

bokslutskommuniké

januari till december 2020

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter, meur	471	496	115	122
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	3,6	5,7	-1,5	7,1
Driftöverskott, meur	259	260	60	61
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	8,4	2,9	2,5	2,3
Överskottsgrad, procent	54,9	52,4	52,2	50,0
Justerad överskottsgrad, procent	68,2	65,2	65,6	61,4
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	221	227	51	53
Resultat före skatt, meur	72	464	-8	100
Verkligt värde fastigheter, meur	12 139	11 964	12 139	11 964
Fastigheternas värdeförändring, procent	0,3	3,4	-0,2	1,4
Antal lägenheter	44 835	44 226	44 835	44 226
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,7	1,1	1,7	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	7,5	8,6	7,5	8,6
Belåningsgrad, procent	39	40	39	40
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,5	2,0	2,5	2,0

Definitioner på sidorna 39-41.



The Edition, Washington D.C metro area

diversifiering minskar risken

Globala förändringar, såsom COVID-19, påverkar varje marknad och bransch olika.

Akelius upplever lägre påverkan på värdetillväxt, vakans och hyresintäkter i Skandinavien och Europa jämfört med Nordamerika.

Hyresinbetalningar avseende lägenheter är i genomsnitt på samma nivå som före COVID-19.

Detta påvisar värdet av en diversifierad tillgångsportfölj.

driftnettot för jämförbara fastigheter ökade 8,4 procent

Huvudorsaken var högre hyresintäkter tack vare minskad vakans och högre hyresnivå. Vakansen i jämförbar portfölj minskade med 1,1 procentenheter medan hyresintäkterna ökade med 3,6 procent i jämförbar portfölj.

Den justerade överskottsgraden ökade från 65 procent till 68 procent.

värdetillväxt 0,3 procent

Värdetillväxten på fastigheter uppgick till 34 meur eller 0,3 procent. Verkligt värde på fastigheter minskade i New York, London och Boston medan värdena i Hamburg, Toronto och Montreal ökade.

Värdetillväxten 2019 var 3,4 procent, en mer normal tillväxt för Akelius.

1 000 meur för en procent

År 2020 emitterade Akelius ej säkerställda obligationer för 1 000 meur.

Den genomsnittliga

- räntekuponen är en procent och löptiden var i genomsnitt åtta år

- snitträntan för lån sjönk från 2,25 till 1,95 procent.

belåningsgrad 39 procent

Belåningsgraden minskade från 40 till 39 procent under 2020.

räntetäckningsgrad från 1,8 till 2,5

Räntetäckningsgraden ökade från 1,8 till 2,5. Huvudorsakerna är minskade skulder och lägre snittränta.

hyresreglering i Berlin minskar hyresintäkterna

Hyresreglering och Brexit visar att förändringar ofta är lokala.

Brexit påverkar både hyresnivåer och fastighetspriser i London.

Hyresregleringen i Berlin förväntas minska Akelius hyresintäkter med 23 meur under 2021.

Ett domstolsbeslut om den nya hyreslagen förväntas under 2021.

förbättrar kassaflödet

Akelius förväntar sig femtio procent lägre vakans och 25 meur högre årliga hyresintäkter efter genomförda större projekt i slutet av 2022.

Akelius strävar efter förbättrat kassaflöde genom att slutföra nuvarande uppgraderingar och att inte lägga till större uppgraderingsprojekt.

Akelius förväntar sig högre hyresintäkter 2021 jämfört med 2020 trots motvind i form av ökad hyresreglering och COVID-19.

Akelius förvärvade sina första kassakor

Under de senaste fyra månaderna förvärvade Akelius tre fastigheter för totalt 130 meur, med en genomsnittlig direktavkastning på 4,8 procent.

Direktavkastningen för Akelius totala portfölj var 2,2 procent år 2020.

Företaget riktar in sig mot fastigheter med starkt kassaflöde i alla nuvarande städer samt i Ottawa.

Utbudet av sådana fastigheter är högre i nordamerikanska städer än i Akelius europeiska och skandinaviska städer.

belåningsgrad maximalt 45 procent

Den nya riktningen mot ökat kassaflöde från fastigheterna möjliggör en måttlig skuldökning.

Den reviderade finanspolicyn tillåter en belåningsgrad på högst 45 procent.

Akelius är i en stark position.

Detta möjliggör fastighetsförvärv vilket skapar en ännu större och stabilare fastighetsportfölj.

fastighetsbeståndet 31 december 2020

verkligt värde fastigheter 12 139 meur

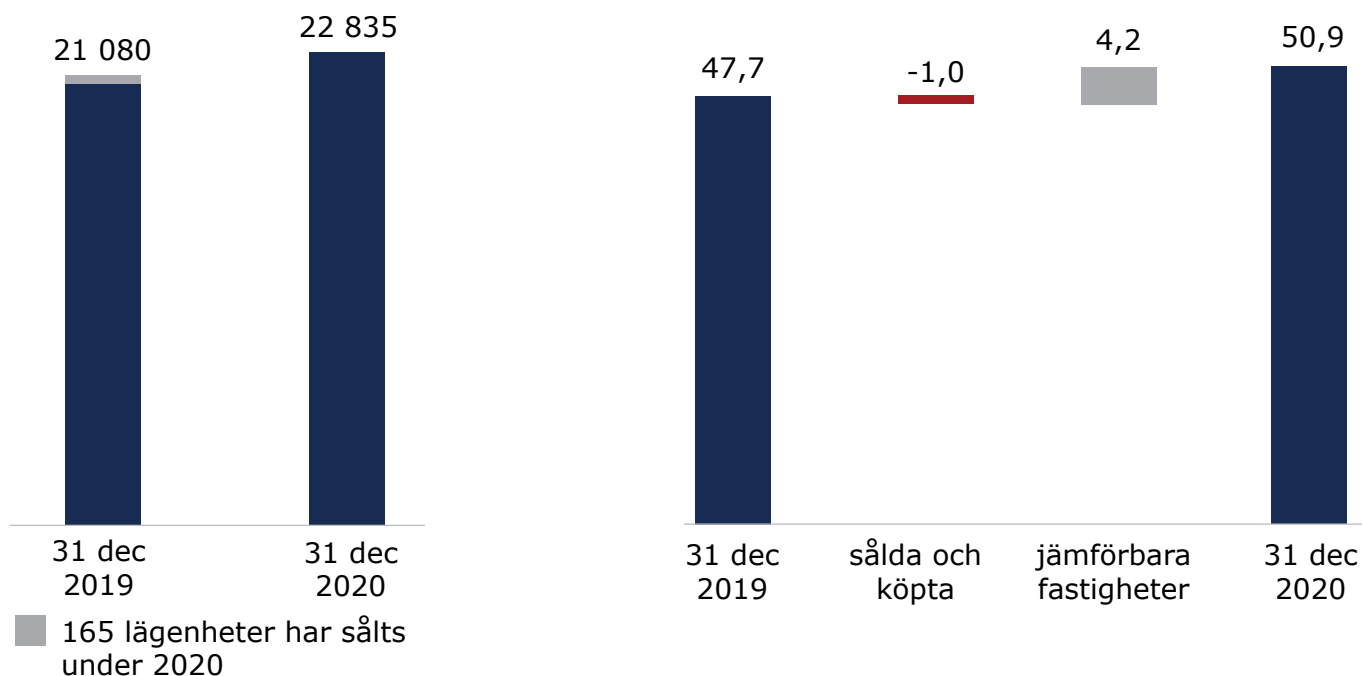


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Summa	meur	euro/kvm	
Berlin	14 418	904	55	959	3 079	3 209	2,01
London	2 232	88	17	105	912	8 728	4,12
Hamburg	3 606	197	12	209	856	4 089	3,66
Paris	1 555	48	5	53	429	8 099	4,03
Europa	21 811	1 237	89	1 326	5 276	3 978	2,85
Stockholm	5 925	424	34	458	1 771	3 870	2,68
Malmö	4 080	266	83	349	1 035	2 964	3,14
Köpenhamn	1 031	82	6	88	335	3 793	2,99
Skandinavien	11 036	772	123	895	3 141	3 509	2,87
New York	1 736	118	4	122	863	7 078	4,30
Toronto	3 506	181	5	186	898	4 831	3,53
Montreal	3 894	260	7	267	857	3 212	4,30
Boston	1 029	65	2	67	526	7 852	4,24
Washington D.C	1 799	141	4	145	570	3 935	4,71
Nordamerika	11 964	765	22	787	3 714	4 722	4,17
Övriga	24	2	-	2	8	4 254	3,58
Summa/ Genomsnitt	44 835	2 776	234	3 010	12 139	4 033	3,28

förändringar i fastighetsbeståndet

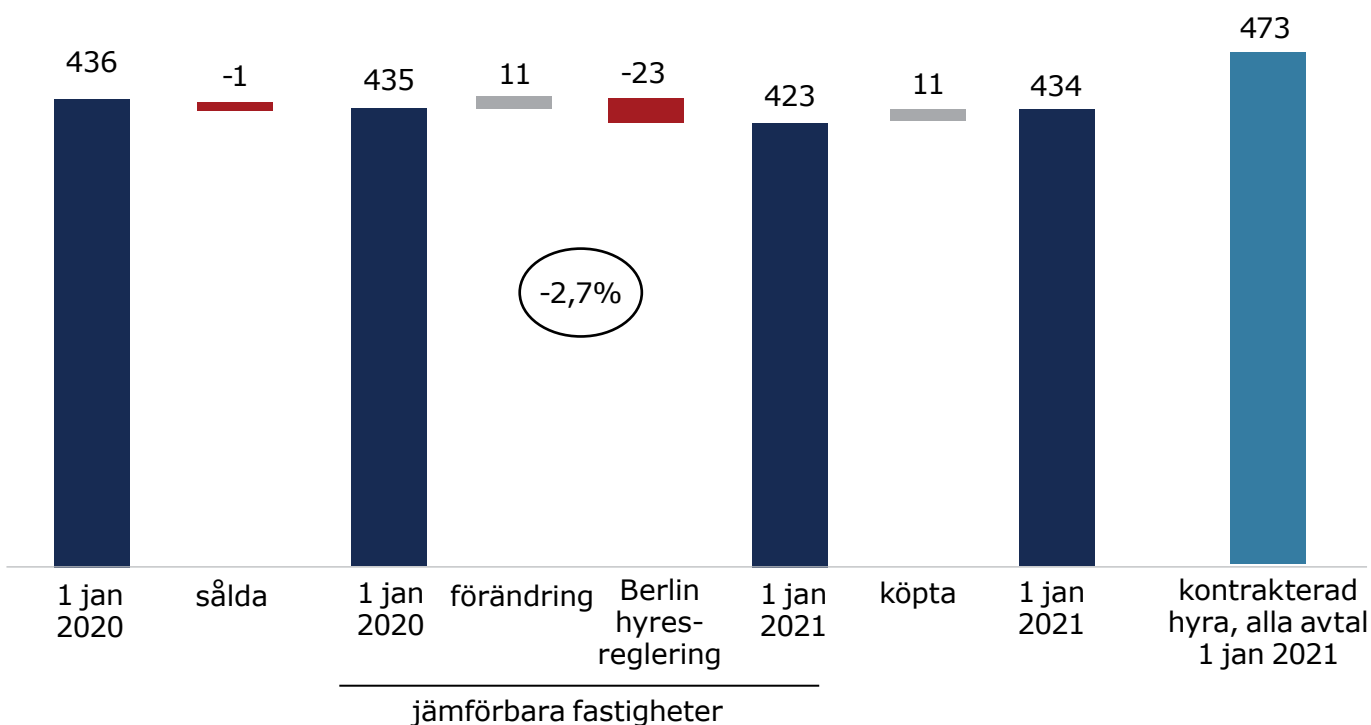
uppgraderade
lägenheter 22 835

uppgraderade lägenheter
50,9 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

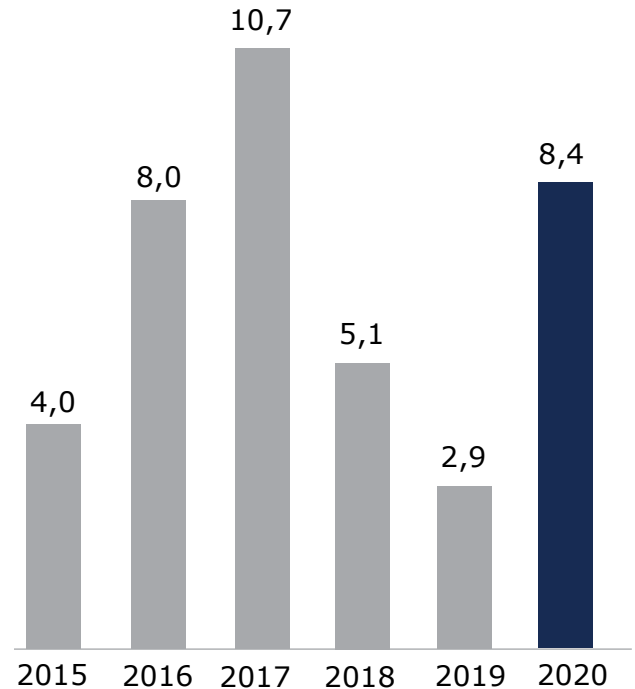
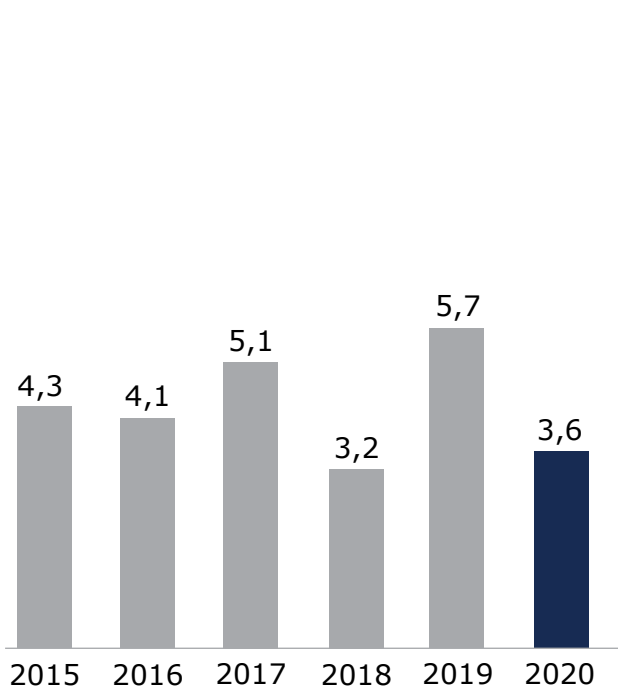
meur



tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,6 procent

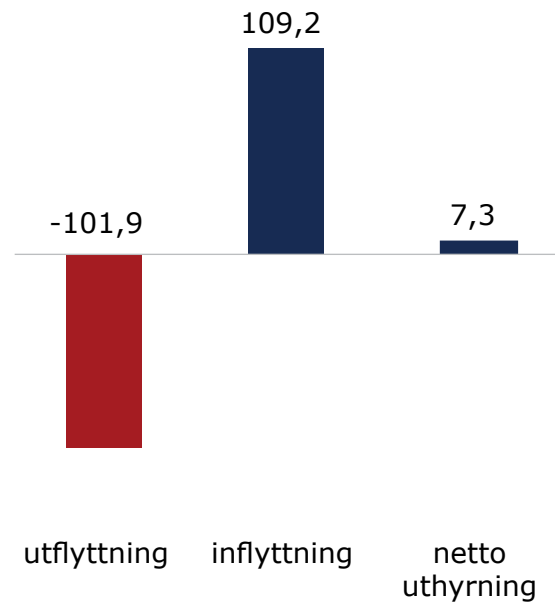
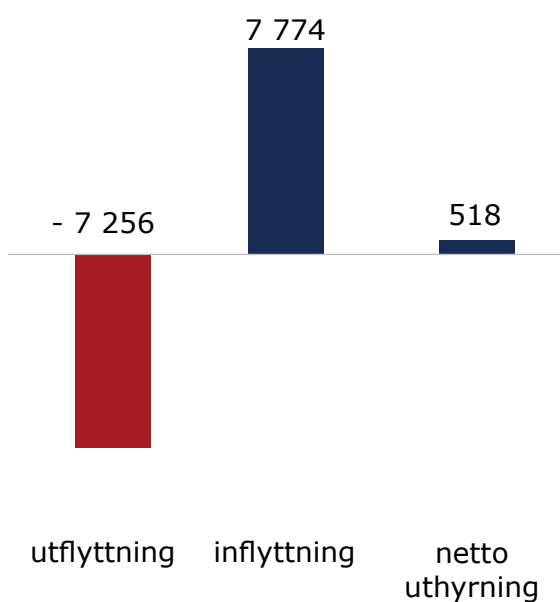
driftöverskott 8,4 procent



nettouthyrning januari till december 2020

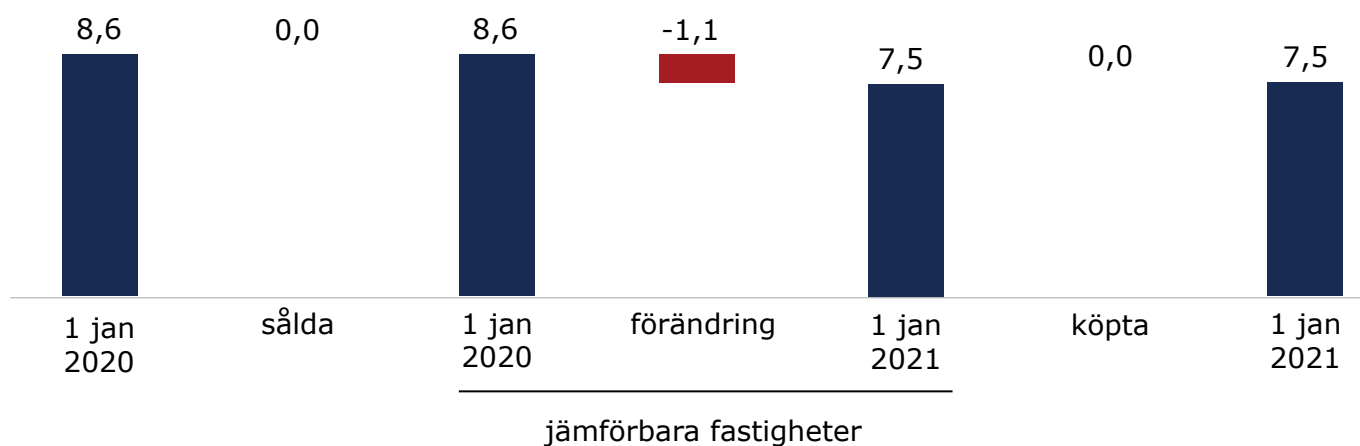
antal lägenheter 518

hyresintäkter 7,3 meur

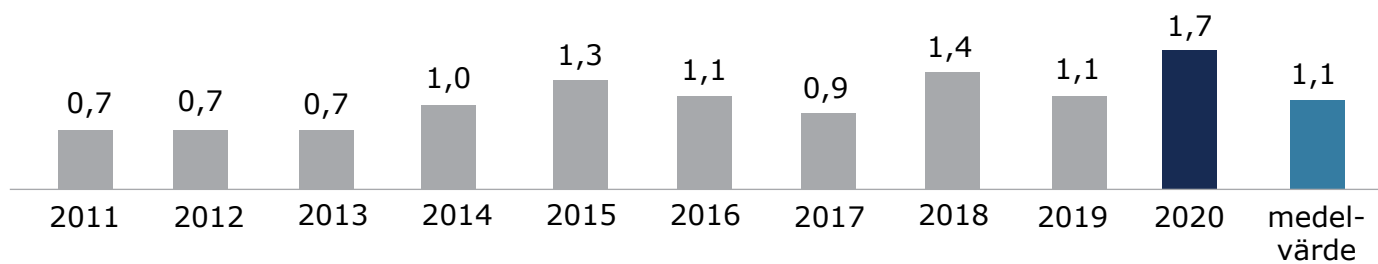


utveckling vakansgrad bostäder

procent

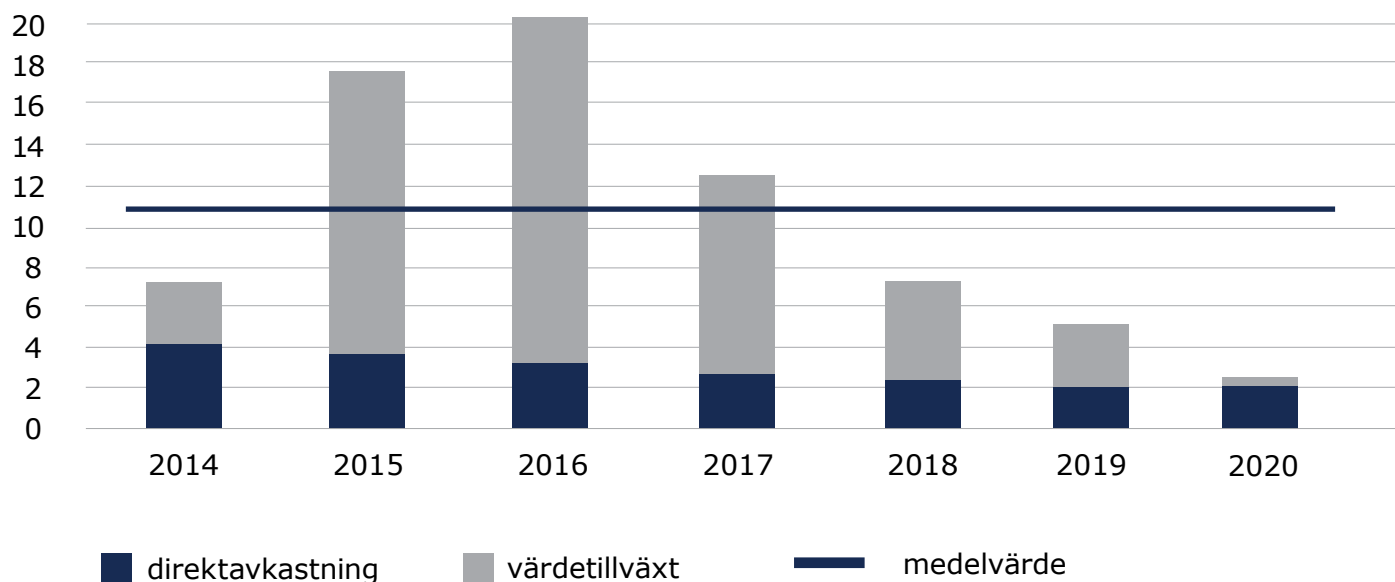


reell vakansgrad bostäder, 1,7 procent



totalavkastning fastigheter 2,4 procent

procent



	meur	Tillväxt jan-dec procent
Verkligt värde 1 jan 2020	11 964	
Värdeförändring	34	0,3
Investeringar	381	3,2
Köp	172	1,4
Försäljningar	-185	-1,5
Valutakursförändringar	-227	-1,9
Verkligt värde 31 dec 2020	12 139	1,5
Driftöverskott	259	2,2
Fastigheternas totalavkastning	293	Per år: 2,4

direktavkastningskrav 3,28 procent

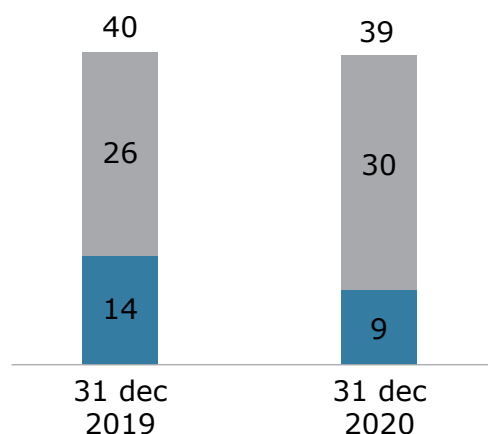
procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2020	3,67	5,66
Köp	0,02	0,02
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	-0,38	-0,40
Valutakurs- förändringar	-0,03	-0,02
31 dec 2020	3,28	5,26

värdeförändring 34 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-2 561	-21,41
Avkastningskrav	2 585	21,61
Försäljning	10	0,09
Köp	-	0,00
Värdeförändring	34	0,29

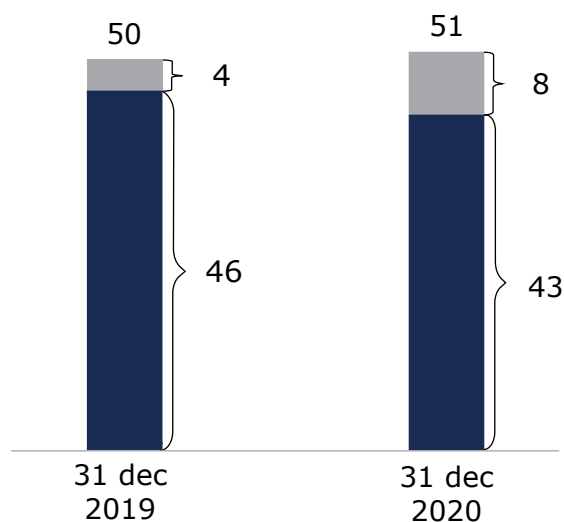
finansiering

belåningsgrad
39 procent



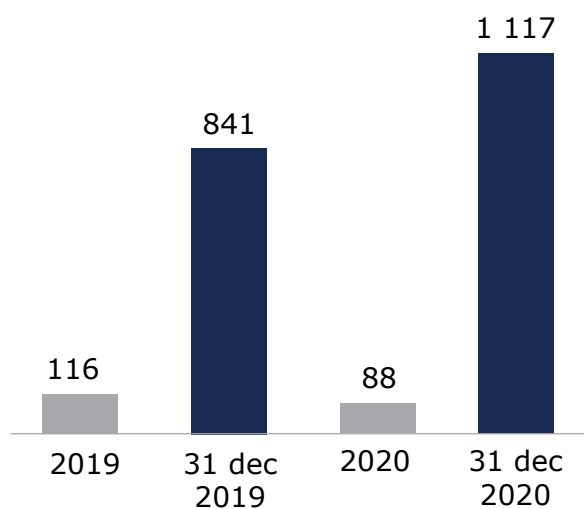
■ ikke-säkerställda lån
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital
51 procent



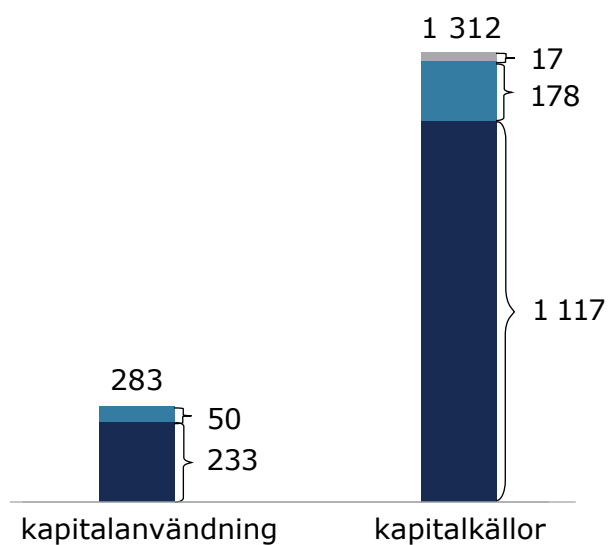
■ hybridobligationer
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet
meur



■ räntekostnader
■ likviditet

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur,
12 månader framåt

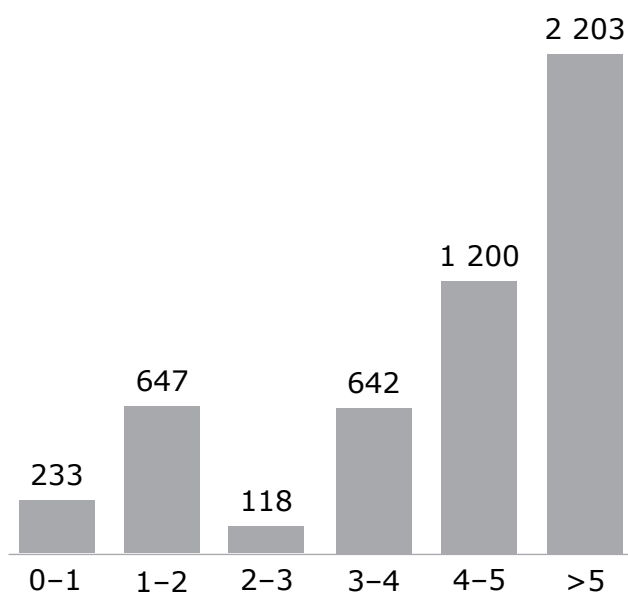


■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade försäljningar
■ resultat före skatt och värdeförändringar
■ likviditet

finansiering

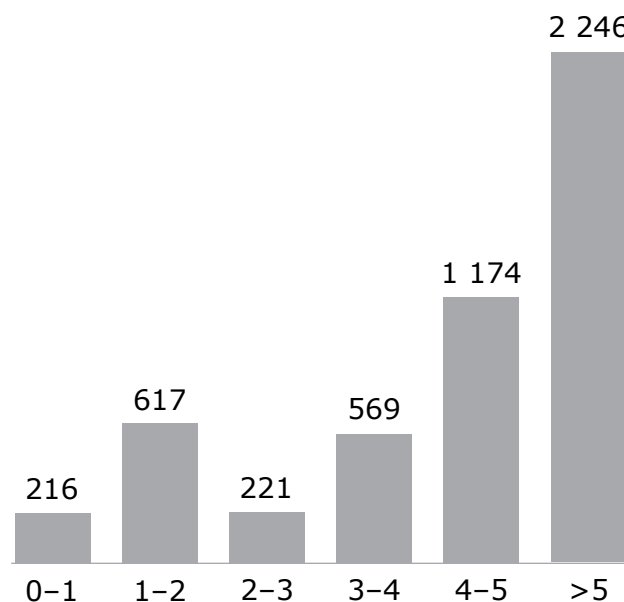
förfall kapitalbindning

meur, år

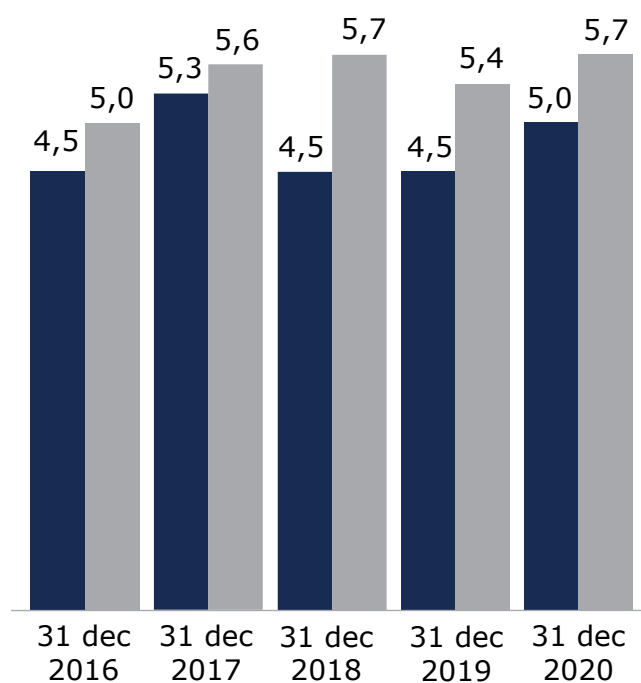


förfall räntebindning

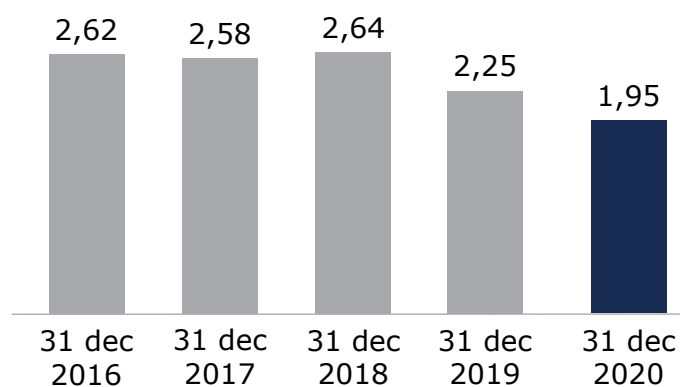
meur, år



räntebindning 5,0 år kapitalbindning 5,7 år



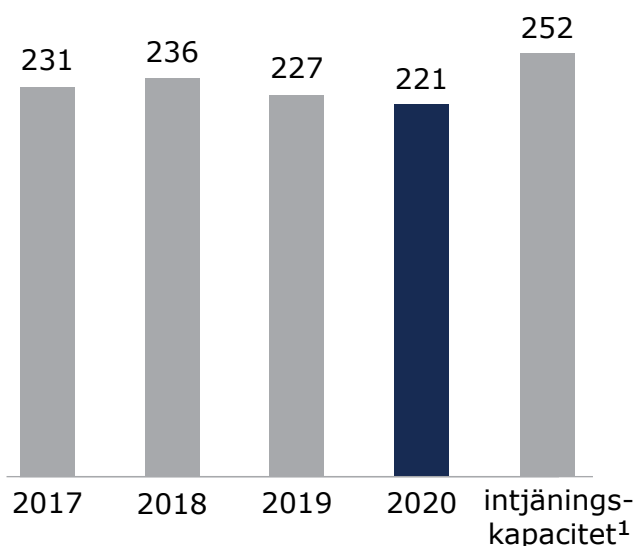
ränta 1,95 procent



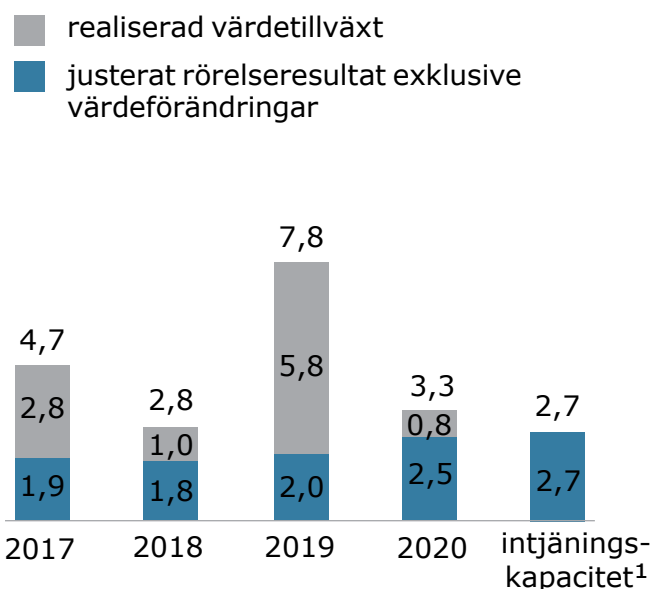
■ kapitalbindning
■ räntebindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 221 meur



räntetäckningsgrad 3,3



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	2020 jan-dec	Intjäningskapacitet per 31 dec 2020 ¹
Hysesintäkter	471	504 ²
Driftkostnader	-184	-185
Underhåll	-28	-29
Driftöverskott	259	290
Centrala administrationskostnader	-37	-37
Övriga intäkter och kostnader	-1	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	221	252
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-3	-3
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	218	249
Nettoräntekostnader	-87	-94
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,5	2,7
Realiserad värdetillväxt	65	
Räntetäckningsgrad	3,3	
Netto räntebärande skulder per 31 dec 2020	4 792	4 792
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	21,7	19,0
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	16,8	

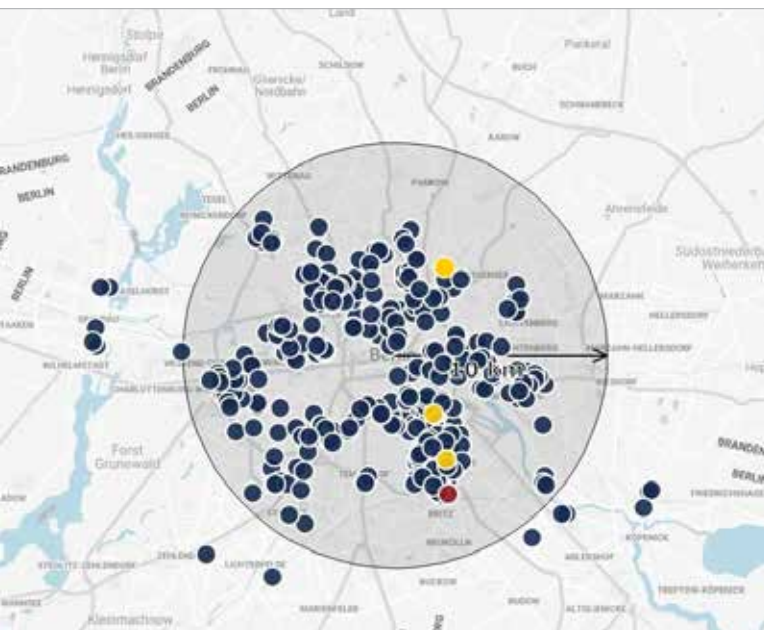
1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 dec 2020.

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

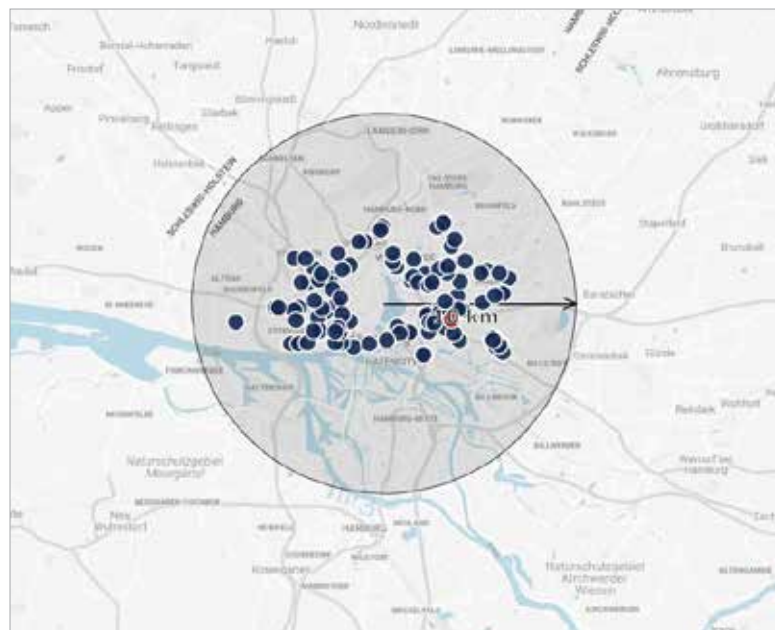
2) Inkluderar 441 meur hyresvärde för bostäder per 1 jan 2021, 37 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -14 meur i reell vakans för lägenheter samt 40 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 441 meur minus vakans och plus förutbetalda driftkostnader motsvarar 434 meur i kontrakterad hyra.

Berlin



Hamburg

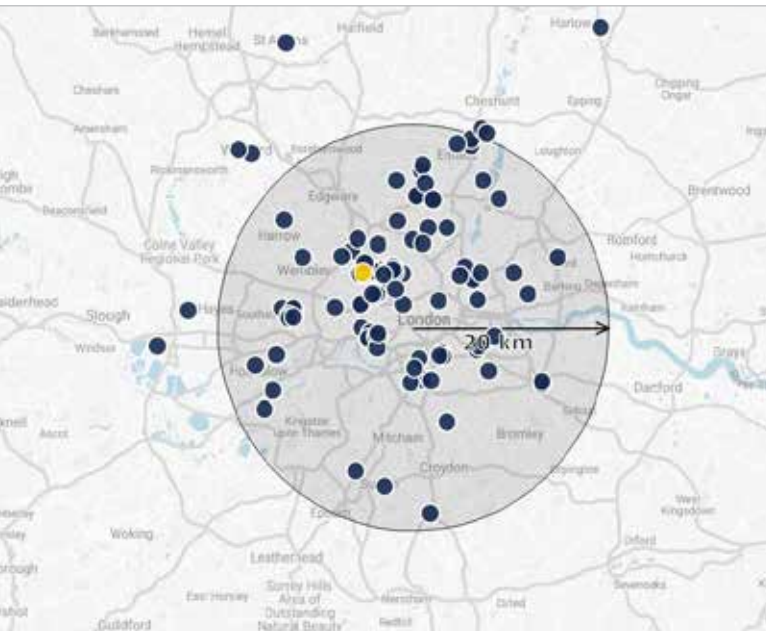


- jämförbara fastigheter
- köpta fastigheter 2020
- sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

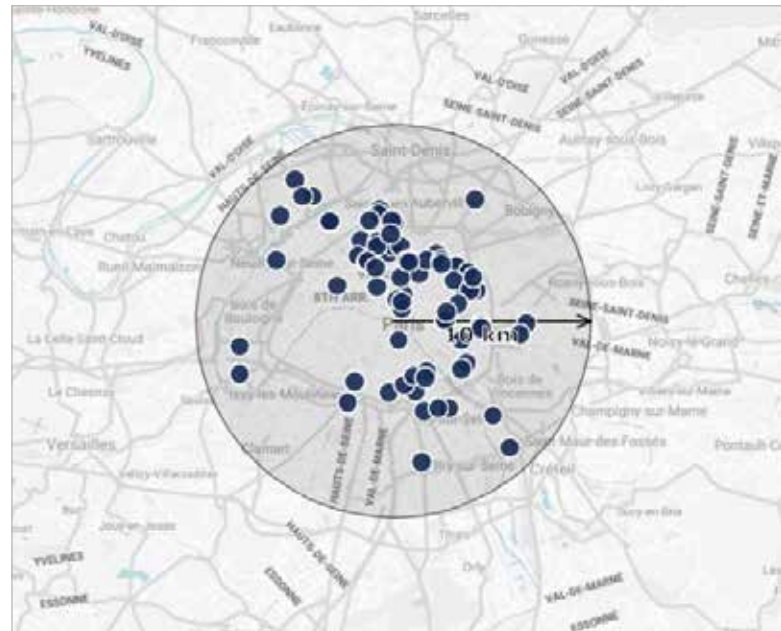
	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	3 079	856
Andel av verkligt värde, procent	25	7
Direktavkastningskrav, procent	2,01	3,66
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	56
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	90	91
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jan 2020	586	658
Försäljning och avslutade objekt*	3	0
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	589	658
Ökning i jämförbar portfölj	-138	18
- Ökning i procent	-23,5	2,8
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	451	676
Köp och nybyggnation	0	-2
Total portfölj 1 jan 2021	451	674
Nyuthyrningshyra	450	800
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,7	0,6
Lägenheter under uppgradering	2,1	3,4
Vakansgrad	2,8	4,0

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

London



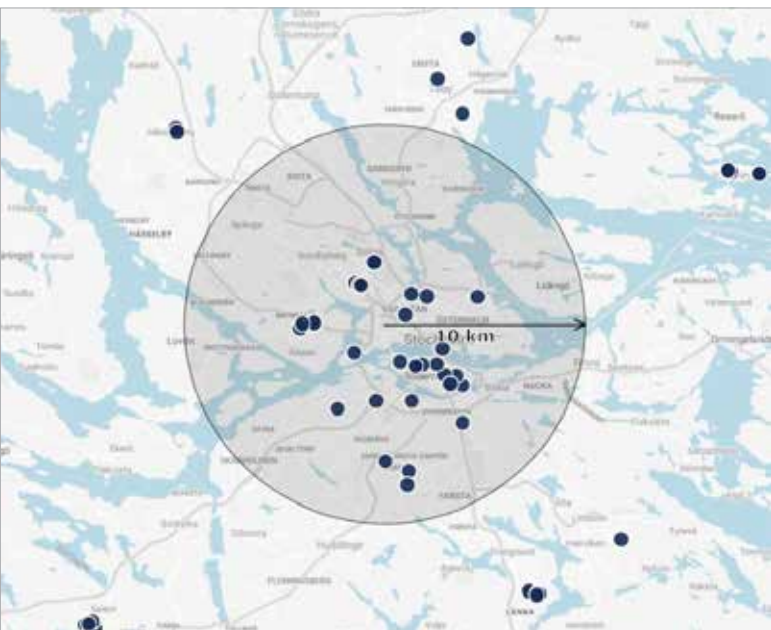
Paris



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	912	429
Andel av verkligt värde, procent	8	4
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,03
Andel uppgraderade lägenheter, procent	68	34
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	31
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jan 2020	1 414	772
Försäljning och avslutade objekt*	-	0
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	1 414	772
Ökning i jämförbar portfölj	-8	26
- Ökning i procent	-0,6	3,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	1 406	798
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2021	1 406	798
Nyuthyrningshyra	1 471	946
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	3,7	2,1
Lägenheter under uppgradering	12,4	32,0
Vakansgrad	16,1	34,1

Stockholm



● jämförbara fastigheter

Malmö

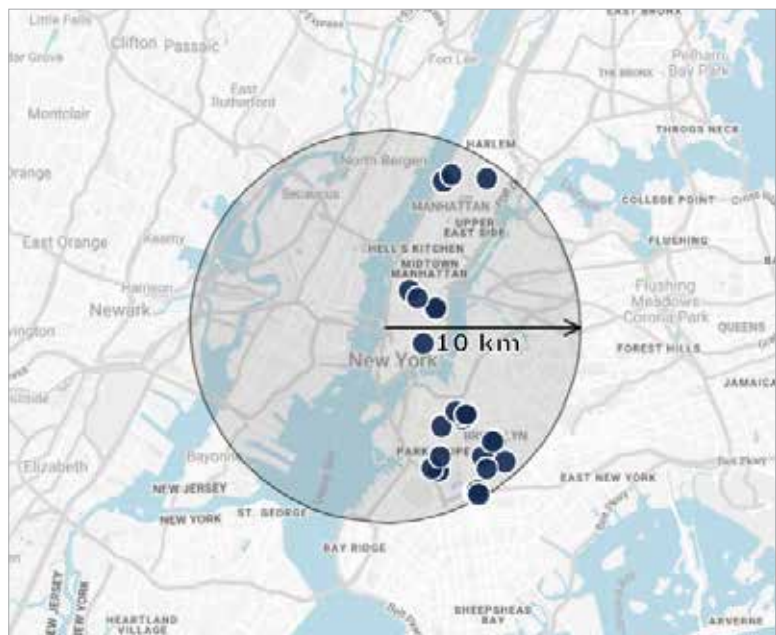


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 771	1 035
Andel av verkligt värde, procent	14	9
Direktavkastningskrav, procent	2,68	3,14
Andel uppgraderade lägenheter, procent	56	59
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	65
Walk score	72	89
Medelhyra bostäder		
	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jan 2020	805	759
Försäljning och avslutade objekt*	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	805	759
Ökning i jämförbar portfölj	19	20
- Ökning i procent	2,3	2,6
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	824	779
Köp och nybyggnation	0	0
Total portfölj 1 jan 2021	824	779
Nyuthyrningshyra	902	816
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,0	0,6
Vakansgrad	1,0	0,6

Köpenhamn



New York



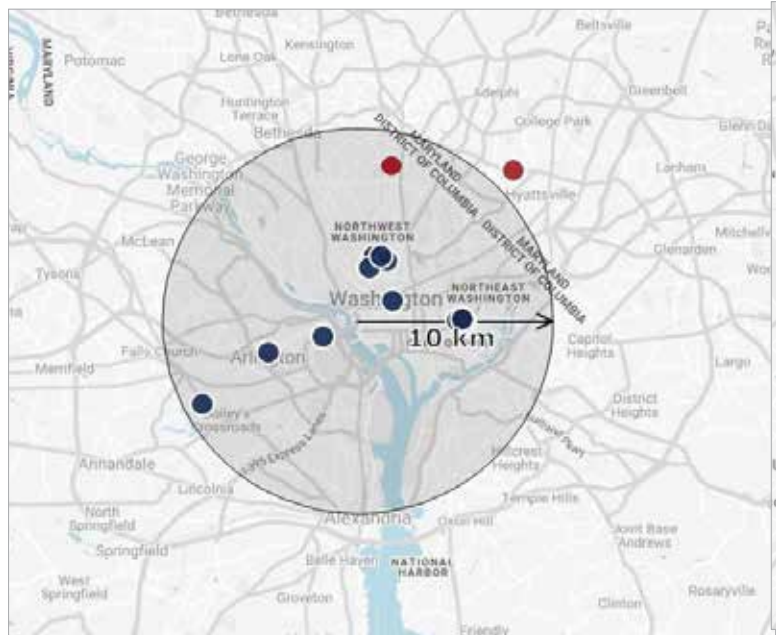
● jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	335	863
Andel av verkligt värde, procent	3	7
Direktavkastningskrav, procent	2,99	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	41	42
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	68
Walk score	95	97
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jan 2020	957	1 820
Försäljning och avslutade objekt*	-	1
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	957	1 821
Ökning i jämförbar portfölj	6	-40
- Ökning i procent	0,6	-2,2
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	963	1 781
Köp och nybyggnation	-	6
Total portfölj 1 jan 2021	963	1 787
Nyuthyrningshyra	1 358	2 414
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	3,0
Lägenheter under uppgradering	1,9	13,0
Vakansgrad	1,9	16,0

Boston



Washington D.C.



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	526	570
Andel av verkligt värde, procent	4	5
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,71
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	53
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	78
Walk score	92	88

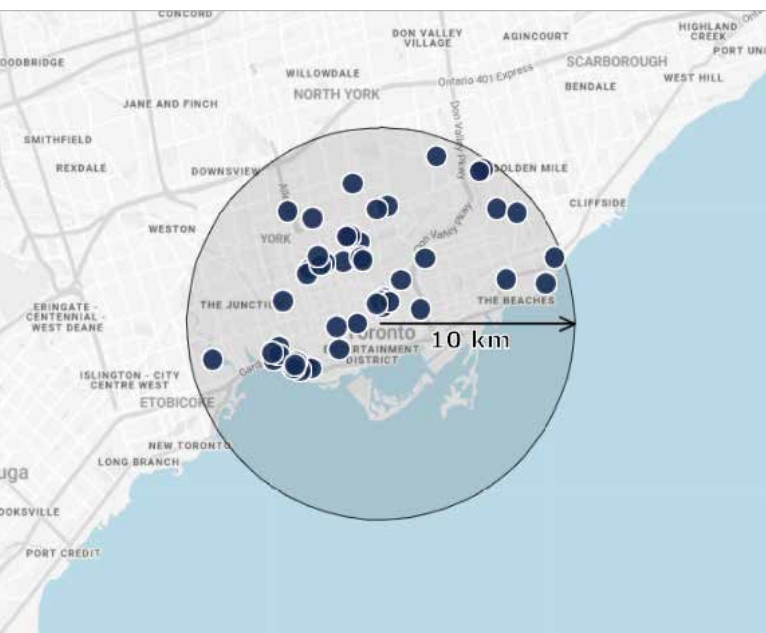
Medelhyra bostäder

	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jan 2020	2 167	1 696
Försäljning och avslutade objekt*	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	2 167	1 696
Ökning i jämförbar portfölj	-29	12
- Ökning i procent	-1,4	0,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	2 138	1 708
Köp och nybyggnation	-28	-56
Total portfölj 1 jan 2021	2 110	1 652
Nyuthyrningshyra	2 157	1 726

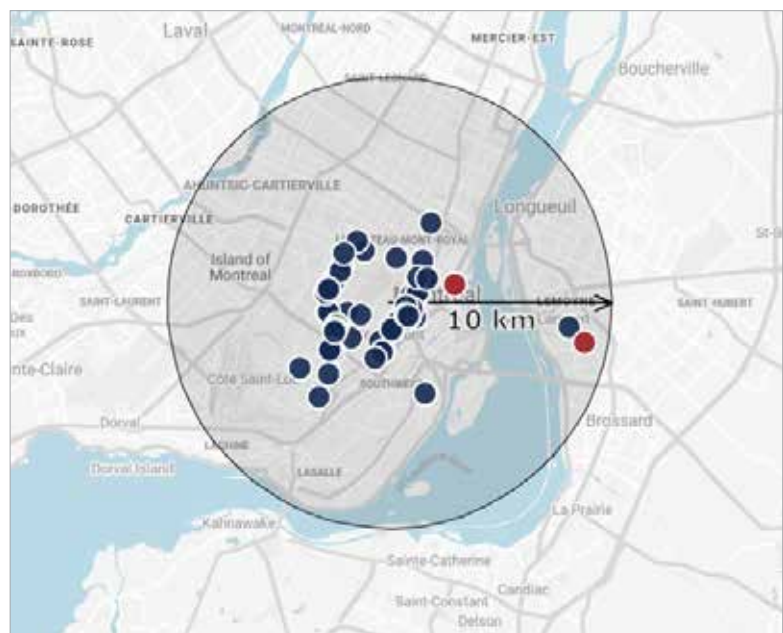
Vakansgrad bostäder

Reell vakansgrad	10,7	7,9
Lägenheter under uppgradering	9,0	10,7
Vakansgrad	19,7	18,6

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	898	857
Andel av verkligt värde, procent	7	7
Direktavkastningskrav, procent	3,53	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	53	57
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	77	82
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jan 2020	856	810
Försäljning och avslutade objekt*	2	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2020	858	810
Ökning i jämförbar portfölj	31	24
- Ökning i procent	3,5	3,0
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	889	834
Köp och nybyggnation	-	-1
Total portfölj 1 jan 2021	889	833
Nyuthyrningshyra	1 094	937
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	2,8	2,7
Lägenheter under uppgradering	5,9	15,2
Vakansgrad	8,7	17,9

resultat

hyresintäkter 471 meur

Hyresintäkterna uppgick till 471 meur (496), en minskning med 5,0 procent jämfört med samma period 2019.

Minskningen beror på fastighetsförsäljningar som har minskat beståndet jämfört med 2019.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 15 meur (20), 3,6 procent (5,7).

Under 2020 förlängdes eller omförhandlades 18 310 hyresavtal (33 842) med en årshyra på 240 meur (410).

Den nya årshyran är 245 meur (418), en ökning med 2,0 procent (1,8).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,1 procentenheter till 7,5 procent (8,6). Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 78 procent (88) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar.

Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,6 procentenheter till 1,7 procent (1,1), på grund av nyligen färdigställda uppgraderingsprojekt.

driftöverskott 259 meur

Driftöverskottet uppgick till 259 meur (260).

Fastighetskostnaderna var 212 meur (236). 28 meur (31) avsåg underhåll, motsvarande 10 euro (10) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 8,4 procent (2,9). Ökningen av hyresintäkterna drev tillväxten av driftöverskottet för jämförbara fastigheter.

Överskottsgraden uppgick till 54,9 procent (52,4).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,2 procent (64,1).

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 221 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 221 meur (227), en minskning med 2,6 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, EBITDA, på sida 35.

finansnetto -155 meur

Räntekostnaderna uppgick till -88 meur (-116) och ränteintäkterna uppgick till 1 meur (1).

Minskningen av räntekostnader beror på en lägre räntenivå och lägre lånevolym under 2020 jämfört med 2019.

Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -29 meur (-19).

Under 2020 ökade utestående hybridobligationer med 500 meur.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade periodens resultat med -35 meur (-28).

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

resultat före skatt 72 meur

Resultat före skatt uppgick till 72 meur (464). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt, om än i väsentligt lägre grad än för samma period 2019.

skatteintäkt 44 meur

Skatteintäkterna uppgick till 44 meur (-79). 57 meur (-50) avser uppskjuten skatt, främst på grund av omstruktureringen av den tyska företagsstrukturen, vilket har lett till en lägre uppskjuten skatteskuld.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 12 139 meur

Verkligt värde uppgick till 12 139 meur (11 964), vilket motsvarar 4 033 euro (4 031) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,28 procent (3,67). Minskningen beror huvudsakligen på lägre direktavkastningskrav i Berlin.

Se tabell på sida 8.

värdeökning fastigheter 0,3 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 34 meur (423), motsvarande 0,3 procent (3,4).
Se tabell på sida 8.

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 381 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 381 meur (468).
På årsbasis motsvarar det 128 euro (147) per kvadratmeter.

19 procent (32) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

Akelius slutför planerade projekt och begränsar uppstartandet av nya omfattande projekt.

köp av fastigheter 172 meur

Under perioden uppgick köpen till 172 meur (181).

De köpta fastigheterna finns i Tyskland, Kanada och USA.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,92 procent (4,15).

fastighetsförsäljningar 185 meur

Totalt såldes fastigheter för 185 meur (1 616).

Försäljningen av fastigheter uppgick till 163 meur i Tyskland, 20 meur i Sverige och 2 meur i England.

20 meur är relaterat till försäljningen till en bostadsrättsförening i Sverige under 2018. Akelius har inte längre kontroll över bostadsrättsföreningen men äger lägenheter till ett värde av 6 meur, redovisade som finansiella tillgångar.

Fastighetsförsäljningarna gav ett resultat om 10 meur (194) exklusive 4 meur (18) i försäljningsomkostnader.

tillgångar och skulder som innehålls för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Tyskland.

Tillträdesdatumet är planerat till första kvartalet 2021.

18 meur (131) är relaterat till förvaltningsfastigheter och 3 meur (13) till uppskjuten skatt.

En fastighet i Kanada, klassificerades som tillgång som innehålls för försäljning i 2019 med ett värde på 6 meur, är per den 31 December 2020 omklassificerad tillbaka till förvaltningsfastigheter. Detta eftersom försäljningen avbröts under andra kvartalet 2020.

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 51 procent

Eget kapital minskade med 152 meur till 5 374 meur (5 526) under 2020. Det beror främst på utdelningar och förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgår till 51 procent (50). Förbättringen beror på att Akelius Residential Property AB emitterade en hybridobligation om 500 meur under första kvartalet.

belåningsgrad 39 procent

Under perioden ökade lån exklusive hybridobligationer med 186 meur till 5 043 meur (4 857).

Belåningsgraden minskade med 1 procentenhet jämfört med slutet av föregående år till 39 procent (40).

Säkerställda lån uppgick till 1 357 meur (1 658).

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 9 procent (14).

De säkerställda lånen är upptagna hos 22 banker (26) i fyra länder.

Lån utan säkerhet består av 12 obligationer (11) och lån från stora investerare och närstående bolag.

kapitalbindning 5,7 år

Lån hade en genomsnittlig kapitalbindning om 5,7 år (5,4).

233 meur (590) förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på kortfristiga lån uppgår till 34 procent (37).

Kortfristiga lån består av lån från 7 banker (11).

räntebindning 5,0 år

2 246 meur (2 430) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 216 meur (621) hade en räntebindning kortare än ett år.

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

Koncernen emitterade en obligation om 500 meur med en fast kupongränta på 1,125 procent under november. Obligationen förfaller 2029.

Räntebindningen var i snitt 5,0 år (4,5).

genomsnittliga räntan 1,95 procent

Under perioden minskade den genomsnittliga räntan från 2,25 till 1,95 procent.

Minskningen beror på lägre marknadsräntor på alla marknader.

Skulder med hög ränta som förfaller har ersatts med ny skuld med lägre ränta.

likviditet 1 117 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 1 117 meur (841).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 844 meur (814) med en genomsnittlig löptid om 2,13 år (1,38).

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

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 7 banker (7).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 6 324 meur (5 766).

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 88 meur (72).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -503 meur (991).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 622 meur (-1 034).

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.

Resultat före skatt uppgick till -59 meur (71).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, valutakurseffekter relaterat till valutaderivat, obligationer, samt andra finansiella instrument i utländsk valuta. Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader, förändring derivat, samt finansiella valutakursdifferenser.

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 341 meur i eget kapital.

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

Per 31 december 2020 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,546 euro.

kreditbetyg

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

Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius Residential Property AB är BB+.

fjärde kvartalet

Resultat före skatt uppgick till -8 meur (100). Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med -36 meur (57).

Hysesintäkterna uppgick till 115 meur (122). Fastighetskostnaderna uppgick till 55 meur (61).

Driftöverskottet uppgick till 60 meur (61). Finansnettot var -22 meur (-9).

Kassaflödet uppgick till 237 meur (2).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 24 meur (4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -168 meur (371).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 381 meur (-373).

personal

Vid årets slut var 1 301 anställda (1 456) i Akelius.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 6 meur (58).

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2019.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens resultaträkning

meur	2020 jan-dec 12 mån	2019 jan-dec 12 mån	2020 okt-dec 3 mån	2019 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	471	496	115	122
Driftkostnader	-184	-205	-47	-52
Underhåll	-28	-31	-8	-8
Driftöverskott	259	260	60	62
Centrala administrationskostnader	-37	-34	-9	-9
Övriga intäkter och kostnader	-1	1	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	221	227	51	53
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-10	-5	-1	-1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹	6	176	7	97
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹	24	227	-43	-40
Omstruktureringskostnader ²	-14	-	-	-
Rörelseresultat	227	625	14	109
Ränteintäkter	1	1	1	-
Räntekostnader	-88	-116	-19	-20
Räntekostnader hybridobligationer	-29	-19	-8	-5
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-4	1	-	-
Värdeförändring derivat	-35	-28	4	16
Resultat före skatt	72	464	-8	100
Aktuell skatt	-13	-29	-4	-16
Uppskjuten skatt	57	-50	66	-12
Periodens resultat	116	385	54	72
Resultat hänförligt till				
- moderbolagets aktieägare	112	379	52	70
- innehav utan bestämmande inflytande	4	6	2	2
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,03	0,11	0,02	0,02

1) Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 34 meur (422), minus försäljningskostnader 4 meur (18), och minus omvärdering av rörelsefastigheter 1 meur (1).

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

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2020 jan-dec 12 mån	2019 jan-dec 12 mån	2020 okt-dec 3 mån	2019 okt-dec 3 mån
Poster som kan omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser	-218	124	58	15
Säkring av nettoinvesteringar	50	-98	-51	-32
Omvärderingsreserv	1	1	-	-
Skatt till poster som kan omföras	24	4	18	11
Övrigt totalresultat för perioden	-143	31	25	-6
Periodens totalresultat	-27	416	79	66
Totalresultat hänförligt till				
- moderbolagets aktieägare	-31	410	77	64
- innehav utan bestämmande inflytande	4	6	2	2

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	2020 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	23	19
Förvaltningsfastigheter	12 021	11 760
Rörelsefastigheter	100	73
Nyttjanderättstillgångar ¹	14	16
Materiella anläggningstillgångar	5	6
Derivat	4	1
Uppskjutna skattefordringar	4	2
Finansiella anläggningstillgångar	5	4
Summa anläggningstillgångar	12 176	11 881
Fordringar och övriga tillgångar	109	116
Derivat	10	2
Likvida medel	250	19
Tillgångar som innehas för försäljning ²	18	131
Summa omsättningstillgångar	387	268
Summa tillgångar	12 563	12 149
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 292	5 441
Innehav utan bestämmande inflytande	82	85
Summa eget kapital	5 374	5 526
Lån	4 810	4 267
Hybridobligationer	999	499
Leasingskulder	12	13
Derivat	75	60
Uppskjutna skatteskulder	869	935
Avsättningar	1	2
Övriga skulder	16	17
Summa långfristiga skulder	6 782	5 793
Lån	233	590
Leasingskulder	2	3
Derivat	21	4
Avsättningar	8	-
Övriga skulder	140	220
Skulder som innehas för försäljning	3	13
Summa kortfristiga skulder	407	830
Summa eget kapital och skulder	12 563	12 149
Räntebärande skulder		
- icke säkerställda lån	3 686	3 199
- säkerställda lån	1 357	1 658
Delsumma räntebärande skulder	5 043	4 857
- hybridobligationer	999	499
Summa räntebärande skulder	6 042	5 356

1) 8 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

2) 18 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Tyskland, försäljningspriset är 18 meur.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Valuta- omräk- nings- reserv	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	-	-	30	380	410	6	416
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	1
Utdelning	-	-	-	-32	-32	-	-32
Nyemission	13	372	-	-7	378	-	378
Inlösen av aktier	-1	-585	-	-21	-607	-	-607
Eget kapital, 31 dec 2019	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Periodens resultat	-	-	-	112	112	4	116
Övrigt totalresultat	-	-	-143	-	-143	-	-143
Summa totalresultat	-	-	-143	112	-31	4	-27
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-5	-5
Övriga transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Eget kapital, 31 dec 2020	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2020 jan-dec 12 mån	2019 jan-dec 12 mån	2020 okt-dec 3 mån	2019 okt-dec 3 mån
Driftöverskott	259	260	60	62
Centrala administrationskostnader	-37	-34	-9	-9
Omstruktureringskostnader	-14	-	-	-
Övriga intäkter och kostnader	-	1	-	1
Erlagd ränta	-114	-132	-30	-29
Betald skatt	-6	-23	-3	-19
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	88	72	18	6
Förändring rörelsefordringar	14	-47	15	-14
Förändring rörelseskulder	10	24	-9	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112	49	24	4
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-11	-10	-3	-3
Investeringar i fastigheter	-381	-468	-98	-140
Köp av fastigheter	-172	-181	-89	-5
Köp av nettotillgångar	-	5	-	-
Köp av övriga tillgångar	-23	12	-9	32
Försäljning av fastigheter ¹	185	1 616	38	435
Försäljning av nettotillgångar ²	-14	-49	-	-
Försäljning av övriga tillgångar ³	-87	66	-7	52
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503	991	-168	371
Nyemission	-	378	-	378
Återköp av preferensaktier	-	-607	-	-607
Transaktioner med minoritet	-5	1	-	-
Upptagna lån	2 320	1 686	552	514
Amortering av lån	-1 586	-2 406	-156	-629
Lösen av derivat	9	-44	-9	-15
Amortering leasing	-3	-2	-	-1
Utdelning A-aktier	-96	-	-	-
Utdelning D-aktier	-17	-	-6	-
Utdelning preferensaktier	-	-40	-	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	622	-1 034	381	-373
Periodens/årets kassaflöde	231	6	237	2
Likvida medel vid periodens början	19	13	13	17
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	250	19	250	19

1) Jan-dec 2020 inkluderar 20 meur relaterar till en realiserad försäljning till en bostadsrättsföreningen.

2) Jan-dec 2020 inkluderar -7 meur relaterar till det belopp som inte har erhållits då Akelius fortfarande äger lägenheterna i bostadsrättsföreningen.

3) Jan-dec 2020 inkluderar -84 meur i förskotts betalning för påskrivna fastighetsförsäljningar i Tyskland 2019 och -4 meur i försäljningskostnader för sålda fastigheter.

lån

Löptid	Räntebindning, meur	Andel, procent	Kapitalbindning, meur	Andel, procent
0-1 år	216	4	233	5
1-2 år	617	12	647	13
2-3 år	221	4	118	2
3-4 år	569	11	642	13
4-5 år	1 174	24	1 200	23
5-6 år	461	9	454	9
6-7 år	347	7	282	6
7-8 år	678	14	638	12
8-9 år	544	11	499	10
9-10 år	74	1	41	1
> 10 år	142	3	289	6
Summa	5 043	100	5 043	100

finansiella instrument

Redovisat värde och verkligt värde för utestående derivat och räntebärande skulder exklusive leasing 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 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar	14	3
Skulder	96	64

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2020 31 dec Redovisat värde	2020 31 dec Verkligt värde	2019 31 dec Redovisat värde	2019 31 dec Verkligt värde
Lån	5 043	5 179	4 857	4 949
Hybridobligationer	999	1 038	499	532
Summa	6 042	6 217	5 356	5 481

segment information

Jan–Dec 2020, EUR million	Hyses- intäkter	Drift- kost- nader	Under- håll	Drift- över- skott	Värder- ing fastig- heter	Total- avkast- ning	Total- avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastig- heter
Berlin	126	-44	-7	75	29	104	3,4	59,6	3 079
London	33	-9	-2	22	-20	2	0,2	65,3	912
Hamburg	37	-12	-2	23	29	52	6,3	61,4	856
Paris	11	-8	-	3	6	9	2,2	24,4	429
Övriga	1	-1	-	-	1	1	0,9	-4,4	8
Europa	208	-74	-11	123	45	168	3,1	58,7	5 284
Stockholm	61	-20	-5	36	11	47	2,9	59,1	1 771
Malmö	45	-15	-3	27	-14	13	1,3	58,6	1 035
Köpenhamn	12	-5	-1	6	3	9	3,0	58,1	335
Övriga	-	-	-	-	-1	-1	1,0	-	-
Skandina- vien	118	-40	-9	69	-1	68	2,3	58,8	3 141
New York	33	-19	-1	13	-46	-33	-3,5	39,8	863
Toronto	36	-17	-3	16	7	23	2,5	46,3	898
Montreal	32	-14	-2	16	30	46	5,5	48,6	857
Boston	22	-9	-1	12	-4	8	1,4	54,8	526
Washington D. C	22	-11	-1	10	3	13	2,7	43,5	570
Nordamerika	145	-70	-8	67	-10	57	1,5	46,2	3 714
Summa	471	-184	-28	259	34	293	2,4	54,9	12 139

segment information, fortsättning

Jan-Dec 2019, EUR million	Hyses- intäkter	Drift- kost- nader	Under- håll	Drift- över- skott	Värder- ing fastig- heter	Total- avkast- ning	Total- avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastig- heter
Berlin	122	-48	-7	67	50	117	4,1	55,9	3 038
London	31	-9	-2	20	-20	-	-0,1	63,0	951
Hamburg	41	-14	-2	25	55	80	8,8	59,9	816
Paris	10	-9	-	1	1	2	0,5	7,3	402
Övriga	24	-9	-2	13	158	171	22,2	54,1	124
Europa	228	-89	-13	126	244	369	6,4	55,3	5 331
Stockholm	66	-23	-6	37	33	70	3,4	55,9	1 657
Malmö	43	-15	-3	25	13	38	3,9	56,7	970
Köpenhamn	12	-5	-1	6	15	21	7,2	54,3	322
Övriga	-	-	-	-	1	1	2,2	-	21
Skandina- vien	121	-43	-10	68	62	130	3,9	56,0	2 970
New York	34	-20	-2	12	-58	-46	-5,0	36,3	943
Toronto	39	-19	-3	17	94	111	13,3	44,1	908
Montreal	33	-15	-2	16	59	75	11,5	48,2	828
Boston	22	-9	-	13	15	28	5,7	55,9	541
Washington D.C	19	-10	-1	8	7	15	4,6	44,3	444
Nordamerika	147	-73	-8	66	117	183	5,7	45,0	3 664
Summa	496	-205	-31	260	423	683	5,5	52,4	11 964

nyckeltal

	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	5 374	5 526	5 370	4 901	4 279
Soliditet, procent	43	45	43	46	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	51	50	47	46	46
Avkastning på eget kapital, procent	-	8	9	19	37
Substansvärde, meur	6 324	6 533	6 284	5 840	5 127
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	471	496	482	469	472
Tillväxt hysesintäkter, procent	-5,0	2,7	2,8	-0,6	1,8
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,6	5,7	3,2	5,1	4,1
Driftöverskott, meur	259	260	260	252	245
Tillväxt driftöverskott, procent	-0,5	-1,3	3,3	4,4	6,3
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,4	2,9	5,1	10,7	8,0
Överskottsgrad, procent	54,9	52,4	53,9	53,6	51,8
Justerad överskottsgrad, procent ¹	68,2	65,2	69,7	61,4	70,5
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	14	19	18	24
Belåningsgrad, procent	39	40	44	44	43
Ej pantsatt kvot	1,89	1,87	1,74	1,63	1,18
Räntetäckningsgrad 12 månader	3,3	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	1,95	2,25	2,64	2,58	2,62
Räntebindning, år	5,0	4,5	4,5	5,3	4,5
Kapitalbindning, år	5,7	5,4	5,7	5,6	5,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	44 835	44 226	50 407	47 177	46 516
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 010	2 968	3 422	3 228	3 236
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,7	1,1	1,4	0,9	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	7,5	8,6	9,6	6,6	5,0
Omsättning hyresgäster, procent	16	15	15	14	14
Verkligt värde, euro/kvm	4 033	4 031	3 617	3 292	2 834
Direktavkastningskrav, procent	3,28	3,67	3,67	3,60	3,82
Förändring direktavkastningskrav ² , procentenheter	-0,38	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	34	423	553	886	1 343
Investering, meur	381	468	349	288	316
Köp, meur	172	181	1 286	1 297	643
Försäljning, meur	-185	-1 616	-300	-737	-957
Valutakursdifferenser, meur	-227	129	-133	-281	-139
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	12 139	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 91 meur (97) för jan–dec 2020.

2) För jämförbara fastigheter.

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2020 jan-dec 12 mån	2019 jan-dec 12 mån	2020 okt-dec 3 mån	2019 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-9	-5	-4	4
Omstruktureringskostnader	-1	-	-	-
Rörelseresultat	-10	-5	-4	4
Finansiella intäkter	205	266	72	83
Finansiella kostnader	-244	-178	-89	-46
Värdeförändring derivat	-39	-26	-27	-10
Resultat före bokslutsdispositioner	-88	57	-48	31
Bokslutsdispositioner	29	14	29	14
Resultat före skatt	-59	71	-19	45
Skatt	22	4	16	11
Periodens resultat	-37	75	-3	56

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2020 31 dec	2019 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 665	2 629
Fordringar på koncernbolag	4 369	4 161
Övriga långfristiga fordringar	5	7
Derivat	4	1
Uppskjuten skattefordran	66	44
Summa anläggningstillgångar	7 109	6 842
Fordringar på koncernbolag	57	46
Derivat	10	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	-	4
Övriga fordringar	53	30
Likvida medel	211	-
Summa omsättningstillgångar	331	82
Summa tillgångar	7 440	6 924
Bundet eget kapital	202	202
Fritt eget kapital	981	1 130
Summa eget kapital	1 183	1 332
Långfristiga räntebärande skulder	3 533	3 388
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 970	988
Derivat	70	51
Summa långfristiga skulder	5 573	4 427
Kortfristiga räntebärande skulder	148	492
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	460	624
Derivat	21	6
Övriga kortfristiga skulder	53	43
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	2	-
Summa kortfristiga skulder	684	1 165
Summa eget kapital och skulder	7 440	6 924

avstämning av finansiella nyckeltal

Beräkning av alternativa nyckeltal med tillämpning av riktlinjer publicerade av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten.

meur	2020 31 dec	2019 31 dec
Eget kapital	5 374	5 526
Uppskjuten skatt	865	933
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	3	13
Derivat	82	61
Substansvärde	6 324	6 533
Totala räntebärande skulder	6 042	5 356
Hybridkapital	-999	-499
Likvida medel	-250	-19
Spärrade medel	-1	-
Netto räntebärande skulder	4 792	4 838
Totala tillgångar	12 563	12 149
Likvida medel	-250	-19
Spärrade medel	-1	-
Nettotillgångar	12 312	12 130
Belåningsgrad, procent	39	40
Netto räntebärande skulder	4 792	4 838
Ej säkerställda lån	-3 686	-3 199
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 106	1 639
Nettotillgångar	12 312	12 130
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	9	14
Eget kapital	5 374	5 526
Hybridobligationer	999	499
Eget kapital och hybridobligationer	6 373	6 025
Totala tillgångar	12 563	12 149
Soliditet, procent	43	45
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	51	50
meur	2020 31 dec	2019 31 dec
Likvida medel	250	19
Outnyttjade kreditavtal	844	814
Likvida finansiella tillgångar	23	8
Likviditet	1 117	814

avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

meur	2020 31 dec	2019 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	23	19
Ej pantsatta fastigheter	6 324	5 766
Nyttjanderättstillgångar	14	16
Materiella anläggningstillgångar	5	6
Uppskjutna skattefordringar	4	2
Finansiella anläggningstillgångar	5	4
Kundfordringar och andra fordringar	109	116
Derivat	14	3
Ej pantsatta tillgångar	6 498	5 932
Ej säkerställda lån	3 686	3 199
Efterställd skuld	-6	-12
Likvida medel	-250	-19
Netto icke säkerställd senior skuld	3 430	3 168
Ej pantsatt kvot	1,89	1,87

meur	2020 jan-dec	2019 jan-dec	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	471	496	-5,0
Förvärv och avyttringar	-10	-41	
Service intäkter	-35	-40	
Valutakursdifferenser	-	-3	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	426	412	3,6
Driftöverskott	259	260	-0,5
Förvärv och avyttringar	-9	-29	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	250	230	8,4

meur	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	185	1 616
Försäljningskostnader	-4	-18
Förvärvspris	-93	-663
Ackumulerade investeringar	-23	-262
Realiserad värdetillväxt	65	673

avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

	dec 2019– dec 2020
meur	
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	227
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	14
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	5
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	19
Köp och försäljning hyresintäkter	-32
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	12
Köp och försäljning driftöverskott	-20
Centrala administrationskostnader	-3
Övriga intäkter och kostnader	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	221

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

Denna bokslutskommuniké 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 inte summerar korrekt.

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2019.

Information gällande avsättning, eventalförpliktelser och eventualtillgångar finns inte med i årsredovisningen 2019 och presenteras nedan.

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 genom ett pressmeddelande i augusti 2020.

Koncernen har ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat från 2020 för att presentera EBITDA.

Avskrivningar och operativa valuakursdifferenser rapporteras separat och presenteras på en egen rad nedanför EBITDA.

Avskrivningar var tidigare inkluderat i centrala administrationskostnader och i driftkostnader, operativa valutakursdifferenser inkluderades i övriga intäkter och kostnader.

Akelius har valt att publicera segmentinformation per stad istället för per region från och med fjärde kvartalet 2020. Segmentinformation rapporteras separat för Berlin, Hamburg, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington D.C, Stockholm, Malmö samt Köpenhamn.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2020

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.

definition av en rörelse, ändring av IFRS 3

Ändringen av IFRS 3 klargör att för att betraktas som en rörelse, måste en integrerad uppsättning aktiviteter och tillgångar åtminstone innehålla, en input och en process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa output.

Definitionen av output blir snävare då endast produktion i form av varor och tjänster som tillhandahålls till kunder, avkastning från investeringsverksamhet och övriga intäkter från företagets ordinarie verksamhet ska beaktas, däremot exkluderas fördelar i form av lägre kostnader och andra ekonomiska fördelar. Dessutom klargörs att en rörelse kan existera utan att innehålla alla inputs och processer som behövs för att skapa output.

Akelius förvärv klassificeras som tillgångsförvärv och därför har denna ändringar inte haft någon påverkan på Akelius finansiella rapporter. Ändringen kan påverka framtida perioder om Akelius skulle ingå rörelseförvärv.

övriga upplysningar, fortsättning

räntereformen, ändring av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Den pågående räntereformen kommer att ersätta befintliga referensräntor, IBOR, med alternativa riskfria räntor, RFR. Koncernen följer övergången och utvärderar huruvida kontrakten hänvisar till en IBOR ränta.

Två effekter undersöks

- effekt på säkringsredovisning
- effekt på finansiella instrument som refererar till en IBOR.

säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning, säkring av nettoinvesteringar, och säkrar valutarisken relaterad till nettotillgångar i utländsk verksamhet. Modifierade avtal, som skiljer sig väsentligt från villkoren i det ursprungliga avtalet, kan resultera i borttagande av det ursprungliga avtalet och redovisning av ett nytt avtal.

Akelius förväntar sig ingen väsentlig påverkan då

- valutaderivat har en löptid på mindre än ett år och kommer att ersättas med nytt instrument
- räntekomponenten i valutaderivat redovisas via resultaträkningen eftersom den ses som en ineffektiv del, endast valutarisk, valutakomponenten, betecknas som säkringsinstrument och ingår i säkringsförhållandet
- säkringen förväntas vara effektiv och inom intervallet 80-125 procent.

finansiella instrument

Finansiella instrument har en exponering mot IBOR.

Kontrakt kommer att ersättas eller modifieras på grund av det nya initiativet.

Det finns en osäkerhet såväl gällande tidpunkt som metod för övergång från olika IBOR-räntor och huruvida en del befintliga referensräntor kommer att fortsätta att stödjas.

Kontrakterade kassaflöden kan referera till IBOR-referensräntor.

För redovisningen kan modifierade avtal leda till borttagande av de finansiella instrumenten.

Ingen borttagning, om

- förändringen som har genomförts och påverkar kontrakterade kassaflöden är nödvändig som en direkt konsekvens av reformen
 - den nya basen för att bestämma de kontrakterade kassaflödena är ekonomiskt ekvivalenta med den tidigare basen.
- Akelius förväntar sig ingen väsentlig påverkan då
- tillägget av en fast marginal bör kompensera för en eventuell skillnad mellan IBOR och RFR
 - ändringar av återställningsperioden, återställningsdatum eller antalet dagar mellan kupongbetalningsdatum förväntas ha mindre effekt
 - ytterligare bestämmelser kan läggas till i avtalet för att specificera olika räntenivåer som kan användas i händelse av att den befintliga räntan upphör att existera.

övriga upplysningar, fortsättning

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, 3 och 19.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 8 februari, 2021,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Netto räntebärande skulder i förhållande till *rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA. Netto räntebärande skulder* i förhållande till *rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring.*

Det visar hur många år det tar för bolaget att betala av sina skulder med nuvarande intjäning.

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

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.

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 ej 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 driftkostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

finansnetto

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

Summerar finansiella intäkter och kostnader och används för att förklara de finansiella posternas bidrag till resultatet.

hyresintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

intjäningskapacitet

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 ingen uppskattning av hyra, *vakans*, valutakurs, fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

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, EBITDA, plus övriga finansiella intäkter och kostnader.

Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande lån och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

kapitalkällor

Kapitalkällor består av *likviditet*, resultat före skatt och värdeförändringar samt avtalade fastighetsförsäljningar.

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likvida finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med investment grade kreditbetyg. Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

likviditet

Likviditetsreserven består av likvida medel, utnyttjade kreditavtal och likvida finansiella tillgångar som kan omsättas till likvida medel inom tre arbetsdagar.

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, likvida medel och spärrade medel.

Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

nettoräntekostnader

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 och spärrade medel.

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.

Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

definitioner, fortsättning

räntebindning

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande lån 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 *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader. 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

Driftöverskott och värdeförändring på fastigheter 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. Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

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](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

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

överskottsgrad, justerad

Överskottsgrad exklusive intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra, såsom taxebundna kostnader och fastighetsskatt. 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

Erkelenzdammer 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 Cambacérès
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 D.C, 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 trehundra anställda har tagit examen i Residential Real Estate Management program vid Akelius Business School.

kalender

årsredovisning 2020	12 mars 2021
delårsrapport jan-mar 2021	3 maj 2021
delårsrapport jan-jun 2021	9 augusti 2021