

delårsrapport

januari till mars 2021

	2021 Jan-Mar	2020 Jan-Mar	2020 Jan-Dec
Verkligt värde fastigheter, meur	12 521	11 791	12 139
Antal lägenheter	44 348	43 947	44 443
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	2 753	2 708	2 752
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,0	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	6,9	8,1	7,5
Hirespotential, procent	47	40	24
Hyesintäkter, meur	125	118	471
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	-0,1	6,7	3,6
Driftöverskott, meur	67	63	259
Överskottsgrad, procent	53,9	53,2	54,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-0,5	11,7	8,4
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	61	55	221
Resultat före skatt, meur	153	26	72
Belåningsgrad, procent	39	37	39
Kapitalanvändning i relation till kapitalkällor, procent	250	184	464
Räntetäckningsgrad	2,7	9,3	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,5	2,2	2,5
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	-	-
Substansvärde, meur	6 558	6 433	6 324

Definitioner på sidorna 38-40.



Fasanenstraße 50, Berlin

Akelius står starkt

vakansen sjönk 1,2 procentenheter

Under de senaste tolv månaderna har vakansen minskat med 1,2 procentenheter till 6,9 procent.

Trenden förväntas fortsätta i takt med att Akelius färdigställer omfattande uppgraderingsprojekt och undviker nya.

Den reella vakansen minskade med 0,3 procentenheter under det första kvartalet till 1,4 procent.

Reell vakans exkluderar lägenheter under uppgradering och försäljning.

stabla hyresintäkter för jämförbara fastigheter

COVID-19 påverkade indexeringen av hyror negativt.

Pandemin har främst i USA och i London minskat efterfrågan på hyreslägenheter.

Akelius har accepterat lägre hyresnivåer i USA och London för att undvika vakanser.

Ettårskontrakt i påverkade städer möjliggör en snabb förbättring av hyresnivåer när marknaderna förbättras.

Dessa faktorer har under det första kvartalet hållit tillbaka Akelius vanligtvis starka hyresutveckling i jämförbart bestånd. För kvartalet minskade hyresintäkterna med 0,1 procent för jämförbart bestånd.

Akelius förväntar sig att marknaderna förbättras från och med det tredje kvartalet.

motståndskraftigt driftnetto för jämförbara fastigheter

Stabila hyresintäkter i samband med högre kostnader medförde att driftnettot i jämförbara fastigheter minskade med 0,5 procent.

hyrestaket i Berlin förklarades ogiltigt

Högsta juridiska instans i Tyskland fastställde att Berlins hyrestak var ogiltigt.

Akelius agerar hedervärt och hanterar drabbade hyresgäster från fall till fall.

Hysesbortfallet om 23 meur för 2021 som tidigare antogs kommer inte att inträffa.

Intäkter om 4 meur som redovisats för första kvartalet härstammar från föregående år och är inte inkluderat i jämförbart bestånd.

fastigheternas verkliga värde ökade med 0,9 procent

Akelius fastighetsbestånd hade en värdeökning om 0,9 procent under första kvartalet, delvis påverkat av stark utveckling i Hamburg.

Akelius ökade förväntade hyresintäkter och höjde direktavkastningskravet i Berlin.

De verkliga värdena lämnades oförändrade i väntan på en marknadsreaktion rörande borttagandet av hyrestaket.

För den totala fastighetsportföljen ökade direktavkastningskravet med 0,24 procentenheter till 3,52 procent under första kvartalet.

räntetäckningsgraden ökade till 2,5

Lägre räntekostnader och ökat rörelseresultat exklusive värdeförändringar hade en positiv effekt på räntetäckningsgraden.

Jämfört med för ett år sedan har

räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt ökat med 0,3 procentenheter till 2,5.

BBB i kreditbetyg från Fitch och Standard & Poor's

Fitch fastställde Akelius kreditbetyg till BBB.

Akelius seniora obligationer får det högre kreditbetyget BBB+ tack vare låg risk för kreditförluster.

Fitch ger Akelius hybridobligationer kreditbetyget BBB-.

Standard & Poor's bekräftade kreditbetyget BBB för Akelius och dess seniora obligationer.

Samtidigt fastställdes kreditbetyget BB+ för Akelius hybridobligationer.

Två kreditbetyg ökar Akelius förmåga att skapa en diversifierad skuldsättning till förmånliga villkor.

signerade köp 191 miljoner EUR

Vid utgången av mars uppgick signerade fastighetsköp till 191 miljoner EUR.

Fastigheterna är belägna i Köpenhamn, Montreal, Toronto och Washington D.C.

Akelius starka finansiella ställning möjliggör förvärv i syfte att ytterligare stärka fastighetsinnehavet.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 31 mars 2021

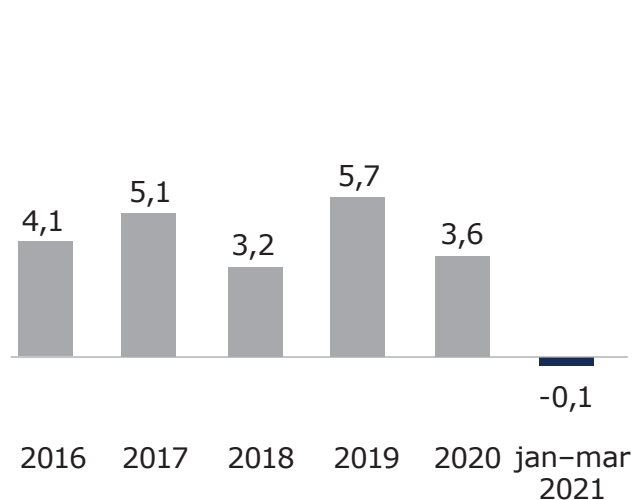
verkligt värde fastigheter 12 521 meur



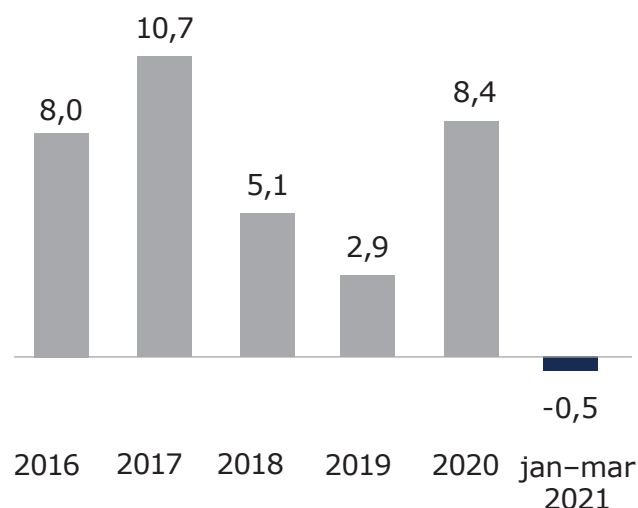
Stad	Antal lägenheter	Uthyrn- ingsbar area tusentals kvm	Verkligt värde				Direktavkast- ningskrav, procent
			meur	euro/ kvm	andel, procent	Vakansgrad, procent	
Berlin	14 044	936	3 096	3 307	25	2,0	3,06
London	2 067	104	961	9 243	8	15,9	4,12
Hamburg	3 603	209	913	4 361	7	4,3	3,46
Paris	1 562	53	433	8 185	3	32,4	4,05
Övriga	24	2	8	4 290	-	17,7	3,53
Europa	21 300	1 304	5 411	4 149	43	6,0	3,42
Stockholm	5 930	458	1 788	3 906	14	1,5	2,66
Malmö	4 091	350	1 043	2 984	8	0,7	3,13
Köpenhamn	1 031	88	337	3 818	3	2,6	2,96
Skandinavien	11 052	896	3 168	3 537	25	1,3	2,86
Toronto	3 506	186	957	5 147	8	7,2	3,52
Montreal	3 926	269	925	3 435	7	16,2	4,30
New York	1 736	122	899	7 375	7	13,1	4,30
Washington D.C.	1 799	145	604	4 166	5	17,6	4,71
Boston	1 029	67	557	8 321	5	18,8	4,25
Nordamerika	11 996	789	3 942	4 997	32	13,6	4,18
Summa/ Genomsnitt	44 348	2 989	12 521	4 189	100	6,9	3,52

tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter -0,1 procent

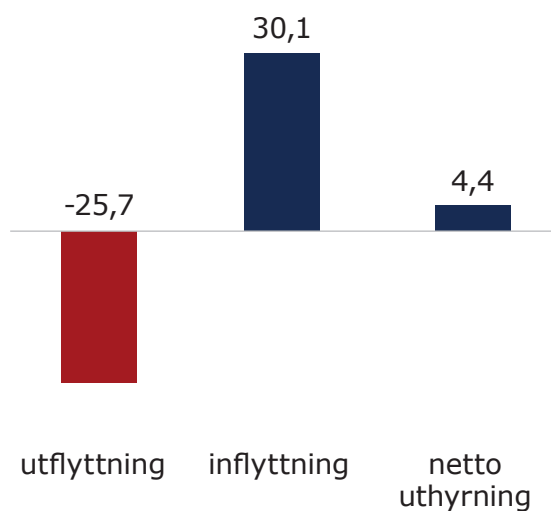


driftöverskott -0,5 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 4,4 meur
januari till mars 2021

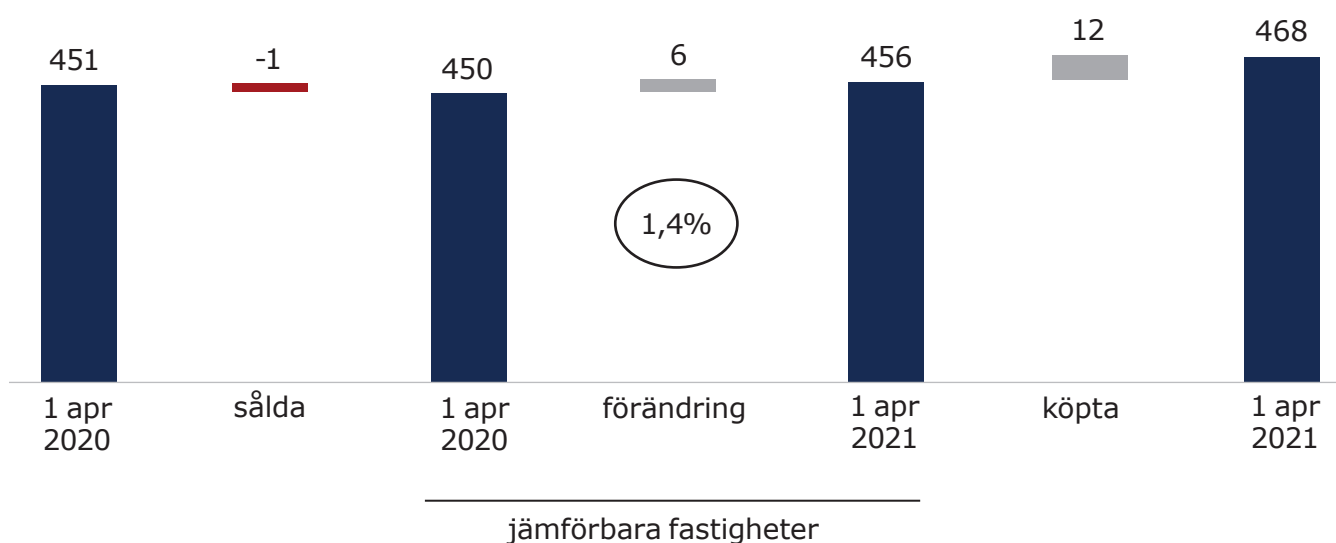


uppgraderade lägenheter
52,6 procent



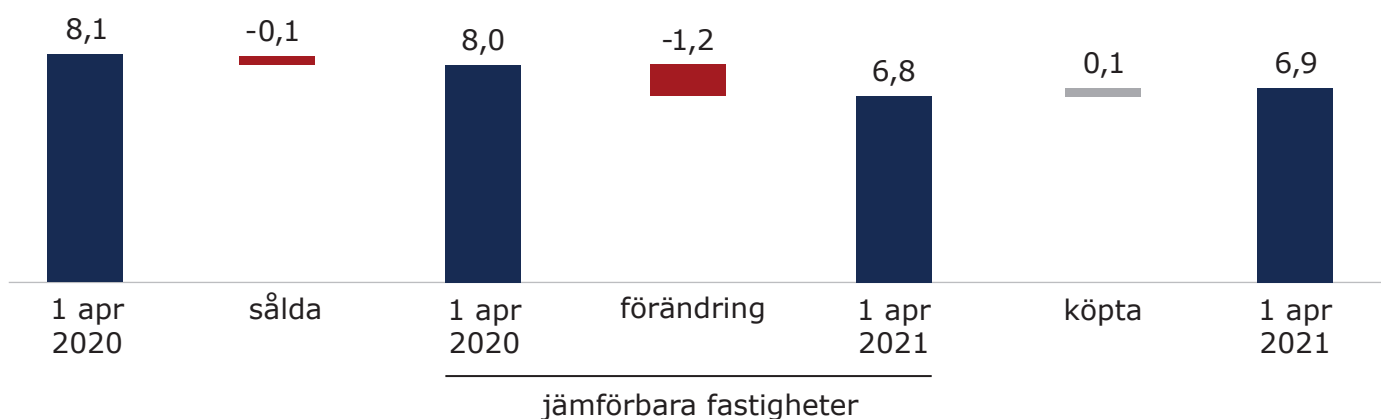
utveckling kontrakterad hyra bostäder

meur

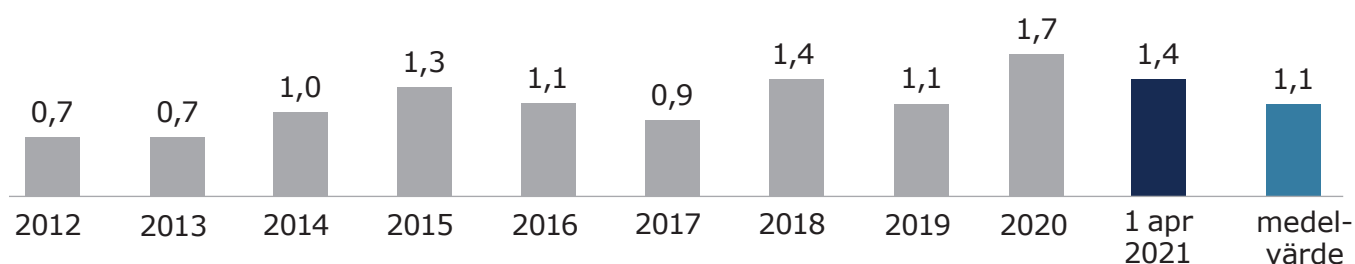


utveckling vakansgrad bostäder

procent

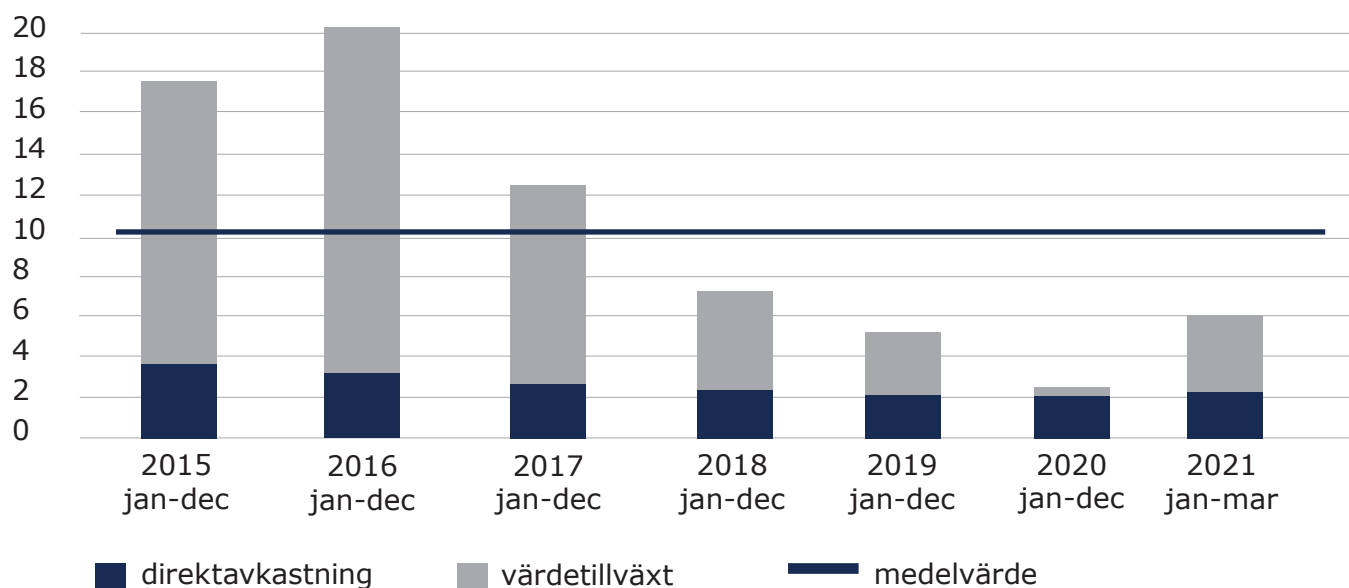


reell vakansgrad bostäder, 1,4 procent



totalavkastning fastigheter 6,0 procent

procent



	meur	Tillväxt jan-mar procent
Verkligt värde 1 jan 2021	12 139	
Värdeförändring	112	0,9
Investeringar	76	0,6
Köp	10	0,1
Försäljningar	-2	-
Valutakursförändringar	186	1,5
Verkligt värde 31 mar 2021	12 521	3,1
Driftöverskott	67	0,6
Försäljningskostnader	-	-
Fastigheternas totalavkastning	179	Per år: 6,0

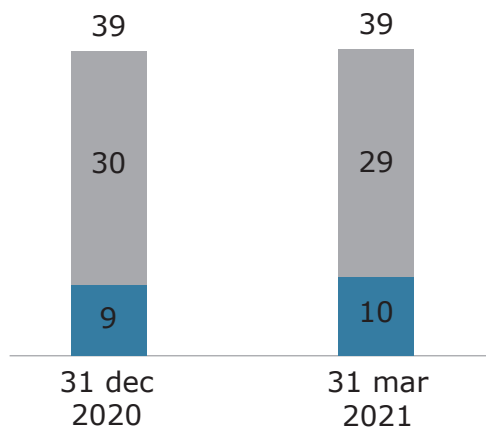
direktavkastningskrav 3,52 procent värdeförändring 112 meur

procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2021	3,28	5,26
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,22	0,23
Valutakurs- förändringar	0,02	0,02
31 mar 2021	3,52	5,51

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	1 098	9,04
Avkastningskrav	-986	-8,12
Försäljning	-	0,00
Köp	-	0,00
Värdeförändring	112	0,92

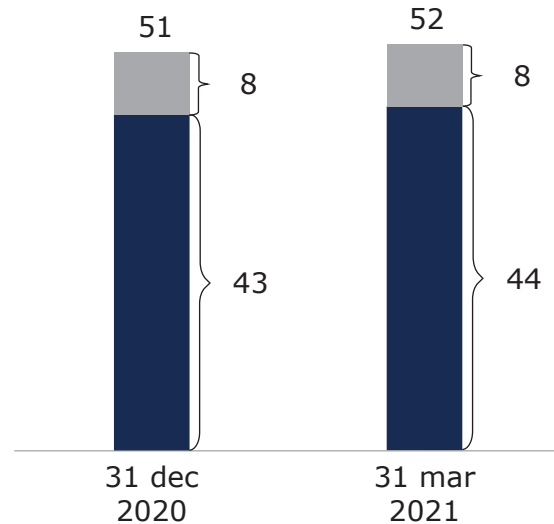
finansiering

belåningsgrad
39 procent



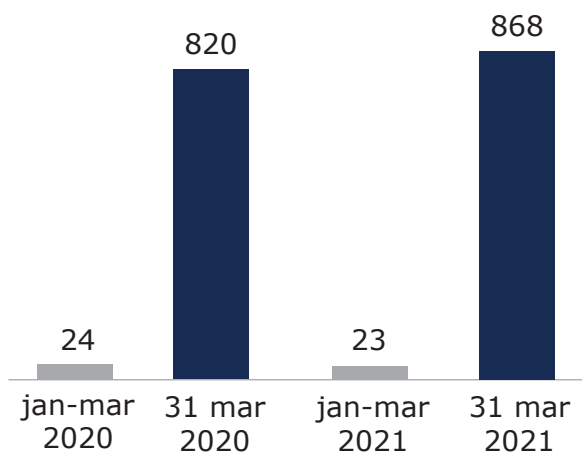
■ icke-säkerställda lån
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital
52 procent



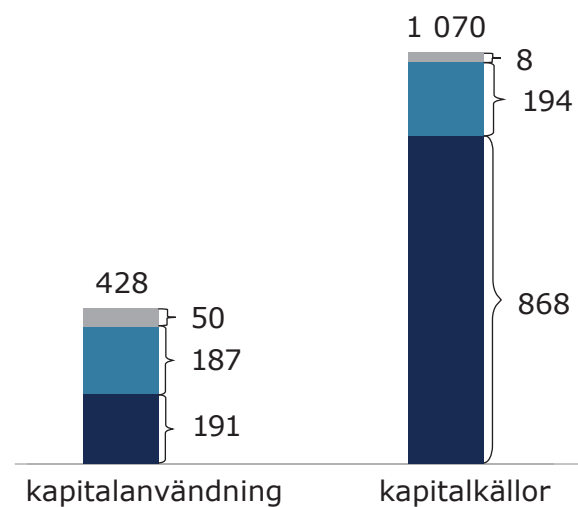
■ hybridobligationer
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet
meur



■ räntekostnader
■ likviditet

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur,
12 månader framåt

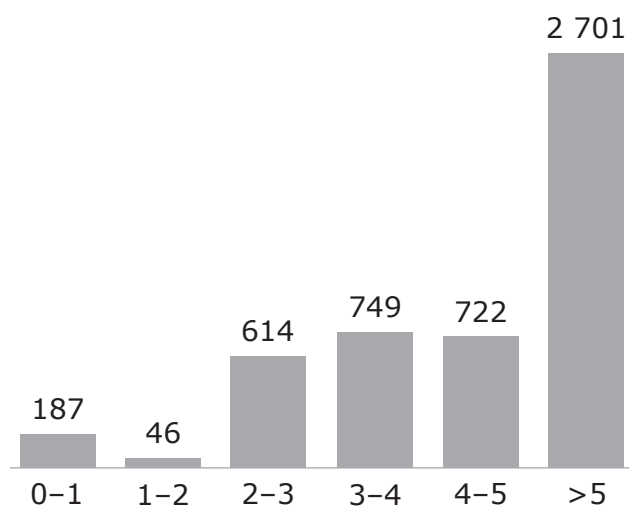


■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade köp
■ avtalade försäljningar
■ resultat före skatt och värdeförändringar
■ likviditet

finansiering

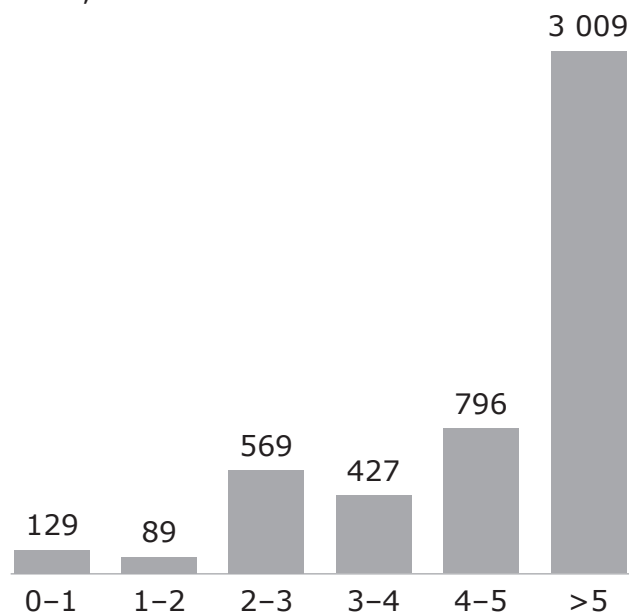
förfall kapitalbindning

meur, år

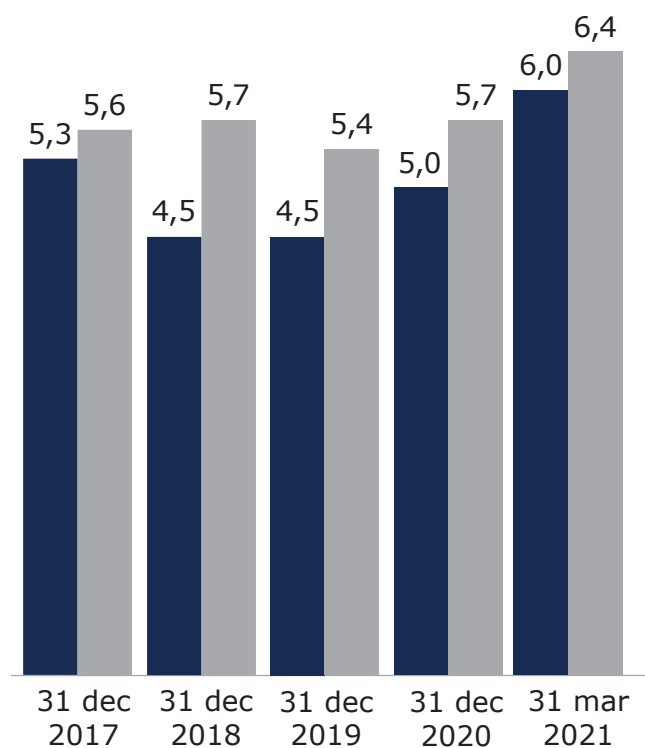


förfall räntebindning

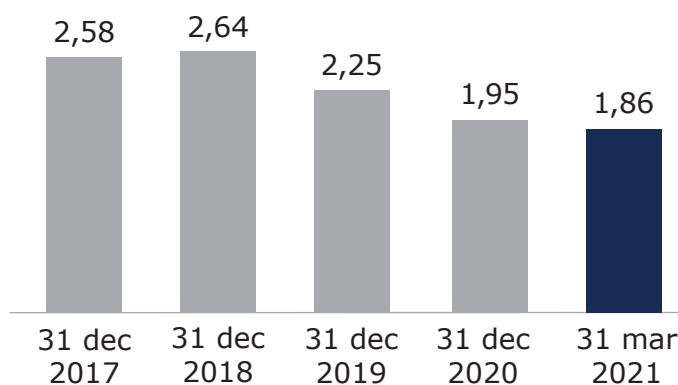
meur, år



räntebindning 6,0 år kapitalbindning 6,4 år



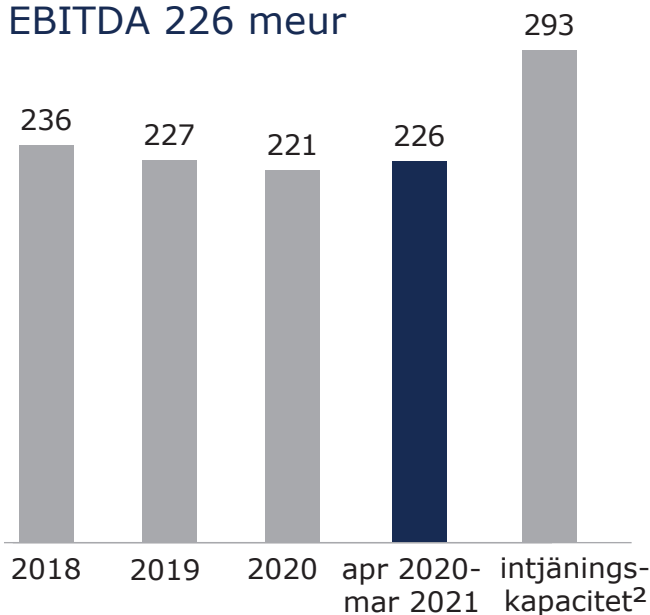
ränta 1,86 procent



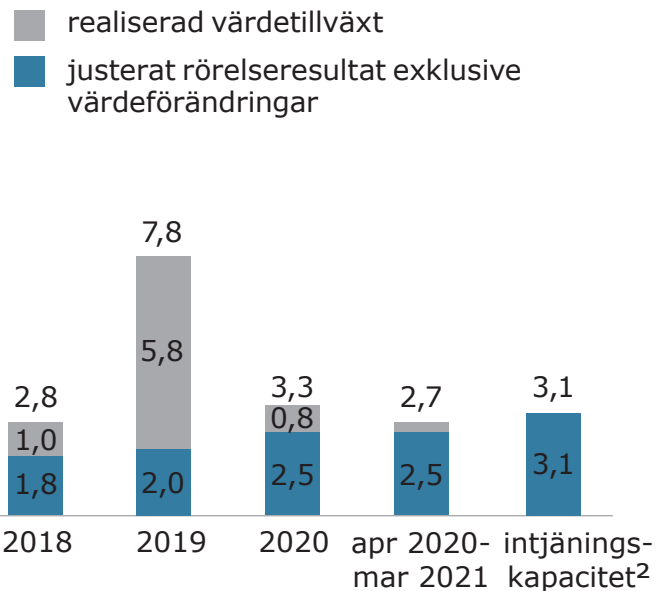
■ kapitalbindning
■ räntebindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 226 meur



räntetäckningsgrad 2,7



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	apr 2020-mar 2021	Intjäningskapacitet per 31 mar 2021 ²
Hysesintäkter	477	538 ³
Driftkostnader	-185	-186
Underhåll	-30	-32
Driftöverskott	262	320
Centrala administrationskostnader	-36	-30
Övriga intäkter och kostnader	-	3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	226	293
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-12 ¹	-6
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	214	287
Nettoräntekostnader	-86	-93
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,5	3,1
Realiserad värdetillväxt	21	-
Räntetäckningsgrad	2,7	-
Netto räntebärande skulder per 31 mar 2021	5 001	5 001
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	22,1	17,1
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	20,2	-

1) 10 meur avser en engångskostnad för att stänga en obligation

2) intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 mars 2021.

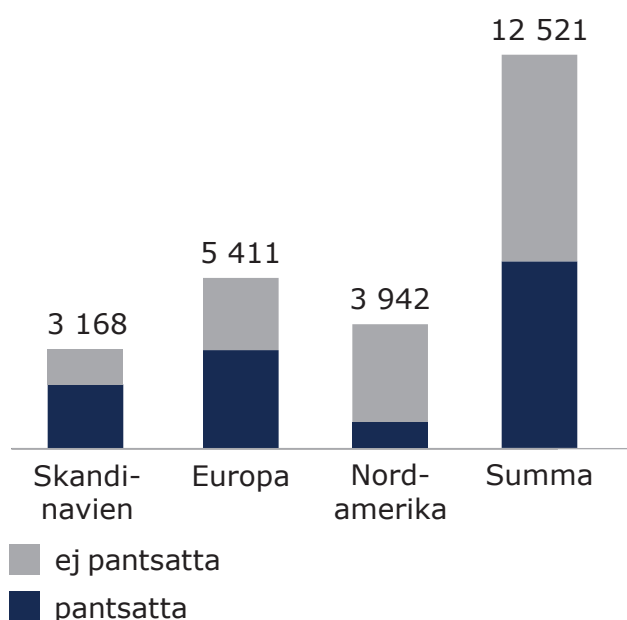
I det inkluderas bruttohyra minus reell vakans, bedömda driftkostnader och underhållskostnader samt centrala administrationskostnader under ett normalår.

3) inkluderar 470 meur hyresvärde för bostäder per 1 april 2021, 37 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -10 meur i reell vakans för lägenheter samt 41 meur i övriga intäkter. Hyresvärde bostäder om 470 meur minus vakans plus förutbetalda driftkostnader motsvarar 468 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

pantsatta fastigheter

meur



justerad ej pantsatt kvot



redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2021 31 mar Redovisat värde	2021 31 mar Verkligt värde	2020 31 dec Redovisat värde	2020 31 dec Verkligt värde
Lån	5 019	5 116	5 043	5 178
Hybridobligationer	999	1 024	999	1 038
Summa	6 018	6 140	6 042	6 216

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

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.

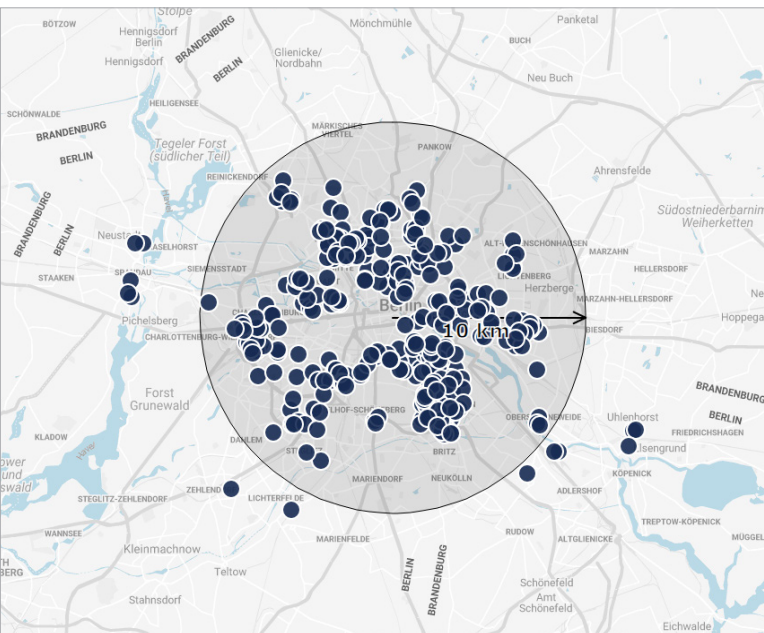
Beräkningar av verkligt värde är baserade på nivå 1 för obligationer och nivå 2 för derivat och andra räntebärande skulder i hierarkin för verkligt värde.

Jämfört med 2020 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

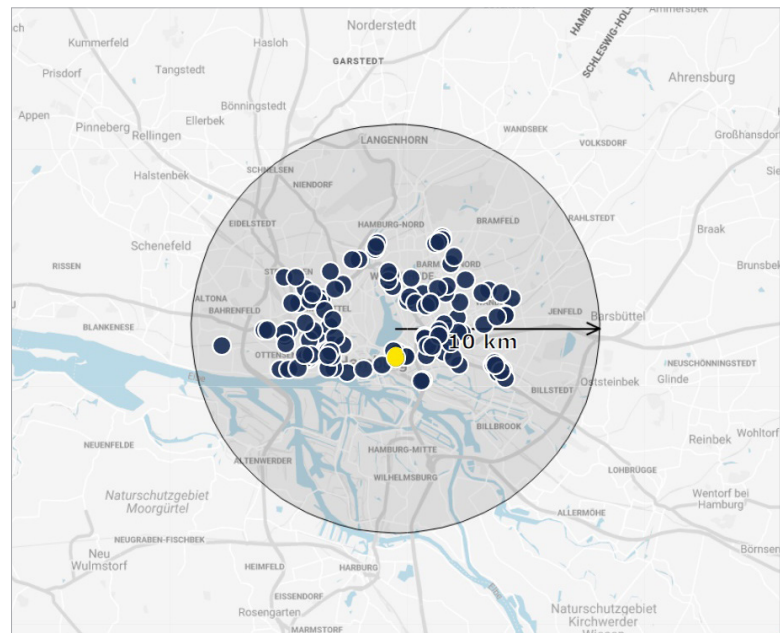
derivat redovisade till verkligt värde

meur	2021 31 mar	2020 31 dec
Tillgångar	15	14
Skulder	64	96

Berlin



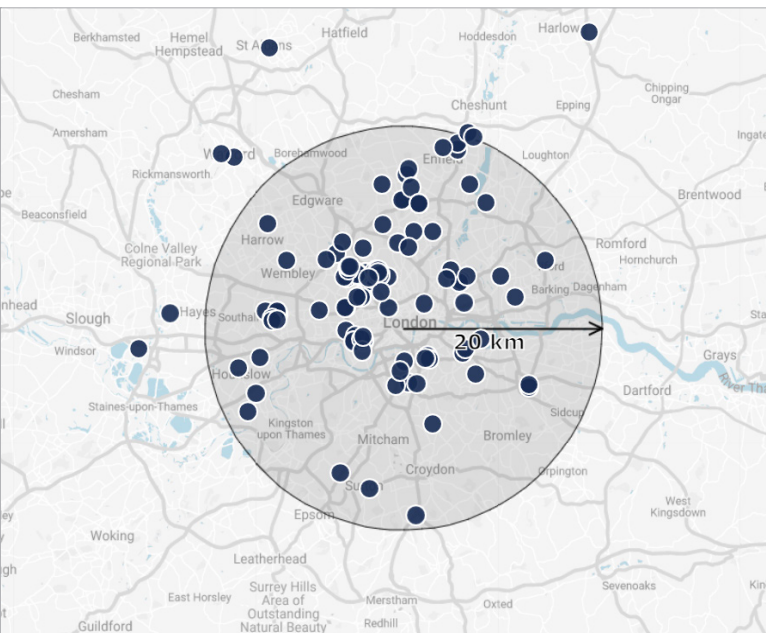
Hamburg



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2021

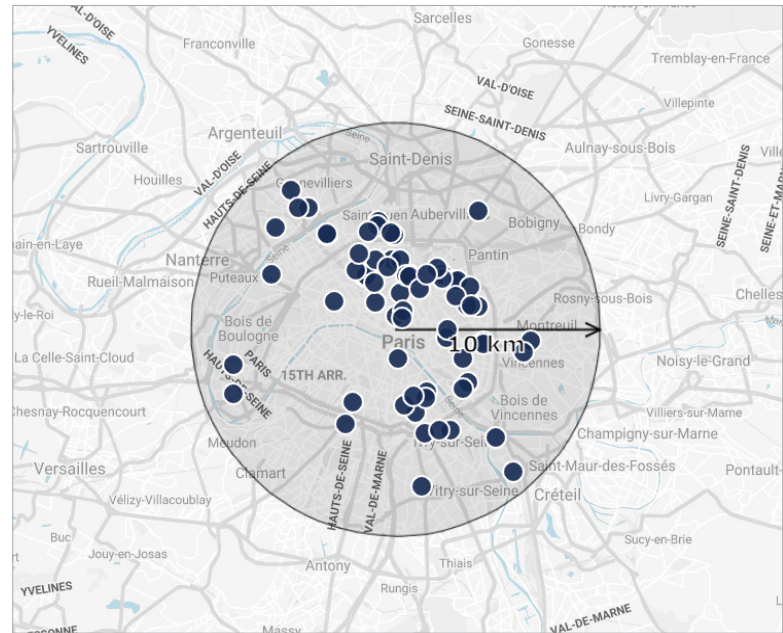
	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	3 096	913
Direktavkastningskrav, procent	3,06	3,46
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	56
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	881	197
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	55	12
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2020	9,40	12,13
Valutakursförändringar	-	-
Justerad total portfolio 1 apr 2020	9,40	12,13
Försäljning och avslutade objekt	0,00	-0,01
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	9,40	12,12
Förändring i jämförbar portfölj	0,03	0,20
- Förändring i procent	0,3	1,6
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	9,43	12,32
Köp och nybyggnation	0,01	0,00
Total portfölj 1 apr 2021	9,44	12,32
Nyuthyrningshyra	12,14	15,03
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,4	0,5
Lägenheter under uppgradering	1,6	3,8
Vakansgrad	2,0	4,3

London



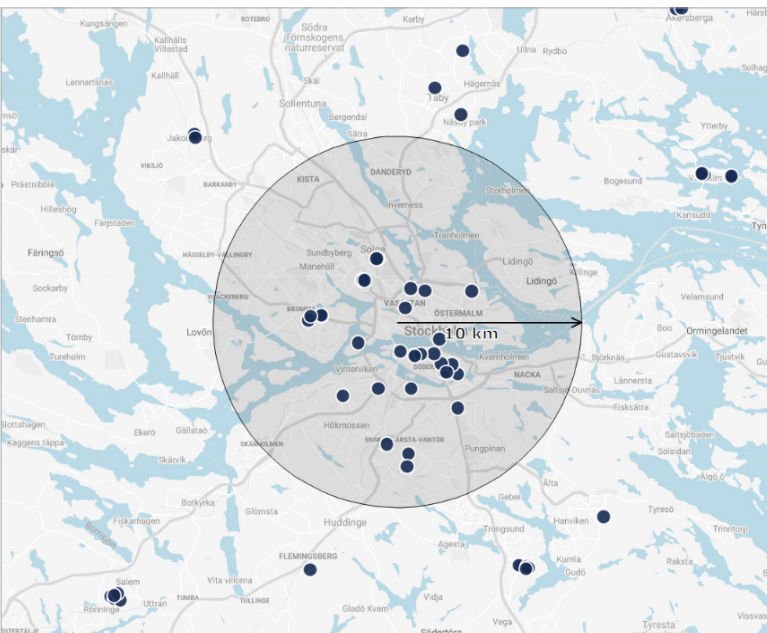
● jämförbara fastigheter

Paris



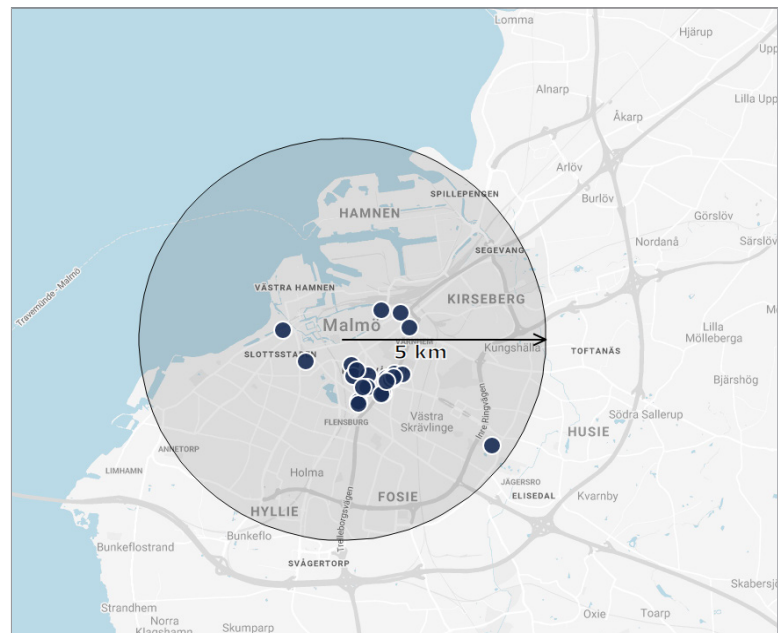
	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	961	433
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,05
Andel uppgraderade lägenheter, procent	73	36
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	85	48
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	19	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	41	30
Walk score	85	97
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2020	35,32	26,31
Valutakursförändringar	1,34	-
Justerad total portfolio 1 apr 2020	36,66	26,31
Försäljning och avslutade objekt	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	36,66	26,32
Förändring i jämförbar portfölj	-1,90	0,91
- Förändring i procent	-5,2	3,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	34,76	27,23
Köp och nybyggnation	0,00	0,03
Total portfölj 1 apr 2021	34,76	27,26
Nyuthyrningshyra	36,06	35,43
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,5	2,7
Lägenheter under uppgradering	14,4	29,7
Vakansgrad	15,9	32,4

Stockholm



● jämförbara fastigheter

Malmö



Stockholm

Malmö

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	1 788	1 043
Direktavkastningskrav, procent	2,66	3,13
Andel uppgraderade lägenheter, procent	57	59
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	424	267
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	34	83
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	65
Walk score	72	91

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån

euro/kvm/mån

Total portfölj 1 apr 2020	10,47	10,90
Valutakursförändringar	0,67	0,70
Justerad total portfolio 1 apr 2020	11,14	11,60
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	11,14	11,60
Förändring i jämförbar portfölj	0,12	0,14
- Förändring i procent	1,1	1,2
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	11,26	11,74
Köp och nybyggnation	0,00	0,01
Total portfölj 1 apr 2021	11,26	11,75
Nyuthyrningshyra	12,65	12,70

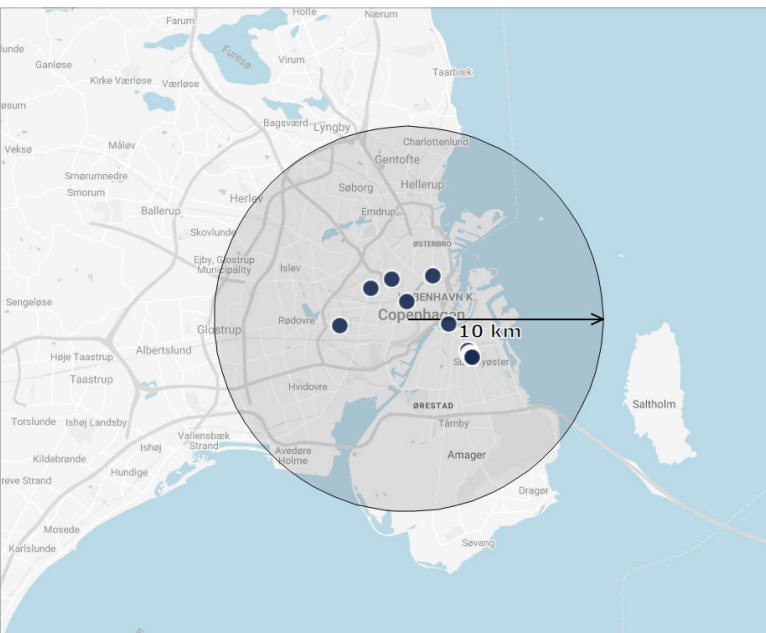
Vakansgrad bostäder

procent

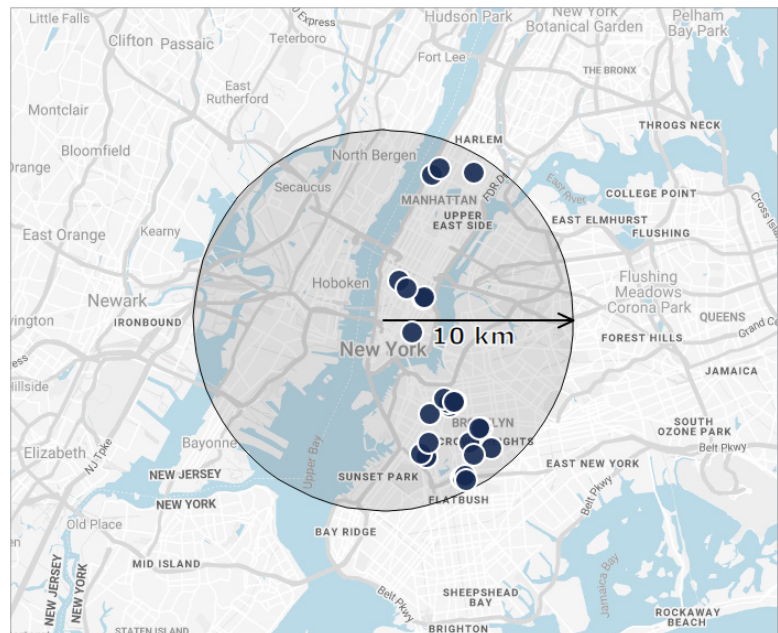
procent

Reell vakansgrad	-	-
Lägenheter under uppgradering	1,5	0,7
Vakansgrad	1,5	0,7

Köpenhamn



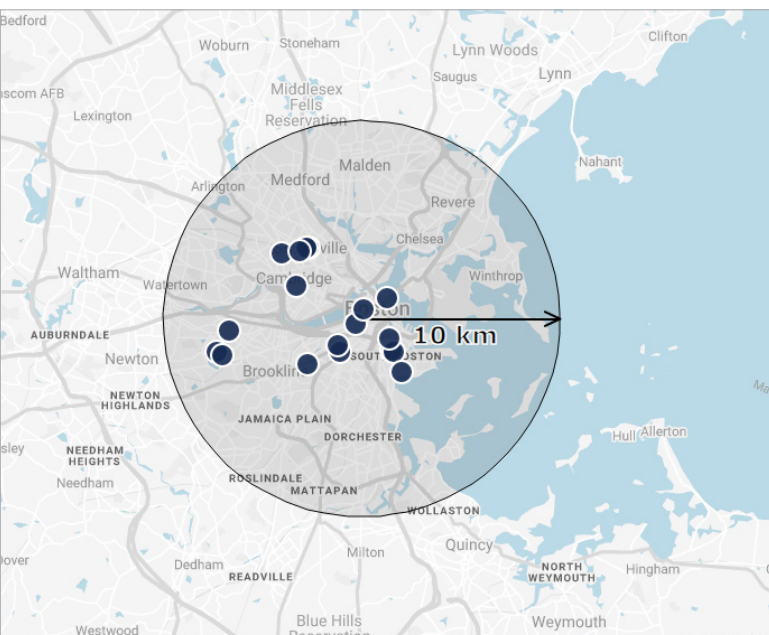
New York



● jämförbara fastigheter

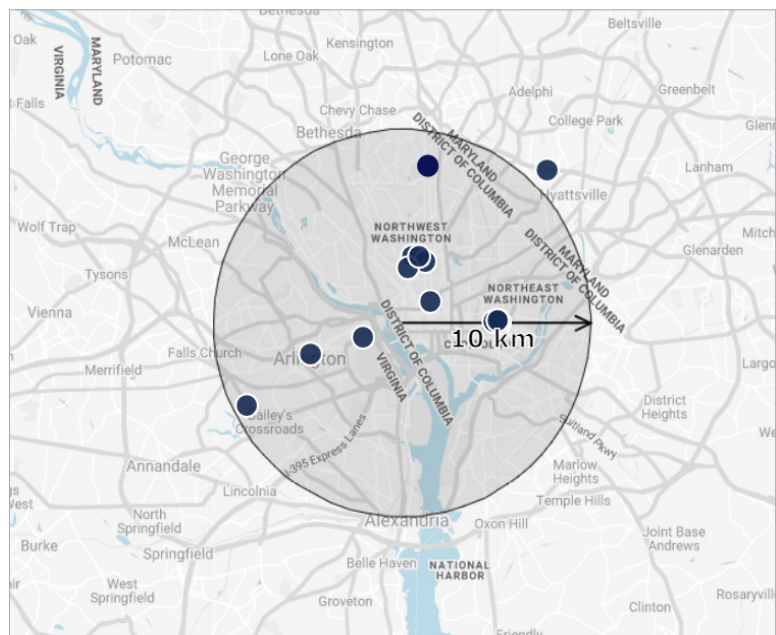
	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	337	899
Direktavkastningskrav, procent	2,96	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	41	45
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	82	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	6	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	68
Walk score	95	96
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2020	12,01	30,03
Valutakursförändringar	0,04	-2,07
Justerad total portfolio 1 apr 2020	12,05	27,96
Försäljning och avslutade objekt	-	0,02
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	12,05	27,98
Förändring i jämförbar portfölj	-0,18	-0,80
- Förändring i procent	-1,4	-2,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	11,87	27,18
Köp och nybyggnation	-	0,00
Total portfölj 1 apr 2021	11,87	27,18
Nyuthyrningshyra	17,35	39,66
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,2	1,3
Lägenheter under uppgradering	2,4	11,8
Vakansgrad	2,6	13,1

Boston



● jämförbara fastigheter

Washington D.C.



Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	557	604
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,71
Andel uppgraderade lägenheter, procent	78	73
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	65	141
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	78
Walk score	92	89

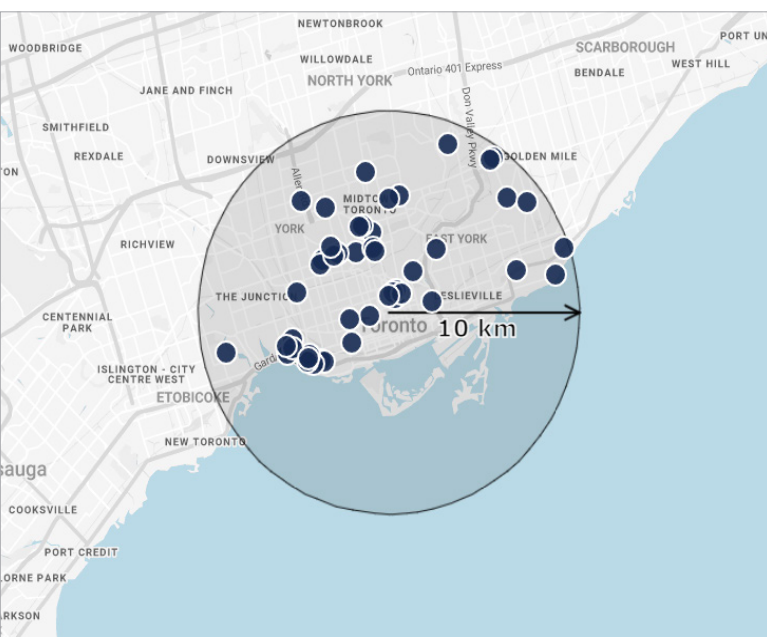
Medelhya bostäder

	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2020	37,17	24,78
Valutakursförändringar	-2,56	-1,71
Justerad total portfolio 1 apr 2020	34,61	23,07
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	34,61	23,07
Förändring i jämförbar portfölj	0,05	0,28
- Förändring i procent	0,2	1,2
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	34,66	23,35
Köp och nybyggnation	0,47	-1,78
Total portfölj 1 apr 2021	35,13	21,57
Nyuthyrningshyra	36,37	23,54

Vakansgrad bostäder

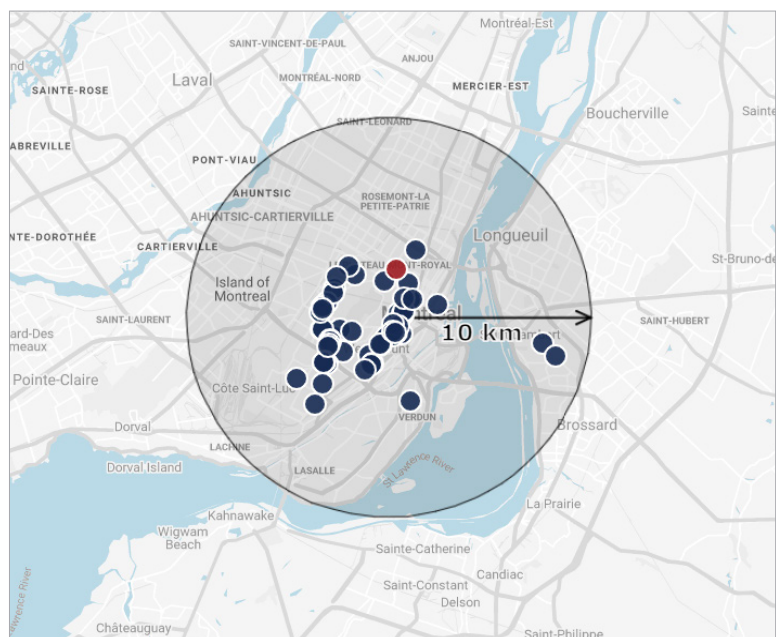
	procent	procent
Reell vakansgrad	7,8	6,7
Lägenheter under uppgradering	11,0	10,9
Vakansgrad	18,8	17,6

Toronto



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

Montreal



	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	957	925
Direktavkastningskrav, procent	3,52	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	54	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	181	262
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	77	82
Medelhya bostäder		
	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2020	16,88	12,04
Valutakursförändringar	0,93	0,67
Justerad total portfolio 1 apr 2020	17,81	12,71
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	17,81	12,71
Förändring i jämförbar portfölj	0,17	0,47
- Förändring i procent	1,0	3,7
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	17,98	13,18
Köp och nybyggnation	-	0,00
Total portfölj 1 apr 2021	17,98	13,18
Nyuthyrningshyra	24,15	15,75
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	2,7	3,3
Lägenheter under uppgradering	4,5	12,9
Vakansgrad	7,2	16,2

resultat

hyresintäkter 125 meur

Hyresintäkterna uppgick till 125 meur (118), en ökning med 5,7 procent jämfört med samma period 2020.

4 meur avser intäkter från korrigeringen av Berlins hyrestak för 2020.

Tysklands högsta domstol upphävde hyrestaket i Berlin under april.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 0 meur (6), -0,1 procent (6,7).

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter påverkades av rabatter och lägre hyresnivåer som erbjuds för att undvika vakanser främst i USA och London på grund av COVID-19 effekter.

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 1 822 hyresavtal (4 713) med en årshyra på 74 meur (69). Den nya årshyran är 75 meur (70), en ökning med 0,6 procent (2,1).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,2 procentenheter till 6,9 procent (8,1), jämfört med slutet av mars 2020. Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 80 procent (87) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar.

Reell vakansgrad minskade under 2021 med 0,3 procentenheter till 1,4 procent (1,0).

driftöverskott 67 meur

Driftöverskottet uppgick till 67 meur (63).

Fastighetskostnaderna var 58 meur (55). 8 meur (6) avsåg underhåll, motsvarande 11 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var -0,5 procent (11,7).

Överskottsgraden uppgick till 53,9 procent (53,2).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,8 procent (67,0).

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 61 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 61 meur (55), en ökning med 10,3 procent jämfört med samma period 2020.

Förändringen beror främst på ökade hyresintäkter som huvudsakligen beror på engångseffekter av det slojade hyrestaket i Berlin.

Tabellen över utveckling av rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, finns på sidan 35.

finansnetto -18 meur

Räntekostnaderna uppgick till -23 meur (-24) och ränteintäkterna uppgick till 1 meur (-).

Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -8 meur (-6).

Utestående hybridobligationer ökade med 500 meur under första kvartalet 2020.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade periodens resultat med 24 meur (-35).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -12 meur (-3).

Tidig inlösen av en obligation genererade en premiekostnad på 10 meur redovisat som en övrig finansiell kostnad.

resultat före skatt 153 meur

Resultat före skatt uppgick till 153 meur (26). Värdeutvecklingen på fastigheter och derivat påverkade resultatet positivt med 136 meur.

skattekostnad 39 meur

Skattekostnaderna uppgick till 39 meur (9). 37 meur (7) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst vid värdeförändring av fastigheter.

Akelius har inga väsentliga skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 12 521 meur

Verkligt värde uppgick till 12 521 meur (11 791), vilket motsvarar 4 189 euro (3 989) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,52 procent (3,33), jämfört med 3,28 procent vid slutet av 2020. Ökningen beror främst på höjda direktavkastningskrav i Berlin. På grund av sloandet av hyrestaket i Berlin har hyresintäkter och direktavkastningskrav justerats upp väsentligt avseende Berlin. Verkligt värde har inte väsentligt justerats för Berlin, i avvaktan på synlig marknadsreaktion. Se tabell på sida 7.

värdeökning fastigheter 0,9 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 112 meur (42), motsvarande 0,9 procent (0,4). Se tabell på sida 7.

fastighetsinvesteringar 76 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 76 meur (117). På årsbasis motsvarar det 102 euro (158) per kvadratmeter.

13 procent (24) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

I linje med den nya strategin slutför Akelius planerade projekt och begränsar uppstartandet av nya omfattande projekt.

köp av fastigheter 10 meur

Under perioden uppgick köpen till 10 meur (18). Den köpta fastigheten finns i Montreal, Kanada.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,92 procent (5,00).

fastighetsförsäljningar 2 meur

Totalt såldes fastigheter för 2 meur (96). Försäljningarna skedde i Tyskland.

tillgångar och skulder som innehåller för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Tyskland. Tillträdesdatumet är planerat till andra kvartalet 2021.

18 meur (39) relaterar till förvaltningsfastigheter och 3 meur (5) till uppskjuten skatt.

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 52 procent

Eget kapital ökade med 221 meur till 5 595 meur (5 413) under perioden. Ökningen beror främst på periodens resultat och förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgår till 52 procent (53).

belåningsgrad 39 procent

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 24 meur till 5 019 meur (4 470).

Belåningsgraden är stabil sedan årsskiftet och uppgår till 39 procent (37).

Säkerställda lån uppgick till 1 317 meur (1 456), jämfört med 1 357 meur vid slutet av 2020. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 10 procent (12), 1 procentenhet högre än vid årets slut.

De säkerställda lånen är upptagna hos 20 banker (24) i fem länder.

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

kapitalbindning 6,4 år

Upplåningen hade en genomsnittlig kapitalbindning om 6,4 år (5,5), jämfört med 5,7 vid årets slut.

187 meur (472) förfaller inom ett år.

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

räntebindning 6,0 år

3 009 meur (1 925) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 129 meur (336) hade en räntebindning kortare än ett år.

Räntebindningen var i snitt 6,0 år (4,7), jämfört med 5,0 år vid slutet av 2020.

genomsnittlig ränta 1,86 procent

Under perioden minskade den genomsnittliga räntan från 1,95 till 1,86 procent (2,41). Skulder med hög ränta som förfaller har ersatts med ny skuld med lägre ränta.

likviditet 868 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 868 meur (820).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 842 meur (748) med en genomsnittlig löptid om 1,9 år (1,7).

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 6 580 meur (5 713). En ökning till följd av större andel icke-säkerställd upplåning.

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 21 meur (12).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -126 meur (-151).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -109 meur (211).

moderbolaget

Resultat före skatt uppgick till 71 meur (42).

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 355 meur i eget kapital.

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

Per 31 mars 2021 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,482 euro.

kreditbetyg

Under 2021 bekräftade Standard and Poor's kreditbetyg BBB med stabila utsikter för Akelius samt dess seniora och ej säkerställda belåning. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB+.

Under 2021 gav Fitch Ratings Akelius betyget BBB för långfristig upplåning.

Akelius seniora icke-säkerställda obligationer erhåller en grads sektorspecifik förbättring till BBB+.

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

personal

Vid periodens slut var 1 265 anställda (1 453) i Akelius, jämfört med 1 300 anställda i slutet av 2020.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 64 meur (17).

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2020.

årsstämma den 9 april 2021

För beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Akelius webbplats. www.akelius.se

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Den 15 april offentliggjorde The Second Senate of the Federal Constitutional Court att Berlins hyrestak inte är lagligt.

Detta förväntas få positiva effekter på fastigheternas intäkter och dess värdering.

koncernens resultaträkning

meur	2021 jan-mar 3 mån	2020 jan-mar 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter ¹	125	118	471
Driftkostnader	-50	-49	-184
Underhåll	-8	-6	-28
Driftöverskott	67	63	259
Centrala administrationskostnader	-7	-8	-37
Övriga intäkter och kostnader	1	-	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	61	55	221
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-2	-2	-10
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ²	-	-	6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ²	112	41	24
Omstruktureringskostnader	-	-	-14
Rörelseresultat	171	94	227
Ränteintäkter	1	-	1
Räntekostnader	-23	-24	-88
Räntekostnader hybridobligationer	-8	-6	-29
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-12	-3	-4
Värdeförändring derivat	24	-35	-35
Resultat före skatt	153	26	72
Aktuell skatt	-2	-2	-13
Uppskjuten skatt	-37	-7	57
Periodens resultat	114	17	116
Resultat hänförligt till			
- moderbolagets aktieägare	112	18	112
- innehav utan bestämmande inflytande	2	-1	4
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,03	0,01	0,03

1) Jan-mar 2021 inkluderar 10 meur intäkter för korrigerings av hyrestak i Berlin. 6 meur är relaterat till första kvartalet 2021 och 4 meur avser 2020.

2) nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 112 meur (42), minus försäljningskostnader 0 meur (1)

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2021 jan-mar 3 mån	2020 jan-mar 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	114	17	116
Poster som kan omföras till resultatet			
Omräkningsdifferenser	178	-221	-218
Säkring av nettoinvesteringar	-60	107	50
Omvärderingsreserv*	-	-	1
Skatt till poster som kan omföras	-11	-13	24
Övrigt totalresultat för perioden	107	-127	-143
Periodens totalresultat	221	-110	-27
Totalresultat hänförligt till			
- moderbolagets aktieägare	219	-109	-31
- innehav utan bestämmande inflytande	2	-1	4

* omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	25	21	23
Förvaltningsfastigheter	12 400	11 678	12 021
Rörelsefastigheter	103	74	100
Nyttjanderättstillgångar ¹	14	17	14
Materiella anläggningstillgångar	5	6	5
Derivat	9	-	4
Uppskjutna skattefordringar	-	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	4	5	5
Summa anläggningstillgångar	12 560	11 804	12 176
Fordringar och övriga tillgångar	168	162	109
Derivat	6	18	10
Likvida medel	17	61	250
Tillgångar som innehas för försäljning ²	18	39	18
Summa omsättningstillgångar	209	280	387
Summa tillgångar	12 769	12 084	12 563
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 511	5 333	5 292
Innehav utan bestämmande inflytande	84	80	82
Summa eget kapital	5 595	5 413	5 374
Icke säkerställda lån	3 556	2 681	3 533
Säkerställda lån	1 276	1 317	1 277
Hybridobligationer	999	999	999
Leasingskulder	11	14	12
Derivat	54	87	75
Uppskjutna skatteskulder	911	942	869
Avsättningar	1	-	1
Övriga skulder	18	17	16
Summa långfristiga skulder	6 826	6 057	6 782
Icke säkerställda lån	146	333	153
Säkerställda lån	41	139	80
Leasingskulder	2	3	2
Derivat	10	7	21
Avsättningar	6	2	8
Övriga skulder	140	125	140
Skulder som innehas för försäljning	3	5	3
Summa kortfristiga skulder	348	614	407
Summa eget kapital och skulder	12 769	12 084	12 563

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 2019	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Periodens totalresultat	-	-	-126	17	-109	-1	-110
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-3	-3
Övriga transaktioner med minoritet	-	-	-	1	1	-1	-
Eget kapital, 31 mar 2020	199	1 102	-281	4 313	5 333	80	5 413
Periodens totalresultat	-	-	-17	95	78	5	83
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-2	-2
Övriga transaktioner med minoritet	-	-	-	-1	-1	-1	-2
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Eget kapital, 31 dec 2020	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Periodens resultat	-	-	-	112	112	2	114
Övrigt totalresultat	-	-	107	-	107	-	107
Summa totalresultat	-	-	107	112	219	2	221
Eget kapital, 31 mar 2021	199	1 102	-191	4 401	5 511	84	5 595

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2021 jan-mar 3 mån	2020 jan-mar 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	67	63	259
Centrala administrationskostnader	-7	-8	-37
Omstruktureringskostnader	-	-	-14
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-
Erlagd ränta	-39	-39	-114
Betald skatt	-	-4	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	21	12	88
Förändring rörelsefordringar	-14	-31	14
Förändring rörelseskulder	-5	1	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-18	112
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2	-3	-11
Investeringar i fastigheter	-76	-117	-381
Köp av fastigheter ¹	-16	-18	-169
Köp av övriga tillgångar	-58	-19	-36
Försäljning av fastigheter ²	10	6	84
Försäljning av övriga tillgångar	16	-	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126	-151	-503
Transaktioner med minoritet	-	-3	-5
Upptagna lån	583	893	2,320
Amortering av lån	-638	-740	-1,586
Lösen av derivat	-47	62	9
Amortering leasing	-1	-1	-3
Utdelning A-aktier	-	-	-96
Utdelning D-aktier	-6	-	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109	211	622
Periodens kassaflöde	-233	42	231
Likvida medel vid periodens början	250	19	19
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	17	61	250

1) jan-mar 2021 inkluderar -6 meur (-1) för förskottsbetalningar för framtida förvärv

2) jan-mar 2021 inkluderar 2 meur för försäljningar i Tyskland, 9 meur (-) för en förskottsbetalning för en fastighet i Tyskland som ska överlämnas under andra kvartalet i 2021, samt -1 meur (-1) för betalning som ännu inte erhållits för bostadsförsäljningar

segment information

jan-mar 2021, meur	Hyses- intäkter	Drift- kost- nader	Under- håll	Drift- över- skott	Orealiserad och realiserad värdeförän- dring	Total- avkast- ning	Total- avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastig- heter
Berlin	37	-11	-2	24	11	35	4,6	66,0	3 096
London	8	-2	-1	5	-7	-2	-1,0	64,0	961
Hamburg	9	-3	-	6	56	62	32,1	62,5	913
Paris	3	-2	-	1	-	1	0,8	26,8	433
Övriga	-	-	-	-	-	-	3,9	83,6	8
Europa	57	-18	-3	36	60	96	7,4	63,1	5 411
Stockholm	16	-7	-1	8	48	56	13,2	51,2	1 788
Malmö	12	-5	-1	6	15	21	8,2	50,0	1 043
Köpenhamn	3	-1	-	2	1	3	4,3	57,7	337
Skandinavien	31	-13	-2	16	64	80	10,6	51,4	3 168
Toronto	9	-4	-1	4	-	4	1,8	42,6	957
Montreal	8	-4	-	4	1	5	2,1	45,0	925
New York	8	-5	-1	2	-13	-11	-4,8	32,0	899
Washington D.C.	7	-4	-	3	-	3	2,4	42,8	604
Boston	5	-2	-1	2	-	2	1,6	48,1	557
Nordamerika	37	-19	-3	15	-12	3	0,4	41,7	3 942
Summa	125	-50	-8	67	112	179	6,0	53,8	12 521

segment information, fortsättning

jan-mar 2020, meur	Hyses- intäkter	Drift- kost- nader	Under- håll	Drift- över- skott	Orealiserad och realiserad värdeförän- dring	Total avkast- ning	Total- avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastig- heter
Berlin	31	-11	-2	18	1	19	2,5	59,6	3 050
London	9	-3	-	6	-2	4	1,6	65,0	922
Hamburg	9	-3	-	6	8	14	6,9	61,5	828
Paris	2	-2	-	-	5	5	5,5	11,9	414
Övriga	-	-	-	-	-	-	0,1	26,5	31
Europa	51	-19	-2	30	12	42	3,2	58,1	5 245
Stockholm	15	-6	-1	8	2	10	2,5	53,7	1 578
Malmö	11	-4	-1	6	-2	4	1,3	51,3	921
Köpenhamn	3	-1	-	2	1	3	3,9	59,2	326
Övriga	-	-	-	-	-	-	-0,9	-	18
Skandinavien	29	-11	-2	16	1	17	2,2	53,5	2 843
Toronto	9	-4	-1	4	2	6	2,7	46,1	868
Montreal	8	-4	-	4	23	27	13,8	45,9	822
New York	9	-5	-	4	1	5	2,1	40,8	985
Washington D.C.	6	-3	-	3	1	4	2,8	46,2	467
Boston	6	-3	-1	2	1	3	3,3	54,5	561
Nordamerika	38	-19	-2	17	28	45	5,1	46,1	3 703
Summa	118	-49	-6	63	41	104	3,6	53,3	11 791

nyckeltal

	2021 31 mar	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 595	5 374	5 526	5 370	4 901
Soliditet, procent	44	43	45	43	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	51	50	47	46
Avkastning på eget kapital, procent	4	-	8	9	19
Substansvärde, meur	6 558	6 324	6 533	6 284	5 840
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	125	471	496	482	469
Tillväxt hysesintäkter, procent	5,7	-5,0	2,7	2,8	-0,6
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	-0,1	3,6	5,7	3,2	5,1
Driftöverskott, meur	67	259	260	260	252
Tillväxt driftöverskott, procent	7,0	-0,5	-1,3	3,3	4,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-0,5	8,4	2,9	5,1	10,7
Överskottsgrad, procent	53,9	54,9	52,4	53,9	53,6
Justerad överskottsgrad, procent*	68,8	68,2	65,2	69,7	61,4
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	10	9	14	19	18
Belåningsgrad, procent	39	39	40	44	44
Ej pantsatt kvot	1,85	1,89	1,87	1,74	1,63
Räntetäckningsgrad 12 månader	2,7	3,3	7,8	2,8	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,5	2,5	2,0	1,8	1,9
Medelränta, procent	1,86	1,95	2,25	2,64	2,58
Räntebindning, år	6,0	5,0	4,5	4,5	5,3
Kapitalbindning, år	6,4	5,7	5,4	5,7	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	44 348	44 443	44 226	50 407	47 177
Uthyrningsbar area i tusental kvm	2 989	2 986	2 968	3 422	3 228
Hysespotential, procent	47	24	55	56	50
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,7	1,1	1,4	0,9
Vakansgrad bostäder, procent	6,9	7,5	8,6	9,6	6,6
Omsättning hyresgäster, procent	17	16	15	15	14
Verkligt värde, euro/kvm	4 189	4 066	4 031	3 617	3 292
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	507	473	485	516	484
Direktavkastningskrav, procent	3,52	3,28	3,67	3,67	3,60
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,22	-0,38	0,00	0,02	-0,22
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	12 139	11 964	12 379	10 624	9 171
Värdeförändring, meur	112	34	423	553	886
Investering, meur	76	381	468	349	288
Köp, meur	10	172	181	1 286	1 297
Försäljning, meur	-2	-185	-1 616	-300	-737
Valutakursdifferenser, meur	186	-227	129	-133	-281
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	12 521	12 139	11 964	12 379	10 624

*) justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 27 meur (24) för jan-mar 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2021 jan-mar 3 mån	2020 jan-mar 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-2	-2	-9
Omstruktureringskostnader	-	-	-1
Rörelseresultat	-2	-2	-10
Finansiella intäkter	90	102	205
Finansiella kostnader	-44	-35	-244
Värdeförändring derivat	27	-23	-39
Resultat före bokslutsdispositioner	71	42	-88
Bokslutsdispositioner	-	-	29
Resultat före skatt	71	42	-59
Skatt	-15	-15	22
Periodens resultat	56	27	-37

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 665	2 629	2 665
Fordringar på koncernbolag	4 517	4 125	4 369
Övriga långfristiga fordringar	5	7	5
Derivat	9	-	4
Uppskjuten skattefordran	50	29	66
Summa anläggningstillgångar	7 246	6 790	7 109
Fordringar på koncernbolag	119	64	57
Derivat	6	18	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	16	42	-
Övriga fordringar	31	49	53
Likvida medel	1	44	211
Summa omsättningstillgångar	173	217	331
Summa tillgångar	7 419	7 007	7 440
Bundet eget kapital	202	202	202
Fritt eget kapital	1 037	1 158	981
Summa eget kapital	1 239	1 360	1 183
Långfristiga räntebärande skulder	2 965	3 678	3 533
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	2 515	899	1 970
Derivat	50	79	70
Summa långfristiga skulder	5 530	4 656	5 573
Kortfristiga räntebärande skulder	145	338	148
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	457	605	460
Derivat	10	10	21
Övriga kortfristiga skulder	35	35	53
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	3	3	2
Summa kortfristiga skulder	650	991	684
Summa eget kapital och skulder	7 419	7 007	7 440

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Eget kapital	5 595	5 413	5 374
Uppskjuten skatt	911	939	865
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	3	5	3
Derivat	49	76	82
Substansvärde	6 558	6 433	6 324
Summa räntebärande skulder	6 018	5 469	6 042
Hybridkapital	-999	-999	-999
Likvida medel	-17	-61	-250
Spärrade medel	-1	-	-1
Netto räntebärande skulder	5 001	4 409	4 792
Summa tillgångar	12 769	12 084	12 563
Likvida medel	-17	-61	-250
Spärrade medel	-1	-	-1
Nettotillgångar	12 751	12 023	12 312
Belåningsgrad, procent	39	37	39
Netto räntebärande skulder	5 001	4 409	4 792
Ej säkerställda lån	-3 702	-3 014	-3 686
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 299	1 395	1 106
Nettotillgångar	12 751	12 023	12 312
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	10	12	9

medelränta

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	5 019	4 470	5 043
Räntekostnader baserat på räntan per 31 Mars	93	108	98
Medelränta	1,86	2,41	1,95

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	25	21	23
Ej pantsatta fastigheter	6 580	5 713	6 324
Nyttjanderättstillgångar	14	17	14
Materiella anläggningstillgångar	5	6	5
Uppskjutna skattefordringar	-	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	4	5	5
Kundfordringar och andra fordringar	168	162	109
Derivat	15	18	14
Ej pantsatta tillgångar	6 811	5 945	6 498
Ej säkerställda lån	3 702	3 014	3 686
Efterställd skuld	-1	-12	-6
Likvida medel	-17	-61	-250
Netto icke säkerställd senior skuld	3 684	2 941	3 430
Ej pantsatt kvot	1,85	2,02	1,89
Outnyttjade kreditavtal	0,42	0,54	0,45
Justerad ej pantsatt kvot	2,27	2,56	2,35

eget kapital

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Årets totalresultat	221	-110	-27
Ingående eget kapital	5 374	5 526	5 526
Avkastning på eget kapital	4	-	-
Eget kapital	5 595	5 413	5 374
Hybridobligationer	999	999	999
Eget kapital och hybridobligationer	6 594	6 412	6 373
Summa tillgångar	12 769	12 084	12 563
Soliditet, procent	44	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	53	51

likviditet

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Likvida medel	17	61	250
Outnyttjade kreditavtal	842	748	844
Likvida finansiella tillgångar	9	11	23
Likviditet	868	820	1 117

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	125	118	5,7
Förvärv och avyttringar	-4	-1	
Service intäkter	-9	-8	
Korrigerig av hyresreglering i Berlin	-4	-	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	108	108	-0,1
Driftöverskott	67	63	7,0
Förvärv och avyttringar	-2	-2	
Korrigerig av hyresreglering i Berlin	-4	-	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	61	61	-0,5

justerad överskottsgrad

meur	2021 jan-mar	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2021 Jan-Mar
Hysesintäkter	125	-27	98
Driftkostnader	-50	27	-23
Underhåll	-8		-8
Driftöverskott	67	-	67
Överskottsgrad, procent	53,9		68,8

realiserad värdetillväxt

meur	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	2	96	185
Försäljningskostnader	-	-1	-4
Förvärvspris	-1	-40	-93
Ackumulerade investeringar	-	-10	-23
Realiserad värdetillväxt	1	45	65

alternativa nyckeltal, fortsättning

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	mar 2020– mar 2021
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	55
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	-
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	-
Köp och försäljning hyresintäkter	2
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-2
Köp och försäljning driftöverskott	-
Korrigerings av hyresreglering i Berlin	4
Centrala administrationskostnader	1
Övriga intäkter och kostnader	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	61

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 2020.

Enligt IAS 37 Avsättning, eventualförpliktelser och eventualtillgångar ska en avsättning redovisas när

- koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser
- det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen
- och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt

Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar ska omprövas vid varje rapportperiods slut och justeras så att de återspeglar den aktuella bästa uppskattningen. Om det inte längre är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen, ska avsättningen återföras.

Koncernen har ändrat uppställningsform av koncernens rapport över kassaflöden från 2021.

Transaktioner relaterade till förvärv av fastigheter och försäljning av fastigheter presenteras på en rad vardera istället för på flera rader inom kassaflöde från investeringsverksamhet.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2021

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Räntereformen, ändringar av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Ändringar träder i kraft för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Ändringarna behandlar de redovisningsfrågor som uppstår när finansiella instrument som refererar till en IBOR-ränta övergår till en alternativ referensränta.

Akelius har undersökt effekter på

- säkringsredovisning
- finansiella instrument som refererar till en IBOR

Den nya reformen har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella ställning, resultat eller kassaflöden.

övriga upplysningar, fortsättning

risker och möjligheter

Koncernen står inför flera olika typer av risker.

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.

Koncernen påverkas även av externa risker, exempelvis nya hyresregleringar eller pandemier.

Dessa riskområden kan påverka verksamheten negativt både på lång och kort sikt.

Ytterligare information på sidorna 2 och 18.

Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2020.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 3 maj 2021,
Akelius Residential Property AB (publ)

Denna delårsrapport 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.

försäljning och avslutade objekt

Försäljning eller uppdelning av en lägenhet, där ett lägenhetsobjekt avslutas och två nya skapas.

hyresintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyrespotential

Nyuthyrningshyran per area de senaste 12 månaderna delat med hyran per area per periodens sista dag för alla uthyrda lägenheter.

hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

definitioner, fortsättning

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.

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.

justerad ej pantsatt kvot

Justerad ej pantsatt kvot, inkluderar fastigheter som är pantsatta under outhyrt kreditavtal.

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, outhyrt kreditavtal och *likvida finansiella tillgångar* som kan omsättas till likvida medel inom tre arbetsdagar.

medelränta

Medelränta på summa räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

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

Summa 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.

definitioner, fortsättning

omförhandlade och förnyade hyresavtal

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.

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 balansomsättning. 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 plus realiserad och orealiserad 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)800 2535 487
akelius.de

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3
+1 (844) 253-5487
akelius.ca

England

10 Bloomsbury Way
London WC1A 2SL
+44 (0) 800 014 8579
akelius.co.uk

Frankrike

24 rue Cambacérès
75008 Paris
+33 805 081 163
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 80 82 00 41
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 och 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 noterade stamaktier av serie D. Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tolv tusen aktieägare.

förstklassig personal

Fler än trehundra anställda har tagit examen i Residential Real Estate Management program vid Akelius Business School.

kalender

delårsrapport jan-jun 2021	2 augusti 2021
delårsrapport jan-sep 2021	25 oktober 2021
bokslutskommuniké 2021	7 februari 2022
årsredovisning 2021	11 mars 2022