

delårsrapport

januari till mars 2020

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hysesintäkter, meur	118	129	496
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	6,7	2,8	5,7
Driftöverskott, meur	62	65	255
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	11,7	0,2	2,9
Överskottsgrad, procent	52,2	50,5	51,5
Justerad överskottsgrad, procent	65,8	65,7	64,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	55	57	227
Resultat före skatt, meur	26	197	464
Verkligt värde fastigheter, meur	11 791	12 830	11 964
Fastigheternas värdeförändring, procent	0,4	1,5	3,4
Antal lägenheter	43 947	50 788	44 226
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,2	1,1
Belåningsgrad, procent	37	44	40
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,2	1,8	2,0

Definitioner på sidorna 32–34.

belåningsgrad 37 procent, likviditet 820 meur

Bolagets plan att minska belåningsgraden har lyckats.

Belåningsgraden har sjunkit från 44 till 37 procent under de senaste 15 månaderna. Huvudförklaring är fastighetsförsäljningar till rejäla premier.

Räntetäckningsgraden är på väg uppåt. Räntetäckningsgraden var 2,2, vilket är 0,4 högre än för ett år sedan. Huvudförklaringen är lägre belåningsgrad och högre intäkter i jämförbart bestånd.

likviditet 820 meur

Korta lån uppgår till 472 meur, vilket betyder att likviditeten är 1,7 gånger högre. Utöver likviditet har Akelius 6 mdeur i ej pantsatta fastigheter.

driftnetto ökade 12 procent i jämförbart bestånd

Hysesintäkter ökade 7 procent i jämförbart bestånd, driftnettot med 12 procent. Huvudförklaringar är minskad vakans, uppgraderingar och indexjusteringar.

vakansgraden sjönk 0,7 procentenheter

Under de senaste 12 månaderna sjönk vakansgraden i jämförbart bestånd med 1,7 procentenheter, och under kvartalet med 0,7 procentenheter.

fastighetsvärden ökade 0,4 procent

Fastighetsvärden ökade med 42 meur, motsvarande 0,4 procent. Berlin förblev oförändrat.

Det är för tidigt att uppskatta effekterna av Coronapandemin på fastighetsvärden. Vad som emellertid är helt klart är att fastighetsvärderingar under de kommande kvartalen kommer vara behäftade med större osäkerhet än normalt, eftersom transaktionsvolymerna sjunker, minskar även jämförbara fastighetstransaktioner.

Men, vad som också är helt klart är att efterfrågan på hyreslägenheter är krisresistent.

Våra lägenheter har aldrig varit så använda som under den senaste månaden när hyresgäster stannat hemma för att undvika smitta – till skillnad från hotell, butiker, kontor, köpcenter, skolor, restauranger som i stor utsträckning stått tomma.

hyresinbetalningar 3 procentenheter lägre än normalt

Hyresinbetalningar för aprilhyran var 3 procentenheter lägre än normalt, vilket är en trolig effekt av Coronapandemin.

minskar med 58 personer i Berlin

Renovering av hyresbostäder är inte längre möjlig i Berlin till följd av den nya hyresregleringen.

Akelius säger därför upp 58 anställda som arbetslett renoveringar av bland annat hissar, balkonger och lägenheter.

Ett väldigt smärtsamt beslut, som vi sköt på in i det sista med förhoppningen att politiker skulle ta sitt förnuft till fånga. Det gjorde de inte.

Pål Ahlsén,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 31 mars 2020

verkligt värde fastigheter 11 791 meur

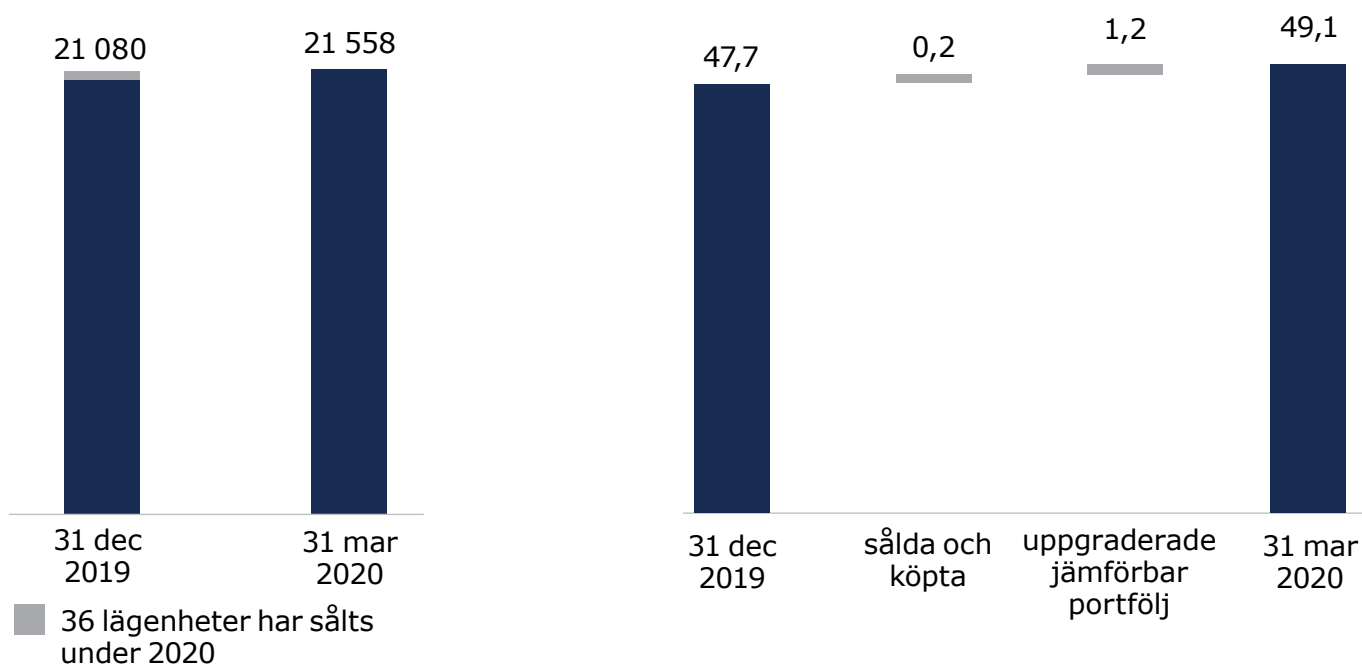


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Summa	meur	euro/kvm	
Berlin	14 053	881	71	952	3 050	3 205	2,02
London	2 240	88	16	104	922	8 829	4,12
Hamburg	3 595	198	12	210	828	3 965	3,67
Paris	1 552	48	5	53	414	7 809	4,06
Europa	21 440	1 215	104	1 319	5 214	3 956	2,87
Stockholm	5 924	424	33	457	1 578	3 448	2,70
Malmö	4 077	266	83	349	921	2 637	3,22
Köpenhamn	1 031	82	6	88	326	3 690	2,95
Skandinavien	11 032	772	122	894	2 825	3 156	2,90
New York	1 736	117	4	121	985	8 114	4,31
Toronto	3 506	181	5	186	868	4 668	3,76
Montreal	3 862	258	7	265	822	3 107	4,30
Boston	974	63	2	65	561	8 648	4,24
Washington	1 238	93	4	97	467	4 809	4,65
Nordamerika	11 316	712	22	734	3 703	5 045	4,22
Övriga	159	9	-	9	49	5 397	3,74
Summa/ Genomsnitt	43 947	2 708	248	2 956	11 791	3 989	3,33

förändringar i fastighetsbeståndet

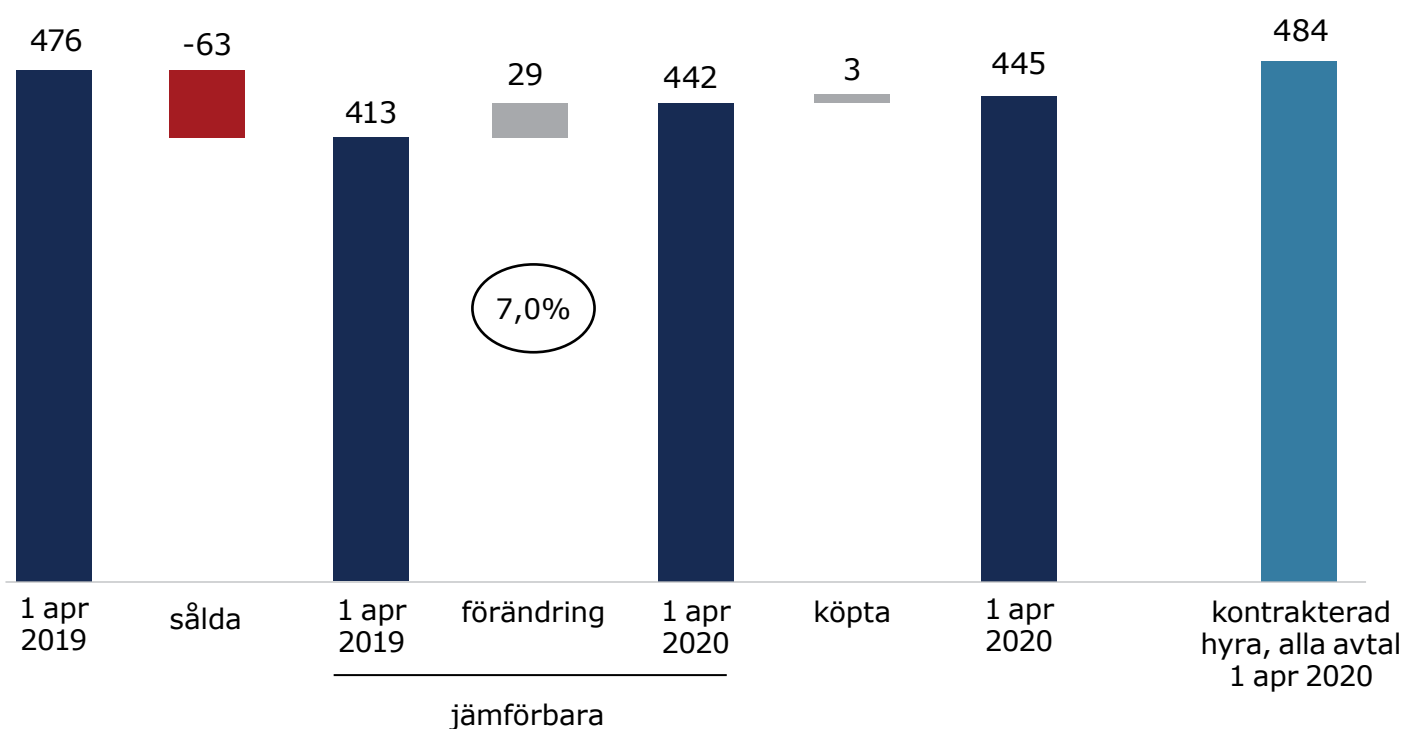
uppgraderade
lägenheter 21 558

uppgraderade lägenheter
49,1 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

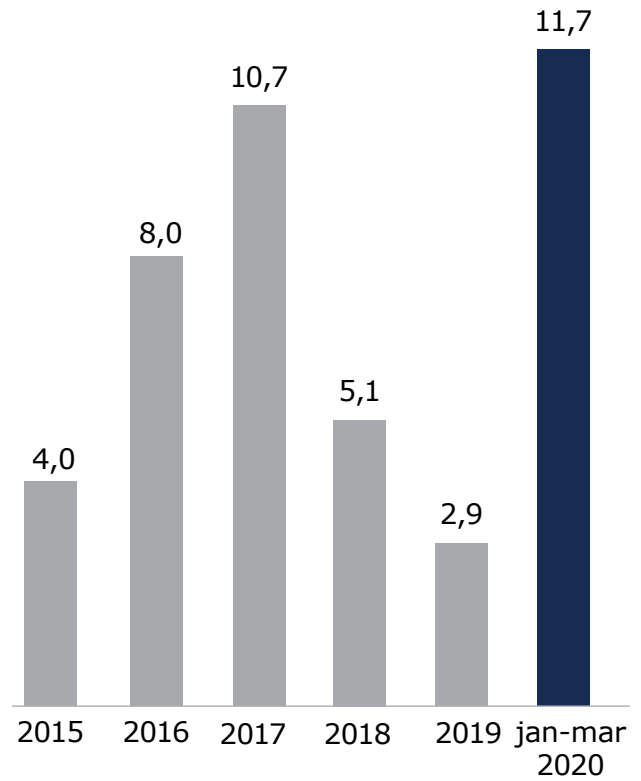
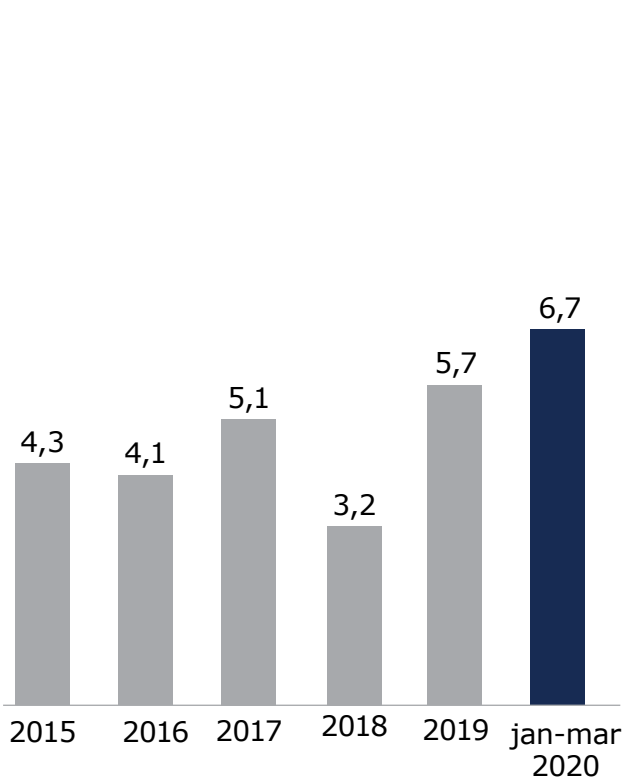
meur



tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 6,7 procent

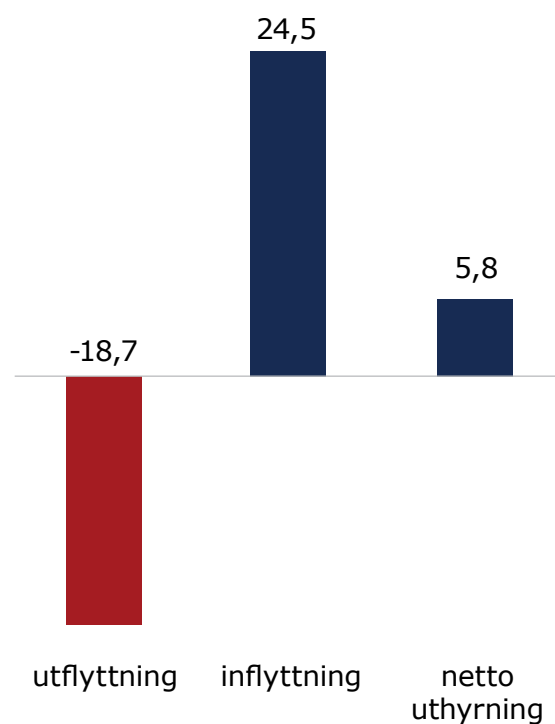
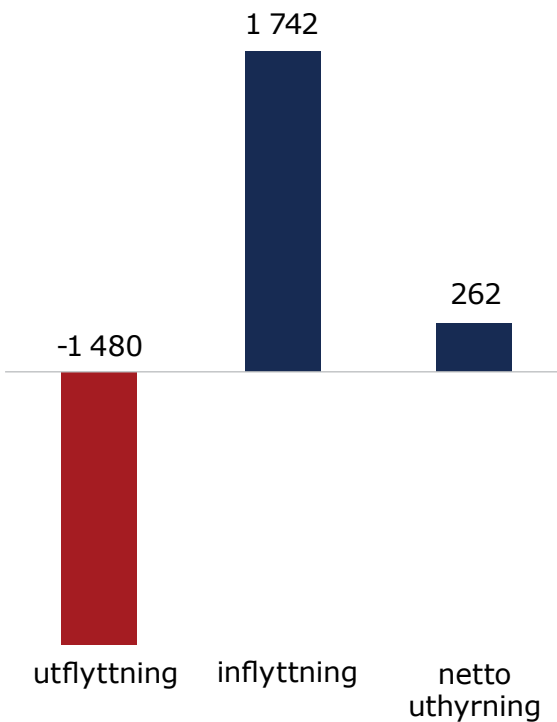
driftöverskott 11,7 procent



nettouthyrning januari till mars 2020

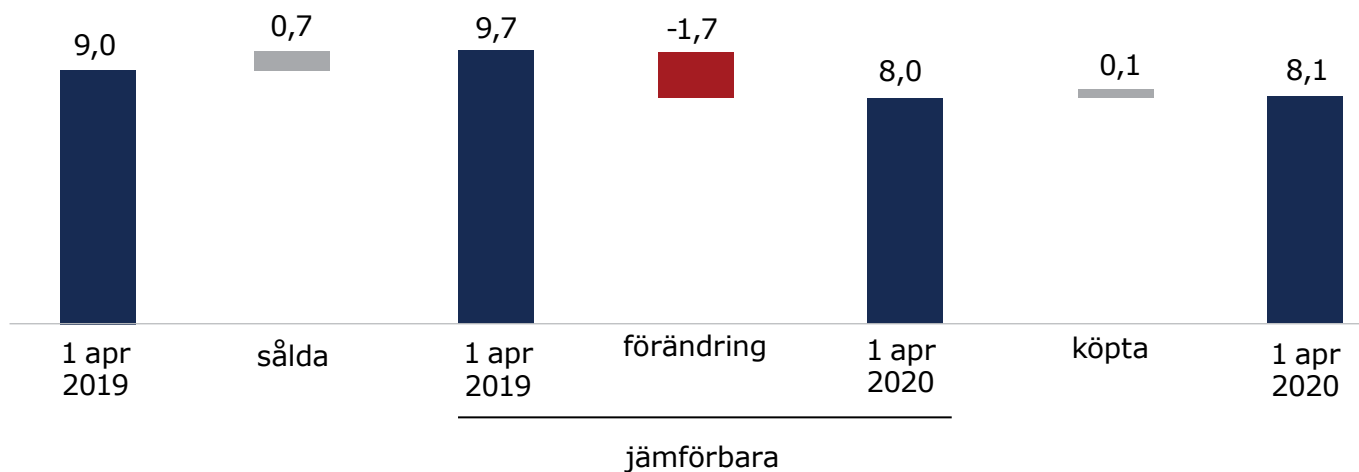
antal lägenheter 262

hyresintäkter 5,8 meur

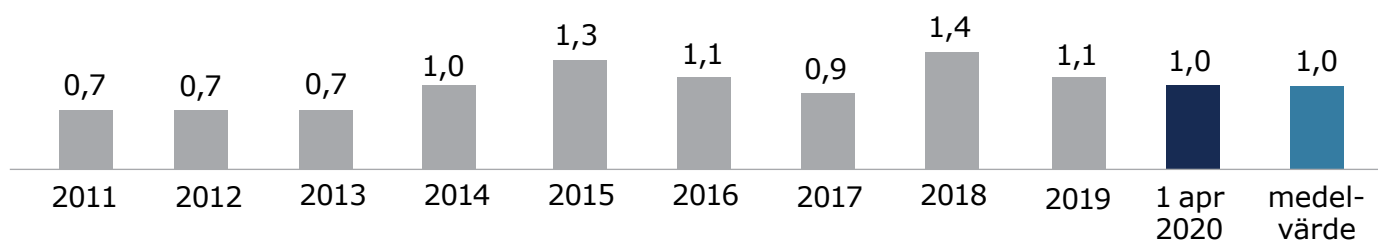


utveckling vakans

procent

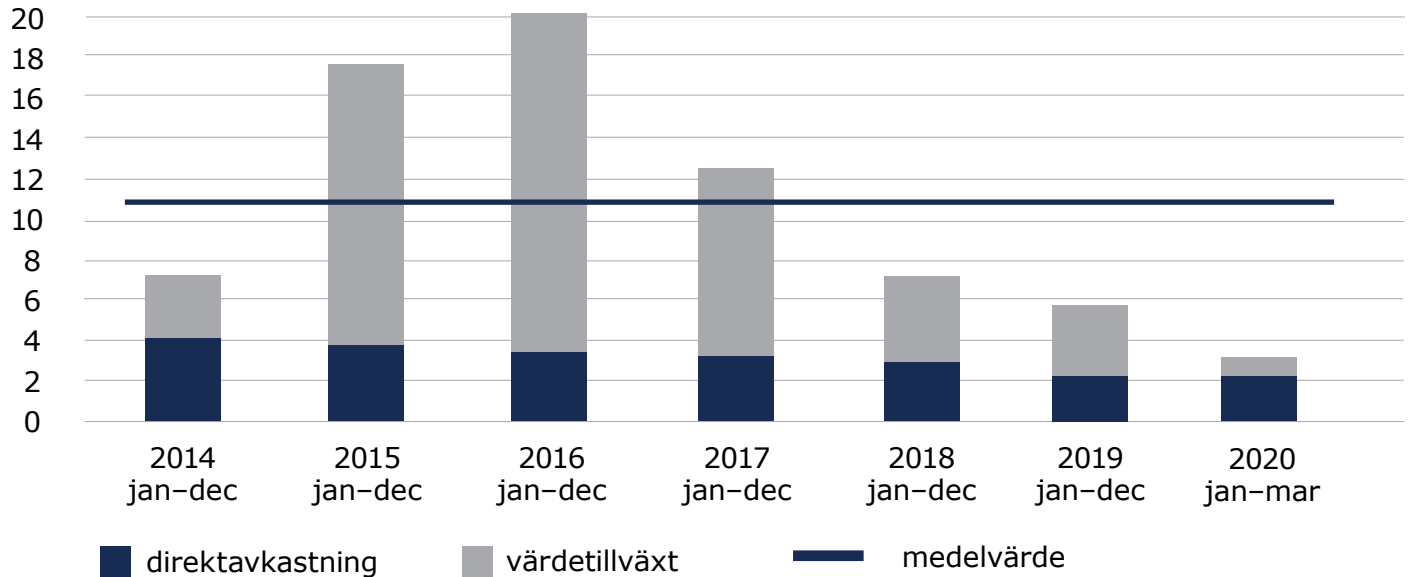


reell vakansgrad 1,0 procent



totalavkastning fastigheter 3,5 procent

procent

Tillväxt jan-mar
procent

	meur	Tillväxt jan-mar procent
Verkligt värde 1 jan 2020	11 964	
Värdetillväxt	42	0,4
Investeringar	117	1,0
Köp	18	0,1
Försäljningar	-96	-0,8
Valutakursförändringar	-254	-2,1
Verkligt värde 31 mar 2020	11 791	-1,4
Driftöverskott	62	0,5
Fastigheternas totalavkastning	104	Per år: 3,5

direktavkastningskrav 3,33 procent

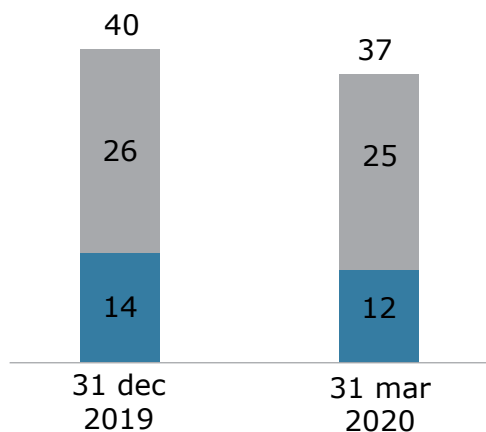
procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2020	3,67	5,66
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbart	-0,35	-0,37
Valutakurs- förändringar	0,01	0,01
31 mar 2020	3,33	5,30

värdetillväxt 42 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-2 479	-20,72
Avkastningskrav	2 520	21,06
Försäljning	1	0,01
Köp	-	0,00
Värdetillväxt	42	0,35

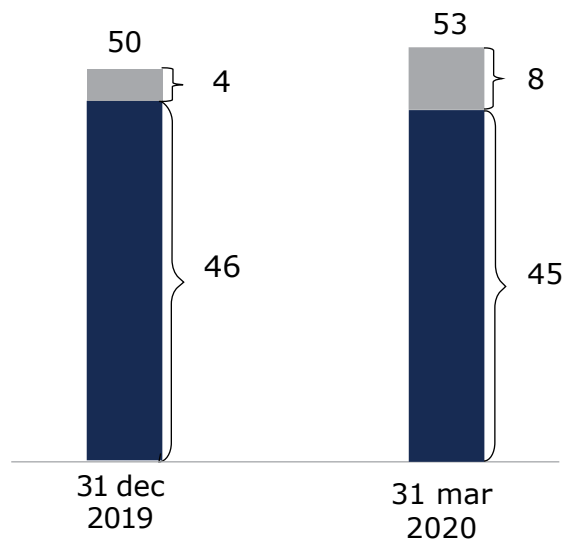
finansiering

belåningsgrad
37 procent



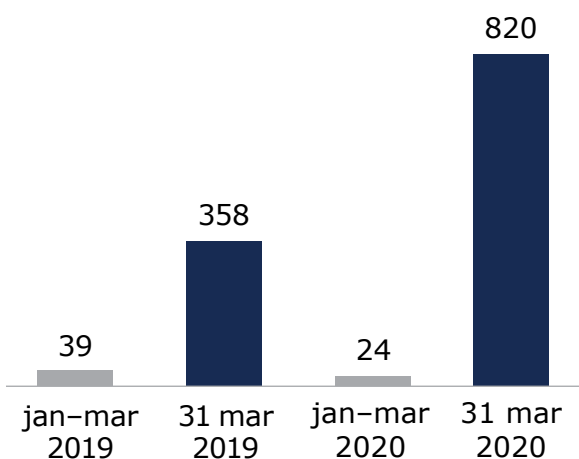
■ ikke-säkerställda lån
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital
53 procent



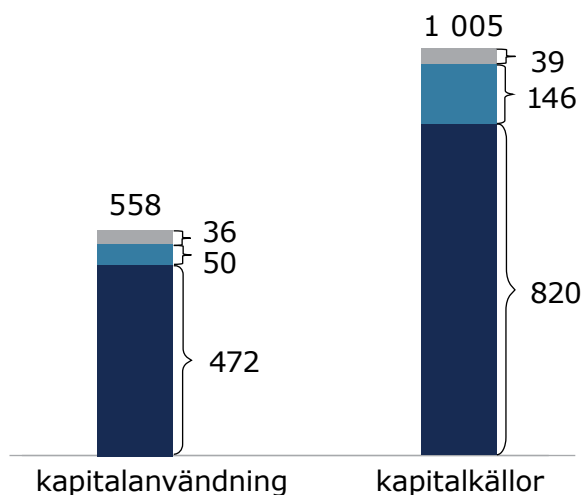
■ hybridobligationer
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet
meur



■ räntekostnader
■ likviditet

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur,
12 månader framåt

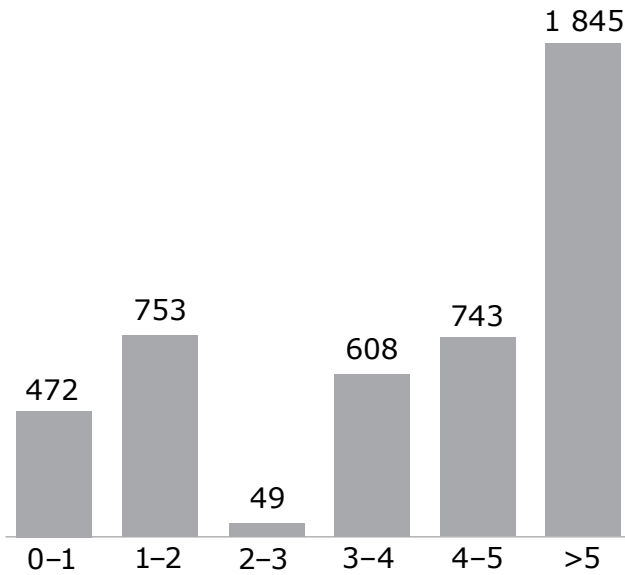


■ avtalade köp
■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade försäljningar
■ resultat före skatt och exklusive värdeförändringar
■ likviditet

finansiering

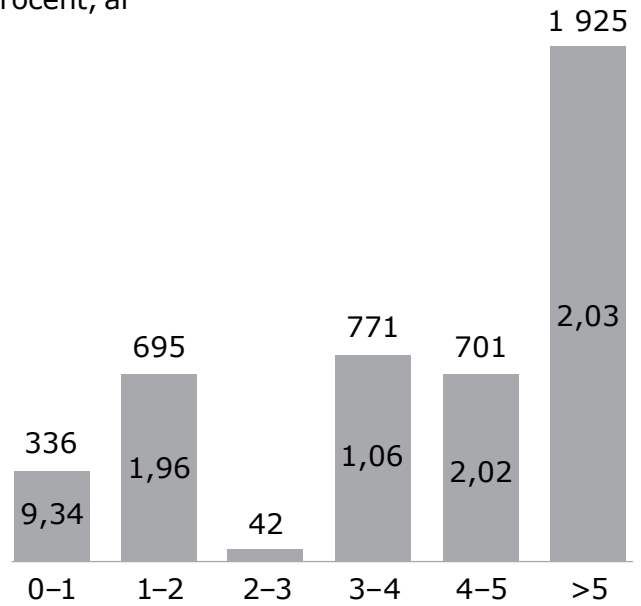
förfall kapitalbindning

meur,
år

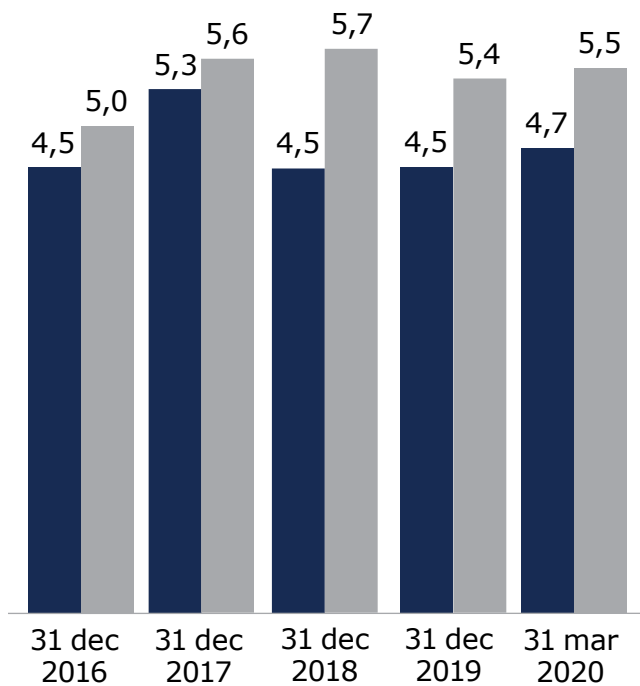


förfall räntebindning, ränta

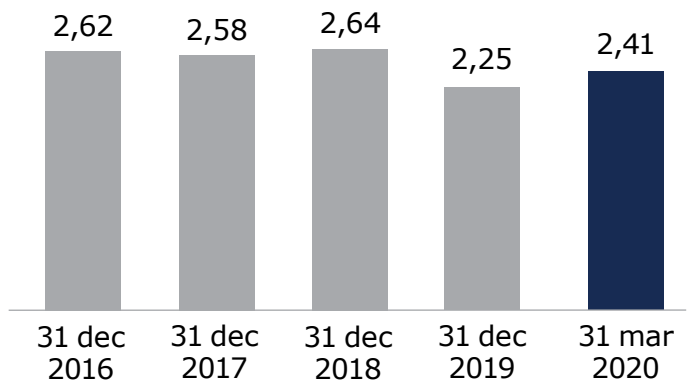
meur,
procent, år



räntebindning 4,7 år kapitalbindning 5,5 år



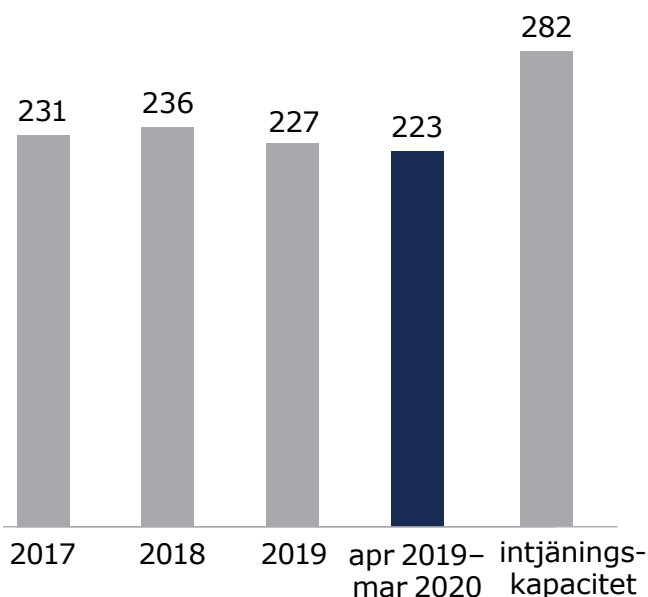
ränta 2,41 procent



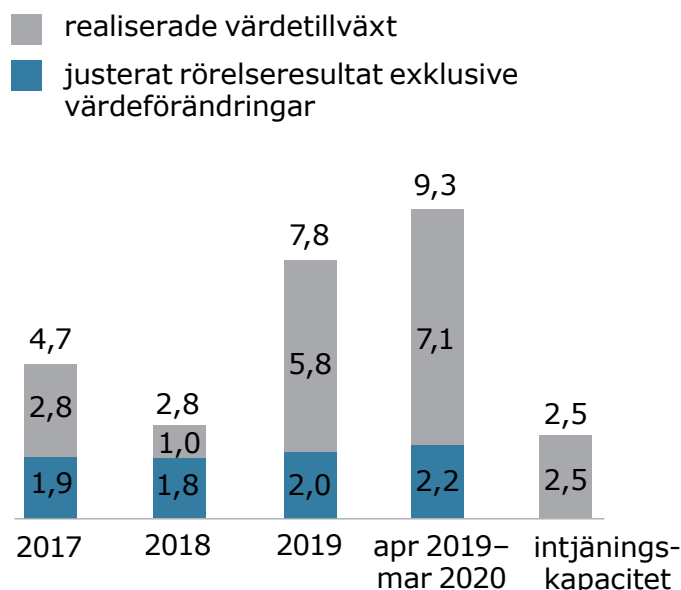
■ kapitalbindning
■ räntebindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar 223 meur



räntetäckningsgrad 9,3



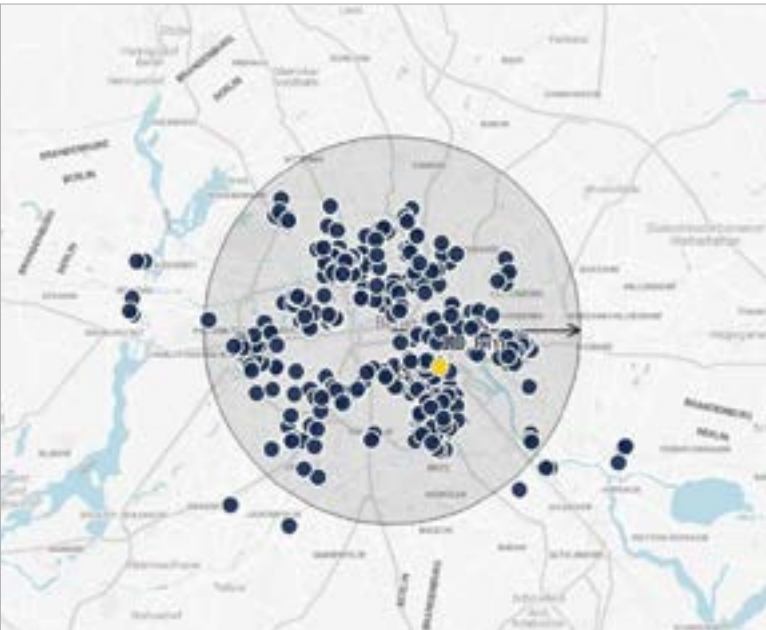
aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	apr 2019-mar 2020	Intjäningskapacitet per 31 mar 2020 ¹
Hysesintäkter	485	522 ²
Driftkostnader	-204	-188
Underhåll	-30	-25
Driftöverskott	251	309
Centrala administrationskostnader	-37	-37
Övriga intäkter och kostnader	2	-1
Återläggning operativa valutakursdifferenser	-1	2
Återläggning avskrivningar	8	9
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	223	282
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-12
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	221	270
Netto räntekostnader	-101	-106
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,2	2,5
Realiserad värdetillväxt	718	-
Räntetäckningsgrad	9,3	-
Netto räntebärande skulder per 31 mar 2020	4 409	4 409
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring	19,8	15,6
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	4,7	-

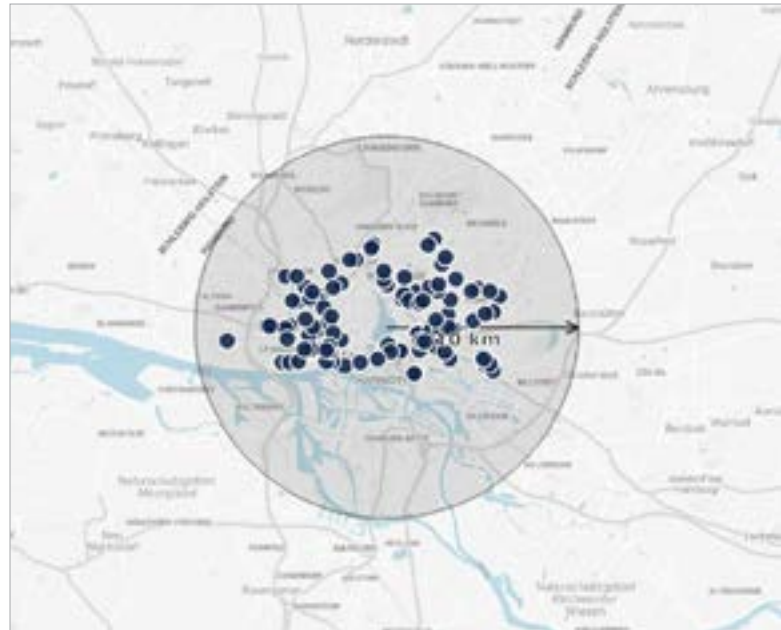
1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 mar 2020 och fastighetsbeståndets bruttohyra, reell vakans, bedömda rörelse-kostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrations kostnader.

2) Inkluderar 451 meur hyresvärde bostäder per 1 apr 2020, 37 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar -6 meur i reell vakans för lägenheter samt 40 meur i övriga intäkter. Hyresvärde bostäder om 451 meur minus reell vakans och hyresrabatter motsvarar 445 meur i kontrakterad hyra.

Berlin



Hamburg

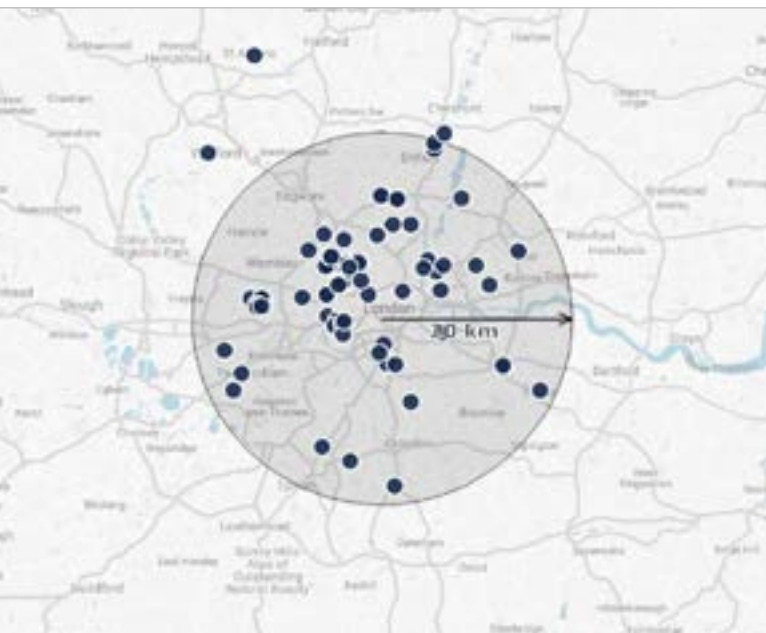


● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

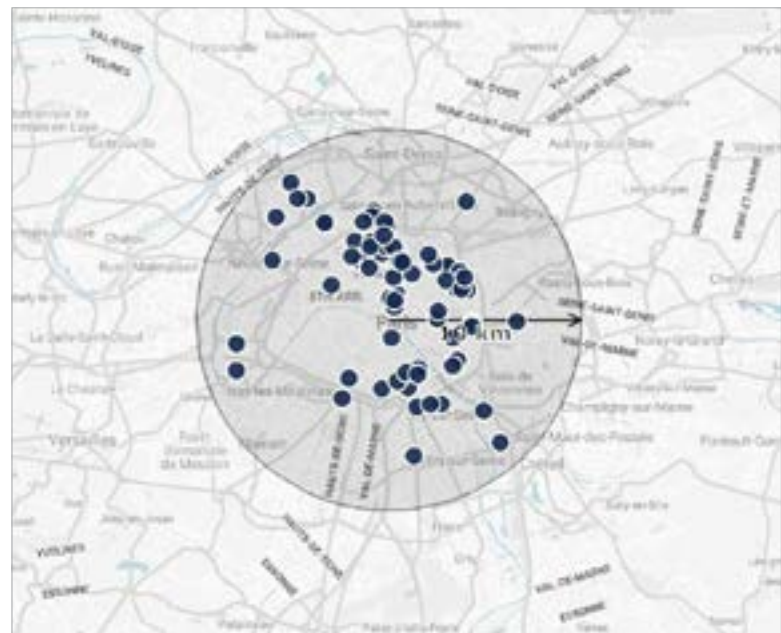
	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	3 050	828
Andel av verkligt värde, procent	26	7
Direktavkastningskrav, procent	2,02	3,67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	55
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91
Medelhya bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 apr 2019	557	629
Försäljning och avslutade objekt*	0	13
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	557	642
Ökning i jämförbar portfölj	25	24
- Ökning i procent	4,4	3,8
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	581	666
Köp och nybyggnation	0	0
Total portfölj 1 apr 2020	581	666
Nyuthyrningshyra	819	804
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	0,7
Lägenheter under uppgradering	2,5	4,1
Vakansgrad	3,5	4,8

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

London



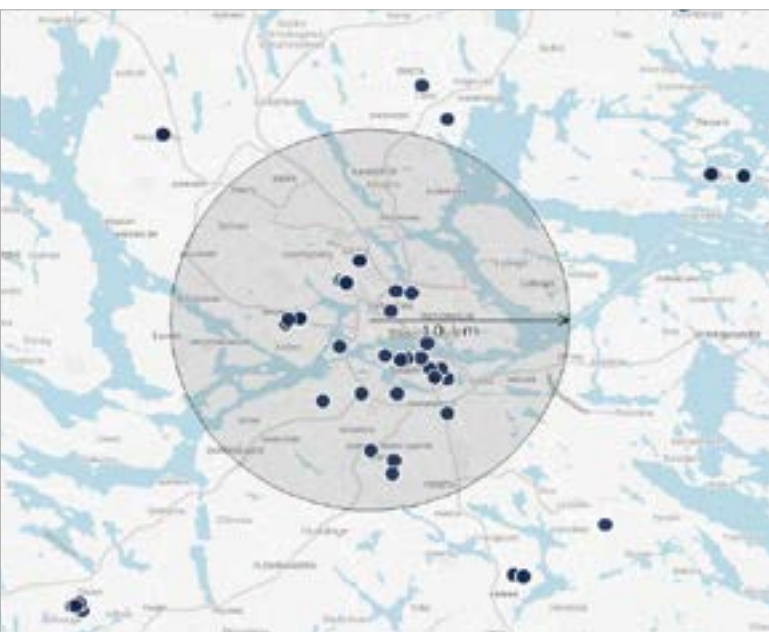
Paris



● jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	922	414
Andel av verkligt värde, procent	8	4
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	30
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	31
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 apr 2019	1 370	734
Försäljning och avslutade objekt	-	0
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	1 370	734
Ökning i jämförbar portfölj	93	48
- Ökning i procent	6,7	6,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	1 463	782
Köp och nybyggnation	-	4
Total portfölj 1 apr 2020	1 463	786
Nyuthyrningshyra	1 598	985
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,0	1,9
Lägenheter under uppgradering	13,9	34,6
Vakansgrad	14,9	36,5

Stockholm



● jämförbara fastigheter

Malmö

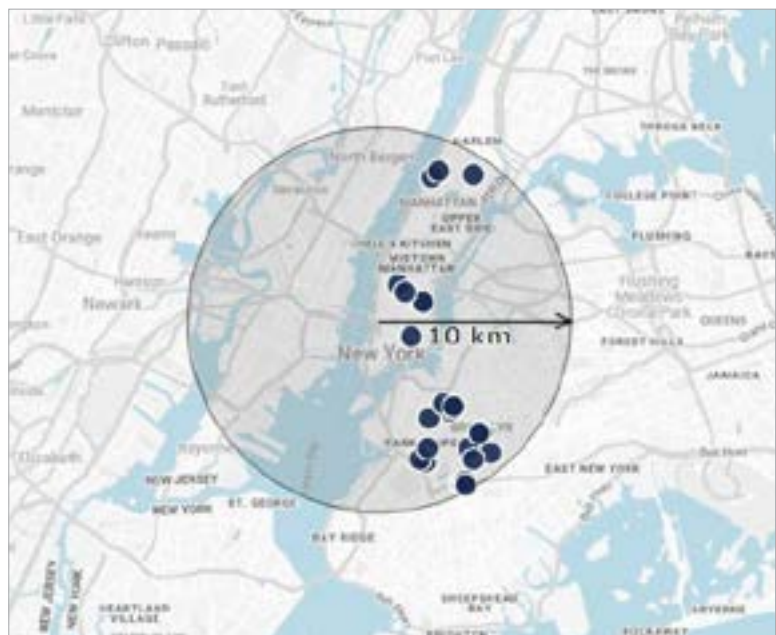


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 578	921
Andel av verkligt värde, procent	13	8
Direktavkastningskrav, procent	2,70	3,22
Andel uppgraderade lägenheter, procent	54	58
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Walk score	70	91
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 apr 2019	730	676
Försäljning och avslutade objekt	-11	3
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	719	679
Ökning i jämförbar portfölj	21	25
- Ökning i procent	3,0	3,7
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	740	704
Köp och nybyggnation	-	0
Total portfölj 1 apr 2020	740	704
Nyuthyrningshyra	822	739
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,8	0,8
Vakansgrad	1,8	0,8

Köpenhamn



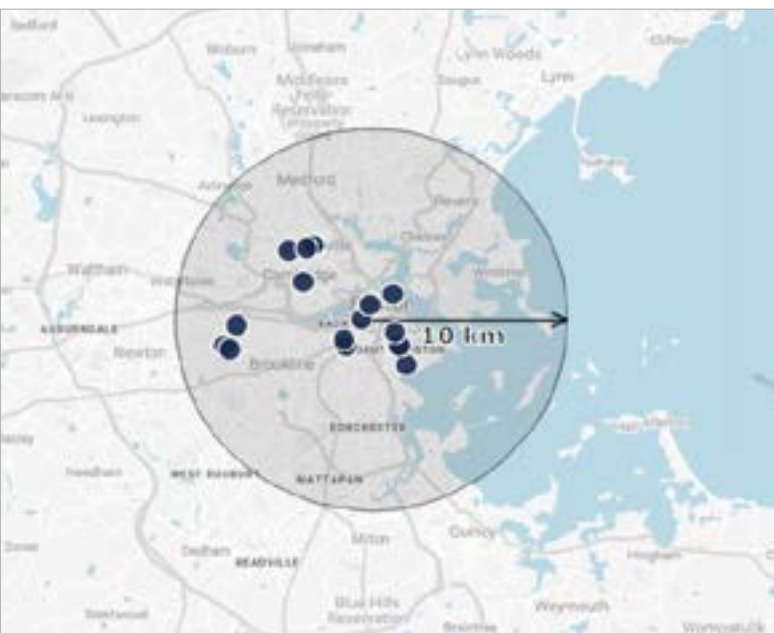
New York



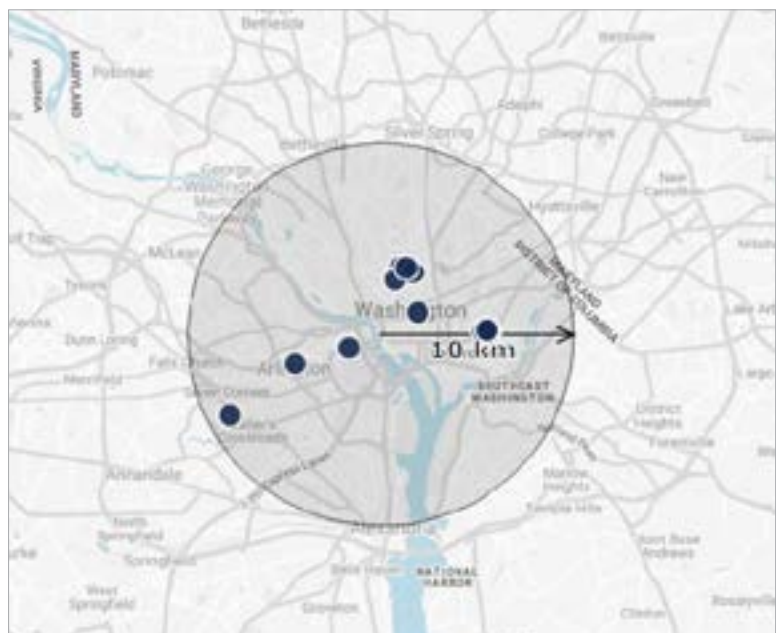
- jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	326	985
Andel av verkligt värde, procent	3	8
Direktavkastningskrav, procent	2,95	4,31
Andel uppgraderade lägenheter, procent	39	38
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	67
Walk score	95	96
Medelhya bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 apr 2019	918	1 946
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	918	1 946
Ökning i jämförbar portfölj	41	105
- Ökning i procent	4,4	5,4
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	959	2 051
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2020	959	2 051
Nyuthyrningshyra	1 437	3 101
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	1,9
Lägenheter under uppgradering	1,6	15,0
Vakansgrad	1,6	16,9

Boston



Washington D.C.



● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

	Boston	Washington D.C.
Verkligt värde, meur	561	467
Andel av verkligt värde, procent	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,65
Andel uppgraderade lägenheter, procent	74	62
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	64	75
Walk score	91	89

Medelhyra bostäder

	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 apr 2019	2 343	1 839
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	2 343	1 839
Ökning i jämförbar portfölj	105	114
- Ökning i procent	4,5	6,2
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	2 448	1 953
Köp och nybyggnation	-	-29
Total portfölj 1 apr 2020	2 448	1 924
Nyuthyrningshyra	2 654	2 069

Vakansgrad bostäder

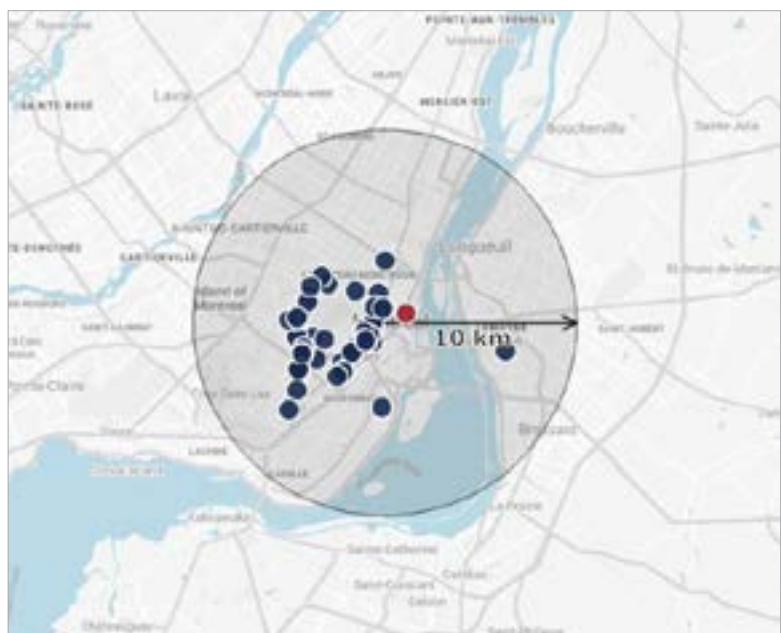
	procent	procent
Reell vakansgrad	4,4	1,9
Lägenheter under uppgradering	12,4	24,7
Vakansgrad	16,8	26,6

Toronto



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020

Montreal



● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	868	822
Andel av verkligt värde, procent	7	7
Direktavkastningskrav, procent	3,76	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	47	51
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	78	83
Medelhyra bostäder	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 apr 2019	809	784
Försäljning och avslutade objekt	0	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2019	809	784
Ökning i jämförbar portfölj	62	34
- Ökning i procent	7,7	4,3
Jämförbar portfölj 1 apr 2020	871	818
Köp och nybyggnation	-	0
Total portfölj 1 apr 2020	871	818
Nyuthyrningshyra	1 146	900
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,9	1,6
Lägenheter under uppgradering	7,3	16,7
Vakansgrad	9,2	18,3

resultat

hyresintäkter 118 meur

Hyresintäkterna uppgick till 118 meur (129), en minskning med 7,9 procent jämfört med samma period 2019.

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

Tillväxt i hyresintäkterna för jämförbara fastigheter var 6 meur (3), 6,7 procent (2,8).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 4 713 hyresavtal (6 433) med en årshyra på 69 meur (118).

Den nya årshyran är 70 meur (120), en ökning med 2,1 procent (1,4).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,9 procentenheter till 8,1 procent (9,0) jämfört med samma period 2019.

Detta beror främst på färre lägenheter under uppgradering.

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

Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,1 procentenheter till 1,0 procent (1,2).

driftöverskott 62 meur

Driftöverskottet uppgick till 62 meur (65). Fastighetskostnaderna var 56 meur (64). 6 meur (8) avsåg underhåll, motsvarande 9 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 11,7 procent (0,2).

Ökningen av hyresintäkterna drev tillväxten av driftöverskottet.

Överskottsgraden uppgick till 52,2 procent (50,5).

Justerad överskottsgrad uppgick till 65,8 procent (65,7).

Justerad överskottsgrad exkluderar taxebundna kostnader och fastighetskatt som ingår i hyresgästernas hyra.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i gruppens förvaltningsverksamhet relaterat till uthyrningstjänster.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar 55 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 55 meur (57), en minskning med 4 procent jämfört med samma period 2019.

Förändringen förklaras framförallt av ett minskat fastighetsbestånd.

Det kompenseras delvis av högre hyresintäkter för jämförbara fastigheter och minskade fastighets- och underhållskostnader relativt till hyresintäkter.

finansnetto -68 meur

Räntekostnaderna uppgick till -24 meur (-39) och ränteintäkterna uppgick till 0 meur (1).

Minskningen av räntekostnader beror på lägre räntor och en minskad genomsnittlig lånevolym under 2020 jämfört med 2019.

Räntekostnad för hybridobligationerna uppgick till -6 meur (-5).

Finansiella derivat påverkade periodens resultat med -35 meur (-8).

Övriga finansiella poster uppgick till -3 meur (1).

resultat före skatt 26 meur

Resultat före skatt uppgick till 26 meur (197). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt, om än i väsentligt lägre grad än för samma period 2019.

skattekostnader 9 meur

Skattekostnader uppgick till 9 meur (45). 7 meur (45) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Akelius har inga pågående skattetvister.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 11 791 meur

Verkligt värde uppgick till 11 791 meur (12 830), vilket motsvarar 3 989 euro (3 713) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela portföljen var 3,33 procent (3,68), jämfört med 3,67 procent vid slutet på 2019. Sänkningen beror huvudsakligen på lägre direktavkastningskrav i Berlin. Se tabell på sida 7.

värdeökning fastigheter 0,4 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 42 meur (192), motsvarande 0,4 procent (1,5). Se tabell på sida 7.

Nya hyresregleringar i Berlin medför lägre hyresnivåer i fem år. Trots det har ingen markant 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 coronapandemin.

köp av fastigheter 18 meur

Under perioden uppgick köpen till 18 meur (74). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 5,00 procent (3,82).

fastighetsinvesteringar 117 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 117 meur (90).

På årsbasis motsvarar det 158 euro (105) per kvadratmeter.

24 procent (40) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

På grund av coronapandemi och nya hyresregleringar kommer investeringarna att sjunka markant för helåret 2020 jämfört med 2019.

fastighetsförsäljningar 96 meur

Totalt såldes fastigheter för 96 meur (1).

Fastigheter sålda under första kvartalet 2020 var belägna i Tyskland.

Resultatet på försäljning av fastigheter uppgick till 1 meur (0) exklusive 1 meur (1) i försäljningsomkostnader.

tillgångar och skulder som innehåller för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Tyskland och Kanada.

Tillträdesdatumet är planerat till 2020. 39 meur (1 110) är relaterat till förvaltningsfastigheter och 5 meur (160) i uppskjuten skatt.

Välskötta bostadsfastigheter är attraktiva investeringsobjekt för många typer av investerare och är en likviditetsreserv under hela affärscykeln.

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 53 procent

Under perioden minskade det egna kapitalet med 113 meur till 5 413 meur (5 554), vilket beror på förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgår till 53 procent (47).

Förbättringen beror på att Akelius Residential Property AB emitterande en hybridobligation om 500 meur under första kvartalet.

belåningsgrad 37 procent

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 387 meur till 4 470 meur (5 744).

Belåningsgraden minskade med 3 procentenheter jämfört med slutet av föregående år till 37 procent (44).

Säkerställda lån uppgick till 1 456 meur (2 370) jämfört med 1 658 meur vid slutet av 2019.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 12 procent (18), 2 procentenheter lägre än vid årets slut. De säkerställda lånen är upptagna hos 24 banker (32) i fem länder.

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

kapitalbindning 5,5 år

Lån hade i medeltal en kapitalbindning om 5,5 år (5,4) jämfört med 5,4 vid årets slut.

472 meur (628) förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på kortfristiga lån uppgår till 33 procent (39).

Kortfristiga lån består dels av lån från 11 banker (14), dels från kapitalmarknadsfinansiering.

räntebindning 4,7 år

1 925 meur (2 339) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 336 meur (1 039) hade en räntebindning kortare än ett år.

Medelräntan var 2,41 procent (2,58).

Räntebindningen var i medeltal 4,7 år (4,3) jämfört med 4,5 i slutet av 2019.

likviditet 820 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 820 meur (358).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 748 meur (337) med en genomsnittlig löptid om 1,7 år.

Endast avtal som är avsedda att ha kvar förlängs minst ett år före förfallodagen. De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 7 banker (8).

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 713 meur (5 741).

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 12 meur (8).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -151 meur (-152).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 211 meur (168).

moderbolaget

Resultatet före skatt uppgick till 42 meur (-6).

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

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 344 meur i eget kapital.

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

Per 31 mars 2020 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,308 euro.

kreditbetyg

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

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

personal

Vid periodens slut var 1 453 anställda (1 398) i Akelius, jämfört med 1 456 i slutet av 2019.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 17 meur (14).

årsstämma den 3 april 2020

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

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Renovering av hyresbostäder är inte längre möjlig i Berlin till följd av den nya hyresregleringen.

Akelius säger upp 58 anställda som har arbetat med renoveringar.

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2020 jan-mar 3 mån	2019 jan-mar 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	118	129	496
Fastighetskostnader	-50	-56	-210
Underhåll	-6	-8	-31
Driftöverskott	62	65	255
Centrala administrationskostnader	-7	-8	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	-	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	55	57	227
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-2	-1	-5
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹	-	-	176
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹	41	191	227
Rörelseresultat	94	247	625
Ränteintäkter	-	1	1
Räntekostnader	-24	-39	-116
Räntekostnader hybridobligationer	-6	-5	-19
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-3	1	1
Värdeförändring derivat	-35	-8	-28
Resultat före skatt	26	197	464
Aktuell skatt	-2	-	-29
Uppskjuten skatt	-7	-45	-50
Periodens resultat	17	152	385
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet			
Valutakursförändringar	-221	91	124
Förändring valutasäkringsreserv	107	-60	-98
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-13	-	4
Omvärderingsreserv ²	-	1	1
Skatt på förändring av omvärderingsreserv	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-127	32	31
Periodens totalresultat	-110	184	416
Resultat hänförligt till			
- moderbolagets aktieägare	18	150	379
- innehav utan bestämmande inflytande	-1	2	6
Totalresultat hänförligt till			
- moderbolagets aktieägare	-109	182	410
- innehav utan bestämmande inflytande	-1	2	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,01	0,04	0,11

1) Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 42 meur (192), minus försäljningskostnader 1 meur (0), och minus omvärdering av rörelsefastigheter 0 meur (1).

2) Omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter.

koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	21	13	19
Förvaltningsfastigheter	11 678	11 669	11 760
Rörelsefastigheter	74	51	73
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar ¹	17	12	16
Materiella anläggningstillgångar	6	6	6
Derivat	-	-	1
Uppskjutna skattefordringar	3	1	2
Finansiella anläggningstillgångar	5	4	4
Summa anläggningstillgångar	11 804	11 756	11 881
Kundfordringar och andra fordringar	162	95	116
Derivat	18	-	2
Likvida medel	61	17	19
Tillgångar som innehas för försäljning ²	39	1 110	131
Summa omsättningstillgångar	280	1 222	268
Summa tillgångar	12 084	12 978	12 149
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 333	5 474	5 441
Innehav utan bestämmande inflytande	80	80	85
Summa eget kapital	5 413	5 554	5 526
Lån	3 998	5 116	4 267
Hybridobligationer ³	999	499	499
Leasingskuld	14	10	13
Derivat	87	48	60
Uppskjutna skatteskulder	942	827	935
Avsättningar	-	1	2
Övriga skulder	17	16	17
Summa långfristiga skulder	6 057	6 517	5 793
Lån	472	628	590
Leasingskuld	3	2	3
Derivat	7	11	4
Avsättningar	2	1	-
Leverantörsskulder och andra skulder	125	105	220
Skulder som innehas för försäljning ⁴	5	160	13
Summa kortfristiga skulder	614	907	830
Summa eget kapital och skulder	12 084	12 978	12 149
Räntebärande skulder			
- icke säkerställda lån	3 014	3 374	3 199
- säkerställda lån	1 456	2 370	1 658
Delsumma	4 470	5 744	4 857
- hybridobligationer	999	499	499
Summa	5 469	6 243	5 356

1) Inklusive 11 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

2) 33 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Tyskland och 6 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Kanada. Försäljningspriset är 34 meur respektive 6 meur.

3) Ny hybridobligation har emitterats.

4) Hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland 4 meur och Kanada 1 meur.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräk- nings- reserver	Balans- 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	-	-	32	150	182	2	184
Eget kapital, 31 mar 2019	187	1 315	-153	4 125	5 474	80	5 554
Periodens totalresultat	-	-	-2	230	228	4	232
Återinlösen	-1	-585	-	-21	-607	-	-607
Nyemission	13	372	-	-7	378	-	378
Utdelning	-	-	-	-32	-32	-	-32
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	1
Eget kapital, 31 dec 2019	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Periodens resultat	-	-	-	18	18	-1	17
Övrigt totalresultat	-	-	-126	-1	-127	-	-127
Periodens totalresultat	-	-	-126	17	-109	-1	-110
Transaktioner med minoritet	-	-	-	1	1	-1	-
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-3	-3
Eget kapital, 31 mar 2020	199	1 102	-281	4 313	5 333	80	5 413

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2020 jan-mar 3 mån	2019 jan-mar 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	62	65	255
Centrala administrationskostnader	-9	-9	-36
Övriga intäkter och kostnader	-	-	1
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	2	1	4
Erlagd ränta	-39	-49	-132
Betald skatt	-4	-	-23
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	12	8	69
Förändring rörelsefordringar	-31	-23	-44
Förändring rörelseskulder	1	-1	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18	-24	49
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3	-2	-10
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-117	-90	-468
Köp av förvaltningsfastigheter	-18	-74	-181
Förvärv av nettotillgångar	-	-	5
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	96	1	1 616
Försäljning av nettotillgångar ¹	-6	-	-49
Köp och försäljning av övriga anläggningstillgångar ²	-103	13	78
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151	-152	991
Nyemission	-	-	378
Återköp av preferensaktier	-	-	-607
Förvärv av minoritetsaktier	-3	-	1
Upptagna lån	893	653	1 686
Amortering av lån	-740	-468	-2 406
Köp och försäljning av derivat	62	-8	-44
Amortering IFRS 16 Leasing	-1	-	-2
Utdelning stamaktier	-	-	-
Utdelning preferensaktier	-	-9	-40
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	211	168	-1 034
Periodens/årets kassaflöde	42	-	6
Likvida medel vid periodens början	19	13	13
Valutakursförändring i likvida medel	-	4	-
Likvida medel vid periodens slut	61	17	19

jan-mar 2020

1) Relaterat främst till rabatt för uppskjuten skatt.

2) Inkluderar -84 meur i förskottsbetalning för påskrivna fastighetsförsäljning i Tyskland 2019 och -1 meur i försäljningskostnader för sålda fastigheter.

Lån

Löptid	Räntebindning, meur	Räntebindning medelränta, procent	Andel, procent	Kapitalbindning, meur	Andel, procent
0-1 år	336	9,34	8	472	11
1-2 år	695	1,96	16	753	17
2-3 år	42	3,37	1	49	1
3-4 år	771	1,06	17	608	13
4-5 år	701	2,02	15	743	16
5-6 år	750	2,54	16	756	17
6-7 år	427	1,84	10	380	9
7-8 år	480	0,95	11	263	6
8-9 år	123	2,26	3	141	3
9-10 år	46	0,65	1	-	-
> 10 år	99	4,51	2	305	7
Summa	4 470	2,41	100	4 470	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 hybridobligationer 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 mar	2019 31 dec
Tillgångar	18	3
Skulder	93	64

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2020 31 mar Redovisat värde	2020 31 mar Verkligt värde	2019 31 dec Redovisat värde	2019 31 dec Verkligt värde
Lån	4 470	4 230	4 857	4 738
Hybridobligationer	999	868	499	532
Summa	5 469	5 098	5 356	5 269

segment information

jan-mar 2020, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Summa
Hysesintäkter	51	29	38	118
Driftkostnader	-19	-12	-19	-50
Underhåll	-2	-2	-2	-6
Driftöverskott	30	15	17	62
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	1	28	42
Totalavkastning	43	16	45	104
Totalavkastning per år, procent	3,2	2,2	5,0	3,5
Överskottsgrad, procent	57,1	53,2	44,7	52,2
Verkligt värde fastigheter	5 245	2 843	3 703	11 791

jan-mar 2019, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Summa
Hysesintäkter	58	35	36	129
Driftkostnader	-22	-15	-19	-56
Underhåll	-3	-2	-3	-8
Driftöverskott	33	18	14	65
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	122	18	52	192
Totalavkastning	155	36	66	257
Totalavkastning per år, procent	11,1	4,3	8,4	8,6
Överskottsgrad, procent	57,4	49,9	39,9	50,5
Verkligt värde fastigheter	6 009	3 380	3 441	12 830

nyckeltal

	2020 31 mar	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	5 413	5 526	5 370	4 901	4 279
Soliditet, procent	45	45	43	46	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	53	50	47	46	46
Avkastning på eget kapital, procent	-2	8	9	19	37
Substansvärde, meur	6 433	6 533	6 284	5 840	5 127
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	118	496	482	469	472
Tillväxt hysesintäkter, procent	-7,9	2,7	2,8	-0,6	1,8
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	6,7	5,7	3,2	5,1	4,1
Driftöverskott, meur	62	255	259	251	244
Tillväxt driftöverskott, procent	-4,8	-1,3	3,3	4,4	6,3
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	11,7	2,9	5,1	10,7	8,0
Överskottsgrad, procent	52,2	51,5	53,6	53,4	51,7
Justerad överskottsgrad, procent ¹	65,8	64,1	69,3	68,0	66,2
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	12	14	19	18	24
Belåningsgrad, procent	37	40	44	44	43
Ej pantsatt kvot	2,02	1,87	1,74	1,63	1,18
Räntetäckningsgrad 12 månader	9,3	7,8	2,8	4,7	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,2	2,0	1,8	1,9	1,9
Medelränta, procent	2,41	2,25	2,64	2,58	2,62
Räntebindning, år	4,7	4,5	4,5	5,3	4,5
Kapitalbindning, år	5,5	5,4	5,7	5,6	5,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	43 947	44 226	50 407	47 177	46 516
Uthyrningsbar area i tusental kvm	2 956	2 968	3 422	3 228	3 236
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,1	1,4	0,9	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	8,1	8,6	9,6	6,6	5,0
Omsättning hyresgäster, procent	15	15	14	14	15
Verkligt värde, euro/kvm	3 989	4 031	3 617	3 292	2 834
Direktavkastningskrav, procent	3,33	3,67	3,67	3,60	3,82
Förändring direktavkastningskrav ² , procentenheter	-0,35	0	0,02	-0,22	-0,49
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	11 964	12 379	10 624	9 171	7 965
Värdeförändring, meur	42	423	553	886	1 343
Investering, meur	117	468	349	288	316
Köp, meur	18	181	1 286	1 297	643
Försäljning, meur	-96	-1 616	-300	-737	-957
Valutakursdifferenser, meur	-254	129	-133	-281	-139
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	11 791	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 24 meur (30) för jan-mar 2020.

2) För jämförbara fastigheter.

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2020 jan-mar 3 mån	2019 jan-mar 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-2	-3	-5
Finansiella intäkter	102	59	266
Finansiella kostnader	-35	-47	-178
Värdeförändring derivat	-23	-15	-26
Bokslutsdispositioner	-	-	14
Resultat före skatt	42	-6	71
Skatt	-15	3	4
Periodens resultat	27	-3	75

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 629	2 655	2 629
Fordringar på koncernbolag	4 189	4 346	4 207
Derivat	18	-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	42	47	4
Uppskjuten skattefordran	29	46	44
Övriga fordringar	56	24	37
Likvida medel	44	4	-
Summa tillgångar	7 007	7 122	6 924
Summa eget kapital	1 360	1 501	1 332
Räntebärande skulder	4 016	4 396	3 880
Räntebärande skulder koncernbolag	1 504	1 130	1 612
Derivat	89	54	57
Övriga skulder	35	33	43
Övriga skulder koncernbolag	3	8	-
Summa eget kapital och skulder	7 007	7 122	6 924

avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Eget kapital	5 413	5 554	5 526
Uppskjuten skatt	939	826	933
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	5	160	13
Derivat	76	59	61
Substansvärde	6 433	6 599	6 533
Totala räntebärande skulder	5 469	6 243	5 356
Hybridkapital	-999	-499	-499
Likvida medel	-61	-17	-19
Spärrade medel	-	-1	-
Netto räntebärande skulder	4 409	5 726	4 838
Totala tillgångar	12 084	12 978	12 149
Likvida medel	-61	-17	-19
Spärrade medel	-	-1	-
Nettotillgångar	12 023	12 960	12 130
Belåningsgrad, procent	37	44	40
Netto räntebärande skulder	4 409	5 726	4 838
Ej säkerställda lån	-3 014	-3 374	-3 199
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 395	2 352	1 639
Nettotillgångar	12 023	12 960	12 130
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	12	18	14
Eget kapital	5 413	5 554	5 526
Hybridobligationer	999	499	499
Eget kapital och hybridobligationer	6 412	6 053	6 025
Totala tillgångar	12 084	12 978	12 149
Soliditet, procent	45	43	45
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	53	47	50

avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

meur	2020 31 mar	2019 31 mar
Immateriella anläggningstillgångar	21	13
Obelånade fastigheter	5 713	5 741
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar	17	12
Materiella anläggningstillgångar	6	6
Uppskjutna skattefordringar	3	1
Finansiella anläggningstillgångar	5	4
Kundfordringar och andra fordringar	162	95
Derivat	18	-
Ej pantsatta tillgångar	5 945	5 872
Icke säkerställda lån	3 014	3 374
Efterställd skuld	-12	-21
Likvida medel	-61	-17
Netto icke säkerställd senior skuld	2 941	3 336
Ej pantsatt kvot	2,02	1,76

meur	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	118	129	-7,9
Valutaeffekt	-	-	
Service intäkter	-2	-17	
Förvärv och avyttringar	-8	-10	
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	108	102	6,7
Driftöverskott	62	65	-4,8
Valutaeffekt	-	-	
Förvärv och avyttringar	-1	-10	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	61	55	11,7

meur	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	96	1
Kostnader för försäljning	-1	-1
Förvärvspris	-40	-
Ackumulerade investeringar	-10	-
Realiserad värdetillväxt	45	-

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

Denna delårsrapport för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

redovisningsprinciper

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

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.

Coronapandemin

Utöver dessa har risker förknippade med coronapandemin uppstått. För information om vår syn och dess inverkan, se sida 2 och 17–18.

Pål Ahlsén,
VD och koncernchef

Stockholm, 4 Maj 2020,
Akelius Residential Property AB (publ)

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Periodens resultat inklusive *realiserad värdetillväxt*.

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

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

Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.

Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts.

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

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

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

avkastning på eget kapital

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

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

belåningsgrad, säkerställda lån

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

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning, procent

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

Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.

direktavkastningskrav

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

Används för att bedöma fastigheternas driftnetto.

diskonteringsränta

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

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med *fastighetskostnader*.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

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

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

fastighetsbestånd

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

fastighetskostnader

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

finansnetto

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

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för lediga lägenheter.

definitioner, fortsättning

jämförbara fastigheter

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs.

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

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

justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar

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

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, kontrakterade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

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

kapitalkällor

Kapitalkällor består av likviditet, operativt kassaflöde och kontrakterade fastighetsförsäljningar.

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likvida finansiella tillgångar

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

likviditet

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

netto räntebärande skulder

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

netto räntekostnader

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

nettotillgångar

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

nettouthyrning

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

omförhandling och förlängning

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

realiserad värdetillväxt

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

reell vakansgrad

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

definitioner, fortsättning

räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

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

rörelseresultat exklusive värdeförändringar

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

soliditet

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

substansvärde

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

totalavkastning, procent

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

vakansgrad

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

värdetillväxt

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

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst. Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com/), och anges för att gradera fastighetens läge.

överskottsgrad

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

överskottsgrad, justerad

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

övriga intäkter och kostnader

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

Huvudkontor

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

Sverige

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

Tyskland

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

Kanada

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

England

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

Frankrike

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

USA

300 A Street, 5th Floor
Boston, MA 02210
+1 857 930-3900
akelius.us

Danmark

Nørre Voldgade 80, 2. sal
1358 København K
+45 88 62 62 78
akelius.dk

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

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

better living

Akelius arbetar kontinuerligt för att ge hyresgäster ett *better living* genom uppgradering av service och fastigheter.

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 30 banker, obligationslån och stamaktier av serie D.

Akelius är en av Europas största noterade bostadsföretag och har tio tusen aktieägare.

förstklassig personal

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

kalender

delårsrapport jan-jun 2020	3 augusti 2020
delårsrapport jan-sep 2020	26 oktober 2020
bokslutskommuniké 2020	8 februari 2021
årsredovisning 2020	12 mars 2021