

## delårsrapport

januari till juni 2020

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter, meur	238	253	119	124	496
Tillväxt hyresintäkter jämförbara fastigheter, procent	6,3	3,7	5,8	4,7	5,7
Driftöverskott, meur	128	131	66	66	255
Tillväxt driftöverskott jämförbara fastigheter, procent	10,3	3,9	9,0	5,9	2,9
Överskottsgrad, procent	53,7	51,7	55,2	52,9	51,5
Justerad överskottsgrad, procent	66,7	65,5	67,7	65,2	64,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	110	116	55	59	227
Resultat före skatt, meur	53	263	28	65	464
Verkligt värde fastigheter, meur	11 986	12 199	11 986	12 199	11 964
Fastigheternas värdeförändring, procent	0,5	2,0	0,1	0,5	3,4
Antal lägenheter	43 989	47 436	43 989	47 436	44 226
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,3	1,3	1,3	1,1
Belåningsgrad, procent	37	40	37	40	40
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,4	1,8	2,4	1,8	2,0

Definitioner på sidorna 32–34.

# driftnetto ökade tio procent

Driftnettet i jämförbart bestånd var 10,3 procent.  
Under samma period föregående år var driftnettet 3,9 procent.  
Den huvudsakliga förklaringen är högre hyresintäkter på grund av minskad vakans.  
Justerad överskottsgrad ökade från 64 procent 2019 till 67 procent.

## hyresintäkter för jämförbara fastigheter ökade sex procent

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 6,3 procent.  
Under samma period föregående år var det 3,7 procent.

## belåningsgrad 37 procent

Det senaste året har belåningsgraden minskat från 44 till 37 procent.  
Förbättringen beror främst på fastighetsförsäljningar till betydande premier.

## räntetäckningsgrad 2,4

Minskad belåning och tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter förbättrade räntetäckningsgraden till 2,4.  
För ett år sedan var den 1,8.

## vakansgraden minskade med 2,1 procentenheter

Under de senaste 12 månaderna minskade vakansgraden i jämförbart bestånd med 2,1 procentenheter.  
Hyresinbetalningar var två procentenheter lägre än normalt på grund av covid-19.  
Trenden för vakanser och hyresinbetalningar är positiv.

## värdeökning fastigheter 0,5 procent

Värdet på fastigheterna ökade med 55 meur, motsvarande 0,5 procent.  
Covid-19 har lett till lägre antal fastighetstransaktioner vilket leder till större osäkerhet gällande fastigheternas verkliga värde.

## direktavkastningskrav 3,3 procent

I början av året var direktavkastningskravet 3,7 procent.  
Hyresregleringen i Berlin har lett till lägre direktavkastningskrav.  
Hyresregleringar eliminerar vakanser och leder till stabilt ökande kassaflöden.

Direktavkastningskravet har även sänkts i Toronto.  
Allt fler investerare noterar stadens kraftiga befolkningstillväxt.

## minskade investeringar

På grund av covid-19 beslutade Akelius i slutet av mars att stoppa majoriteten av investeringar, vilket inkluderar uppgraderingar av lägenheter.  
Färre investeringar och lägre vakansgrad leder till förbättrat kassaflöde och större finansiell motståndskraft.

Ralf Spann,  
VD och koncernchef

# fastighetsbeståndet 30 juni 2020

verkligt värde fastigheter 11 986 meur

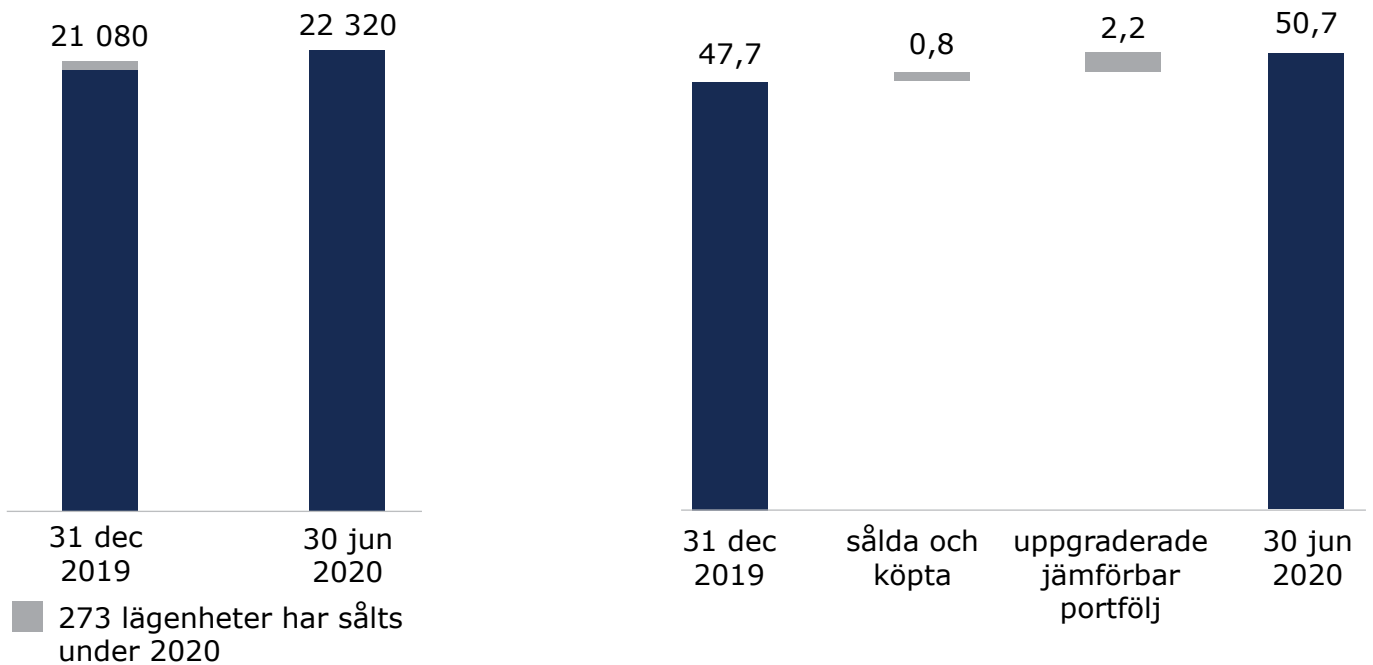


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm			Verkligt värde		Direktavkastningskrav, procent
		Bostäder	Lokaler	Summa	meur	euro/kvm	
Berlin	14 036	880	71	951	3 061	3 218	2,02
London	2 228	88	16	104	896	8 596	4,12
Hamburg	3 609	198	12	210	842	4 021	3,67
Paris	1 552	48	5	53	420	7 910	4,06
<b>Europa</b>	<b>21 425</b>	<b>1 214</b>	<b>104</b>	<b>1 318</b>	<b>5 219</b>	<b>3 960</b>	<b>2,87</b>
Stockholm	5 924	424	34	458	1 674	3 657	2,68
Malmö	4 078	266	83	349	976	2 795	3,23
Köpenhamn	1 031	82	6	88	330	3 740	2,96
<b>Skandinavien</b>	<b>11 033</b>	<b>772</b>	<b>123</b>	<b>895</b>	<b>2 980</b>	<b>3 329</b>	<b>2,90</b>
New York	1 736	117	4	121	972	7 997	4,31
Toronto	3 506	181	5	186	897	4 828	3,76
Montreal	3 862	258	7	265	847	3 205	4,30
Boston	1 028	65	2	67	572	8 563	4,25
Washington	1 240	93	4	97	468	4 845	4,65
<b>Nordamerika</b>	<b>11 372</b>	<b>714</b>	<b>22</b>	<b>736</b>	<b>3 756</b>	<b>5 110</b>	<b>4,21</b>
Övriga	159	9	-	9	31	3 391	3,74
<b>Summa/ Genomsnitt</b>	<b>43 989</b>	<b>2 709</b>	<b>249</b>	<b>2 958</b>	<b>11 986</b>	<b>4 053</b>	<b>3,33</b>

## förändringar i fastighetsbeståndet

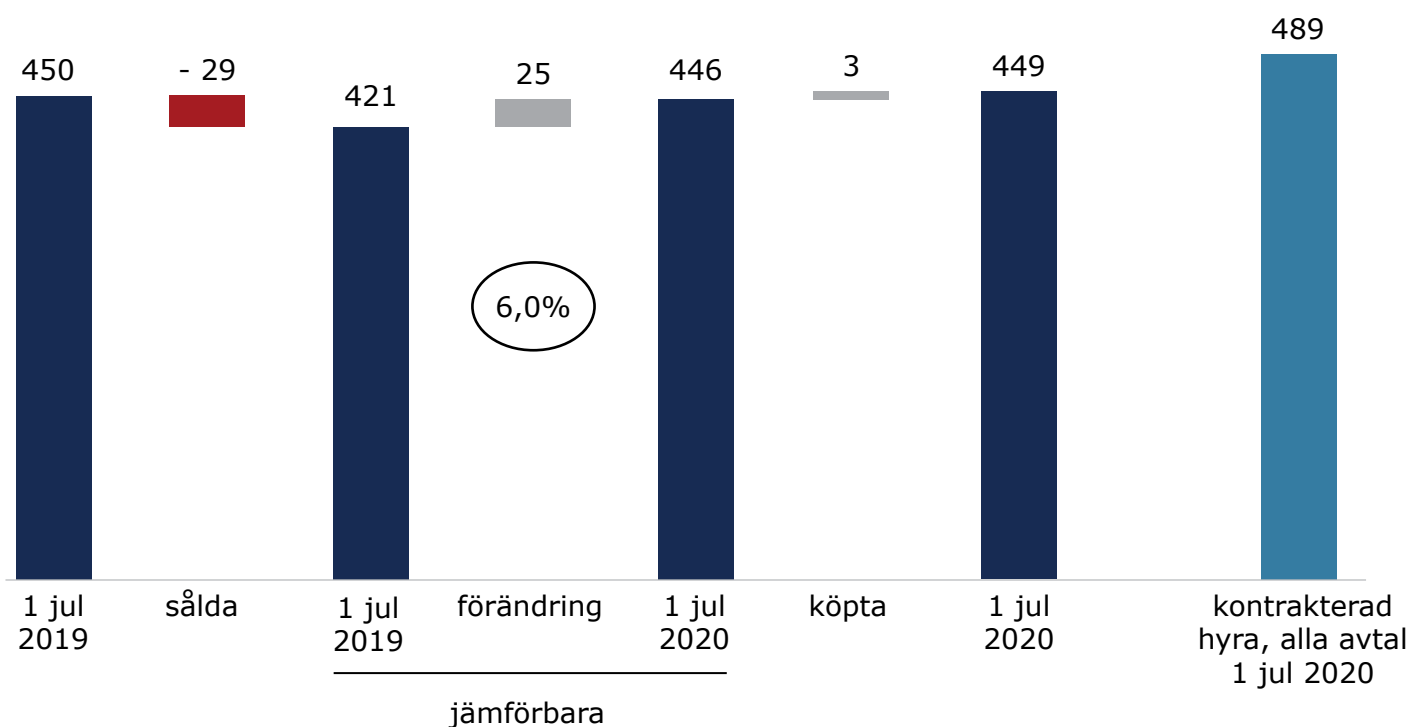
uppgraderade  
lägenheter 22 320

uppgraderade lägenheter  
50,7 procent



## utveckling kontrakterad hyra bostäder

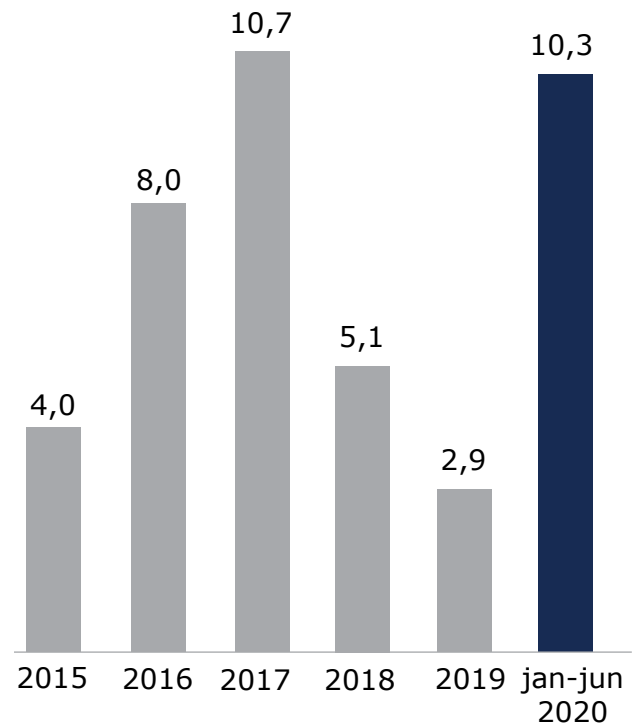
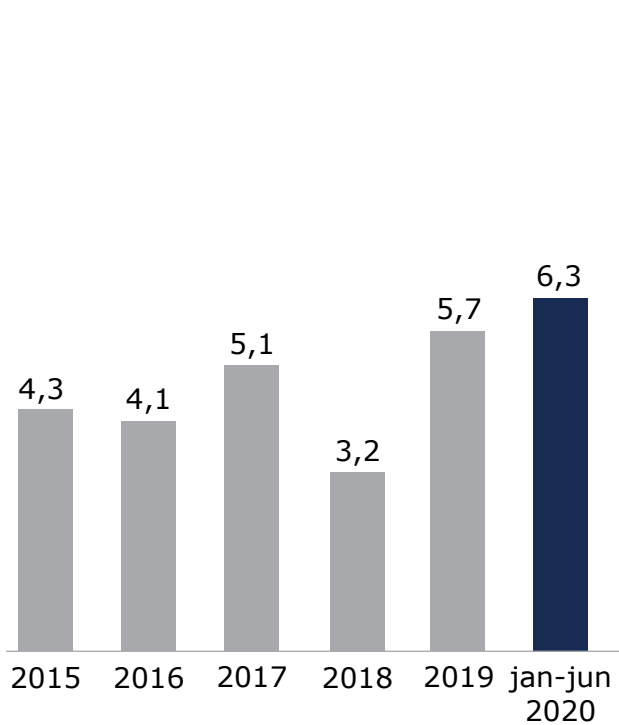
meur



## tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 6,3 procent

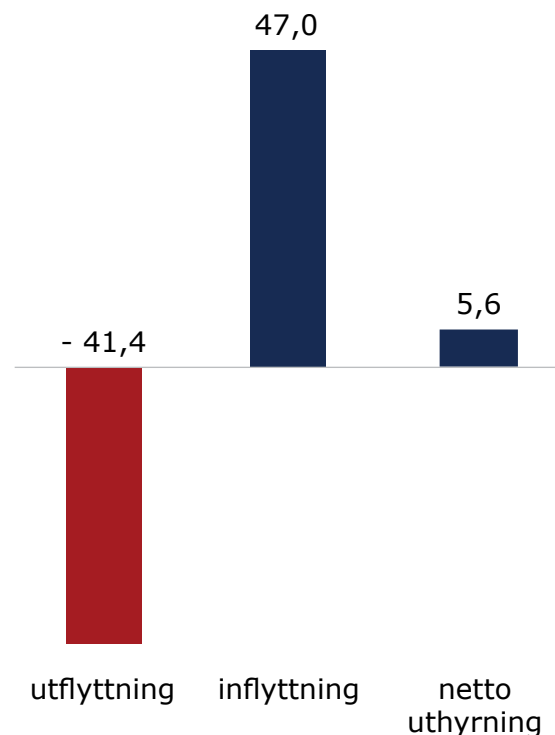
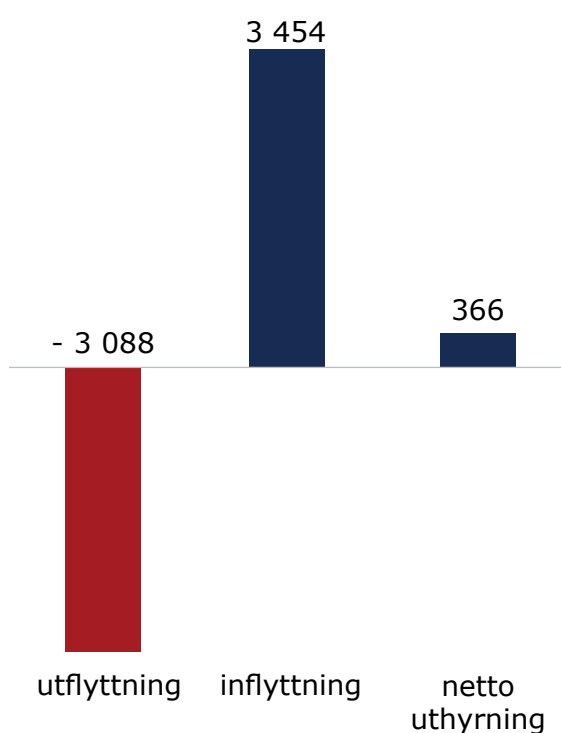
driftöverskott 10,3 procent



## nettouthyrning januari till juni 2020

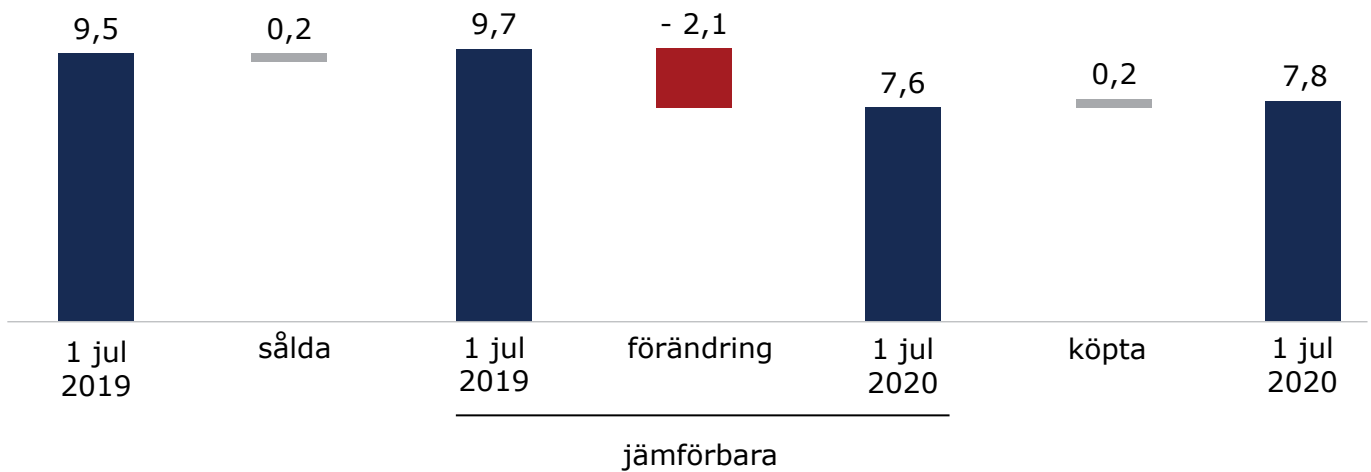
antal lägenheter 366

hyresintäkter 5,6 meur

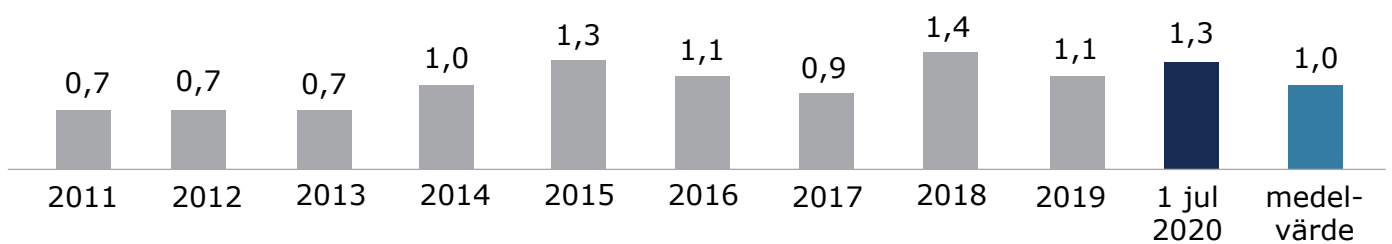


## utveckling vakans

procent

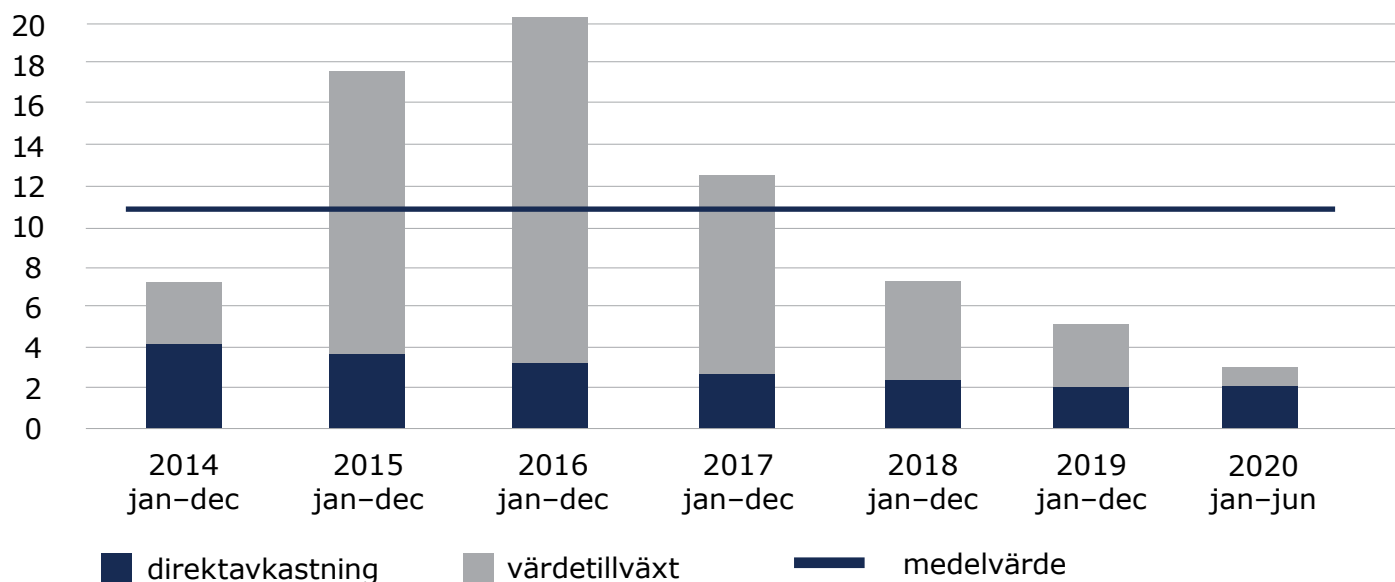


## reell vakansgrad 1,3 procent



## totalavkastning fastigheter 3,1 procent

procent



	meur	Tillväxt jan-jun procent
<b>Verkligt värde 1 jan 2020</b>	<b>11 964</b>	
Värdeförändring	55	0,5
Investeringar	202	1,7
Köp	44	0,4
Försäljningar	-123	-1,0
Valutakursförändringar	-156	-1,3
<b>Verkligt värde 30 jun 2020</b>	<b>11 986</b>	<b>0,2</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>128</b>	<b>1,1</b>
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>183</b>	<b>Per år: 3,1</b>

## direktavkastningskrav 3,33 procent

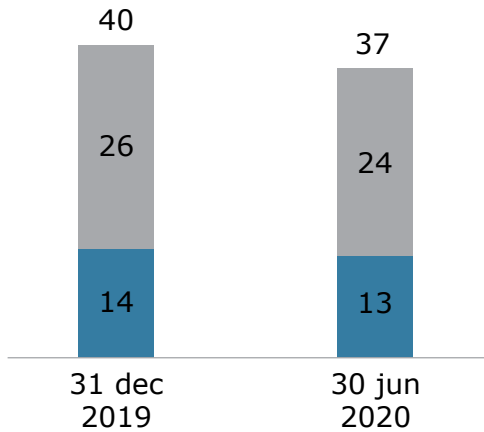
procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2020	3,67	5,66
Köp	0,01	0,01
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbart	-0,34	-0,36
Valutakursförändringar	-0,01	-0,01
<b>30 jun 2020</b>	<b>3,33</b>	<b>5,30</b>

## värdeförändring 55 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-2 464	-20,59
Avkastningskrav	2 517	21,03
Försäljning	2	0,02
Köp	-	0,00
<b>Värdeförändring</b>	<b>55</b>	<b>0,46</b>

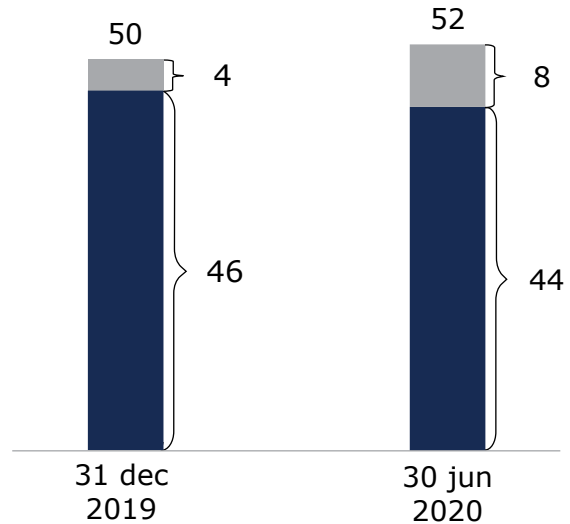
## finansiering

belåningsgrad  
37 procent



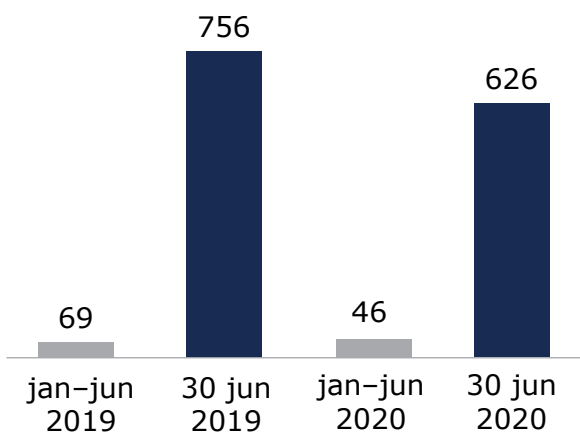
■ icke-säkerställda lån  
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital  
52 procent



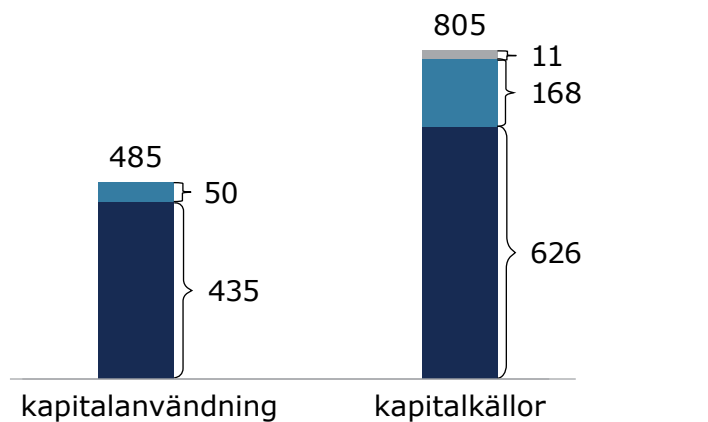
■ hybridobligationer  
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet  
meur



■ räntekostnader  
■ likviditet

kapitalanvändning och kapitalkällor  
meur,  
12 månader framåt



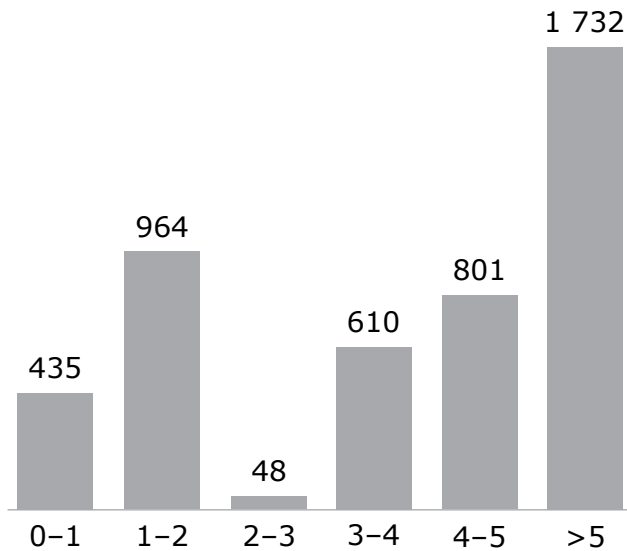
■ investeringar  
■ kortfristiga lån  
■ avtalade försäljningar  
■ resultat före skatt och värdeförändringar  
■ likviditet



## finansiering

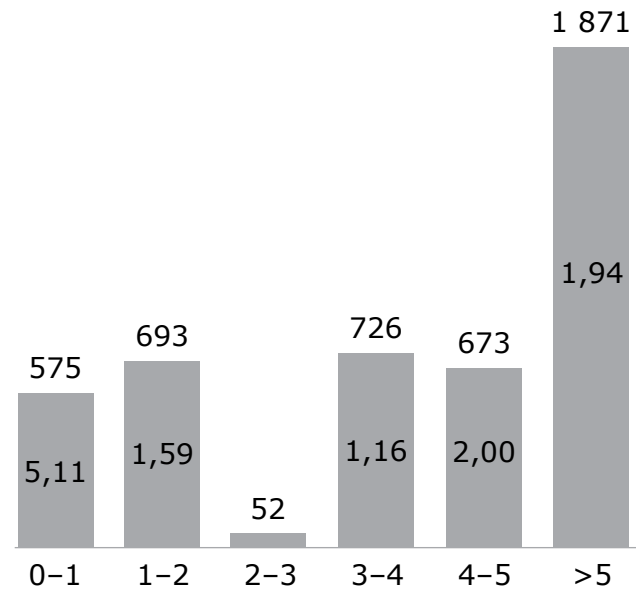
### förfall kapitalbindning

meur,  
år



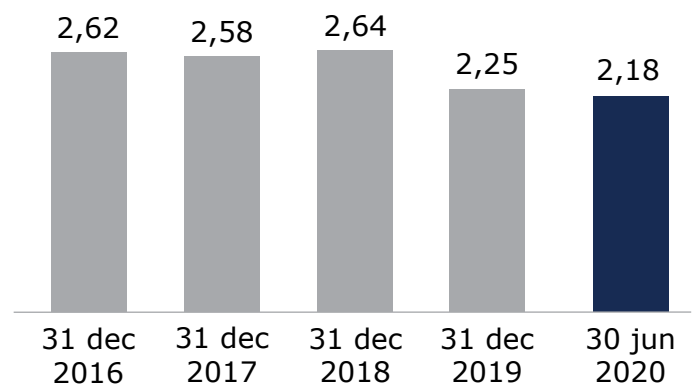
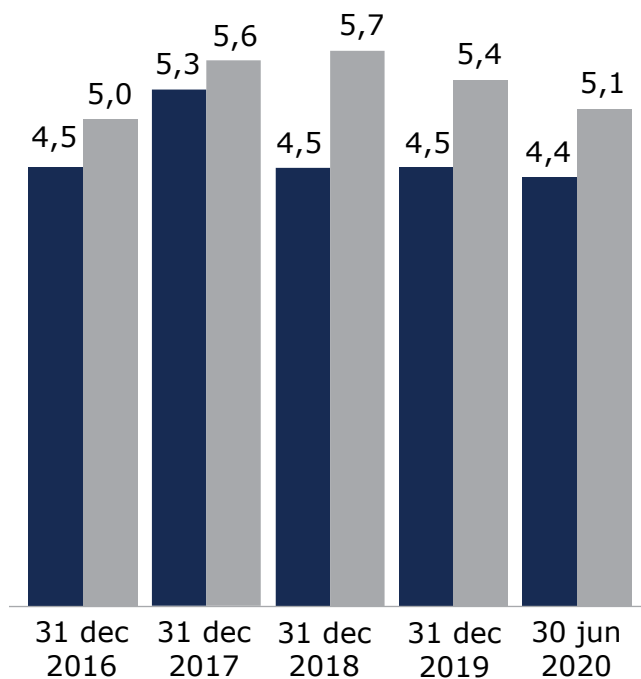
### förfall räntebindning, ränta

meur,  
procent, år



räntebindning 4,4 år  
kapitalbindning 5,1 år

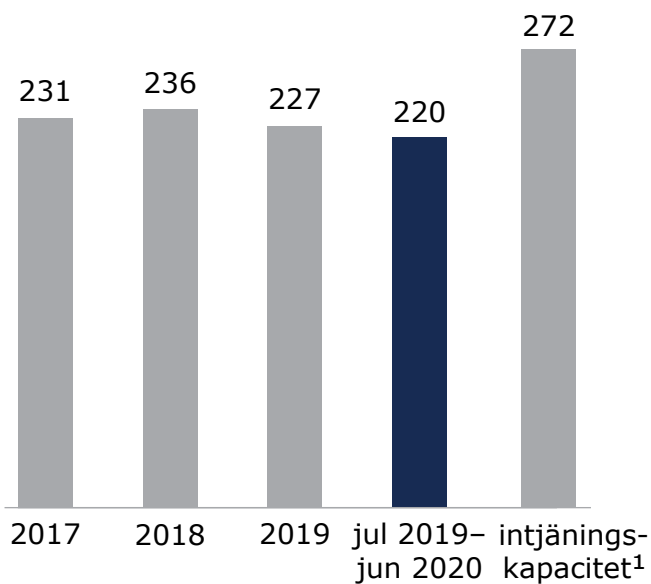
ränta 2,18 procent



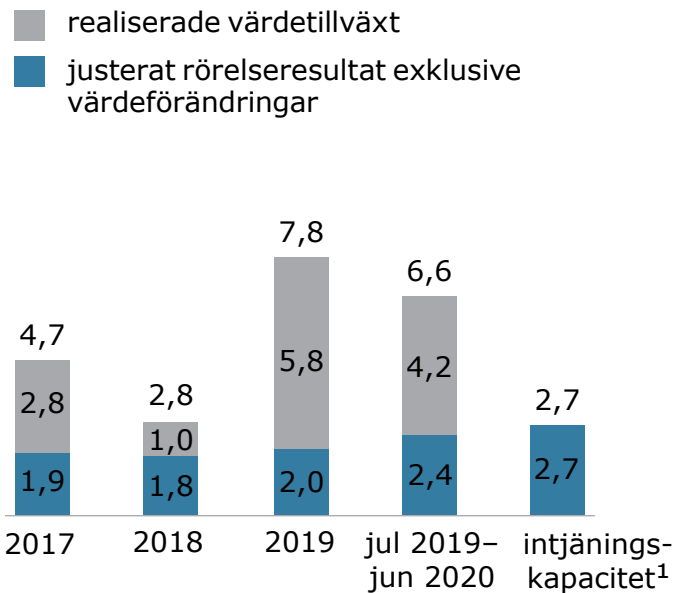
■ kapitalbindning  
■ räntebindning

## finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar 220 meur



räntetäckningsgrad 6,6



### aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	Jul 2019–Jun 2020	Intjäningskapacitet per 30 jun 2020 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	480	525 <sup>2</sup>
Driftkostnader	-200	-193
Underhåll	-28	-26
<b>Driftöverskott</b>	<b>252</b>	<b>306</b>
Centrala administrationskostnader	-32	-34
Övriga intäkter och kostnader	-	-
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>220</b>	<b>272</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-5
<b>Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>220</b>	<b>267</b>
Netto räntekostnader	-93	-99
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>
Realiserad värdetillväxt	395	-
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>6,6</b>	-
Netto räntebärande skulder per 30 jun 2020	4 559	4 559
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring	20,7	16,7
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	7,4	-

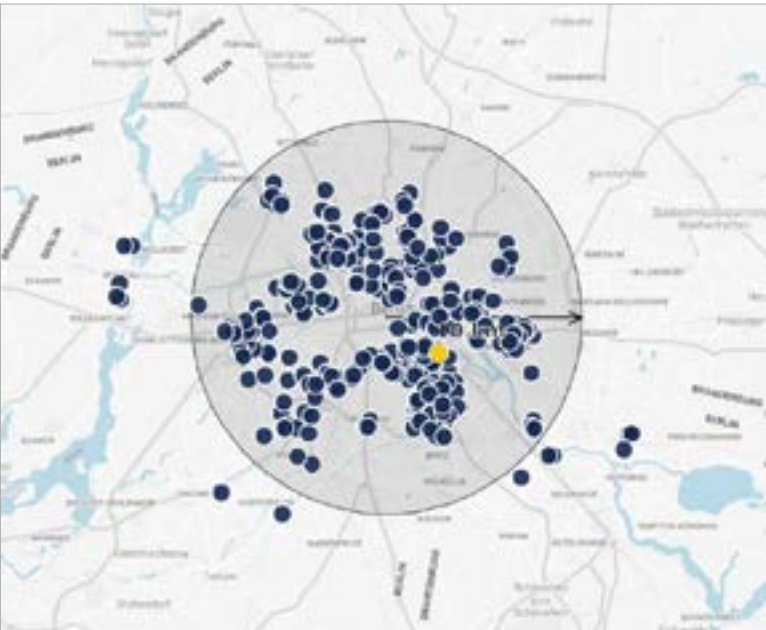
1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 jun 2020.

I det inkluderas bruttohyra minus reell vakans, bedömda rörelse-kostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrations kostnader.

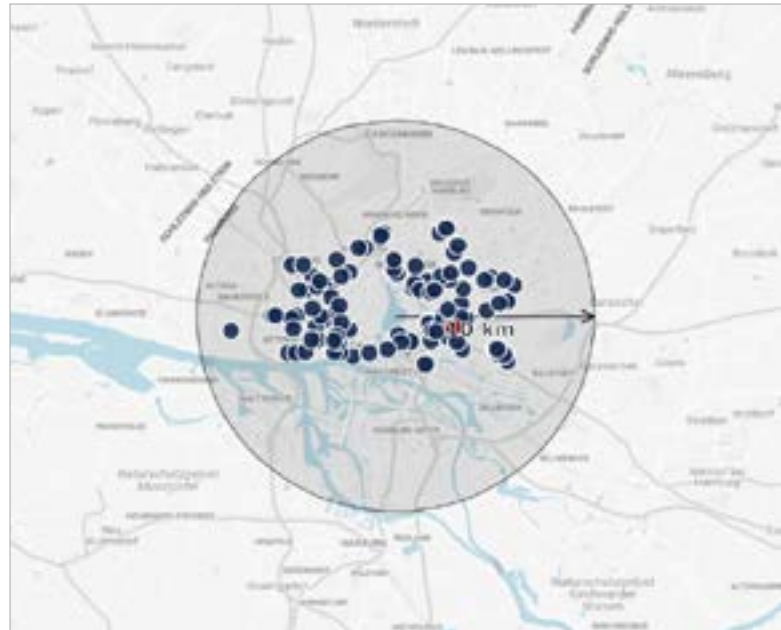
2) Inkluderar 456 meur hyresvärde bostäder per 1 jul 2020, 38 meur hyresvärde kommersiella lokaler och parkeringar -10 meur i reell vakans för lägenheter samt 41 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 456 meur minus vakans och plus förutbetalda driftkostnader motsvarar 449 meur i kontrakterad hyra.

## Berlin



## Hamburg

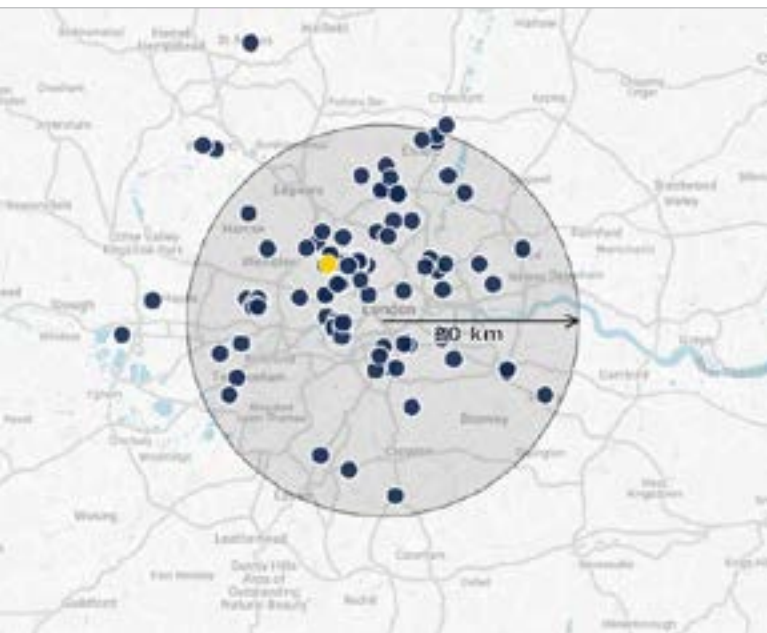


- jämförbara fastigheter   ● köpta fastigheter 2020   ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

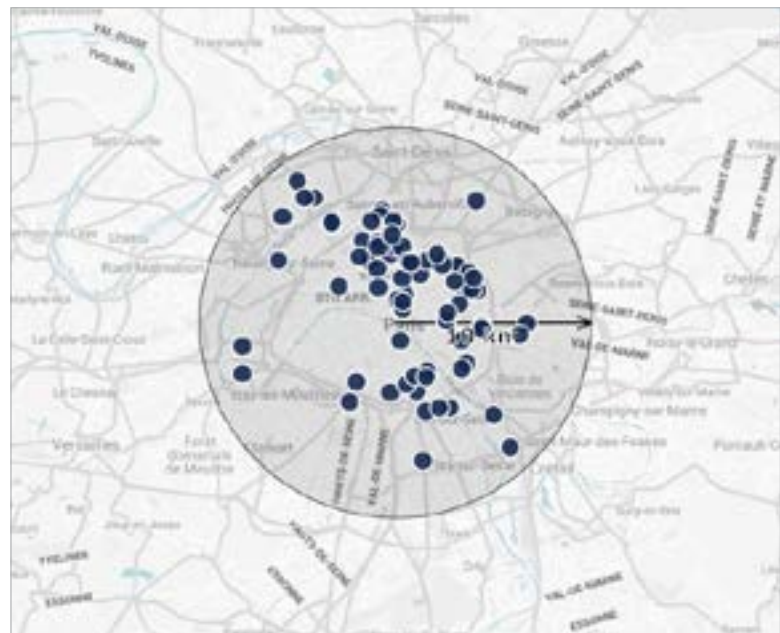
	Berlin	Hamburg
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	3 061	842
Andel av verkligt värde, procent	26	7
Direktavkastningskrav, procent	2,02	3,67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	56
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91
<b>Medelhya bostäder</b>	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jul 2019	566	635
Försäljning och avslutade objekt*	1	13
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	567	648
Ökning i jämförbar portfölj	8	24
- Ökning i procent	1,5	3,8
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	575	672
Köp och nybyggnation	0	-1
Total portfölj 1 jul 2020	575	671
Nyuthyrningshyra	717	810
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	0,7	0,4
Lägenheter under uppgradering	2,2	3,1
Vakansgrad	2,9	3,5

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

## London



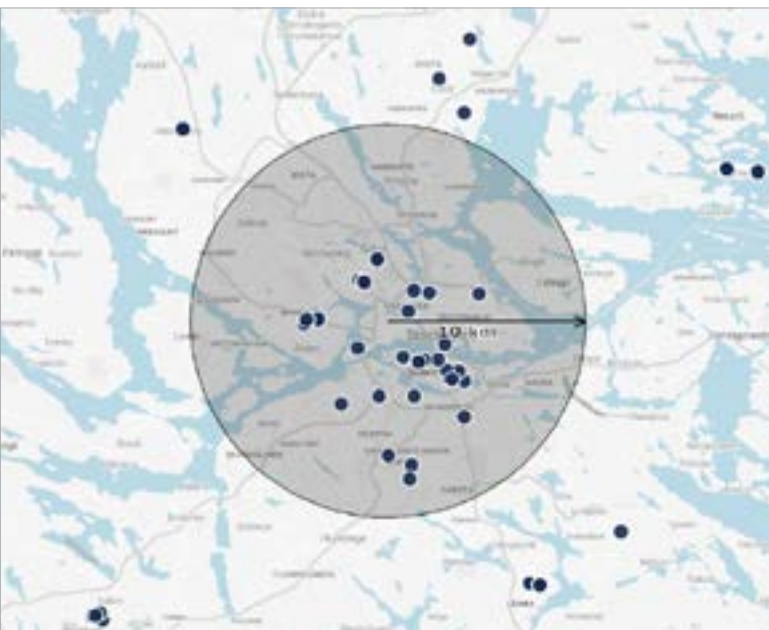
## Paris



● jämförbara fastigheter      ● sålda fastigheter eller avtalade försäljningar 2020

	London	Paris
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	896	420
Andel av verkligt värde, procent	7	4
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	32
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	31
Walk score	85	97
<b>Medelhyra bostäder</b>	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jul 2019	1 360	749
Försäljning och avslutade objekt	-	0
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	1 360	749
Ökning i jämförbar portfölj	59	37
- Ökning i procent	4,3	4,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	1 419	786
Köp och nybyggnation	-	5
Total portfölj 1 jul 2020	1 419	791
Nyuthyrningshyra	1 526	1 000
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	1,8	2,4
Lägenheter under uppgradering	12,7	33,8
Vakansgrad	14,4	36,2

## Stockholm



● jämförbara fastigheter

## Malmö



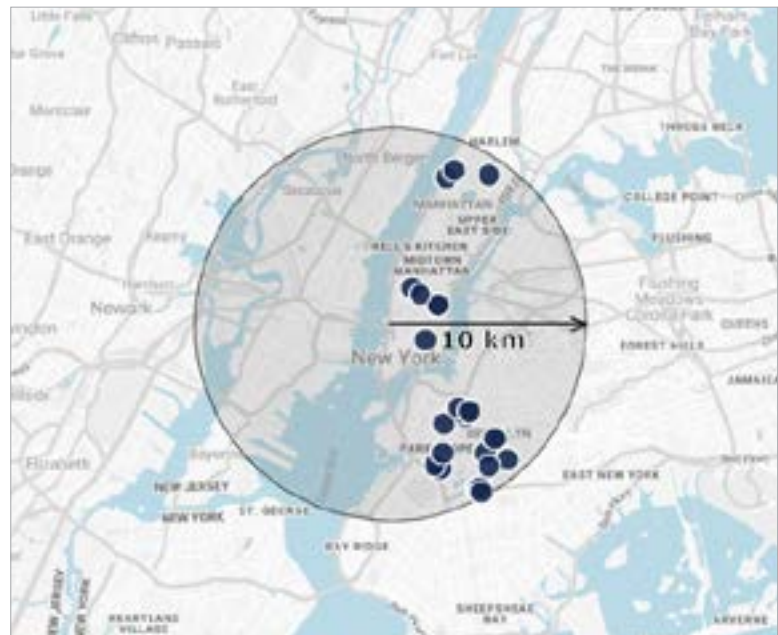
	Stockholm	Malmö
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	1 674	976
Andel av verkligt värde, procent	14	8
Direktavkastningskrav, procent	2,68	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	56	59
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	65
Walk score	72	91
<b>Medelhyra bostäder</b>		
	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jul 2019	762	719
Försäljning och avslutade objekt	0	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	762	719
Ökning i jämförbar portfölj	21	24
- Ökning i procent	2,8	3,3
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	783	743
Köp och nybyggnation	0	0
Total portfölj 1 jul 2020	783	743
Nyuthyrningshyra	865	775
<b>Vakansgrad bostäder</b>		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,0	0,5
Vakansgrad	1,0	0,5



## Köpenhamn



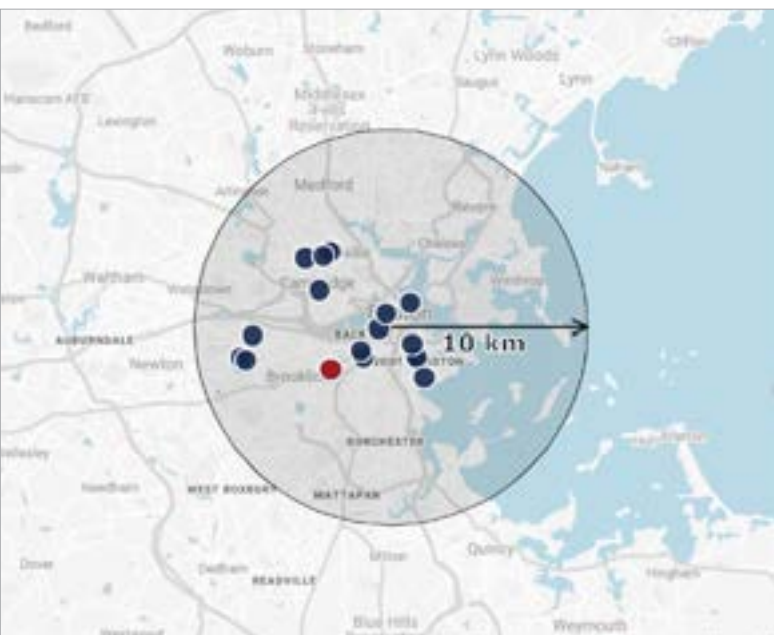
## New York



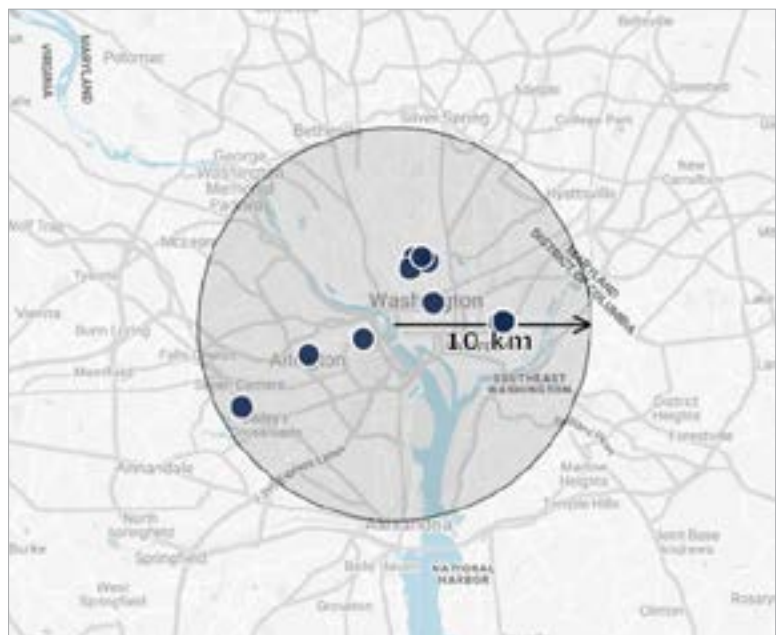
- jämförbara fastigheter

	Köpenhamn	New York
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	330	972
Andel av verkligt värde, procent	3	8
Direktavkastningskrav, procent	2,96	4,31
Andel uppgraderade lägenheter, procent	40	39
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	67
Walk score	95	97
<b>Medelhyra bostäder</b>		
	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jul 2019	931	1 932
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	931	1 932
Ökning i jämförbar portfölj	36	40
- Ökning i procent	3,8	2,1
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	967	1 972
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2020	967	1 972
Nyuthyrningshyra	1 391	2 995
<b>Vakansgrad bostäder</b>		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,3	5,6
Lägenheter under uppgradering	1,2	14,0
Vakansgrad	1,5	19,6

## Boston



## Washington D.C.



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2020

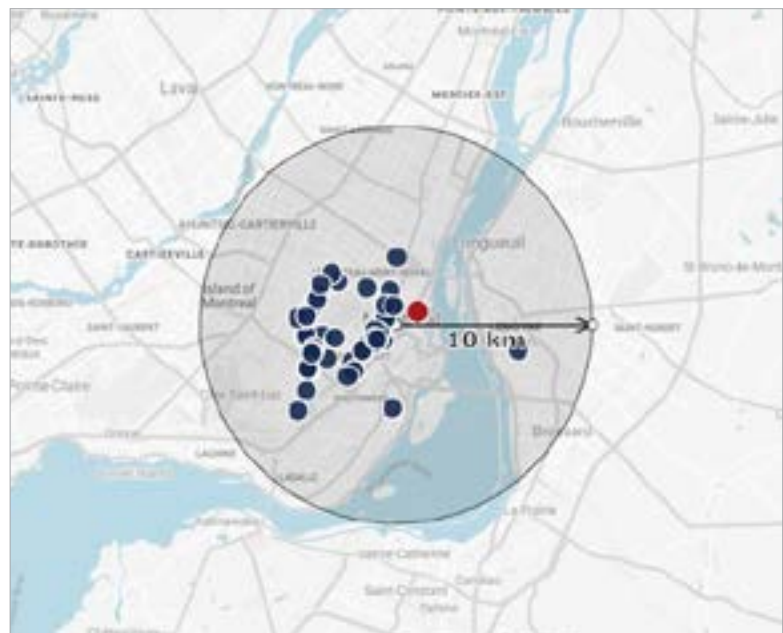
### Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	572	468
Andel av verkligt värde, procent	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,65
Andel uppgraderade lägenheter, procent	72	64
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	74
Walk score	92	89
<b>Medelhya bostäder</b>		
	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jul 2019	2 329	1 837
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	2 329	1 837
Ökning i jämförbar portfölj	58	66
- Ökning i procent	2,5	3,6
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	2 387	1 903
Köp och nybyggnation	-35	-27
Total portfölj 1 jul 2020	2 352	1 876
Nyuthyrningshyra	2 551	1 952
<b>Vakansgrad bostäder</b>		
	procent	procent
Reell vakansgrad	6,3	1,3
Lägenheter under uppgradering	9,5	23,6
Vakansgrad	15,9	24,9

## Toronto



## Montreal



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

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	897	847
Andel av verkligt värde, procent	7	7
Direktavkastningskrav, procent	3,76	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49	61
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	77	83
<b>Medelhyra bostäder</b>	euro/lgh/mån	euro/lgh/mån
Total portfölj 1 jul 2019	847	814
Försäljning och avslutade objekt	1	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2019	848	814
Ökning i jämförbar portfölj	55	33
- Ökning i procent	6,5	4,0
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	903	847
Köp och nybyggnation	-	0
Total portfölj 1 jul 2020	903	847
Nyuthyrningshyra	1 176	945
<b>Vakansgrad bostäder</b>	procent	procent
Reell vakansgrad	2,7	2,1
Lägenheter under uppgradering	6,6	17,3
Vakansgrad	9,3	19,3



## resultat

### hyresintäkter 238 meur

Hyresintäkterna uppgick till 238 meur (253), en minskning med 6,1 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 13 meur (7), 6,3 procent (3,7).

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 14 041 hyresavtal (16 217) med en årshyra på 156 meur (206). Den nya årshyran är 159 meur (209), en ökning med 2,2 procent (1,7).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,7 procentenheter till 7,8 procent (9,5) jämfört med samma period 2019. Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 84 procent (86) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar.

Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,2 procentenheter till 1,3 procent (1,3).

### driftöverskott 128 meur

Driftöverskottet uppgick till 128 meur (131).

Fastighetskostnaderna var 110 meur (122). 13 meur (15) avsåg underhåll, motsvarande 9 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 10,3 procent (3,9). Ökningen av hyresintäkterna drev tillväxten av driftöverskottet för jämförbara fastigheter.

Överskottsgraden uppgick till 53,7 procent (51,7).

Justerad överskottsgrad uppgick till 66,7 procent (65,5).

### rörelseresultat exklusive värdeförändringar 110 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 110 meur (116), en minskning med 4,8 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 -106 meur

Räntekostnaderna uppgick till -46 meur (-69) och ränteintäkterna uppgick till 0 meur (1). Minskningen av räntekostnader beror på en lägre räntenivå och lägre lånevolym under 2020 jämfört med 2019.

Räntekostnad för hybridobligationerna uppgick till -14 meur (-10).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade periodens resultat med -43 meur (-20).

Övriga finansiella poster uppgick till -3 meur (0).

### resultat före skatt 53 meur

Resultat före skatt uppgick till 53 meur (263). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt, om än i väsentligt lägre grad än för samma period 2019.

### skattekostnader 17 meur

Skattekostnader uppgick till 17 meur (30). 11 meur (18) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter.

Akelius har inga pågående skattetvister.

## fastighetsbeståndet

### verkligt värde fastigheter 11 986 meur

Verkligt värde uppgick till 11 986 meur (12 199), vilket motsvarar 4 053 euro (3 850) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela portföljen var 3,33 procent (3,66), jämfört med 3,67 procent vid slutet på 2019. Minskningen beror huvudsakligen på lägre direktavkastningskrav i Berlin. Se tabell på sida 7.

### värdeökning fastigheter 0,5 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 55 meur (254), motsvarande 0,5 procent (2,0). Se tabell på sida 7.

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

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

### fastighetsinvesteringar 202 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 202 meur (216). På årsbasis motsvarar det 142 euro (131) per kvadratmeter.

23 procent (36) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

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

### köp av fastigheter 44 meur

Under perioden uppgick köpen till 44 meur (94). De köpta fastigheterna var belägna i Tyskland, Kanada och USA.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,68 procent (3,97).

### fastighetsförsäljningar 123 meur

Totalt såldes fastigheter för 123 meur (743).

Försäljningen av fastigheter uppgick till 101 meur i Tyskland, 20 meur i Sverige och 2 meur i England. 20 meur är relaterat till fastighetsförsäljningen till en bostadsrättsförening i Sverige som skedde under 2018.

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

Fastighetsförsäljningarna gav ett resultat om 2 meur (42) exklusive 2 meur (7) i försäljningsomkostnader.

### tillgångar och skulder som innehåses för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av fastigheter i Tyskland. Tillträdesdatumet är planerat till 2020. 36 meur (440) är relaterat till förvaltningsfastigheter och 4 meur (64) i uppskjuten skatt.

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

## finansiering

### soliditet inklusive hybridkapital 52 procent

Eget kapital minskade med 168 meur till 5 358 meur (5 548) under 2020. Det beror främst på utdelningar och förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgår till 52 procent (49). 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 267 meur till 4 590 meur (4 951).

Belåningsgraden minskade med 3 procentenheter jämfört med slutet av föregående år till 37 procent (40).

Säkerställda lån uppgick till 1 583 meur (1 899) jämfört med 1 658 meur vid slutet av 2019.

Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 13 procent (15), 1 procentenhet lägre än vid årets slut.

De säkerställda lånen är upptagna hos 23 banker (31) i fem länder.

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

### kapitalbindning 5,1 år

Lån hade en genomsnittlig kapitalbindning om 5,1 år (5,7) jämfört med 5,4 i slutet av 2019.

435 meur (307) förfaller inom ett år.

Genomsnittlig belåningsgrad på kortfristiga lån uppgår till 36 procent (37).

Kortfristiga lån består dels av lån från 11 banker (16), dels från kapitalmarknadsfinansiering.

### räntebindning 4,4 år

1 871 meur (2 295) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 575 meur (384) hade en räntebindning kortare än ett år.

Medelräntan var 2,18 procent (2,58). Minskningen beror på lägre marknadsräntor på alla marknader.

Räntebindningen var i snitt 4,4 år (4,6) jämfört med 4,5 i slutet av 2019.

### likviditet 626 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 626 meur (756).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 584 meur (731) med en genomsnittlig löptid om 1,39 år.

Endast avtal som är avsedda att ha kvar förlängs minst ett år före förfallodagen. De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 7 banker (9).

De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 912 meur (5 526).

## övrig finansiell information

### kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 57 meur (47).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -218 meur (572).

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 170 meur (-603).

### moderbolaget

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

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

Resultatet före skatt uppgick till -27 meur (19).

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 340 meur i eget kapital.

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

Per 30 juni 2020 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,616 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+.

### andra kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 28 meur (65) och har påverkats av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 12 meur (55). Hyresintäkterna uppgick till 119 meur (124). Fastighetskostnaderna uppgick till 53 meur (58). Driftöverskottet ökade till 66 meur (66). Finansnettot var -37 meur (-49).

Kassaflödet uppgick till -30 meur (-3). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 78 meur (44). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -67 meur (724). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -41 meur (-771).

### personal

Vid periodens slut var 1 486 anställda (1 403) i Akelius, jämfört med 1 456 i slutet av 2019.

### transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har ökat med 16 meur (-24).

### väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

## koncernens rapport över totalresultatet

meur	2020 jan-jun 6 mån	2019 jan-jun 6 mån	2020 apr-jun 3 mån	2019 apr-jun 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	238	253	119	124	496
Fastighetskostnader	-97	-107	-46	-50	-210
Underhåll	-13	-15	-7	-8	-31
<b>Driftöverskott</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>255</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-15	-10	-7	-29
Övriga intäkter och kostnader	-1	-	-1	-	1
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA</b>	<b>110</b>	<b>116</b>	<b>55</b>	<b>59</b>	<b>227</b>
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-4	-	-2	-	-5
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	-	35	-	35	176
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	53	210	12	20	227
<b>Rörelseresultat</b>	<b>159</b>	<b>361</b>	<b>65</b>	<b>114</b>	<b>625</b>
Ränteintäkter	-	1	-	-	1
Räntekostnader	-46	-69	-22	-30	-116
Räntekostnader hybridobligationer	-14	-10	-8	-5	-19
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-3	-	1	-2	1
Värdeförändring derivat	-43	-20	-8	-12	-28
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53</b>	<b>263</b>	<b>28</b>	<b>65</b>	<b>464</b>
Aktuell skatt	-6	-12	-5	-12	-29
Uppskjuten skatt	-11	-18	-4	28	-50
<b>Periodens resultat</b>	<b>36</b>	<b>233</b>	<b>19</b>	<b>81</b>	<b>385</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet					
Valutakursförändringar	-139	2	82	-89	124
Förändring valutasäkringsreserv	57	-20	-50	39	-98
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	1	-2	14	-2	4
Omvärderingsreserv <sup>2</sup>	-	1	-	-	1
Skatt på förändring av omvärderingsreserv	-	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>-81</b>	<b>-19</b>	<b>46</b>	<b>-52</b>	<b>31</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-45</b>	<b>214</b>	<b>65</b>	<b>29</b>	<b>416</b>
Resultat hänförligt till					
- moderbolagets aktieägare	36	231	19	81	379
- innehav utan bestämmande inflytande	-	2	-	-	6
Totalresultat hänförligt till					
- moderbolagets aktieägare	-45	212	65	29	410
- innehav utan bestämmande inflytande	-	2	-	-	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,01	0,07	0,01	0,02	0,11

1) Nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 55 meur (254), minus försäljningskostnader 2 meur (7), och minus omvärdering av rörelsefastigheter 0 meur (1).

2) Omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter.

# koncernens rapport över finansiell ställning

meur	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	23	14	19
Förvaltningsfastigheter	11 875	11 707	11 760
Rörelsefastigheter	75	52	73
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar <sup>1</sup>	16	15	16
Materiella anläggningstillgångar	5	6	6
Derivat	1	-	1
Uppskjutna skattefordringar	2	1	2
Finansiella anläggningstillgångar	5	5	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 002</b>	<b>11 800</b>	<b>11 881</b>
Kundfordringar och andra fordringar <sup>2</sup>	120	98	116
Derivat	8	-	2
Likvida medel	31	15	19
Tillgångar som innehas för försäljning <sup>3</sup>	36	440	131
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>195</b>	<b>553</b>	<b>268</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 197</b>	<b>12 353</b>	<b>12 149</b>
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>5 278</b>	<b>5 468</b>	<b>5 441</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	80	80	85
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 358</b>	<b>5 548</b>	<b>5 526</b>
Lån	4 155	4 644	4 267
Hybridobligationer <sup>4</sup>	999	499	499
Leasingskuld	13	13	13
Derivat	88	58	60
Uppskjutna skatteskulder	945	852	935
Avsättningar	-	1	2
Övriga skulder	17	17	17
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 217</b>	<b>6 084</b>	<b>5 793</b>
Lån	435	307	590
Leasingskuld	2	2	3
Derivat	2	5	4
Avsättningar	3	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	176	343	220
Skulder som innehas för försäljning <sup>5</sup>	4	64	13
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>622</b>	<b>721</b>	<b>830</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 197</b>	<b>12 353</b>	<b>12 149</b>
Räntebärande skulder			
- icke säkerställda lån	3 007	3 052	3 199
- säkerställda lån	1 583	1 899	1 658
<b>Delsumma</b>	<b>4 590</b>	<b>4 951</b>	<b>4 857</b>
- hybridobligationer	999	499	499
<b>Summa</b>	<b>5 589</b>	<b>5 450</b>	<b>5 356</b>

1) Inklusive 10 meur för leasing av kontorsfastigheter och 6 meur för leasing av tomträtter.

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

3) 36 meur är hänförligt till förvaltningsfastigheter i Tyskland, försäljningspriset är 36 meur.

4) Ny hybridobligation emitterades under Q1 2020.

5) Hänförligt till uppskjuten skatt avseende Tyskland 4 meur.

## koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskju- tet kapital	Valuta- omräk- nings- reserver	Balanse- rad vinst	<b>Summa</b>	Innehav utan bestäm- mande in- flytande	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Eget kapital, 31 dec 2018</b>	<b>211</b>	<b>1 460</b>	<b>-209</b>	<b>3 830</b>	<b>5 292</b>	<b>78</b>	<b>5 370</b>
Euro konvertering*	-24	-145	24	145	-	-	-
<b>Justerat eget kapital, 1 jan 2019</b>	<b>187</b>	<b>1 315</b>	<b>-185</b>	<b>3 975</b>	<b>5 292</b>	<b>78</b>	<b>5 370</b>
Periodens totalresultat	-	-	-20	232	<b>212</b>	2	<b>214</b>
Utdelning	-	-	-	-36	<b>-36</b>	-	<b>-36</b>
<b>Eget kapital, 30 jun 2019</b>	<b>187</b>	<b>1 315</b>	<b>-205</b>	<b>4 171</b>	<b>5 468</b>	<b>80</b>	<b>5 548</b>
Periodens totalresultat	-	-	50	148	<b>198</b>	4	<b>202</b>
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	-	1	<b>1</b>
Återinlöst utdelning	-	-	-	4	<b>4</b>	-	<b>4</b>
Nyemission	13	372	-	-7	<b>378</b>	-	<b>378</b>
Återinlösen aktier	-1	-585	-	-21	<b>-607</b>	-	<b>-607</b>
<b>Eget kapital, 31 dec 2019</b>	<b>199</b>	<b>1 102</b>	<b>-155</b>	<b>4 295</b>	<b>5 441</b>	<b>85</b>	<b>5 526</b>
Periodens totalresultat	-	-	-	36	<b>36</b>	-	<b>36</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-81	-	<b>-81</b>	-	<b>-81</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-81</b>	<b>36</b>	<b>-45</b>	<b>-</b>	<b>-45</b>
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-5	<b>-5</b>
Utdelning	-	-	-	-118	<b>-118</b>	-	<b>-118</b>
<b>Eget kapital, 30 jun 2020</b>	<b>199</b>	<b>1 102</b>	<b>-236</b>	<b>4 213</b>	<b>5 278</b>	<b>80</b>	<b>5 358</b>

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



## koncernens rapport över kassaflöden

meur	2020 jan-jun 6 mån	2019 jan-jun 6 mån	2020 apr-jun 3 mån	2019 apr-jun 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	128	131	66	66	255
Centrala administrationskostnader	-17	-15	-10	-7	-29
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	1
Erlagd ränta	-52	-67	-13	-18	-132
Betald skatt	-2	-2	2	-2	-23
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>57</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>39</b>	<b>72</b>
Förändring rörelsefordringar	-4	-16	27	7	-47
Förändring rörelseskulder	7	-3	6	-2	24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>60</b>	<b>28</b>	<b>78</b>	<b>44</b>	<b>49</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6	-4	-3	-2	-10
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-202	-216	-85	-126	-468
Köp av förvaltningsfastigheter	-44	-94	-26	-20	-181
Förvärv av nettotillgångar	-	-	-	-	5
Försäljningar av förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	123	743	27	742	1 616
Försäljning av nettotillgångar <sup>2</sup>	-14	-49	-8	-49	-49
Köp och försäljning av övriga anläggningstillgångar <sup>3</sup>	-75	192	28	179	78
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-218</b>	<b>572</b>	<b>-67</b>	<b>724</b>	<b>991</b>
Nyemission	-	-	-	-	378
Återköp av preferensaktier	-	-	-	-	-607
Förvärv av minoritetsaktier	-5	-	-2	-	1
Upptagna lån	1 083	889	190	236	1 686
Amortering av lån	-813	-1 467	-73	-999	-2 406
Köp och försäljning av derivat	9	-6	-53	2	-44
Amortering leasing	-2	-1	-1	-1	-2
Utdelning A-aktier	-96	-	-96	-	-
Utdelning D-aktier	-6	-	-6	-	-
Utdelning preferensaktier	-	-18	-	-9	-40
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>170</b>	<b>-603</b>	<b>-41</b>	<b>-771</b>	<b>-1 034</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>12</b>	<b>-3</b>	<b>-30</b>	<b>-3</b>	<b>6</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>61</b>	<b>17</b>	<b>13</b>
Valutakursförändring i likvida medel	-	5	-	1	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>19</b>

1) Apr-Jun inkluderar 20 meur relaterar till en realiserad försäljning till en bostadsrättsföreningen.

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

3) Jan-Jun 2020 inkluderar -84 meur i förskotts betalning för påskrivna fastighetsförsäljningar i Tyskland 2019, mottagen förskotts betalning om 24 meur för fastighetsförsäljning i Tyskland, -11 meur i förskotts betalning som erhållits från bostadsrättsföreningen före 2020 och -18 meur i försäljningskostnader för sålda fastigheter.



## Lån

Löptid	Räntebindning, meur	Räntebindning medelränta, procent	Andel, procent	Kapitalbindning, meur	Andel, procent
0-1 år	575	5,11	13	435	9
1-2 år	693	1,59	15	964	22
2-3 år	52	2,40	1	48	1
3-4 år	726	1,16	16	610	13
4-5 år	673	2,00	15	801	18
5-6 år	774	2,36	17	755	16
6-7 år	433	1,63	9	298	6
7-8 år	380	0,94	8	277	6
8-9 år	97	2,29	2	98	2
9-10 år	33	2,24	1	-	-
> 10 år	154	2,92	3	304	7
<b>Summa</b>	<b>4 590</b>	<b>2,18</b>	<b>100</b>	<b>4 590</b>	<b>100</b>

## 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 30 jun	2019 31 dec
Tillgångar	9	3
Skulder	90	64

### redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2020 30 jun Redovisat värde	2020 30 jun Verkligt värde	2019 31 dec Redovisat värde	2019 31 dec Verkligt värde
Lån	4 590	4 403	4 857	4 949
Hybridobligationer	999	961	499	532
<b>Summa</b>	<b>5 589</b>	<b>5 364</b>	<b>5 356</b>	<b>5 481</b>

## segment information

jan-jun 2020, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Summa
Hysesintäkter	104	58	76	238
Driftkostnader	-39	-21	-37	-97
Underhåll	-5	-4	-4	-13
<b>Driftöverskott</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>128</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	1	37	55
<b>Totalavkastning</b>	<b>77</b>	<b>34</b>	<b>72</b>	<b>183</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>2,9</b>	<b>2,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>57,4</b>	<b>56,3</b>	<b>46,6</b>	<b>53,7</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>5 250</b>	<b>2 980</b>	<b>3 756</b>	<b>11 986</b>

jan-jun 2019, meur	Europa	Skandinavien	Nordamerika	Summa
Hysesintäkter	117	64	72	253
Driftkostnader	-46	-24	-37	-107
Underhåll	-6	-5	-4	-15
<b>Driftöverskott</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>131</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	148	41	65	254
<b>Totalavkastning</b>	<b>213</b>	<b>76</b>	<b>96</b>	<b>385</b>
<b>Totalavkastning per år, procent</b>	<b>7,5</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>55,8</b>	<b>53,7</b>	<b>43,2</b>	<b>51,7</b>
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>5 816</b>	<b>2 875</b>	<b>3 508</b>	<b>12 199</b>

## nyckeltal

	2020 30 jun	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
<b>Risikkapital</b>					
Eget kapital, meur	5 358	5 526	5 370	4 901	4 279
Soliditet, procent	44	45	43	46	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	50	47	46	46
Avkastning på eget kapital, procent	-1	8	9	19	37
Substansvärde, meur	6 386	6 533	6 284	5 840	5 127
<b>Driftresultat</b>					
Hysesintäkter, meur	238	496	482	469	472
Tillväxt hyresintäkter, procent	-6,1	2,7	2,8	-0,6	1,8
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	6,3	5,7	3,2	5,1	4,1
Driftöverskott, meur	128	255	259	251	244
Tillväxt driftöverskott, procent	-2,5	-1,3	3,3	4,4	6,3
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	10,3	2,9	5,1	10,7	8,0
Överskottsgrad, procent	53,7	51,5	53,6	53,4	51,7
Justerad överskottsgrad, procent <sup>1</sup>	66,7	64,1	69,3	68,0	66,2
<b>Finansiering</b>					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	13	14	19	18	24
Belåningsgrad, procent	37	40	44	44	43
Ej pantsatt kvot	2,07	1,87	1,74	1,63	1,18
Räntetäckningsgrad 12 månader	6,6	7,8	2,8	4,7	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,4	2,0	1,8	1,9	1,9
Medelränta, procent	2,18	2,25	2,64	2,58	2,62
Räntebindning, år	4,4	4,5	4,5	5,3	4,5
Kapitalbindning, år	5,1	5,4	5,7	5,6	5,0
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	43 989	44 226	50 407	47 177	46 516
Uthyrningsbar area i tusental kvm	2 958	2 968	3 422	3 228	3 236
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,1	1,4	0,9	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	7,8	8,6	9,6	6,6	5,0
Omsättning hyresgäster, procent	15	15	15	14	14
Verkligt värde, euro/kvm	4 053	4 031	3 617	3 292	2 834
Direktavkastningskrav, procent	3,33	3,67	3,67	3,60	3,82
Förändring direktavkastningskrav <sup>2</sup> , procentenheter	-0,34	0,00	0,02	-0,22	-0,49
Ingående verkligt värde fastigheter, meur	11 964	12 379	10 624	9 171	7 965
Värdeförändring, meur	55	423	553	886	1 343
Investering, meur	202	468	349	288	316
Köp, meur	44	181	1 286	1 297	643
Försäljning, meur	-123	-1 616	-300	-737	-957
Valutakursdifferenser, meur	-156	129	-133	-281	-139
Utgående verkligt värde fastigheter, meur	11 986	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 46 meur (53) för jan-jun 2020.

2) För jämförbara fastigheter.

## moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2020 jan-jun 6 mån	2019 jan-jun 6 mån	2020 apr-jun 3 mån	2019 apr-jun 3 mån	2019 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-3	-4	-2	-1	-5
Finansiella intäkter	93	115	-9	56	266
Finansiella kostnader	-70	-92	-34	-45	-178
Värdeförändring derivat	-47	-	-24	15	-26
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	14
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-27</b>	<b>19</b>	<b>-69</b>	<b>25</b>	<b>71</b>
Skatt	-1	-6	13	-9	4
<b>Periodens resultat</b>	<b>-28</b>	<b>13</b>	<b>-56</b>	<b>16</b>	<b>75</b>

## moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 629	2 655	2 629
Fordringar på koncernbolag	4 259	3 918	4 207
Derivat	9	-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	76	79	4
Uppskjuten skattefordran	44	37	44
Övriga fordringar	53	29	37
Likvida medel	15	9	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 085</b>	<b>6 727</b>	<b>6 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 186</b>	<b>1 481</b>	<b>1 332</b>
Räntebärande skulder	4 185	3 799	3 880
Räntebärande skulder koncernbolag	1 539	1 313	1 612
Derivat	98	42	57
Övriga skulder	71	76	43
Övriga skulder koncernbolag	6	16	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 085</b>	<b>6 727</b>	<b>6 924</b>

## avstämning av finansiella nyckeltal

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

meur	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Eget kapital	5 358	5 548	5 526
Uppskjuten skatt	943	851	933
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	4	64	13
Derivat	81	63	61
<b>Substansvärde</b>	<b>6 386</b>	<b>6 526</b>	<b>6 533</b>
Totala räntebärande skulder	5 589	5 450	5 356
Hybridkapital	-999	-499	-499
Likvida medel	-31	-15	-19
Spärrade medel	-	-3	-
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>4 559</b>	<b>4 933</b>	<b>4 838</b>
Totala tillgångar	12 197	12 353	12 149
Likvida medel	-31	-15	-19
Spärrade medel	-	-3	-
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 166</b>	<b>12 335</b>	<b>12 130</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>37</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
Netto räntebärande skulder	4 559	4 933	4 838
Ej säkerställda lån	-3 007	-3 052	-3 199
<b>Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel</b>	<b>1 552</b>	<b>1 881</b>	<b>1 639</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>12 166</b>	<b>12 335</b>	<b>12 130</b>
<b>Belåningsgrad, säkerställda lån, procent</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
Eget kapital	5 358	5 548	5 526
Hybridobligationer	999	499	499
<b>Eget kapital och hybridobligationer</b>	<b>6 357</b>	<b>6 047</b>	<b>6 025</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>12 197</b>	<b>12 353</b>	<b>12 149</b>
<b>Soliditet, procent</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Soliditet inklusive hybridkapital, procent</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>50</b>

## avstämning av finansiella nyckeltal, fortsättning

meur	2020 30 jun	2019 30 jun
Immateriella anläggningstillgångar	23	14
Obelånade fastigheter	5 912	5 526
Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar	16	15
Materiella anläggningstillgångar	5	6
Uppskjutna skattefordringar	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	5	5
Kundfordringar och andra fordringar	120	98
Derivat	9	-
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	<b>6 092</b>	<b>5 665</b>
Icke säkerställda lån	3 007	3 052
Efterställd skuld	-28	-12
Likvida medel	-31	-15
<b>Netto icke säkerställd senior skuld</b>	<b>2 948</b>	<b>3 025</b>
<b>Ej pantsatt kvot</b>	<b>2,07</b>	<b>1,87</b>

meur	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	238	253	-6,1
Service intäkter	-4	-28	
Förvärv och avyttringar	-17	-21	
<b>Hysesintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>217</b>	<b>204</b>	<b>6,3</b>
Driftöverskott	128	131	-2,5
Förvärv och avyttringar	-2	-17	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>126</b>	<b>114</b>	<b>10,3</b>

meur	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	123	743
Kostnader för försäljning	-2	-7
Förvärvspris	-56	-288
Ackumulerade investeringar	-11	-116
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>54</b>	<b>332</b>

## 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.

### **covid-19**

Utöver dessa har risker förknippade med covid-19 uppstått. För information om vår syn och dess inverkan, se sida 2 och 17–18.

---

Ralf Spann,  
VD och koncernchef

Stockholm, 3 Augusti 2020,  
Akelius Residential Property AB (publ)

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

## definitioner

### aktuell skuldtäckningsförmåga

Periodens resultat inklusive *realiserad värdetillväxt*.

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

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

Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.

Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts.

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

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

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

### avkastning på eget kapital

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

### belåningsgrad

*Netto räntebärande skulder* delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### belåningsgrad, säkerställda lån

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

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### direktavkastning, procent

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

Anges för att mäta direktavkastningen på fastighetsbeståndet.

### direktavkastningskrav

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

Används för att bedöma fastigheternas driftnetto.

### diskonteringsränta

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

### driftöverskott

*Hysesintäkter* reducerade med *fastighetskostnader*.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

### ej pantsatt kvot

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

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

### fastighetsbestånd

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

### fastighetskostnader

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

### finansnetto

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

### hyresintäkter

*Hyresvärde* med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

### hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för lediga lägenheter.



## definitioner, fortsättning

### **jämförbara fastigheter**

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs.

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

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

### **justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar**

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

### **kapitalanvändning**

Kapitalanvändning består av investeringar, kontrakterade fastighetsköp och kortfristiga lån.

### **kapitalbindning, år**

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### **kapitalkällor**

Kapitalkällor består av likviditet, operativt kassaflöde och kontrakterade fastighetsförsäljningar.

### **kontrakterad hyra**

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

### **likvida finansiella tillgångar**

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

### **likviditet**

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

### **netto räntebärande skulder**

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

### **netto räntekostnader**

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

### **nettotillgångar**

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

### **nettouthyrning**

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

### **omförhandling och förlängning**

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

### **realiserad värdetillväxt**

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

### **reell vakansgrad**

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

## definitioner, fortsättning

### **räntebindningstid, år**

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

### **räntetäckningsgrad**

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

### **rörelseresultat exklusive värdeförändringar**

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

### **soliditet**

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

### **substansvärde**

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

### **totalavkastning, procent**

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

### **vakansgrad**

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

### **värdetillväxt**

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

### **walk score**

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst. Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](http://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

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

## Kanada

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

## England

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

## Frankrike

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

## USA

300 A Street, 5th Floor  
Boston, MA 02210  
+1 857 930-3900  
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 28 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–sep 2020	26 oktober 2020
bokslutskommuniké 2020	8 februari 2021
årsredovisning 2020	12 mars 2021