

delårsrapport

januari till september 2021

Segmentinformation	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	14 247	11 951	14 247	11 951	12 139
Antal lägenheter	45 118	44 100	45 118	44 100	44 443
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	2 814	2 724	2 814	2 724	2 752
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,9	0,8	1,9	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	5,9	7,9	5,9	7,9	7,5
Hysespotential, procent	47	33	47	33	24
Hysesintäkter, meur	377	356	127	118	471
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	1,3	5,3	2,8	3,4	3,6
Driftöverskott, meur	208	198	72	68	259
Överskottsgrad, procent	55,1	55,8	56,2	58,4	54,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-0,9	10,3	-0,6	10,1	8,4
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	186	170	65	59	221

Finansiering	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Belåningsgrad, procent	37	38	37	38	39
Kapitalanvändning i relation till kapitalkällor, procent	6 998	516	6 998	516	456
Räntetäckningsgrad	2,9	5,6	2,9	5,6	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,6	2,5	2,6	2,5	2,5
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	-	BBB	-	-
Substansvärde, meur	7 846	6 301	7 846	6 301	6 324

Segmentinformationen inkluderar avvecklade verksamheter i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin, samt kvarvarande verksamheter i London, Washington D.C., New York, Boston, Toronto, Montreal och Paris. Se övriga upplysningar på sida 43-44.

I denna rapport baseras belopp och kommentarer på segmentinformation om inte annat anges.

Definitioner på sidorna 45-48.



16-19A Forest Street, Boston

Akelius säljer fastigheter för 9,1 miljarder euro

Akelius har slutit avtal om att sälja samtliga lägenheter i Tyskland, Sverige och Danmark, totalt 28 776 lägenheter. Frånträde är planerat till december 2021. Försäljningspris är 9 100 meur.

Det tog 27 år i Sverige och 15 år i Tyskland av hårt arbete att skapa fastighetsportföljen. Tack till att personal som byggt och förvaltat denna portfölj med enastående kvalitet, låg risk och stor långsiktig potential. Ni kan känna er stolta.

Heimstaden Bostad AB kommer ta över Akelius personal och fortsätta att förvalta de förstklassiga tillgångarna.

2,0 procentenheter lägre vakans

Under det senaste året har vakansgraden sjunkit med 2,0 procentenheter till 5,9 procent.

Detta är i enlighet med ambitionen att sänka byggrelaterad vakans och att öka kassaflödet från fastigheter.

Under 2021 har denna vakans gått ner med 1,6 procentenheter.

6,1 procent tillväxt i hyresintäkter

Tillväxten i hyresintäkter för jämförbara fastigheter ökade med 2,8 procent under det senaste kvartalet. COVID-19 fortsätter att påverka ränteintäkter, för tillfället till sjunkande grad. Akelius har medgivit temporära hyreslättnader, särskilt i USA och i London.

Lägre vakans, köp och en engångseffekt av hyresregleringarna i Berlin påverkade hyrestillväxten positivt.

värdeökning i fastigheter

1 468 meur

Marknadsvärdet på fastigheterna i Tyskland, Sverige och Danmark har justerats för att reflektera försäljningspriset, minskat för försäljningskostnader och uppskattad portföljpremie.

Marknadsvärdet på den totala portföljen är 14 247 meur.

belåningsgrad 37 procent

Belåningsgraden har sjunkit från 39 till 37 procent under 2021.

Akelius förväntar sig att belåningsgraden sjunker ytterligare under det fjärde kvartalet.

köp 209 meur

Akelius köpte fastigheter för 209 meur under perioden, främst i Nordamerika.

Genomsnittligt direktavkastningskrav var 4,1 procent.

De nya köpen bidrar med ett positivt kassaflöde från dag ett och är inte i behov av större uppgraderingar.

femtiotusen lägenheter igen

Akelius har för avsikt att återinvestera den större delen av försäljningslikviden i bostadsfastigheter i växande städer i Canada, USA och England.

Akelius siktar mot att växa till femtiotusen lägenheter igen.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 30 september 2021

verkligt värde fastigheter 14 247 meur

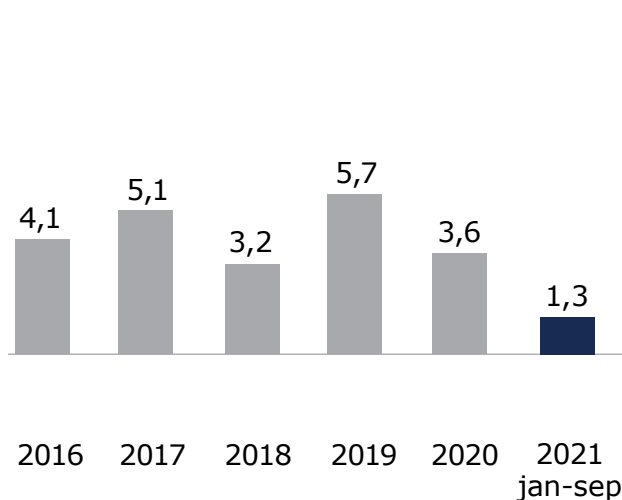


Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkastningskrav, procent
			meur	euro/kvm	andel, procent		
Berlin*	14 048	935	3 814	4 079	27	2,4	2,46
London	2 065	104	959	9 227	7	8,6	4,13
Hamburg*	3 586	206	1 071	5 187	7	4,2	2,92
Paris	1 568	53	441	8 352	3	28,6	3,77
Europa	21 267	1 298	6 285	4 841	44	5,2	2,90
Stockholm*	5 936	458	2 134	4 664	15	1,2	2,28
Malmö*	4 102	350	1 271	3 633	9	0,2	2,73
Köpenhamn*	1 093	94	401	4 256	3	2,7	2,84
Skandinavien	11 131	902	3 806	4 222	27	0,9	2,50
Toronto	3 771	203	1 034	5 106	7	6,2	3,51
Montreal	4 038	277	1 004	3 618	7	15,1	4,22
New York	1 736	123	824	6 718	6	10,8	4,34
Washington D.C.	2 146	179	703	3 916	5	11,2	4,69
Boston	1 029	67	591	8 837	4	15,2	4,17
Nordamerika	12 720	849	4 156	4 895	29	11,2	4,15
Summa/ Genomsnitt	45 118	3 049	14 247	4 673	100	5,9	3,17

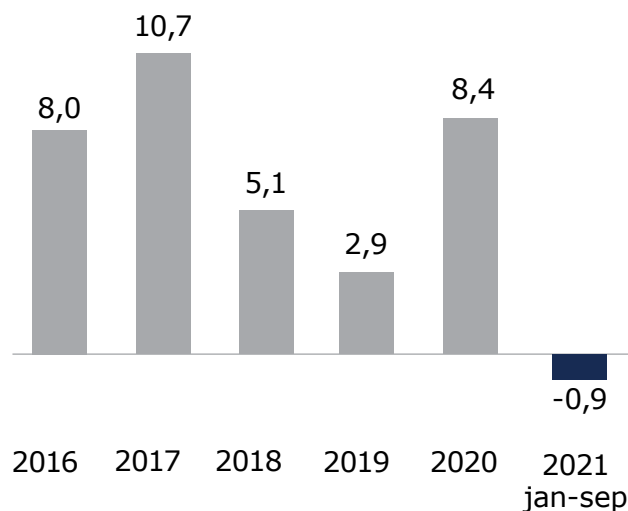
* avvecklade verksamheter

tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 1,3 procent

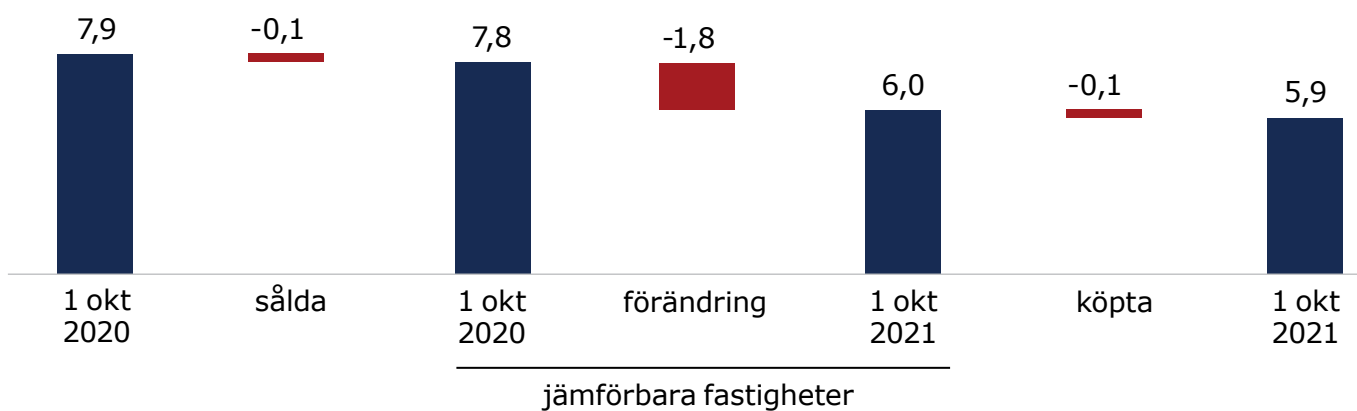


driftöverskott -0,9 procent

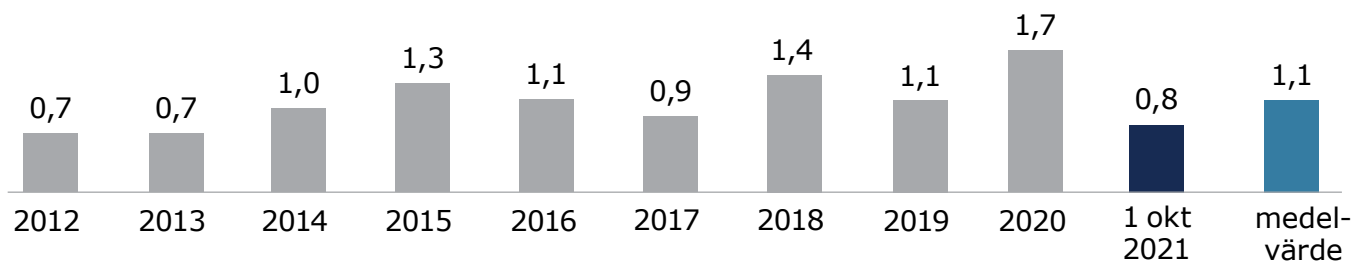


utveckling vakansgrad bostäder

procent



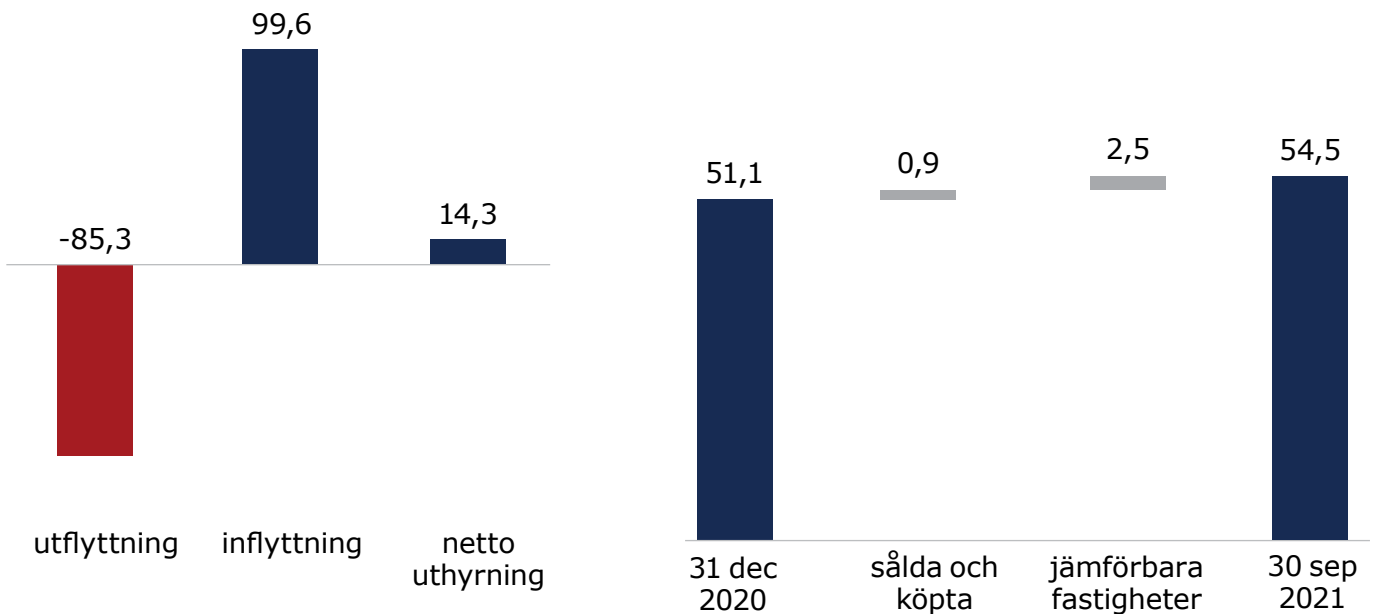
reell vakansgrad bostäder, 0,8 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

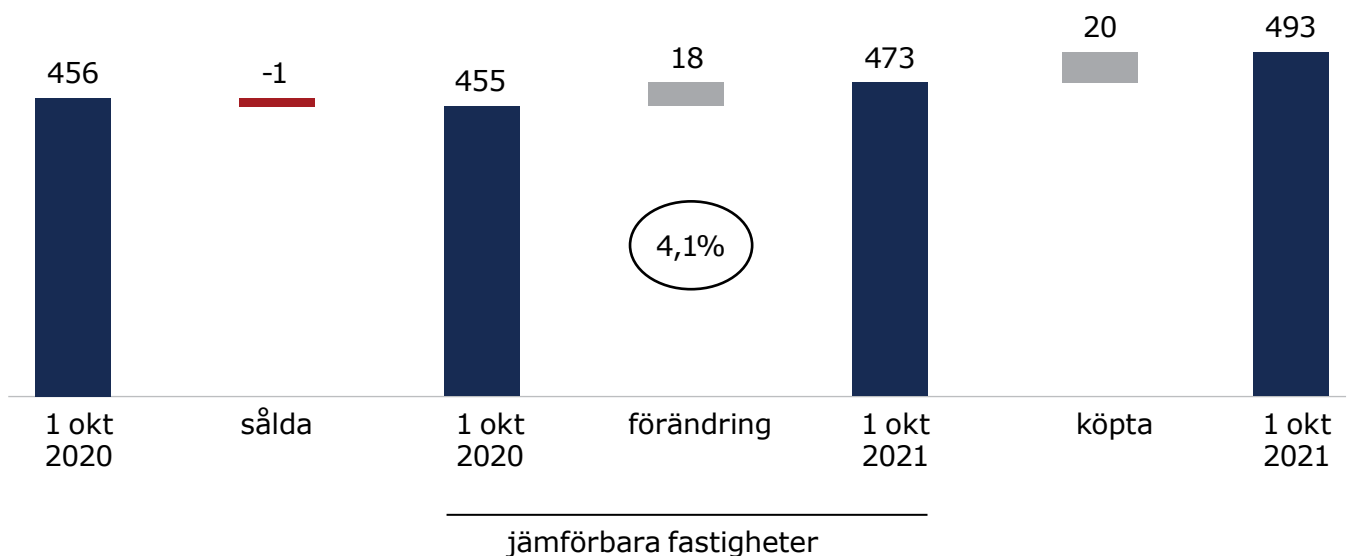
nettouthyrning 14,3 meur
januari till september 2021

uppgraderade lägenheter
54,5 procent



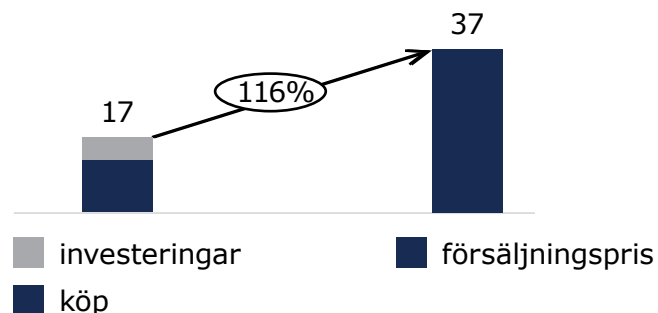
utveckling kontrakterad hyra bostäder

meur

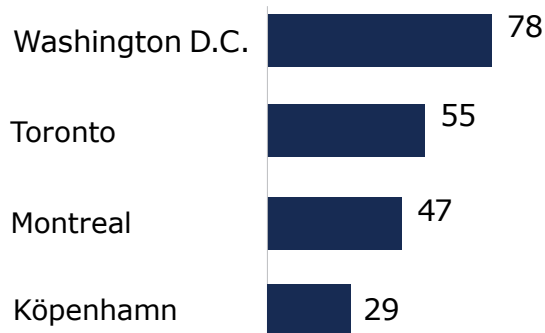


förändringar i fastighetsbeståndet

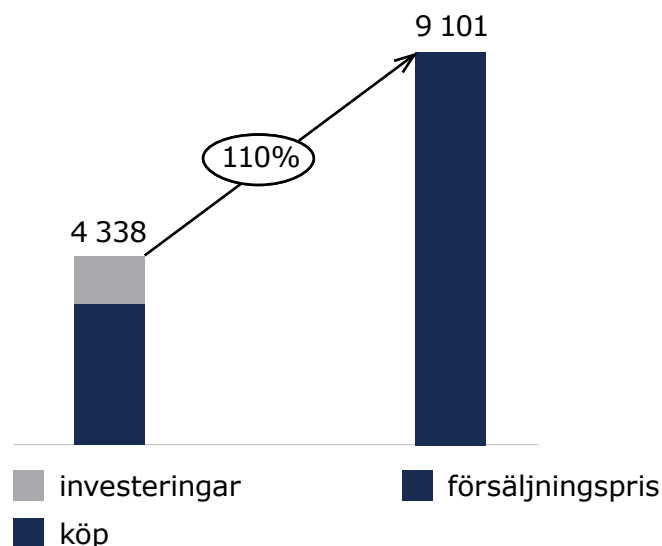
försäljning fastigheter 37 meur



fastighetsköp 209 meur

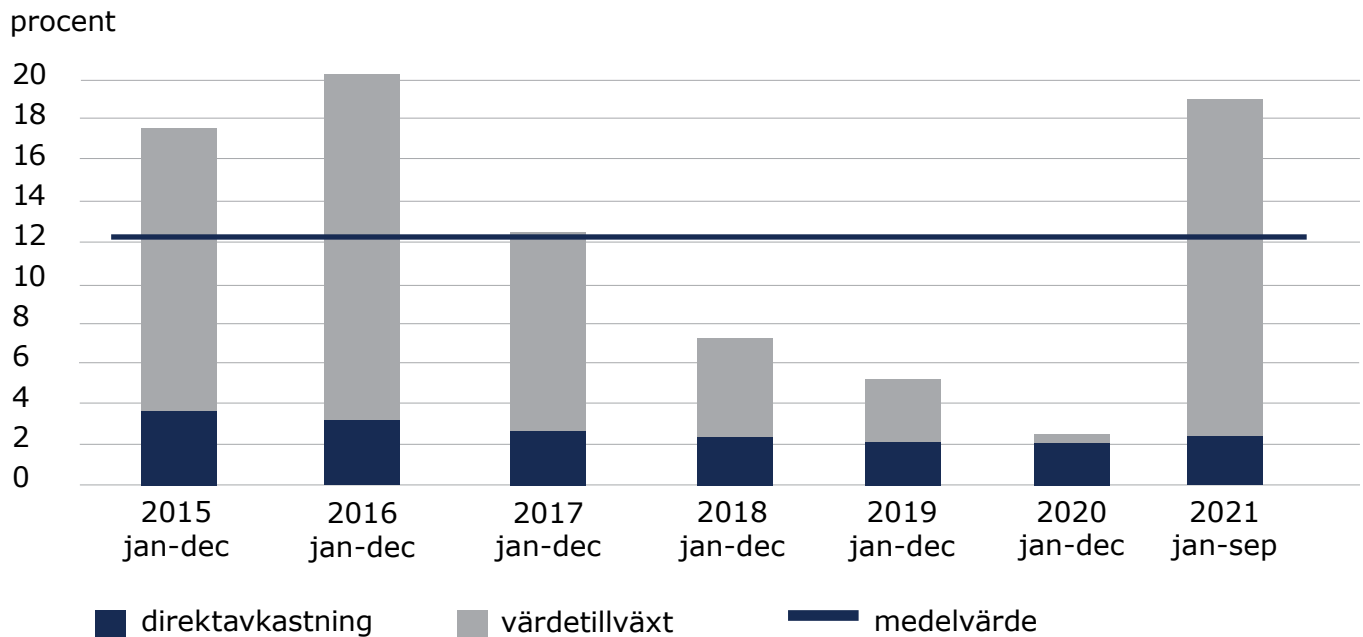


avtalade försäljningar 9 101 meur



Akelius har tecknat ett avtal om fastighetsförsäljning i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin. Ytterligare ett avtal har tecknats om en försäljning av en fastighet i Paris. Tillträdesdatum för båda transaktionerna är planerade till slutet av 2021.

totalavkastning fastigheter 18,8 procent



	meur	Tillväxt jan-sep procent
Verkligt värde 1 jan 2021	12 139	
Värdeförändring	1 468	12,1
Investeringar	239	2,0
Köp	209	1,7
Försäljningar	-37	0,3
Valutakursförändringar	229	1,9
Verkligt värde 30 sep 2021	14 247	17,4
Driftöverskott	208	1,7
Försäljningskostnader	-1	0,0
Fastigheternas totalavkastning	1 675	Per år: 18,8

direktavkastningskrav 3,17 procent

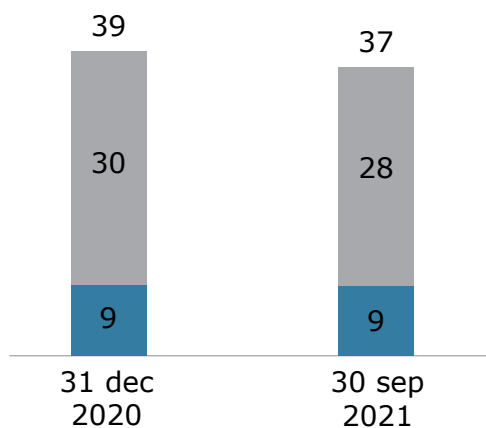
procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2021	3,28	5,26
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,01	0,01
Jämförbara fastigheter	-0,14	-0,14
Valutakurs- förändringar	0,02	0,02
30 sep 2021	3,17	5,15

värdeförändring 1 468 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	1 219	10,04
Avkastningskrav	243	2,00
Försäljning	6	0,05
Köp	-	0,00
Värdeförändring	1 468	12,09

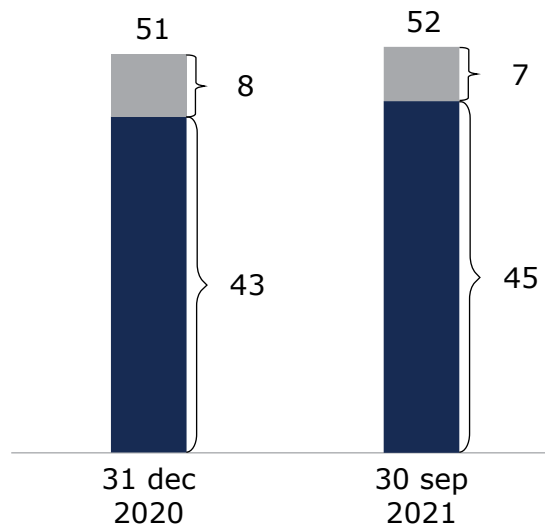
finansiering

belåningsgrad
37 procent



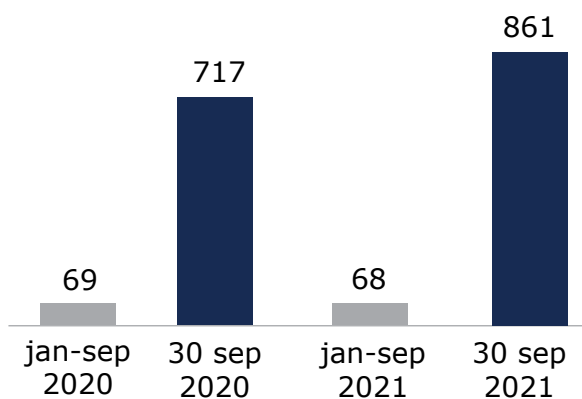
■ icke-säkerställda lån
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital
52 procent



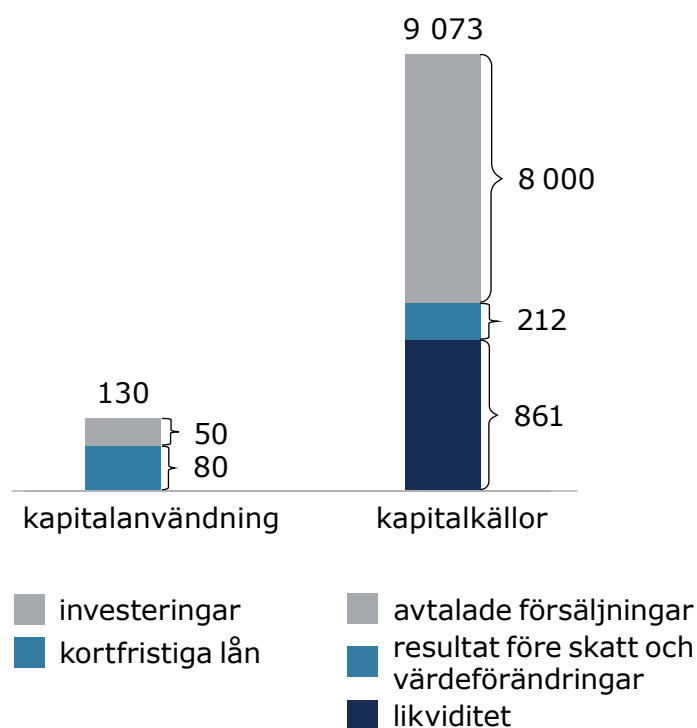
■ hybridobligationer
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet
meur



■ räntekostnader
■ likviditet

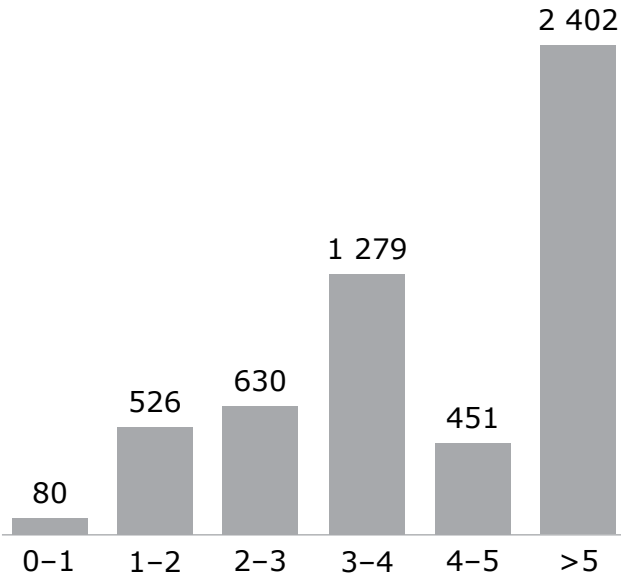
kapitalanvändning och kapitalkällor
meur, 12 månader framåt



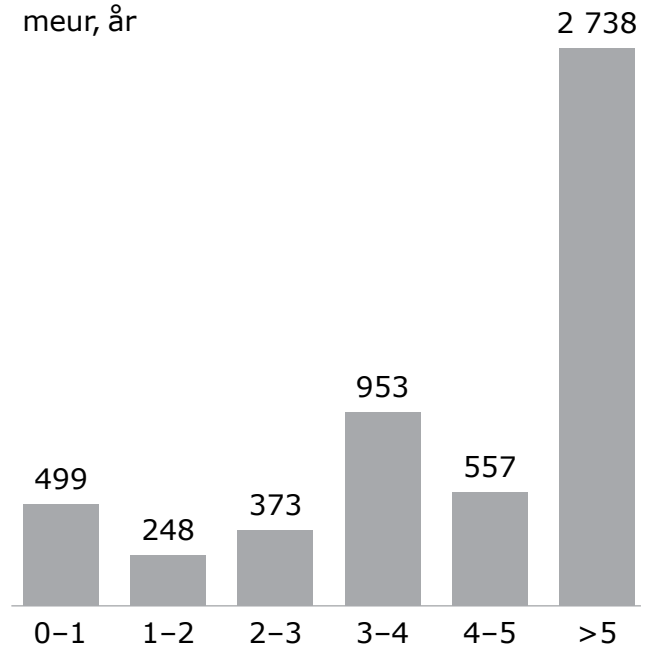
■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade försäljningar
■ resultat före skatt och värdeförändringar
■ likviditet

finansiering

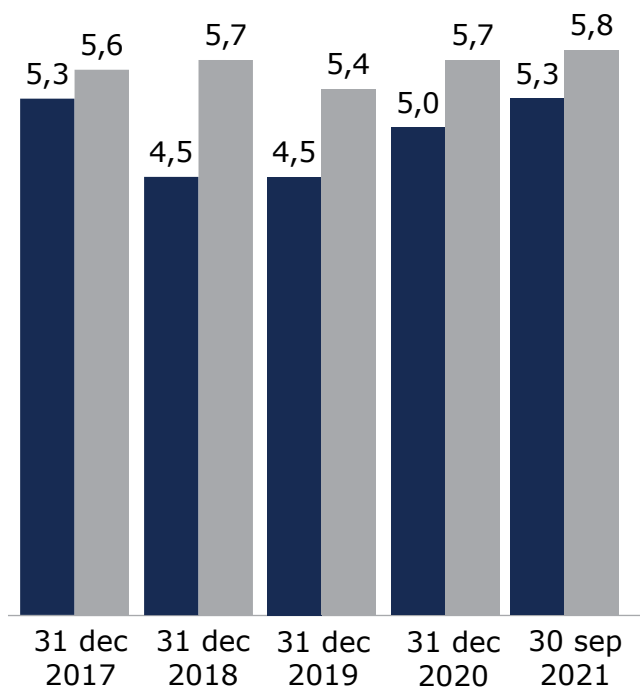
förfall kapitalbindning
meur, år



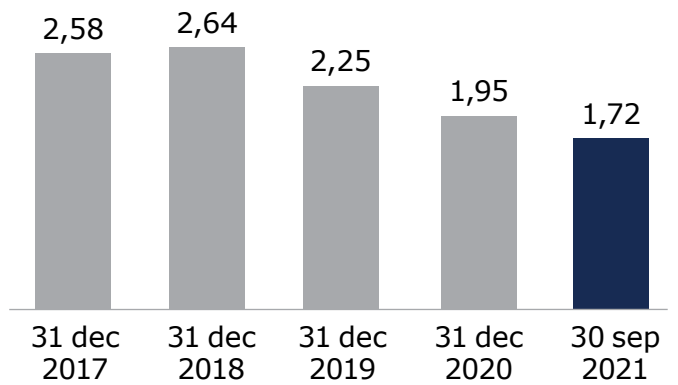
förfall räntebindning
meur, år



räntebindning 5,3 år
kapitalbindning 5,8 år



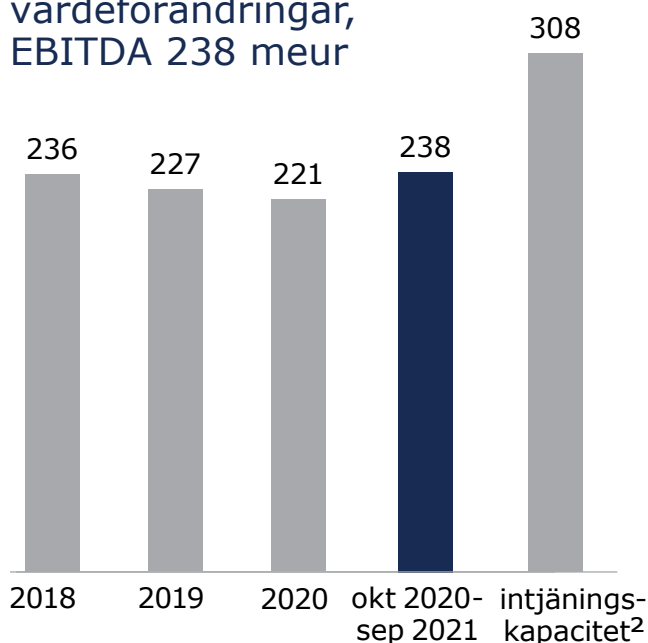
ränta 1,72 procent



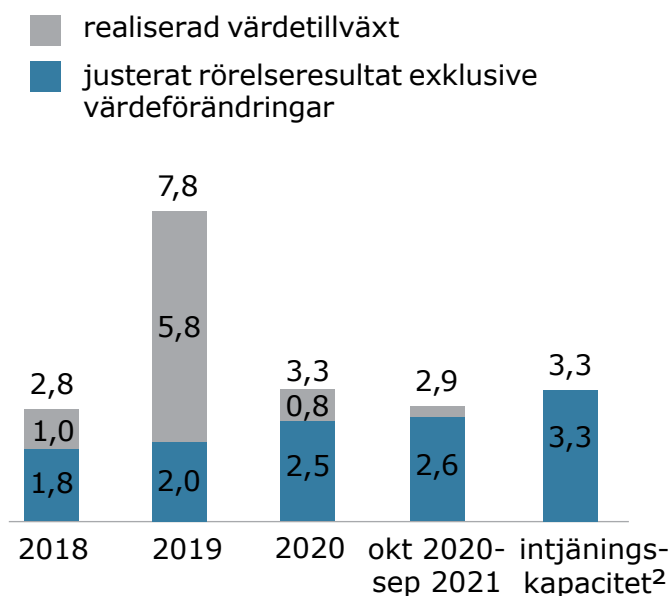
■ kapitalbindning
■ räntebindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 238 meur



räntetäckningsgrad 2,9



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	okt 2020-sep 2021	Intjäningskapacitet per 30 sep 2021 ²
Hysesintäkter	492	564 ³
Driftkostnader	-192	-194
Underhåll	-32	-33
Driftöverskott	268	337
Centrala administrationskostnader	-31	-30
Övriga intäkter och kostnader	1	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	238	308
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-14 ¹	-4
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	224	304
Nettoräntekostnader	-85	-92
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,6	3,3
Realiserad värdetillväxt	22	-
Räntetäckningsgrad	2,9	-
Netto räntebärande skulder per 30 sep 2021	5 347	5 347
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	22,5	17,4
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdetillväxt	20,6	-

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

2) intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 sep 2021.

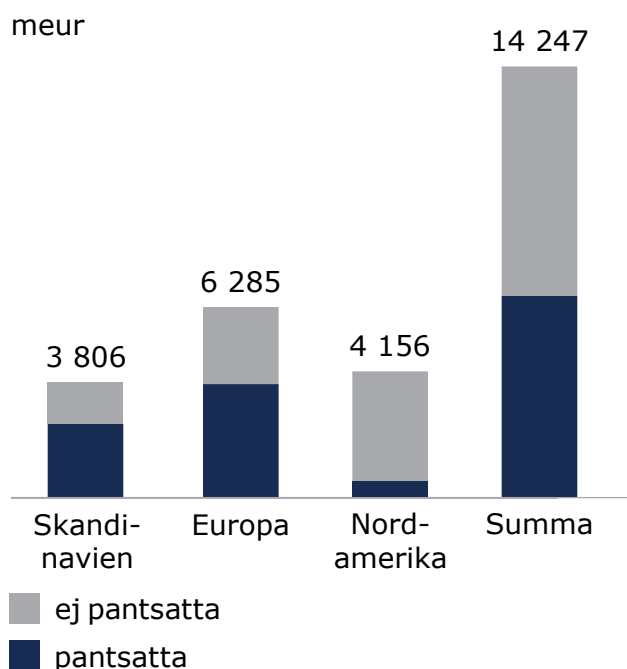
I det inkluderas bruttohyra minus reell vakans, bedömda driftkostnader och underhållskostnader samt centrala administrationskostnader under ett normalår.

3) inkluderar 489 meur hyresvärde för bostäder per 1 okt 2021, 39 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 41 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 489 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 493 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

pantsatta fastigheter



justerad ej pantsatt kvot



redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2021 30 sep Redovisat värde	2020 30 sep Verkligt värde	2020 31 dec Redovisat värde	2020 31 dec Verkligt värde
Lån	5 368	5 459	5 043	5 178
Hybridobligationer	999	1 034	999	1 038
Summa	6 367	6 493	6 042	6 216

Redovisat värde och verkligt värde för utestående derivat och räntebärande skulder är exklusive leasing.

Räntebärande lån inkluderar skulder som innehas till försäljning om 1 113 meur.

Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

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

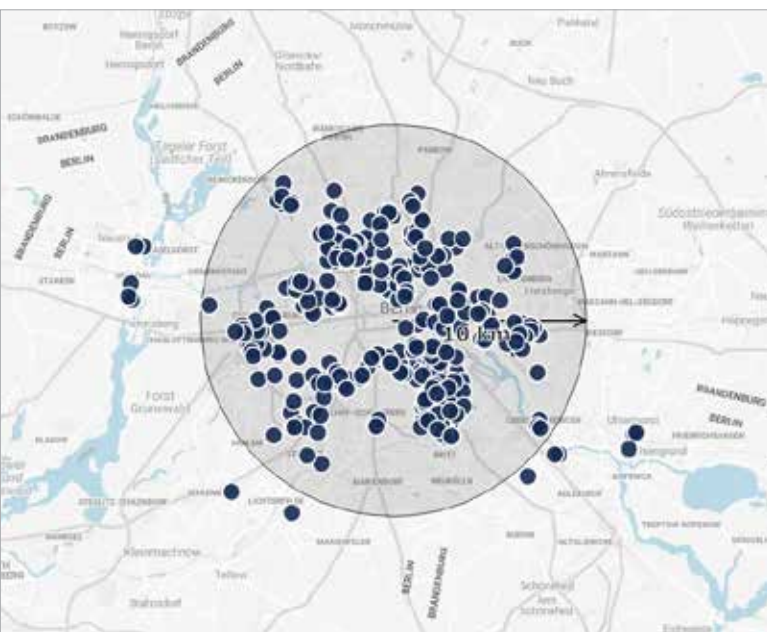
Avyttrad verksamhet har endast räntebärande lån baserat på nivå 2.

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

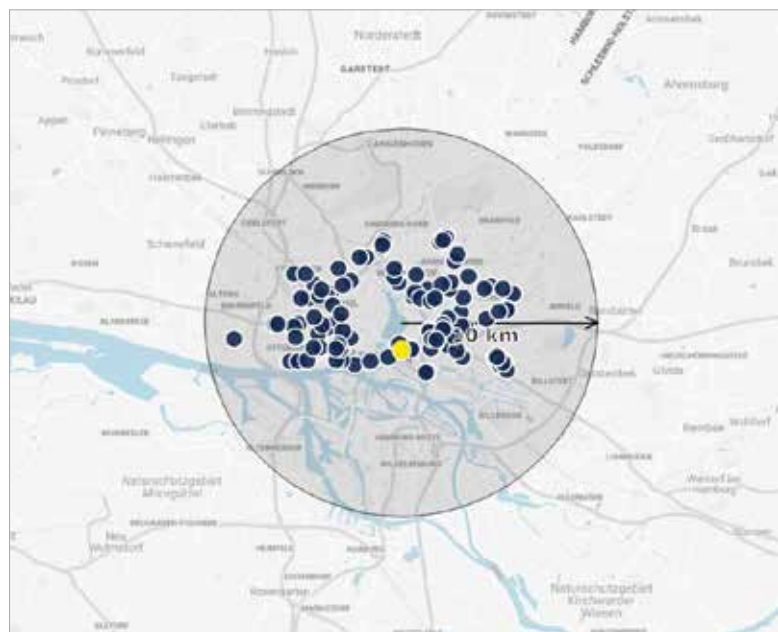
derivat redovisade till verkligt värde

meur	2021 30 sep	2020 31 dec
Tillgångar	8	14
Skulder	62	96

Berlin



Hamburg



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter 2021

Berlin*

Hamburg*

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	3 814	1 071
Direktavkastningskrav, procent	2,46	2,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	881	195
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	54	11
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån

euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2020	9,42	12,24
Valutakursförändringar	-	-
Justerad total portfolio 1 okt 2020	9,42	12,24
Försäljning och avslutade objekt	0,01	0,00
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	9,43	12,24
Förändring i jämförbar portfölj	0,18	0,16
- Förändring i procent	1,9	1,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	9,61	12,40
Köp och nybyggnation	0,02	0,06
Total portfölj 1 okt 2021	9,63	12,46
Nyuthyrningshyra	12,73	15,32

Vakansgrad bostäder

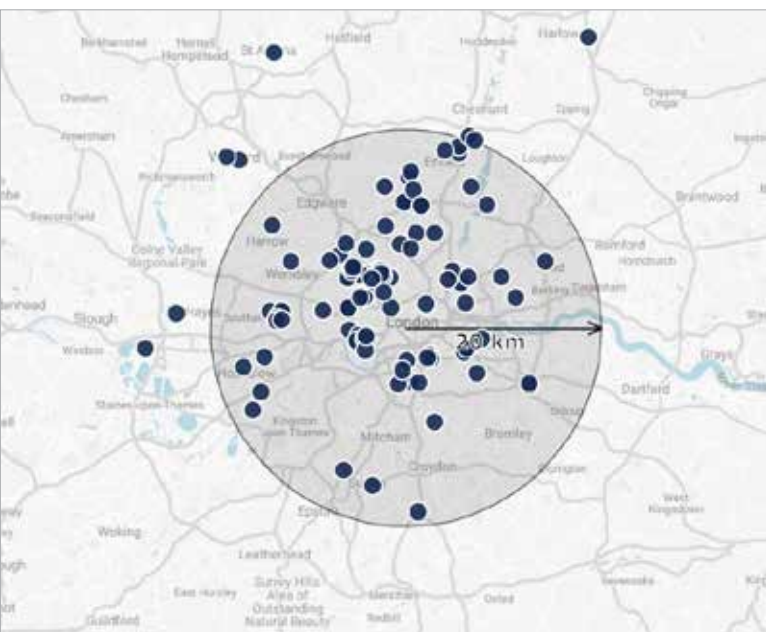
procent

procent

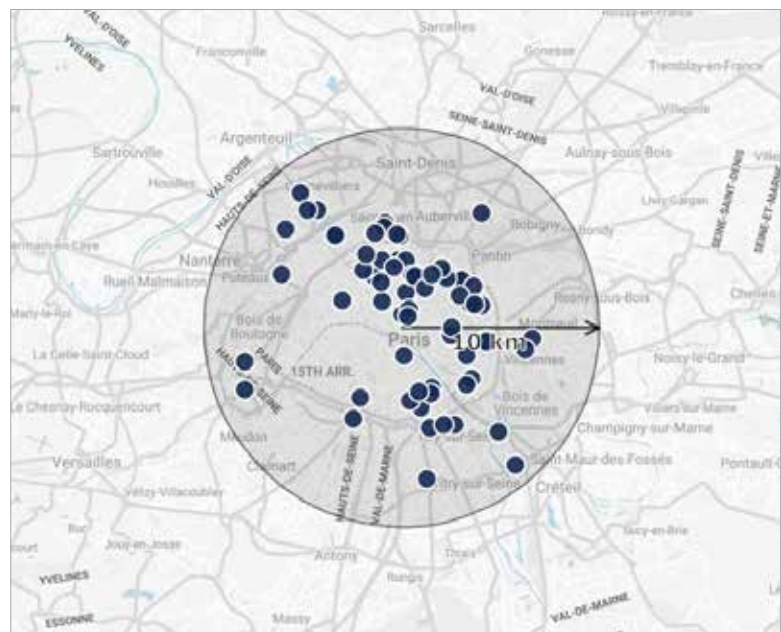
Reell vakansgrad	0,8	0,6
Lägenheter under uppgradering	1,6	3,6
Vakansgrad	2,4	4,2

* avvecklade verksamheter

London



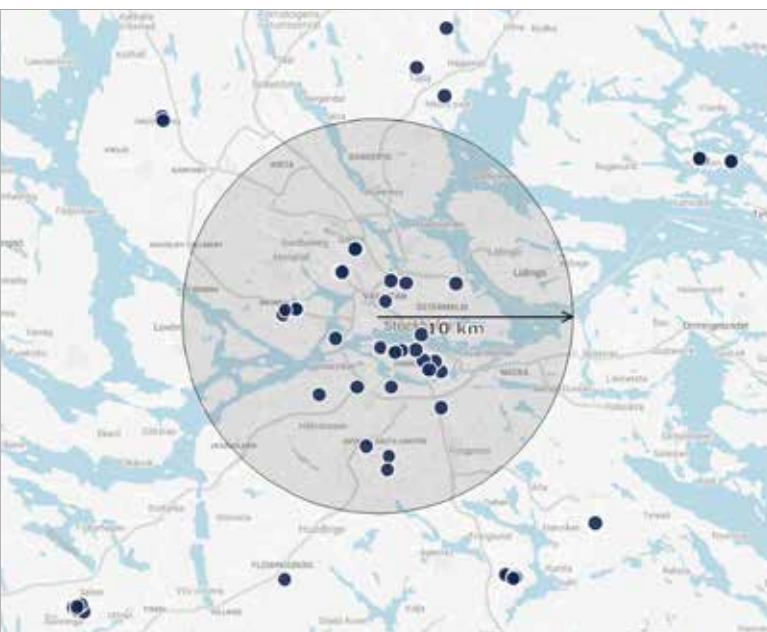
Paris



- jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	959	441
Direktavkastningskrav, procent	4,13	3,77
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	44
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	85	48
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	19	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	41	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2020	38,09	27,07
Valutakursförändringar	-2,02	-
Justerad total portfolio 1 okt 2020	36,07	27,07
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	36,07	27,07
Förändring i jämförbar portfölj	-1,73	0,27
- Förändring i procent	-4,8	1,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	34,34	27,34
Köp och nybyggnation	-	0,10
Total portfölj 1 okt 2021	34,34	27,44
Nyuthyrningshyra	35,95	33,40
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,7	1,7
Lägenheter under uppgradering	7,9	26,9
Vakansgrad	8,6	28,6

Stockholm



● jämförbara fastigheter

Malmö



Stockholm*

Malmö*

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	2 134	1 271
Direktavkastningskrav, procent	2,28	2,73
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	60
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	424	267
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	34	83
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	65
Walk score	72	91

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån

euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2020	11,68	12,14
Valutakursförändringar	-0,36	-0,37
Justerad total portfolio 1 okt 2020	11,32	11,77
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	11,32	11,77
Förändring i jämförbar portfölj	0,27	0,14
- Förändring i procent	2,4	1,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	11,59	11,91
Köp och nybyggnation	0,01	0,03
Total portfölj 1 okt 2021	11,60	11,94
Nyuthyrningshyra	13,29	12,97

Vakansgrad bostäder

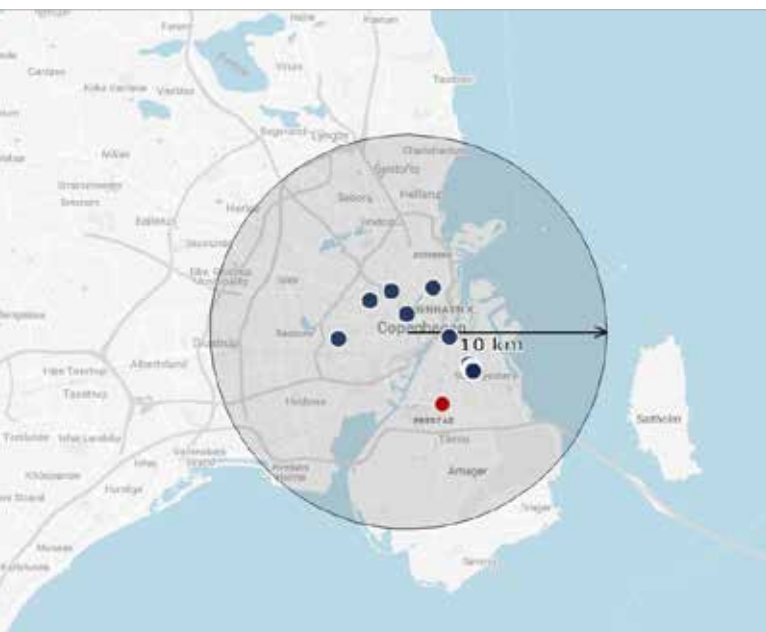
procent

procent

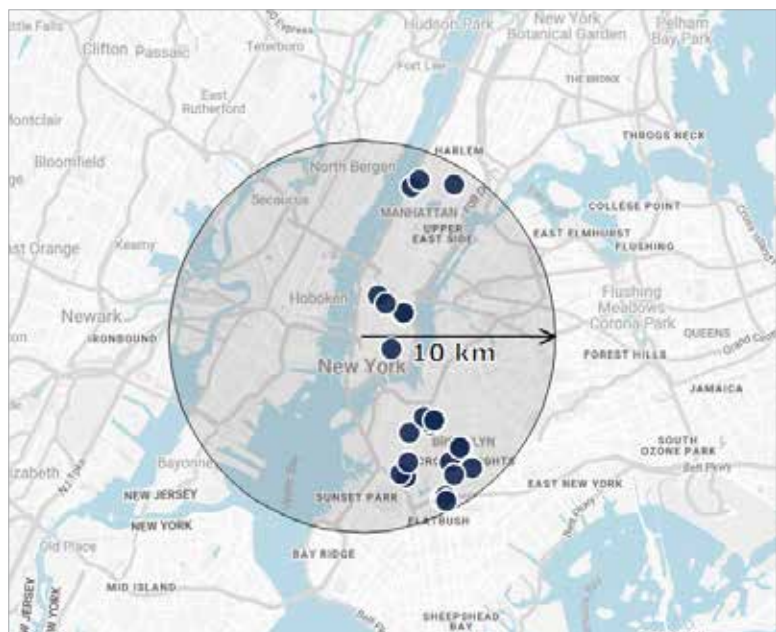
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,2	0,2
Vakansgrad	1,2	0,2

* avvecklade verksamheter

Köpenhamn



New York



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

Köpenhamn*

New York

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	401	824
Direktavkastningskrav, procent	2,84	4,34
Andel uppgraderade lägenheter, procent	46	49
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	88	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	6	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	81	68
Walk score	95	96

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån

euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2020	12,26	27,62
Valutakursförändringar	-0,01	-0,35
Justerad total portfolio 1 okt 2020	12,25	27,27
Försäljning och avslutade objekt	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	12,25	27,28
Förändring i jämförbar portfölj	-0,22	0,64
- Förändring i procent	-1,8	2,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	12,03	27,92
Köp och nybyggnation	0,44	0,01
Total portfölj 1 okt 2021	12,47	27,93
Nyuthyrningshyra	17,13	40,15

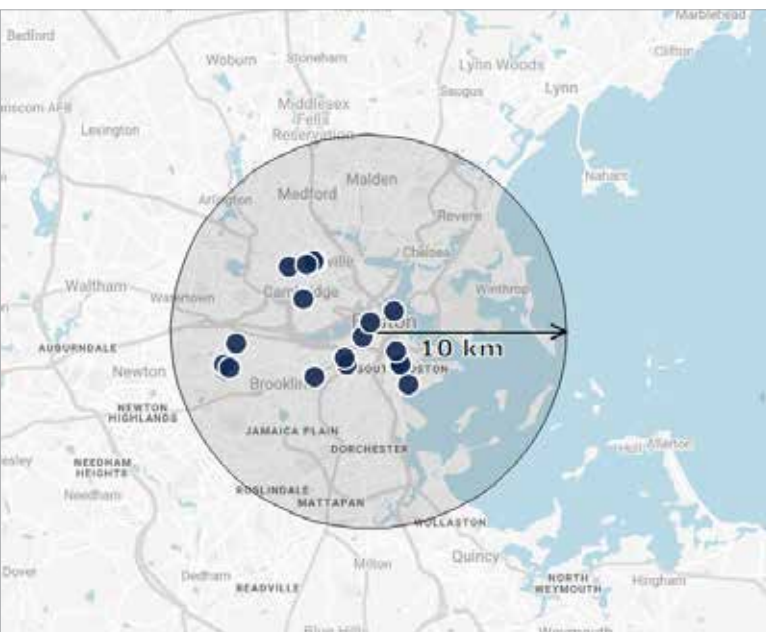
Vakansgrad bostäder

procent

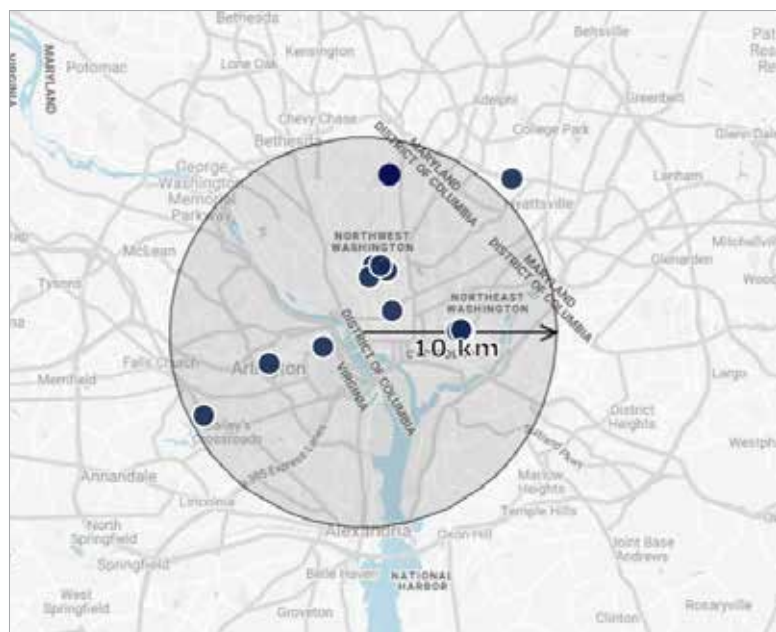
procent

Reell vakansgrad	0,0	0,7
Lägenheter under uppgradering	2,7	10,1
Vakansgrad	2,7	10,8

Boston



Washington D.C.

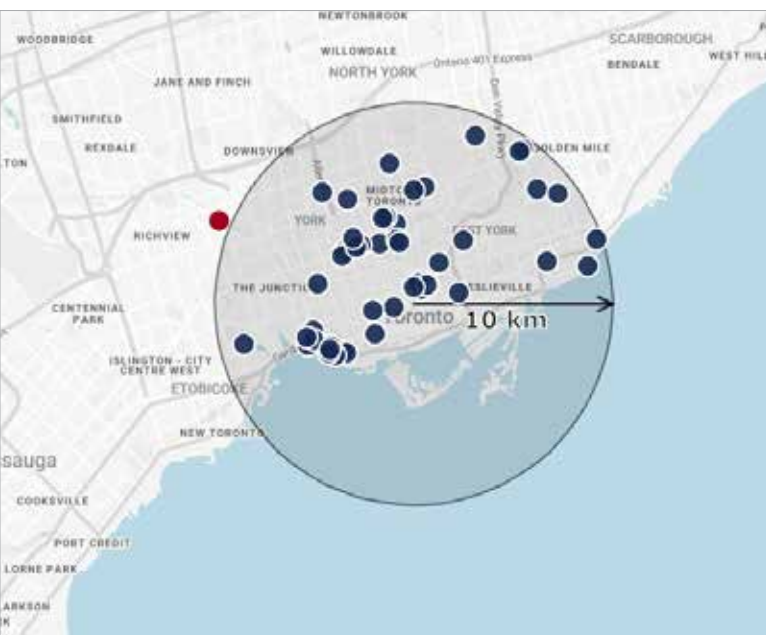


● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

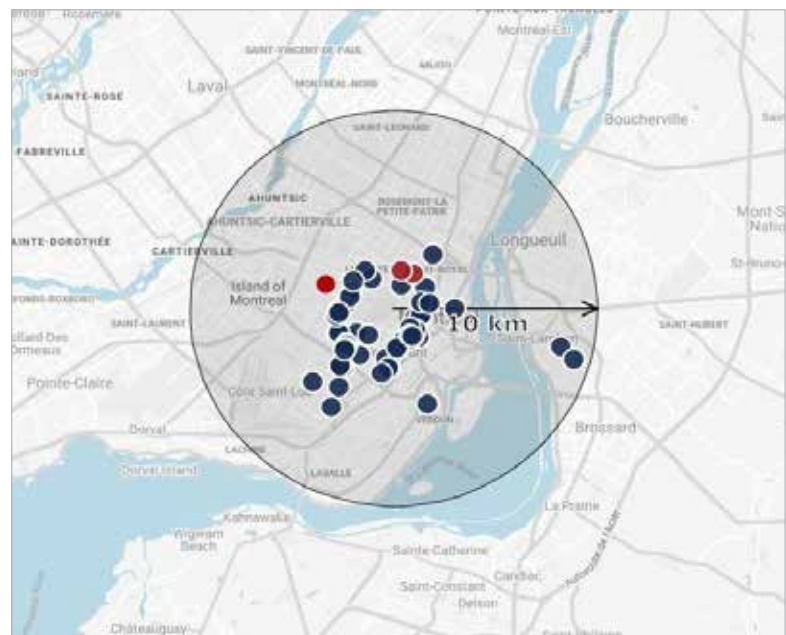
	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	591	703
Direktavkastningskrav, procent	4,17	4,69
Andel uppgraderade lägenheter, procent	80	78
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	65	175
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	82
Walk score	91	90
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2020	36,27	23,62
Valutakursförändringar	-0,46	-1,59
Justerad total portfolio 1 okt 2020	35,81	22,03
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	35,81	22,03
Förändring i jämförbar portfölj	0,54	0,23
- Förändring i procent	1,5	1,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	36,35	22,26
Köp och nybyggnation	-	-1,83
Total portfölj 1 okt 2021	36,35	20,43
Nyuthyrningshyra	38,02	22,22
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	2,0	1,3
Lägenheter under uppgradering	13,2	9,9
Vakansgrad	15,2	11,2

Toronto



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

Montreal



Toronto

Montreal

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 034	1 004
Direktavkastningskrav, procent	3,51	4,22
Andel uppgraderade lägenheter, procent	60	56
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	198	270
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	77	83
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2020	19,14	13,81
Valutakursförändringar	-1,06	-0,76
Justerad total portfolio 1 okt 2020	18,08	13,05
Försäljning och avslutade objekt	-	-0,01
Jämförbar portfölj 1 okt 2020	18,08	13,04
Förändring i jämförbar portfölj	0,12	0,58
- Förändring i procent	0,7	4,4
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	18,20	13,62
Köp och nybyggnation	-0,45	0,17
Total portfölj 1 okt 2021	17,75	13,79
Nyuthyrningshyra	23,18	15,92
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,6	2,1
Lägenheter under uppgradering	4,6	13,0
Vakansgrad	6,2	15,1

segmentinformation

hyresintäkter 377 meur

Hyresintäkterna uppgick till 377 meur (356), en ökning med 6,1 procent jämfört med samma period 2020.

10 meur är relaterat till förvärv.

4 meur avser intäkter för korrigeringen av hyrestaket i Berlin från 2020.

Tysklands högsta domstol upphävde hyrestaket i Berlin under april.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 4 meur (16), 1,3 procent (5,3).

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

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 13 553 hyresavtal (17 067) med en årshyra på 228 meur (227). Den nya årshyran är 231 meur (232), en ökning med 1,6 procent (2,0).

Vakansgraden för bostäder minskade med 2,0 procentenheter till 5,9 procent (7,9), jämfört med slutet av september 2020. Detta beror främst på minskad reell vakans och att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 86 procent (76) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar.

Reell vakansgrad minskade med 1,1 procentenheter till 0,8 procent (1,9) jämfört med slutet av september 2020.

driftöverskott 208 meur

Driftöverskottet uppgick till 208 meur (198).

Fastighetskostnaderna var 169 meur (158). 24 meur (21) avsåg underhåll, motsvarande 11 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var -0,9 procent (10,3).

Överskottsgraden uppgick till 55,1 procent (55,8).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,8 procent (69,0).

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 186 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 186 meur (170), en ökning med 9,6 procent jämfört med samma period 2020.

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

Tabeller över utveckling av rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, finns på sidan 20, 38 och 42.

verkligt värde fastigheter 14 247 meur

Verkligt värde uppgick till 14 247 meur (11 951), vilket motsvarar i genomsnitt 4 673 meur (4 021) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,17 procent (3,32), jämfört med 3,28 procent vid slutet av 2020. Minskningen är främst en följd av försäljningen i Tyskland och Skandinavien, där en minskning i direktavkastningskravet gjordes för att återspegla överenskomna försäljningspriser. Se tabell på sida 8.

segmentinformation

**rörelseresultat exklusive värdeförändringar,
EBITDA
jan–sep 2021**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Under- håll	Drift över- skott	Centrala admin- istrations- kostnader	Övriga intäkter och kostnader	EBITDA
Berlin*	102	-33	-5	64			
London	24	-7	-2	15			
Hamburg*	27	-9	-1	17			
Paris	10	-7	-	3			
Europa	163	-56	-8	99			
Stockholm*	49	-16	-4	29			
Malmö*	35	-12	-3	20			
Köpenhamn*	10	-4	-	6			
Skandinavien	94	-32	-7	55			
Toronto	28	-13	-2	13			
Montreal	27	-12	-2	13			
New York	24	-14	-2	8			
Washington D.C.	26	-12	-2	12			
Boston	15	-6	-1	8			
Nordamerika	120	-57	-9	54			
Summa kvarvarande verksamhet	154	-71	-11	72			
Summa avvecklade verksamheter	223	-74	-13	136			
Summa	377	-145	-24	208	-23	1	186

* avvecklade verksamheter

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-sep 2021

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värdeförän- dring**	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fas- tigheter
Berlin*	64	719	783	35,3	63,0	3 814
London	15	-15	-	0,0	62,2	959
Hamburg*	17	227	244	39,7	62,2	1 071
Paris	3	2	5	1,6	34,2	441
Övriga*	-	-	-	4,5	-14,1	-
Europa	99	933	1 032	26,9	61,1	6 285
Stockholm*	29	366	395	30,7	58,3	2 134
Malmö*	20	206	226	30,2	57,5	1 271
Köpenhamn*	6	35	41	16,4	58,9	401
Skandinavien	55	607	662	29,0	58,0	3 806
Toronto	13	11	24	3,6	47,1	1 034
Montreal	13	21	34	5,3	49,0	1 004
New York	8	-116	-108	-16,4	32,2	824
Washington D.C.	12	1	13	3,1	44,9	703
Boston	8	10	18	4,3	51,1	591
Nordamerika	54	-73	-19	-0,7	44,5	4 156
Summa kvarvarande verksamhet	72	-86	-14	-0,4	46,7	5 556
Summa avvecklade verksamheter	136	1 553	1 689	33,0	60,8	8 691
Summa	208	1 467	1 675	18,8	55,1	14 247

* avvecklade verksamheter

** inkluderar försäljningskostnader 1 meur

segmentinformation

rörelseresultat exklusive värdeförändringar,
EBITDA
jan-sep 2020

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Under- håll	Drift över- skott	Centrala admin- istrations- kostnader	Övriga intäkter och kostnader	EBITDA
Berlin*	96	-33	-5	58			
London	26	-7	-2	17			
Hamburg*	27	-9	-1	17			
Paris	8	-6	-	2			
Övriga*	1	-	-1	-			
Europa	158	-55	-9	94			
Stockholm*	46	-15	-4	27			
Malmö*	33	-11	-2	20			
Köpenhamn*	9	-3	-	6			
Skandinavien	88	-29	-6	53			
Toronto	27	-12	-2	13			
Montreal	24	-11	-1	12			
New York	26	-15	-1	10			
Washington D.C.	16	-8	-1	7			
Boston	17	-7	-1	9			
Nordamerika	110	-53	-6	51			
Summa kvarvarande verksamhet	144	-66	-8	70			
Summa avvecklade verksamheter	212	-71	-13	128			
Summa	356	-137	-21	198	-28	-	170

* avvecklade verksamheter

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan–sep 2020

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värdeförän- dring**	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fas- tigheter
Berlin*	58	8	66	2,9	60,7	3 076
London	17	-13	4	0,5	65,8	898
Hamburg*	17	24	41	6,7	62,2	850
Paris	2	5	7	2,5	22,6	425
Övriga*	-	-	-	-0,1	3,3	11
Europa	94	24	118	3,0	59,5	5 260
Stockholm*	27	5	32	2,6	59,5	1 669
Malmö*	20	-13	7	0,9	59,4	971
Köpenhamn*	6	2	8	3,0	58,6	333
Skandinavien	53	-6	47	2,1	59,4	2 973
Toronto	13	13	26	3,9	47,6	892
Montreal	12	26	38	6,2	49,4	836
New York	10	3	13	1,9	40,7	939
Washington D.C.	7	2	9	2,9	47,3	498
Boston	9	4	13	3,1	55,5	553
Nordamerika	51	48	99	3,7	47,5	3 718
Summa kvarvarande verksamhet	70	40	110	3,0	49,3	5 041
Summa avvecklade verksamheter	128	26	154	2,9	60,1	6 910
Summa	198	66	264	3,0	55,8	11 951

* avvecklade verksamheter

** inkluderar försäljningskostnader 3 meur

resultat, IFRS

hyresintäkter 154 meur

Hyresintäkterna uppgick till 154 meur (144), en ökning med 7,0 procent jämfört med samma period 2020.

Ökningen är främst relaterad till förvärv.

driftöverskott 72 meur

Driftöverskottet uppgick till 72 meur (70).

Fastighetskostnaderna var 82 meur (74). 11 meur (8) avsåg underhåll, motsvarande 15 euro (12) per kvadratmeter på årsbasis.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 62 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 62 meur (60), en ökning med 3,3 procent jämfört med samma period 2020.

Ökningen beror främst på förvärv.

finansnetto -74 meur

Räntekostnaderna uppgick till -57 meur (-56) och ränteintäkterna uppgick till 1 meur (-).

Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -23 meur (-21).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade periodens resultat med 18 meur (-38).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -13 meur (-4).

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

resultat före skatt -103 meur

Resultat före skatt uppgick till -103 meur (-36).

Främst relaterat till realiserad värdeförändring på fastigheter om -86 meur (40).

skattekostnad 3 meur

Skattekostnader uppgick till 3 meur (1). 3 meur (-3) var uppskjuten skatt.

avvecklade verksamheter

Periodens resultat för avvecklade verksamheter var 1 288 meur (97), främst relaterat till realiserad värdeförändring på fastigheterna.

Under fjärde kvartalet, både valutareserven och portföljpremium redovisas i periodens resultat.

Valutareserven uppgick till -172 meur i slutet av tredje kvartalet och avser framförallt valutan SEK.

Portföljpremien är uppskattad till 363 meur.

tredje kvartalet

Resultatet före skatt uppgick till -38 meur (-12). Nettoresultat för förändringen i verkligt värde av fastigheter påverkade resultatet med -35 meur (6).

Hyresintäkterna uppgick till 54 meur (46). Fastighetskostnaderna uppgick till 28 meur (25).

Driftöverskottet var 26 meur (21).

Finansnetto uppgick till -24 meur (-22).

fastighetsbeståndet, IFRS

verkligt värde fastigheter 5 555 meur

Förvaltnings- och rörelsefastigheternas verkliga värde uppgick till 5 555 meur (11 936), vilket motsvarar 5 524 meur (4 039) per kvadratmeter.

Minskningen beror på en omklassificering av fastigheter till tillgångar som innehas för försäljning.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,12 procent (3,32), jämfört med 3,28 procent vid slutet av 2020.

värdeökning fastigheter 12,1 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 1 468 meur (69), motsvarande 12,1 procent (0,6). Se tabell på sida 8.

fastighetsinvesteringar 239 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 239 meur (283). På årsbasis motsvarar det 106 meur (133) per kvadratmeter.

11 procent (21) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

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

köp av fastigheter 209 meur

Under perioden uppgick köpen till 209 meur (83).

De köpta fastigheterna finns i Montreal, Toronto, Washington D.C. och Köpenhamn.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,09 procent (4,84).

fastighetsförsäljningar 37 meur

Totalt såldes fastigheter för 37 meur (147). Försäljningarna skedde i Tyskland.

fastigheter som innehas för försäljning 8 692 meur

Fastigheter som innehas för försäljning är rapporterade till verkligt värde minus återstående investeringskostnader, portföljpremium och försäljningskostnader.

avvecklade verksamheter

Akelius har tecknat avtal för försäljning av bolag i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin.

Tillgångar och skulder i dessa städer är klassificerade som tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

Tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 8 740 meur och skulder till 2 433 meur.

Förvaltnings- och rörelsefastigheter i de avvecklade verksamheter uppgår till 8 691 meur.

Mer information om avvecklade verksamheter finns på sida 33–34.

fastigheter som innehas för försäljning

Akelius har tecknat avtal om försäljning av en fastighet i Paris.

Försäljningen kommer att slutföras under året. 1 meur (15) avser förvaltningsfastigheter och 0 meur (1) uppskjutna skatter.

finansiering, IFRS

soliditet inklusive hybridkapital 52 procent

Eget kapital ökade med 1 172 meur till 6 546 meur (5 297) under perioden. Ökningen beror främst på fastigheternas värdeutvecklingen och förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 52 procent (52).

belåningsgrad 37 procent

Under perioden ökade lån exklusive hybridobligationer med 325 meur till 5 368 meur (4 634).

Belåningsgraden var 37 procent (38), en minskning med 2 procentenheter jämfört med slutet av 2020.

Säkerställda lån uppgick till 1 300 meur (1 442), jämfört med 1 357 meur vid slutet av 2020. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen har varit stabil på 9 procent (12) sedan årsskiftet 2020.

De säkerställda lånen är upptagna hos 20 banker (23) i fem länder.

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

kapitalbindning 5,8 år

Upplåningen hade en genomsnittlig kapitalbindning om 5,8 år (5,5), jämfört med 5,7 vid slutet av 2020. 80 meur (124) förfaller inom ett år.

räntebindning 5,3 år

2 738 meur (1 824) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 499 meur (156) hade en räntebindning kortare än ett år.

Räntebindningen var i snitt 5,3 år (4,8), jämfört med 5,0 år vid slutet av 2020.

genomsnittlig ränta 1,72 procent

Under perioden minskade den genomsnittliga räntan från 1,95 till 1,72 till procent (1,97). Skulder med hög ränta som förfaller har ersatts med ny skuld med lägre ränta.

likviditet 861 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och utnyttjade kreditavtal uppgick till 861 meur (717).

Utnyttjade kreditavtal uppgick till 832 meur (693) med en genomsnittlig löptid om 1,5 år (1,1).

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

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

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 7 585 meur (6 200).

En ökning till följd av större andel icke-säkerställd upplåning.

justerad ej pantsatt kvot 2,39

Den ej pantsatta kvoten var 1,92 (2,02) jämfört med 1,89 vid utgången av 2020.

Den justerade ej pantsatta kvoten uppgick till 2,39 (2,44) och innehåller pantsatta fastigheter där motparten saknar fordran.

övrig finansiell information

kassaflöde

delårsperioden jan-sep

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 100 meur (70).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -393 meur (-335).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 79 meur (241).

tredje kvartalet

Kassaflödet uppgick till -205 meur (-18). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 47 meur (28).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -101 meur (-117).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -151 meur (71).

moderbolaget

Utdelning om 0,0375 euro per stamaktie av serie A betalades ut den 12 maj 2021, totalt 120 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 5 maj 2021, 5 augusti 2021, 5 november 2021 och 4 februari 2022, totalt 22 meur.

Resultat före skatt uppgick till 91 meur (-40).

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

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader, förändring derivat, samt finansiella valutakursdifferenser.

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 415 meur i eget kapital.

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

Per 30 september 2021 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,63 euro.

kreditbetyg

På grund av fastighetsförsäljningar i Tyskland och Skandinavien, har Standard and Poor's bedömt Akelius kreditrisk till BBB med negativa utsikter. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB+.

Fitch Ratings har bekräftat Akelius betyget BBB för långfristig upplåning.

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

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

personal

Vid periodens slut var 1 130 anställda (1 355) i Akelius, jämfört med 1 300 anställda i slutet av 2020.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har ökat med 7 meur (-10).

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2020.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens resultaträkning, IFRS

meur	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	154	144	54	46	190
Driftkostnader	-71	-66	-25	-22	-89
Underhåll	-11	-8	-3	-3	-10
Driftöverskott	72	70	26	21	91
Centrala administrationskostnader	-10	-10	-3	-4	-14
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	62	60	23	17	77
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-5	-7	-2	-3	-8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-86	40	-35	6	-23
Omstruktureringskostnader	-	-10	-	-10	-10
Rörelseresultat	-29	83	-14	10	36
Ränteintäkter	1	-	-	-	1
Räntekostnader	-57	-56	-18	-18	-73
Räntekostnader hybridobligationer	-23	-21	-8	-8	-29
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-13	-4	-1	-	-2
Värdeförändring derivat	18	-38	3	4	-34
Resultat före skatt	-103	-36	-38	-12	-101
Aktuell skatt	-	-2	-	-	-3
Uppskjuten skatt	-3	3	-1	5	7
Periodens resultat kvarvarande verksamheter	-106	-35	-39	-7	-97
Periodens resultat avvecklade verksamheter	1 288	97	946	33	213
Periodens resultat	1 182	62	907	26	116
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare					
kvarvarande verksamheter	-106	-35	-39	-7	-97
avvecklade verksamheter	1 258	95	924	31	209
Innehav utan bestämmande inflytande					
kvarvarande verksamheter	-	-	-	-	-
avvecklade verksamheter	30	2	22	2	4
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro					
kvarvarande verksamheter	-0,03	-0,01	-0,01	0,00	-0,03
avvecklade verksamheter	0,37	0,03	0,27	0,01	0,06

koncernens rapport över totalresultatet, IFRS

meur	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	1 182	62	907	26	116
Poster som kan omföras till resultatet					
Omräkningsdifferenser	219	-276	33	-137	-218
Säkring av nettoinvesteringar	-81	101	-13	44	50
Omvärderingsreserv*	8	1	5	-	1
Skatt till poster som kan omföras	-14	6	-6	5	24
Övrigt totalresultat för perioden	132	-168	19	-88	-143
Periodens totalresultat	1 314	-106	926	-62	-27
Totalresultat hänförligt till					
moderbolagets aktieägare	1 283	-108	904	-64	-31
innehav utan bestämmande inflytande	31	2	22	2	4

* omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, IFRS

meur	2021 30 sep	2020 30 sep ¹	2020 31 dec ¹
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	26	24	23
Förvaltningsfastigheter	5 523	11 827	12 021
Rörelsefastigheter	32	109	100
Nyttjanderättstillgångar ²	5	15	14
Materiella anläggningstillgångar	4	5	5
Derivat	7	1	4
Uppskjutna skattefordringar	1	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	4	4	5
Summa anläggningstillgångar	5 602	11 989	12 176
Fordringar och övriga tillgångar	60	111	109
Derivat	1	18	10
Likvida medel	12	13	250
Tillgångar som innehas för försäljning	8 741	15	18
Summa omsättningstillgångar	8 814	157	387
Summa tillgångar	14 416	12 146	12 563
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 433	5 215	5 292
Innehav utan bestämmande inflytande	113	82	82
Summa eget kapital	6 546	5 297	5 374
Icke säkerställda lån	4 057	3 178	3 533
Säkerställda lån	127	1 332	1 277
Hybridobligationer	999	999	999
Leasingskulder	5	12	12
Derivat	43	82	75
Uppskjutna skatteskulder	4	940	869
Avsättningar	1	-	1
Övriga skulder	13	17	16
Summa långfristiga skulder	5 249	6 560	6 782
Icke säkerställda lån	10	14	153
Säkerställda lån	61	110	80
Leasingskulder	1	2	2
Derivat	19	4	21
Avsättningar	5	14	8
Övriga skulder	92	144	140
Skulder som innehas för försäljning	2 433	1	3
Summa kortfristiga skulder	2 621	289	407
Summa eget kapital och skulder	14 416	12 146	12 563

1) inkluderar tillgångar och skulder relaterade till avvecklade verksamheter

2) 4 meur (9) för leasing av kontorsfastigheter och 1 meur (6) för leasing av tomträtter

koncernens rapport över förändring i eget kapital, IFRS

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräk- nings- reserv*	Balanse- rad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande in- flytande	Summa eget kapital
Eget kapital, 31 dec 2019	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Periodens totalresultat	-	-	-168	60	-108	2	-106
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-5	-5
Eget kapital, 30 sep 2020	199	1 102	-323	4 237	5 215	82	5 297
Periodens totalresultat	-	-	25	52	77	2	79
Övriga transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-	-2	-2
Eget kapital, 31 dec 2020	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Periodens resultat	-	-	-	1 152	1 152	30	1 182
Övrigt totalresultat	-	-	126	5	131	1	132
Summa totalresultat	-	-	126	1 157	1 283	31	1 314
Utdelning	-	-	-	-142	-142	-	-142
Eget kapital, 30 sep 2021	199	1 102	-172	5 304	6 433	113	6 546

* omräkningsreserven avser framförallt avyttrad verksamhet och kommer att återföras till resultatet i samband med överlämnande

koncernens rapport över kassaflöden, IFRS

meur	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	208	198	72	68	259
Centrala administrationskostnader	-23	-28	-7	-9	-37
Omstruktureringskostnader	-	-14	-	-14	-14
Erlagd ränta	-82	-83	-23	-31	-114
Betald skatt	-3	-3	-2	-1	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	100	70	40	13	88
Förändring rörelsefordringar	-5	-1	7	3	14
Förändring rörelseskulder	-11	19	-	12	10
Kassaflöde från löpande verksamheten	84	88	47	28	112
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6	-8	-2	-2	-11
Investeringar i fastigheter	-239	-283	-79	-81	-381
Köp av fastigheter ¹	-199	-81	-28	-38	-169
Köp av övriga tillgångar	-1	-19	-	-1	-36
Försäljning av fastigheter ²	33	49	7	5	84
Försäljning av övriga tillgångar ³	19	7	1	-	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-393	-335	-101	-117	-503
Transaktioner med minoritet	-	-5	-	-	-5
Upptagna lån	1 294	1 768	18	685	2 320
Amortering av lån	-998	-1 430	-159	-617	-1 586
Lösen av derivat	-78	18	-3	9	9
Amortering leasing	-2	-3	-1	-1	-3
Utdelning A-aktier	-120	-96	-	-	-96
Utdelning D-aktier	-17	-11	-6	-5	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79	241	-151	71	622
Periodens kassaflöde	-230	-6	-205	-18	231
Likvida medel vid periodens början	250	19	225	31	19
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	20	13	20	13	250

jan-sep 2021

1) -209 meur för förvärv av fastigheter och 10 meur för förvärv av övriga nettotillgångar

2) 37 meur för försäljningar i Tyskland, -3 meur för betalning som ännu ej erhållits för bostadsförsäljningar och -1 meur för försäljningskostnader

3) 14 meur för försäljning av obligationer och 5 meur för försäljning av bostadsrätter i Sverige

avvecklade verksamheter, IFRS

23 juni 2021 meddelade Akelius i ett pressmeddelande att styrelsen diskuterat avyttringen av fullt utvecklade fastigheter i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin.

26 september 2021 skrev Akelius på avtal om försäljning av 28 776 lägenheter med planerat tillträde i slutet av 2021.

1 093 av lägenheterna är i Köpenhamn, 4 107 i Malmö och 5 934 i Stockholm, 14 050 i Berlin och 3 592 i Hamburg.

Akelius säljer bolag som äger samtliga fastigheter.
Lokal personal följer med fastigheterna.

Därmed uppfyller Akelius verksamheter i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin kraven för att rapporteras som avvecklade verksamheter.

30 september 2021 klassificeras tillgångar och skulder i dessa städer som tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

resultaträkning

meur	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	223	212	73	72	281
Driftkostnader	-74	-71	-23	-21	-95
Underhåll	-13	-13	-4	-4	-18
Driftöverskott	136	128	46	47	168
Centrala administrationskostnader	-13	-18	-4	-5	-23
Övriga intäkter och kostnader	1	-	-	-	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	124	110	42	42	144
Avskrivningar och övriga kostnader	-2	-6	-1	-6	-6
Realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	1 545	25	1 179	7	53
Rörelseresultat	1 667	129	1 220	43	191
Finansnetto	-10	-14	-3	-5	-18
Resultat före skatt	1 657	115	1 217	38	173
Skatt	-369	-18	-271	-5	40
Periodens resultat	1 288	97	946	33	213

* nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 1 554 meur (29), minus försäljningskostnader 1 meur (3) och minus omvärdering av rörelsefastigheter 8 meur (1)

avvecklade verksamheter, IFRS

tillgångar och skulder som innehas för försäljning

	2021 30 sep
meur	
Förvaltningsfastigheter	8 645
Rörelsefastigheter	46
Uppskjutna skattefordringar	3
Övriga anläggningstillgångar	10
Omsättningstillgångar	28
Likvida medel	8
Summa tillgångar	8 740
Långfristiga lån	1 104
Uppskjutna skatteskulder	1 246
Övriga långfristiga skulder	13
Kortfristiga lån	9
Övriga kortfristiga skulder	61
Summa skulder	2 433

kassaflöde

	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
meur					
Kassaflöde från löpande verksamheten	100	112	39	32	142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84	-73	-50	-25	-78
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20	-71	-	-15	-95
Periodens nettokassaflöde	-4	-32	-11	-8	-31

nyckeltal

	2021 30 sep	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	6 546	5 374	5 526	5 370	4 901
Soliditet, procent	45	43	45	43	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	51	50	47	46
Avkastning på eget kapital, procent	24	-	8	9	19
Substansvärde, meur	7 846	6 324	6 533	6 284	5 840
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	377	471	496	482	469
Tillväxt hysesintäkter, procent	6,1	-5,0	2,7	2,8	-0,6
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	1,3	3,6	5,7	3,2	5,1
Driftöverskott, meur	208	259	260	260	252
Tillväxt driftöverskott, procent	4,7	-0,5	-1,3	3,3	4,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-0,9	8,4	2,9	5,1	10,7
Överskottsgrad, procent	55,1	54,9	52,4	53,9	53,6
Justerad överskottsgrad, procent*	68,8	68,2	65,2	69,7	61,4
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	9	9	14	19	18
Belåningsgrad, procent	37	39	40	44	44
Ej pantsatt kvot	1,92	1,89	1,87	1,74	1,63
Räntetäckningsgrad 12 månader	2,9	3,3	7,8	2,8	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,6	2,5	2,0	1,8	1,9
Medelränta, procent	1,72	1,95	2,25	2,64	2,58
Räntebindning, år	5,3	5,0	4,5	4,5	5,3
Kapitalbindning, år	5,8	5,7	5,4	5,7	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	45 118	44 443	44 226	50 407	47 177
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 049	2 986	2 968	3 422	3 228
Hysespotential, procent	47	24	55	56	50
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	1,7	1,1	1,4	0,9
Vakansgrad bostäder, procent	5,9	7,5	8,6	9,6	6,6
Omsättning hyresgäster, procent	18	16	15	15	14
Verkligt värde, euro/kvm	4 673	4 066	4 031	3 617	3 292
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	534	473	485	516	484
Direktavkastningskrav, procent	3,17	3,28	3,67	3,67	3,60
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	-0,14	-0,38	0,00	0,02	-0,22
Ingående verkligt värde, meur	12 139	11 964	12 379	10 624	9 171
Värdeförändring, meur	1 468	34	423	553	886
Investering, meur	239	381	468	349	288
Köp, meur	209	172	181	1 286	1 297
Försäljning, meur	-37	-185	-1 616	-300	-737
Valutakursdifferenser, meur	229	-227	129	-133	-281
Utgående verkligt värde, meur	14 247	12 139	11 964	12 379	10 624

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 75 meur (69) för jan-sep 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-8	-5	-3	-1	-9
Omstruktureringskostnader	-	-1	-	-1	-1
Rörelseresultat	-8	-6	-3	-2	-10
Resultat från aktier i dotterbolag	36	-	36	-	34
Finansiella intäkter	160	133	54	39	171
Finansiella kostnader	-106	-155	-31	-85	-244
Värdeförändring derivat	9	-12	-7	35	-39
Resultat före bokslutsdispositioner	91	-40	49	-13	-88
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	29
Resultat före skatt	91	-40	49	-13	-59
Skatt*	-12	6	-5	7	22
Periodens resultat	79	-34	44	-6	-37

* moderbolaget redovisar underskott som totalt uppgår till 53 meur i slutet av perioden, 12 meur skatteförluster har använts under året.

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 633	2 632	2 665
Fordringar på koncernbolag	4 836	4 196	4 369
Övriga långfristiga fordringar	4	6	5
Derivat	7	1	4
Uppskjuten skattefordran	53	50	66
Summa anläggningstillgångar	7 533	6 885	7 109
Fordringar på koncernbolag	28	47	57
Derivat	1	18	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	49	71	-
Övriga fordringar	27	48	53
Likvida medel	4	-	211
Summa omsättningstillgångar	109	184	331
Summa tillgångar	7 642	7 069	7 440
Bundet eget kapital	202	202	202
Fritt eget kapital	918	979	981
Summa eget kapital	1 120	1 181	1 183
Långfristiga räntebärande skulder	2 966	3 751	3 533
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	3 068	1 426	1 970
Derivat	43	74	70
Summa långfristiga skulder	6 077	5 251	5 573
Kortfristiga räntebärande skulder	12	10	148
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	349	559	460
Derivat	19	3	21
Övriga kortfristiga skulder	52	64	53
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	13	1	2
Summa kortfristiga skulder	445	637	684
Summa eget kapital och skulder	7 642	7 069	7 440

alternativa nyckeltal

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

Alternativa nyckeltal baseras på segmentinformationen som inkluderar både kvarvarande och avvecklade verksamheter.

resultat, segmentinformation

meur	2021 jan-sep 9 mån	2020 jan-sep 9 mån	2021 jul-sep 3 mån	2020 jul-sep 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	377	356	127	118	471
Driftkostnader	-145	-137	-48	-43	-184
Underhåll	-24	-21	-7	-7	-28
Driftöverskott	208	198	72	68	259
Centrala administrationskostnader	-23	-28	-7	-9	-37
Övriga intäkter och kostnader	1	-	-	-	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	186	170	65	59	221
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-7	-9	-3	-5	-10
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	5	-	4	-	6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	1 454	65	1 140	13	24
Omstruktureringskostnader	-	-14	-	-14	-14
Rörelseresultat	1 638	212	1 206	53	227
Ränteintäkter	1	-	-	-	1
Räntekostnader	-68	-69	-21	-23	-88
Räntekostnader hybridobligationer	-23	-21	-8	-8	-29
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-12	-4	-1	-	-4
Värdeförändring derivat	18	-39	3	4	-35
Resultat före skatt	1 554	79	1 179	26	72
Aktuell skatt	-9	-8	-6	-2	-13
Uppskjuten skatt	-363	-9	-266	2	57
Periodens resultat	1 182	62	907	26	116

* nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 1 468 meur (69), minus försäljningskostnader 1 meur (3), och minus omvärdering av rörelsefastigheter 8 meur (1)

alternativa nyckeltal

substansvärde och belåningsgrad

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Eget kapital	6 546	5 297	5 374
Uppskjuten skatt	1 246	937	868
Derivat	54	67	82
Substansvärde	7 846	6 301	6 324
Summa räntebärande skulder	6 367	5 633	6 042
Hybridkapital	-999	-999	-999
Likvida medel	-20	-13	-250
Spärrade medel	-1	-	-1
Netto räntebärande skulder	5 347	4 621	4 792
Summa tillgångar	14 416	12 146	12 563
Likvida medel	-20	-13	-250
Spärrade medel	-1	-	-1
Nettotillgångar	14 395	12 133	12 312
Belåningsgrad, procent	37	38	39
Netto räntebärande skulder	5 347	4 621	4 792
Ej säkerställda lån	-4 067	-3 192	-3 686
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 280	1 429	1 106
Nettotillgångar	14 395	12 133	12 312
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	9	12	9

medelränta

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	5 368	4 634	5 043
Räntekostnader baserat på räntan per 30 sep	92	91	98
Medelränta	1,72	1,97	1,95

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	26	24	23
Ej pantsatta fastigheter	7 585	6 200	6 324
Nyttjanderättstillgångar	12	15	14
Materiella anläggningstillgångar	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	4	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	6	4	5
Kundfordringar och andra fordringar	88	111	109
Derivat	8	19	14
Ej pantsatta tillgångar	7 734	6 382	6 498
Ej säkerställda lån	4 067	3 192	3 686
Efterställd skuld	-13	-22	-6
Likvida medel	-20	-13	-250
Netto icke säkerställd senior skuld	4 034	3 157	3 430
Ej pantsatt kvot	1,92	2,02	1,89
Outnyttjade kreditavtal	0,47	0,42	0,46
Justerad ej pantsatt kvot	2,39	2,44	2,35

eget kapital

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Årets totalresultat	1 313	-106	-27
Ingående eget kapital	5 374	5 526	5 526
Avkastning på eget kapital	24	-2	-
Eget kapital	6 546	5 297	5 374
Hybridobligationer	999	999	999
Eget kapital och hybridobligationer	7 545	6 296	6 373
Summa tillgångar	14 416	12 146	12 563
Soliditet, procent	45	44	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	52	52	51

likviditet

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Likvida medel	20	13	250
Outnyttjade kreditavtal	832	693	844
Likvida finansiella tillgångar	9	11	23
Likviditet	861	717	1 117

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	377	356	6,1
Förvärv och avyttringar	-16	-6	
Service intäkter	-27	-26	
Korrigering av hyresreglering i Berlin	-4	1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	330	326	1,3
Driftöverskott	208	198	4,7
Förvärv och avyttringar	-9	-3	
Korrigering av hyresreglering i Berlin	-4	1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	195	197	-0,9

justerad överskottsgrad

meur	2021 jan-sep	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2021 jan-sep
Hyresintäkter	377	-75	302
Driftkostnader	-145	75	-70
Underhåll	-24		-24
Driftöverskott	208	-	208
Överskottsgrad, procent	55,1		68,8

realiserad värdetillväxt

meur	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	37	147	185
Försäljningskostnader	-1	-3	-4
Förvärvspris	-9	-64	-93
Ackumulerade investeringar	-5	-18	-23
Realiserad värdetillväxt	22	62	65

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	sep 2020– sep 2021
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2020	170
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	4
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-6
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	-2
Köp och försäljning hyresintäkter	10
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-4
Köp och försäljning driftöverskott	6
Korrigering av hyresreglering i Berlin	4
Service intäkter	1
Valutakursdifferenser	1
Centrala administrationskostnader	5
Övriga intäkter och kostnader	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2021	186

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 inte summerar korrekt.

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2020.

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

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

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

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

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

Uppställningsformen av koncernens rapport över finansiell ställning har ändrats från 2021. Lån presenteras på två rader, säkerställda och icke-säkerställda lån. Jämförelseperioder har justerats i de fall uppställningsformen har ändrats.

Enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter ska tillgångar klassificeras som innehav för försäljning om deras värde kommer att återvinnas genom en försäljning snarare än genom fortsatt drift. För att bedömas som sannolik ska åtgärder för att genomföra försäljningen ha påbörjats och den förväntas genomföras inom ett år. Vid tidpunkten för omklassificeringen värderas tillgångar och skulder till det lägre av verkligt värde, efter avdrag för försäljningskostnader, och det redovisade värdet.

Fastigheter som innehas för försäljning redovisas initialt till det avtalsenliga försäljningspriset, och därefter värderas till verkligt värde minus försäljningskostnader, bestående av försäljningskostnader och återstående investeringskostnader.

Akelius har uppfyllt kraven för att klassificera verksamheter i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin som avvecklade verksamheter.

I rapporten över koncernens finansiella ställning visas avvecklade verksamheter som tillgångar och skulder som innehas för försäljning.

Avvecklade verksamheter utesluts från resultaten av kvarvarande verksamhet och presenteras med ett enskild belopp som resultat efter skatt från avvecklade verksamheter i resultaträkningen. Historiska jämförelsesiffror har räknats om.

Akelius anser att den bästa modellen som beskriver Akelius verksamhet är segmentinformation.

Det är även så VD följer verksamheten. Skillnaden mellan segmentinformation och rapportering enligt IFRS är avvecklande verksamheter.

Segmentinformationen inkluderar kvarvarande och avvecklade verksamheter.

övriga upplysningar

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

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

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

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

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

Akelius har undersökt effekter på

- säkringsredovisning
- finansiella instrument som refererar till en IBOR

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

risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen står inför flera olika typer av risker. Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder.

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

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

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

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

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

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

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

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 25 oktober 2021,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

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

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

avkastning på eget kapital

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

avvecklad verksamhet

En avvecklad verksamhet är en del av en tillgång som antingen har avyttrats eller klassificerats som innehav för försäljning och representerar ett geografiskt område.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

belåningsgrad, säkerställda lån

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

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning

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

Anges för att mäta direktavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

direktavkastningskrav

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

diskonteringsränta

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

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med *fastighetskostnader*.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

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

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

fastighetsbestånd

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

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom driftkostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

finansnetto

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

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

försäljning och avslutade objekt

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

definitioner

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyrespotential

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

hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts. Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet. Intjäningskapacitet på tolv månadersbasis är inte en prognos för de kommande 12 månaderna. Det finns ingen uppskattning av hyra, *vakans*, valutakurs, fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, *EBITDA*, plus övriga finansiella intäkter och kostnader.

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

justerad ej pantsatt kvot

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

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.

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

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

kapitalkällor

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

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likvida finansiella tillgångar

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

likviditet

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

definitioner

medelränta

Medelränta på summa räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång.

Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

netto räntebärande skulder

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

Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

nettoräntekostnader

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

nettotillgångar

Summa tillgångar minus likvida och spärrade medel.

Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.

Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

omförhandlade och förnyade hyresavtal

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.

Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar mätt från förvärv till försäljning.

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter.

Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

räntebindning

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

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader.

Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

Eget kapital i relation till 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.

definitioner

totalavkastning

Driftöverskott plus realiserad och orealiserad värdeförändring på fastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.

Anges för att belysa totalavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.

Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

värdetillväxt

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

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.

Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*.

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

överskottsgrad, justerad

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

Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.

övriga intäkter och kostnader

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

Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.

Huvudkontor

Rosenlundsgatan 50
Box 38149
100 64 Stockholm
+46 8 566 130 00
+46 10 722 31 00
akelius.se

Tyskland

Erkelenzdamm 11-13
D-10999 Berlin
+49 (0) 800 2535 487
akelius.de

Kanada

533 College Street
Toronto M6G 1A8
+1 (844) 253-5487
akelius.ca

England

25 Hosier Lane
London EC1A 9LQ
+44 (0) 800 014 8579
akelius.co.uk

Frankrike

37-41, Rue du Rocher
75008 Paris
+33 805 081 163
akelius.fr

USA

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

Danmark

Nørre Voldgade 80, 2. floor
1358 Copenhagen K
+45 80 82 00 41
akelius.dk

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

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

better living

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

köper rätt fastigheter

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

stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har avtal med 26 banker, obligationslån och noterade stamaktier av serie D. Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tretton tusen aktieägare.

förstklassig personal

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

kalender

bokslutskommuniké 2021	7 februari 2022
årsredovisning 2021	11 mars 2022
delårsrapport jan-mar 2022	25 april 2022