

bokslutskommuniké

januari till december 2021

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 oct-dec	2020 oct-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 020	12 139	6 020	12 139
Antal lägenheter	17 770	44 443	17 770	44 443
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 068	2 752	1 068	2 752
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,6	1,7	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	12,5	7,5	12,5	7,5
Hirespotential, procent	25	24	25	24

Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	5 361	456	5 361	456
Räntetäckningsgrad	63,2	3,3	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,8	2,5	2,8	2,5
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	-	BBB	-
Substansvärde, meur	7 087	6 324	7 087	6 324

kvarvarande verksamheter

Hysesintäkter, meur	212	190	58	46
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	1,5	3,5	7,5	-0,8
Driftöverskott, meur	99	91	27	21
Överskottsgrad, procent	46,8	48,2	46,9	45,7
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-2,1	9,7	12,4	-7,5
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	82	77	20	17
Resultat från kvarvarande verksamheter, meur	-226	-102	-120	-67

avvecklade verksamheter

Resultat från avvecklade verksamheter, meur	2 640	218	1 352	121
---	-------	-----	-------	-----

Den 1 december 2021 överlämnade Akelius bolag med verksamhet i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin. I denna bokslutskommuniké klassificeras dessa städer som avvecklade verksamheter.

Austin, Boston, New York, Washington D.C., Montreal, Toronto, London och Paris klassificeras som kvarvarande verksamheter.

Definitioner på sidorna 42-45.



16-18 Warwick Road, London

Långsiktighet ger utdelning

Akelius avyttrade framgångsrikt verksamheterna i Tyskland, Sverige och Danmark under 2021 för 9 miljarder euro.

Det högklassiga fastighetsbeståndet tog 27 år att bygga.

Försäljningspriset översteg förvärvskostnader och investeringar med 4.8 miljarder euro.

Tack till alla medarbetare som bidrog till att skapa detta unika fastighetsbestånd i termer av kvalitet, låg risk och långsiktig potential.

Ni kan vara stolta.

Akelius finansiella situation har aldrig varit starkare

Försäljningen resulterade i en väldigt stark finansiell situation för Akelius.

Finansiella tillgångar överstiger lån med 2.1 miljarder euro.

96 procent av de finansiella tillgångarna består av obligationer med investment grade betyg.

39 procent har högsta möjliga kreditrating, AAA.

förvärv av 861 lägenheter i Austin

Akelius köpte fastigheter för 0.6 miljarder euro under 2021.

De huvudsakliga förvärven genomfördes i Washington D.C., Austin, Toronto och Montreal.

Akelius etablerade i Austin under december 2021 genom ett förvärv av 861 lägenheter.

Austin är huvudstad för Texas och en av de snabbast växande metropolerna i USA.

Stadens snabba tillväxt i befolkning och arbetstillfällen passar Akelius utmärkt.

tillväxt till femtio tusen lägenheter igen

Akelius tänker öka förvärvstakten under 2022 genom förvärv i USA, Kanada, Frankrike och England.

Köpen finansieras genom försäljning av finansiella tillgångar.

vakans ned 3,4 procentenheter i jämförbart bestånd

För jämförbara fastigheter sjönk vakansgraden 3,4 procentenheter till 13,7 procent.

Detta följer ambitionen att minska vakans på grund av uppgradering av fastigheter och att öka deras kassaflöden.

Förutom stark positiv trend för vakansen i jämförbart bestånd så bidrar förvärv till god utveckling av den totala vakansen.

hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 1,5 procent

I jämförbart bestånd steg hyrestäkterna med 1,5 procent under 2021.

COVID-19 påverkade hyresintäkter negativt under hela året.

Akelius gav temporära hyresrabatter främst i USA och London.

Lägre vakans och minskade effekter av COVID-19 är faktorer som förväntas förbättra tillväxten i hyresintäkter under 2022.

bättre hållbarhet än branschgenomsnittet

Akelius har förbättrat sitt betyg avseende hållbarhet.

Det är nu bättre än fastighetsbranschens genomsnitt.

Ambitiösa mål för hållbarhet, detaljerade åtgärdsplaner för varje delområde och noggrann uppföljning kommer att leda till ytterligare förbättringar och bidra till det globala hållbarhetsarbetet under kommande år.

Akelius siktar på att tillhöra toppskiktet inom hållbarhet.

positionerat för tillväxt

Akelius är och kommer vara ett säkert, lönsamt och hedervärt bostadsbolag med ett långsiktigt perspektiv.

Akelius har kvalificerad personal, 16 års internationell erfarenhet och stark finansiell ställning.

Det är en solid plattform som indikerar att 2022 kommer bli ännu ett framgångsrikt år för Akelius.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 31 december 2021

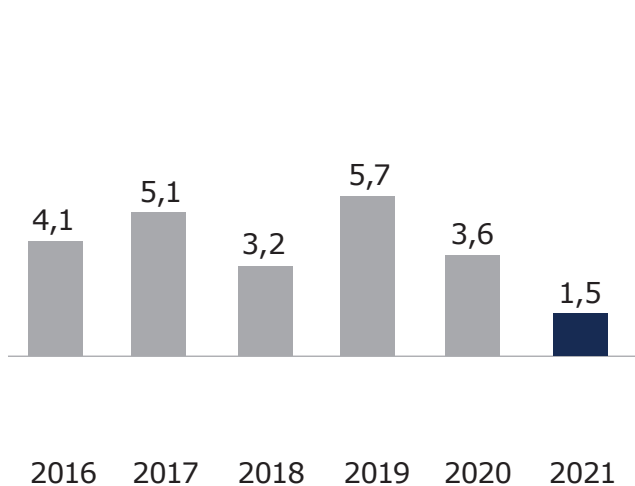
verkligt värde fastigheter 6 020 meur



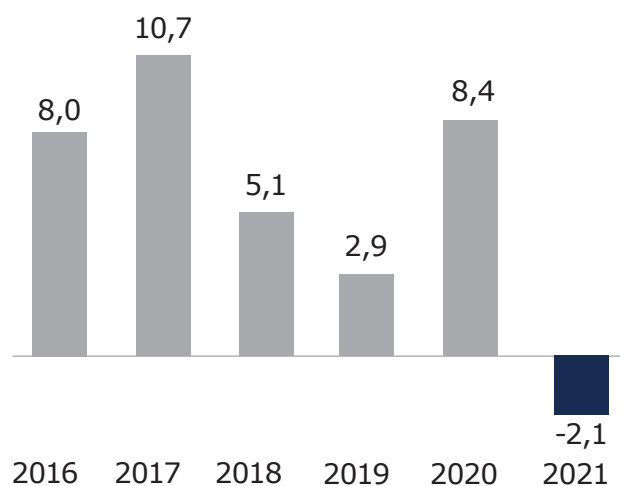
Stad	Antal lägenheter	Uthyr- ningsbar area tusentals kvm	meur	Verkligt värde		Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkast- ningskrav, procent
				euro/ kvm	andel, procent		
London	2 064	104	985	9 483	16	8,2	4,06
Paris	1 557	52	448	8 564	8	28,8	3,74
Europa	3 621	156	1 433	9 175	24	17,1	3,95
Washington D.C.	2 610	216	885	4 097	15	13,0	4,03
New York	1 740	123	763	6 227	13	10,2	4,33
Boston	1 029	67	607	9 069	10	15,6	4,17
Austin	861	66	191	2 901	3	3,7	4,00
USA	6 240	472	2 446	5 190	41	11,4	4,16
Toronto	3 871	210	1 092	5 204	18	6,2	3,48
Montreal	4 038	277	1 049	3 776	17	16,3	4,12
Kanada	7 909	487	2 141	4 391	35	11,4	3,81
Summa/ Genomsnitt	17 770	1 115	6 020	5 399	100	12,5	3,99

tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 1,5 procent

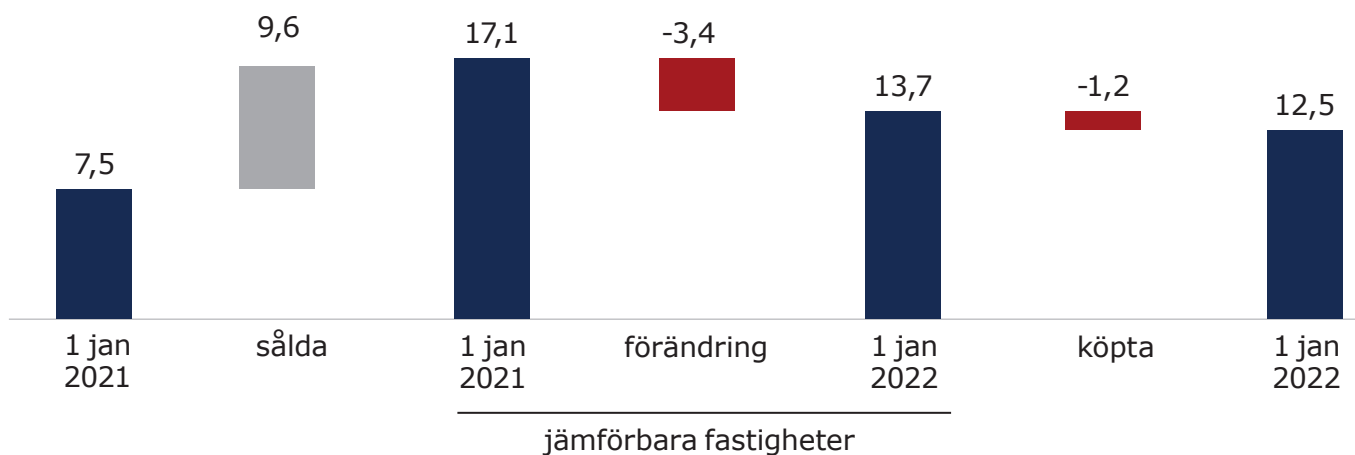


driftöverskott -2,1 procent

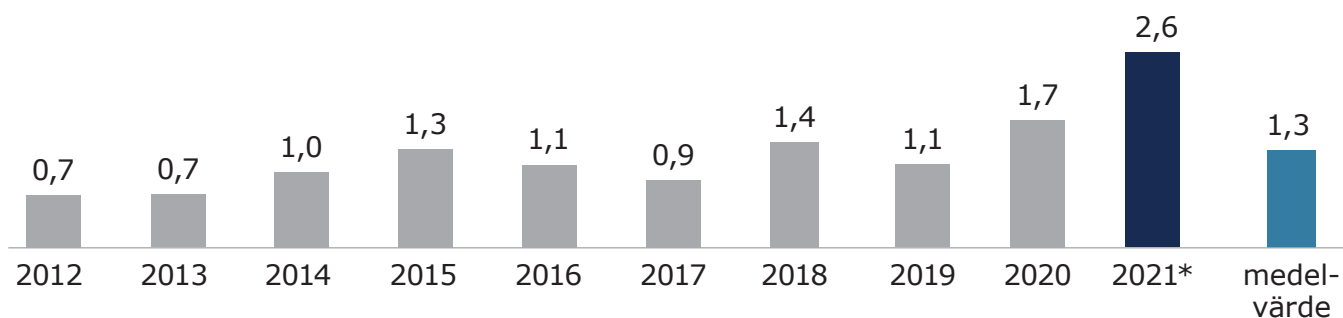


utveckling vakansgrad bostäder

procent



reell vakansgrad bostäder, 2,6 procent

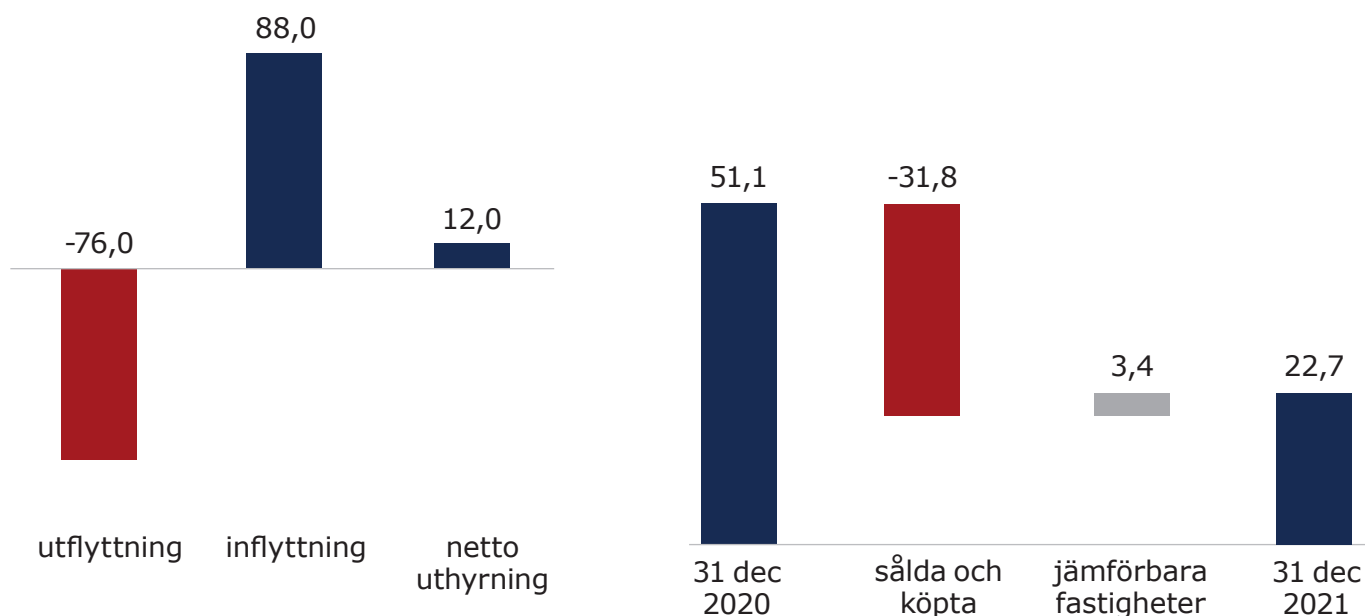


* kvarvarande verksamheter

nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

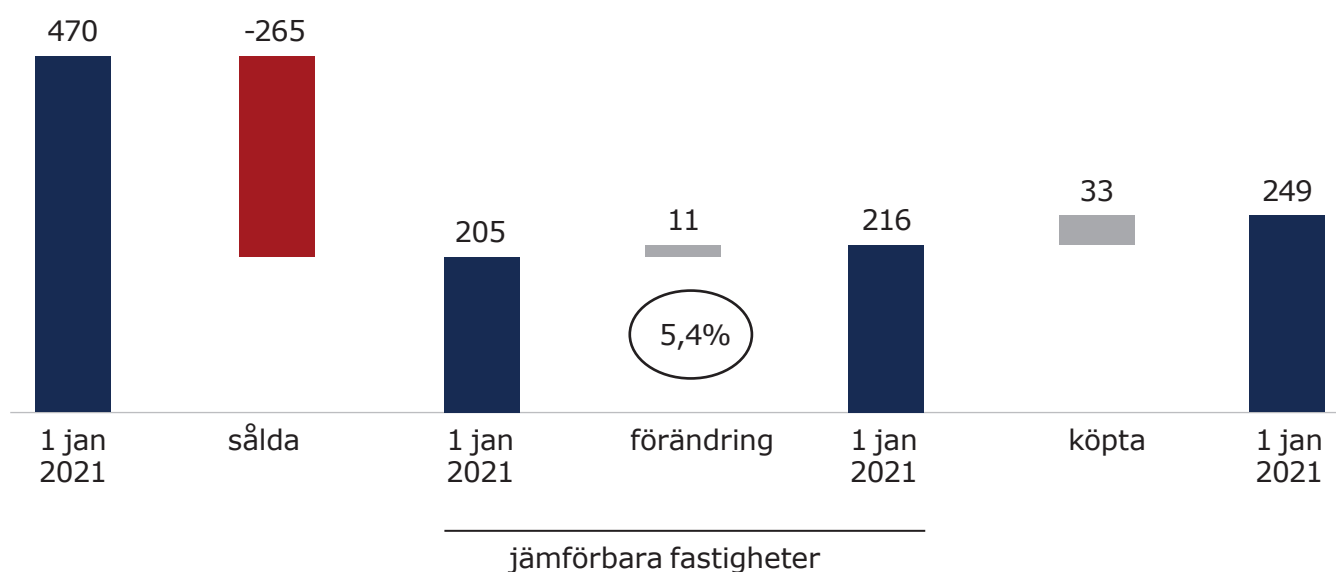
nettouthyrning 12,0 meur
januari till december 2021

uppgraderade lägenheter
22,7 procent



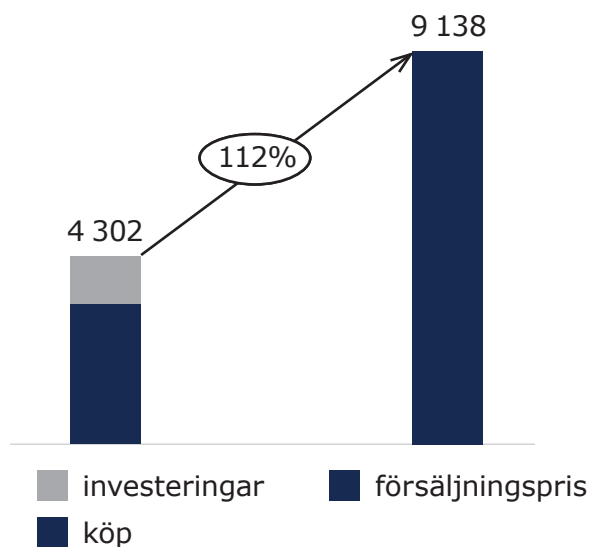
utveckling kontrakterad hyra bostäder

meur

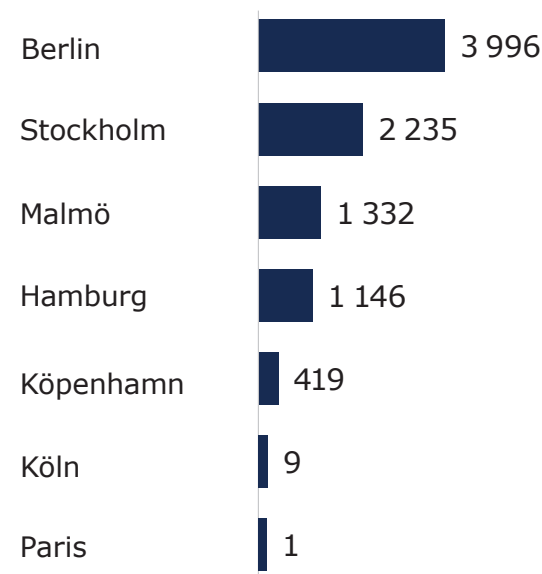


förändringar i fastighetsbeståndet

försäljning fastigheter 9 138 meur

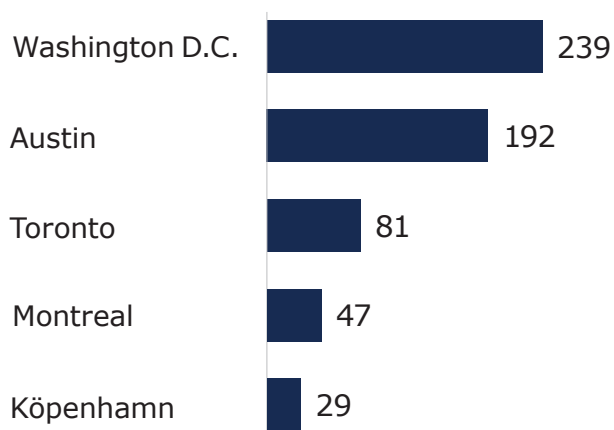


försäljningspris 9 138 meur



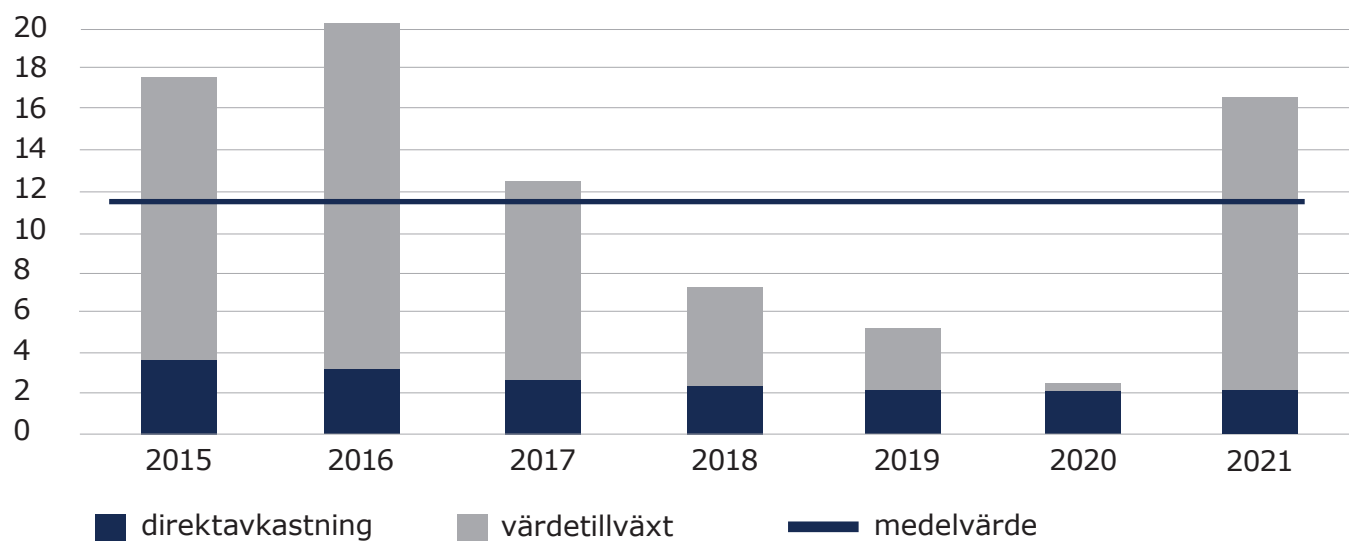
Akelius har sålt alla fastigheter i Berlin, Stockholm, Malmö, Hamburg, Köpenhamn, samt en fastighet i Köln och en i Paris.

fastighetsköp 588 meur



totalavkastning fastigheter 16,1 procent

procent



	meur	Tillväxt jan-dec procent
Verkligt värde 1 jan 2021	12 139	
Värdeförändring*	1 719	14,2
Investeringar	360	3,0
Köp	588	4,8
Försäljning, tillgångsförsäljning	-38	0,3
Försäljning, avvecklad verksamhet	-9 100	75,0
Valutakursförändringar	352	2,9
Verkligt värde 31 dec 2021	6 020	-50,4
Driftöverskott	265	2,2
Försäljningskostnader	-30	0,3
Fastigheternas totalavkastning	1 954	Per år: 16,1

* inkluderar en premie om 363 meur

direktavkastningskrav 3,99 procent

procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2021	3,28	5,26
Köp	-0,01	-0,01
Försäljning	0,85	0,87
Jämförbara fastigheter	-0,16	-0,16
Valutakurs- förändringar	0,03	0,03
31 dec 2021	3,99	5,99

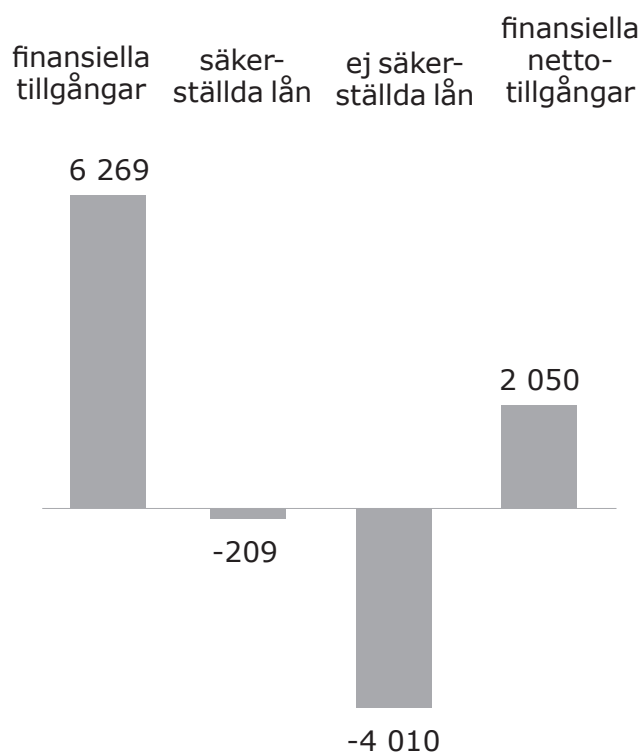
värdeförändring 1 719 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-430	-3,54
Avkastningskrav	237	1,95
Försäljning	1 911	15,74
Köp	1	0,00
Värdeförändring	1 719	14,15

finansiering

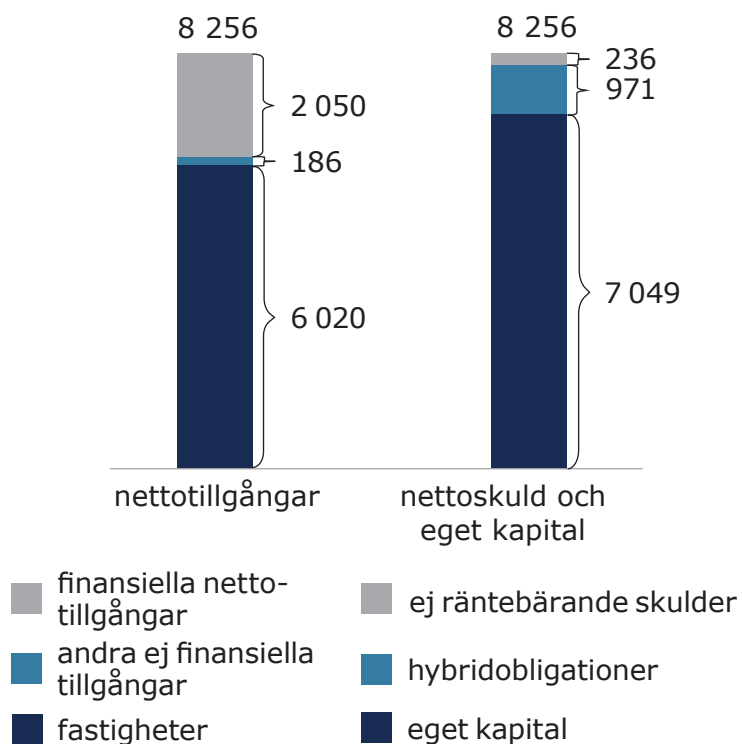
finansiella nettotillgångar

meur



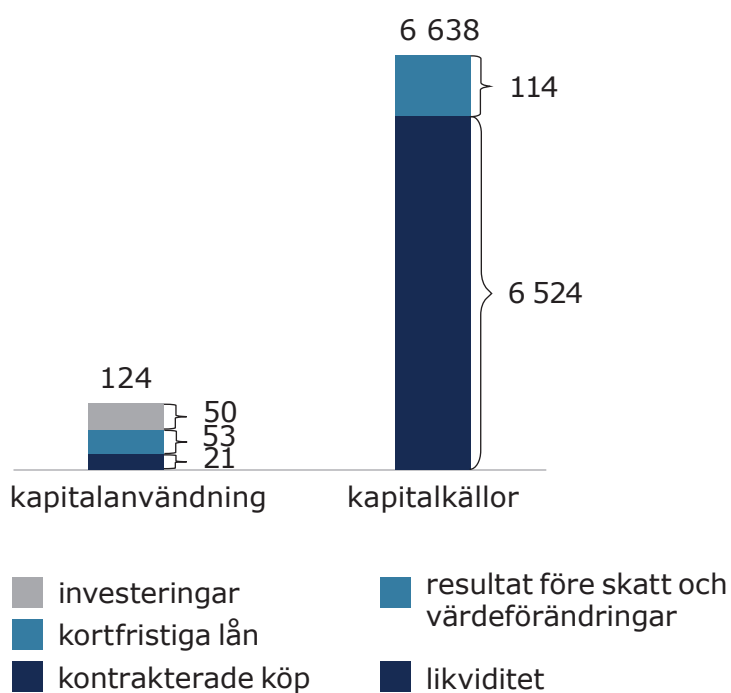
nettobalanser

meur



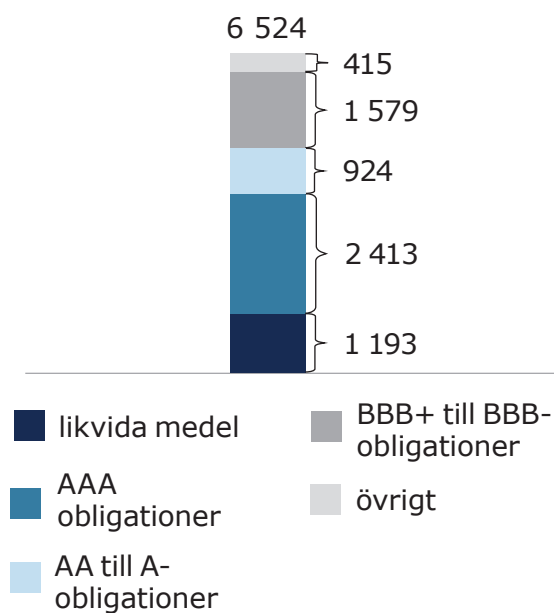
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

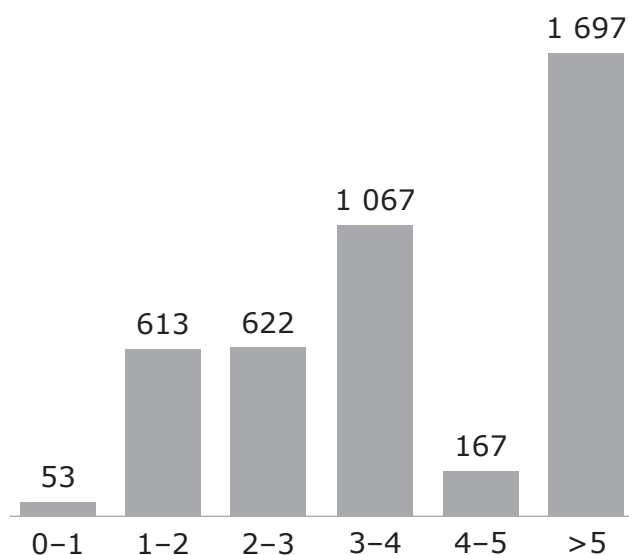
meur



finansiering

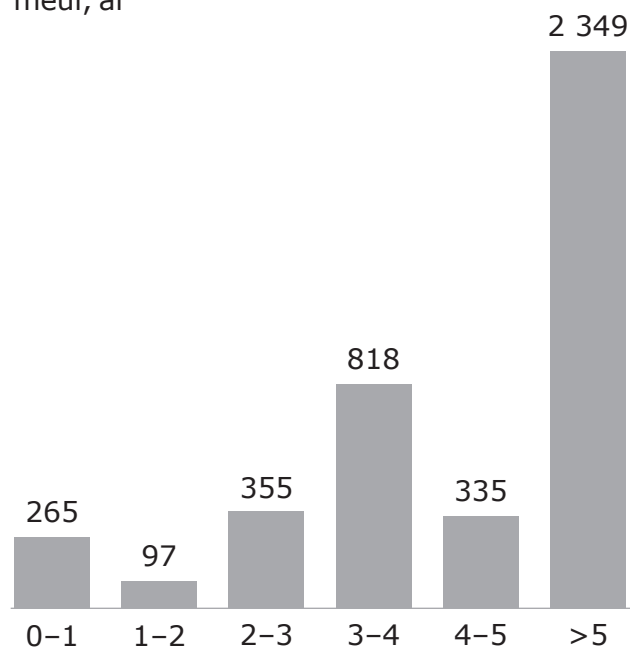
förfall kapitalbindning

meur, år



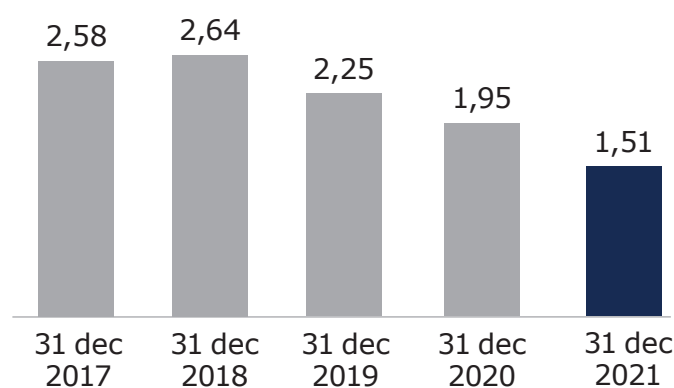
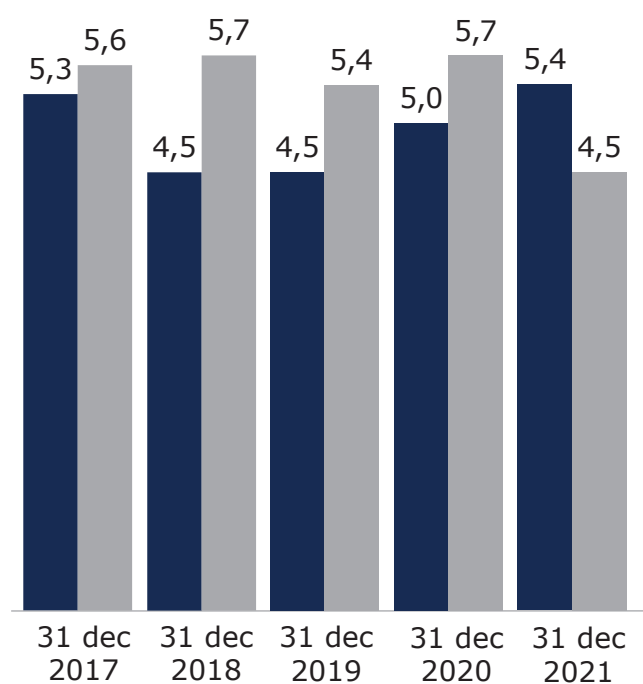
förfall räntebindning

meur, år



räntebindning 5,4 år
kapitalbindning 4,5 år

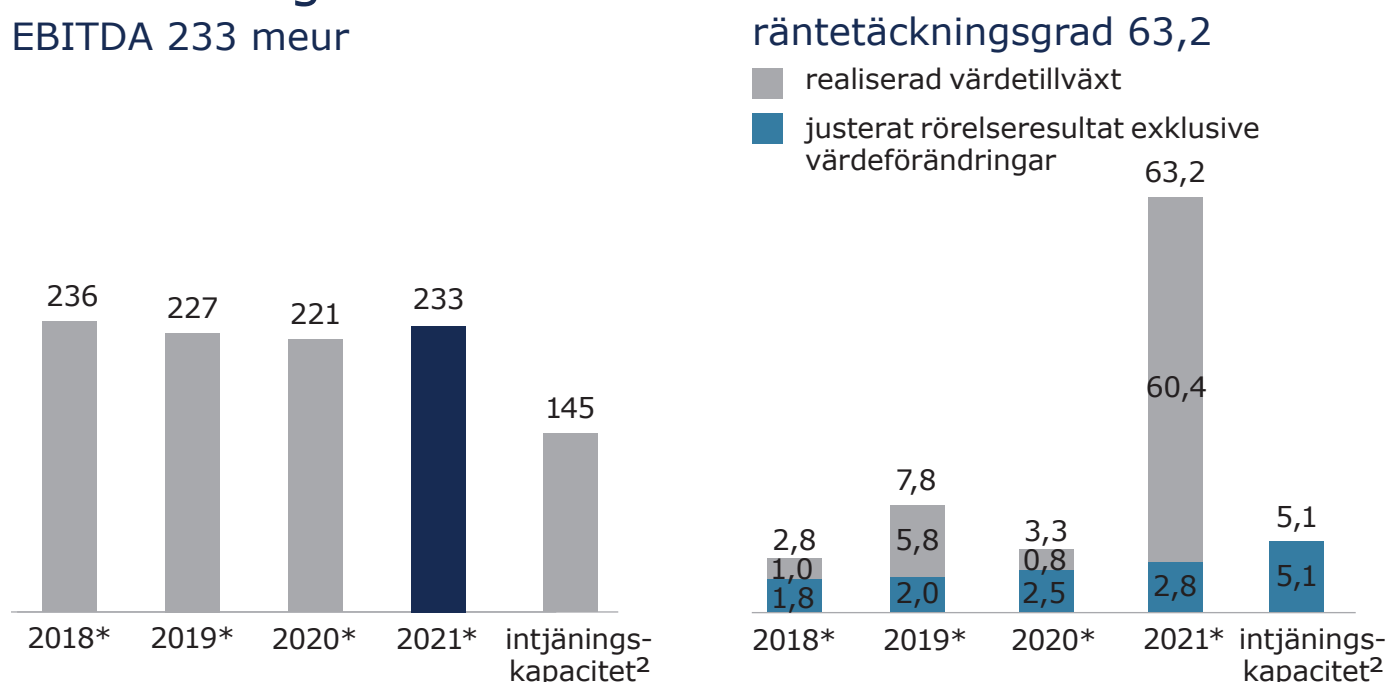
ränta 1,51 procent



■ kapitalbindning ■ räntebindning

finansiering

EBITDA 233 meur



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	Avvecklade verksamheter, 2021 jan-dec	Kvarvarande verksamheter, 2021 jan-dec	Total, 2021 jan-dec	Intjäningskapacitet per 31 dec 2021 ²
Hysesintäkter	274	212	486	285 ³
Driftkostnader	-91	-98	-189	-106
Underhåll	-17	-15	-32	-17
Driftöverskott	166	99	265	162
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-31	-15
Övriga intäkter och kostnader	1	-2	-1	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	151	82	233	145
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-13 ¹	-14	-3
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	150	69	219	142
Nettoräntekostnader	-13	-67	-80	-28
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	-	-	2,8	5,1
Realiserad värdetillväxt	-	-	4 806	-
Räntetäckningsgrad	-	-	63,2	-
Finansiella nettotillgångar per 31 dec 2021	-	-	2 050	2 050

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

2) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 dec 2021.

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

3) Inkluderar 278 meur hyresvärde för bostäder per 1 Jan 2022, 11 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 4 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 278 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 249 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2021 31 dec Redovisat värde	2021 31 dec Verkligt värde	2020 31 dec Redovisat värde	2020 31 dec Verkligt värde
Lån	4 219	4 243	5 043	5 178
Hybridobligationer	971	983	999	1 038
Summa	5 190	5 226	6 042	6 216

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar	5 083	38
Skulder	47	96

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

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

Derivat och finansiella investeringar värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

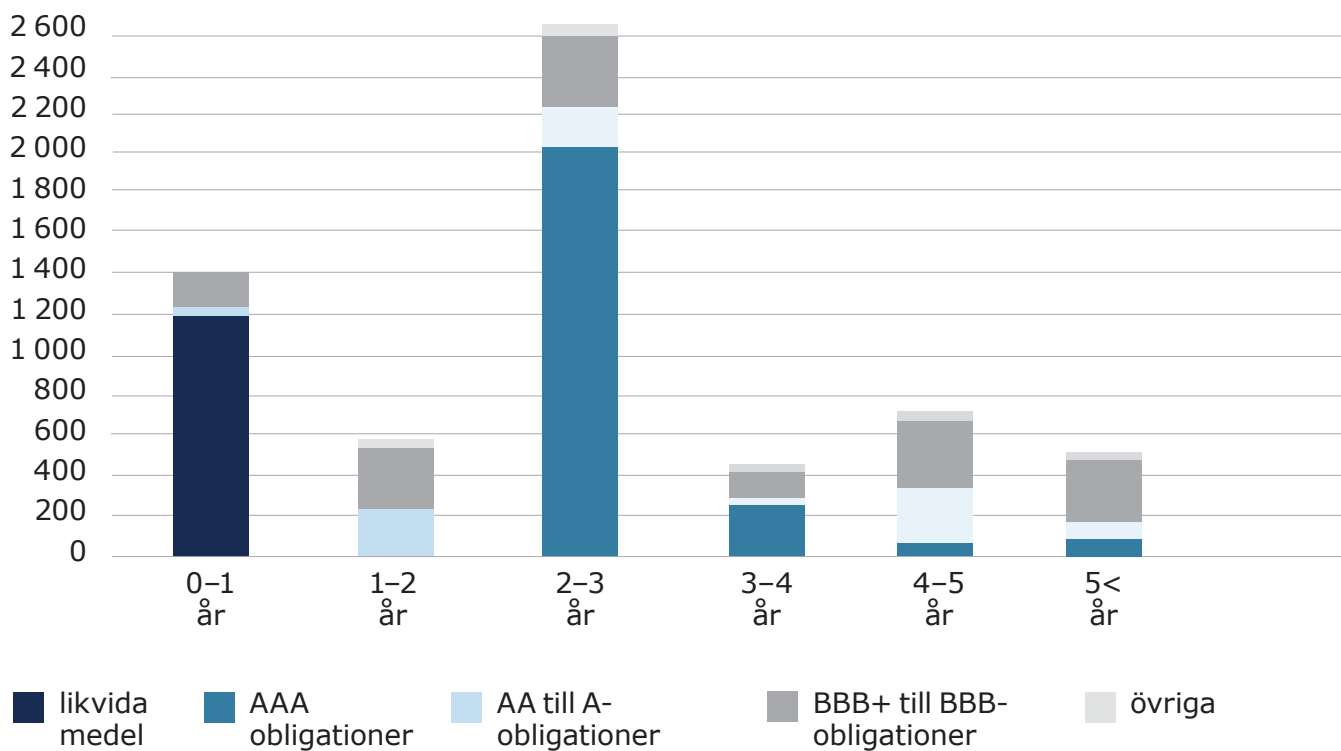
Jämfört med 2020 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

finansiering

likvida investeringar

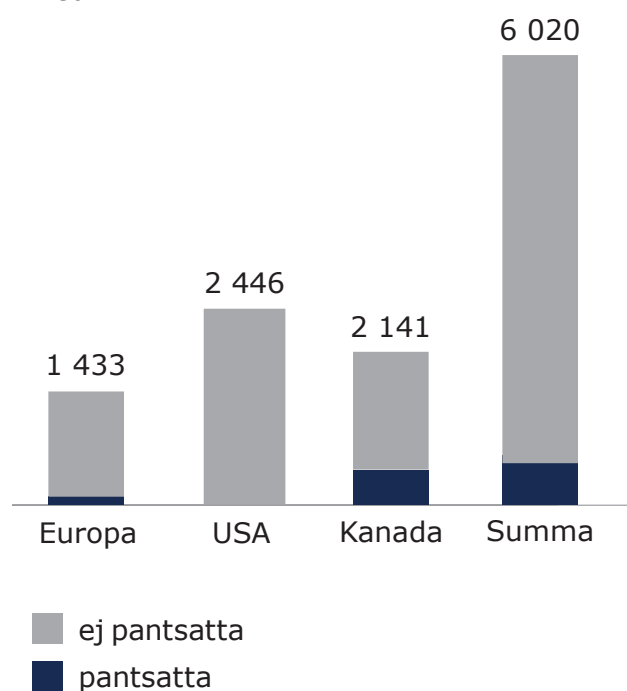
genomsnittlig investering löptid 2,6 år och genomsnittlig avkastning 0,55 procent

meur

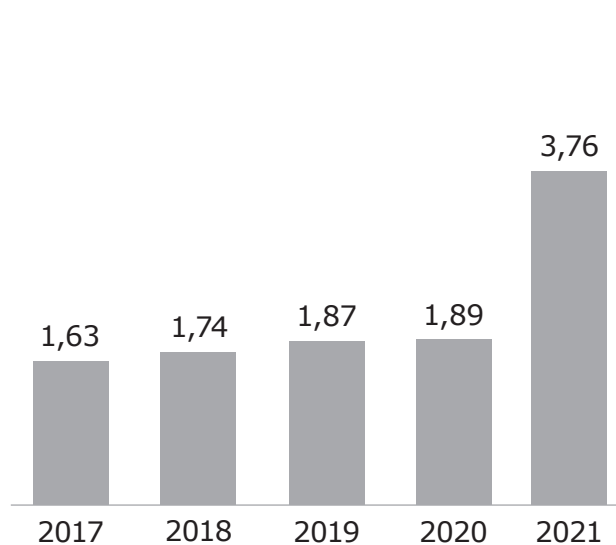


pantsättning, fastigheter

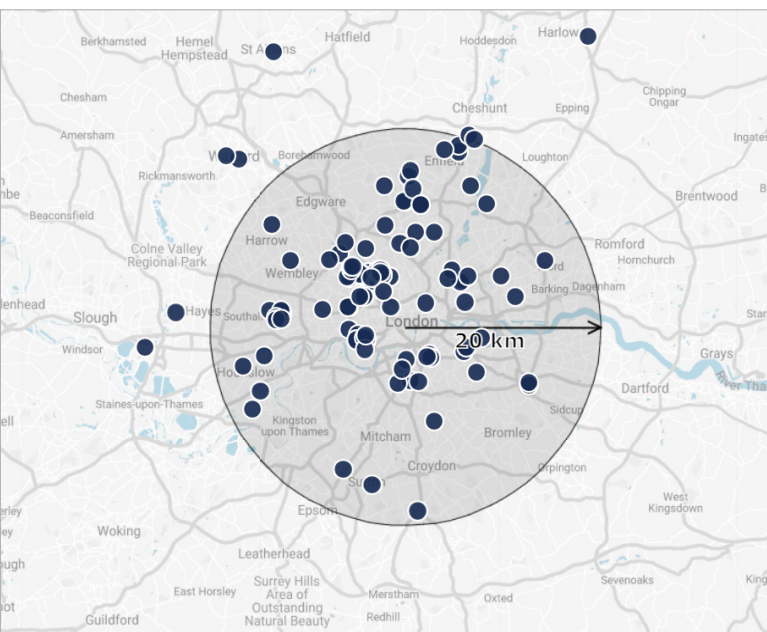
meur



ej pantsatt kvot

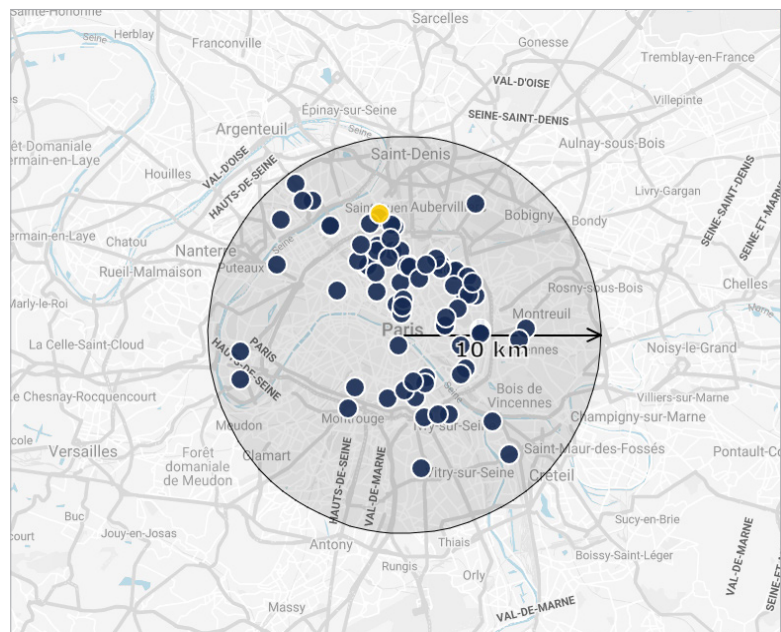


London



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter

Paris

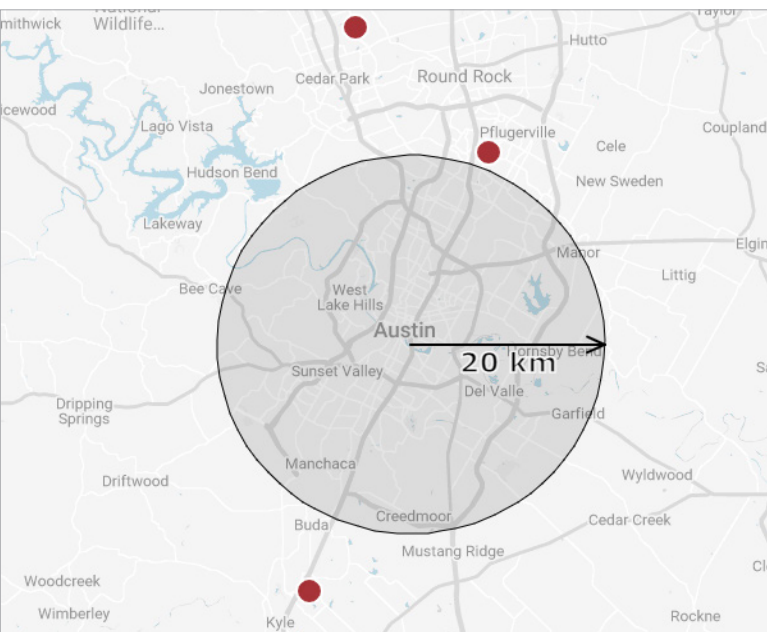


London

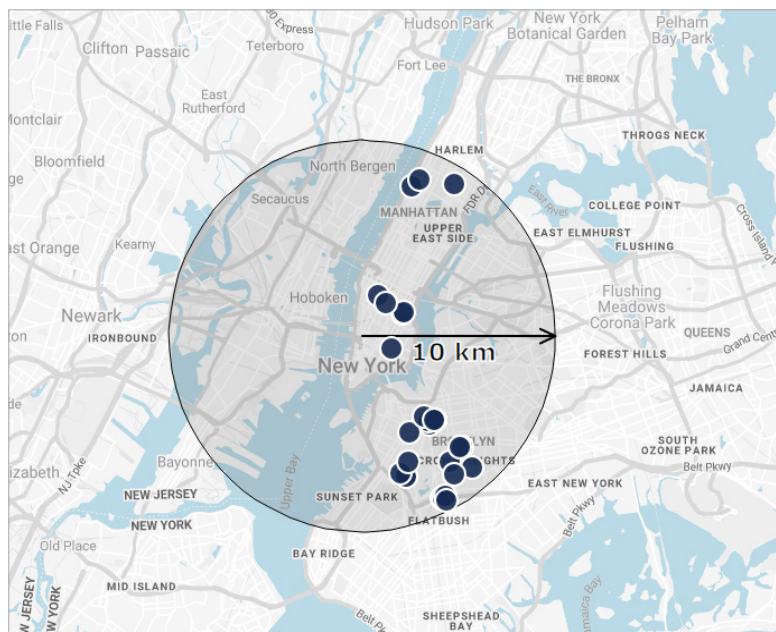
Paris

Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	985	448
Direktavkastningskrav, procent	4,06	3,74
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	45
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	85	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	19	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	41	30
Walk score	87	97
Medelhyra bostäder		
	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2021	38,91	27,10
Valutakursförändringar	-2,39	-
Justerad total portfolio 1 jan 2021	36,52	27,10
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	36,52	27,10
Förändring i jämförbar portfölj	-1,44	0,38
- Förändring i procent	-3,9	1,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	35,08	27,48
Köp och nybyggnation	-	0,13
Total portfölj 1 jan 2022	35,08	27,61
Nyuthyrningshyra	36,79	33,33
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,9	2,3
Lägenheter under uppgradering	7,3	26,5
Vakansgrad	8,2	28,8

Austin



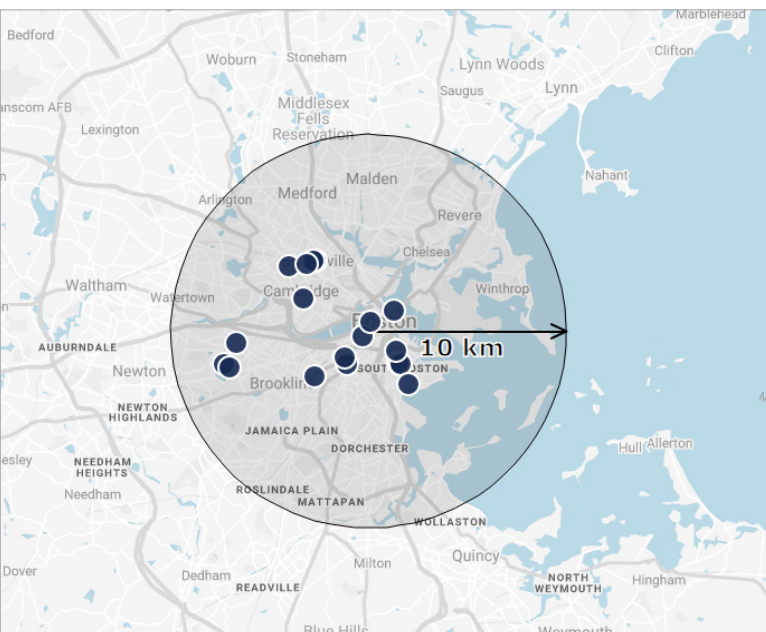
New York



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

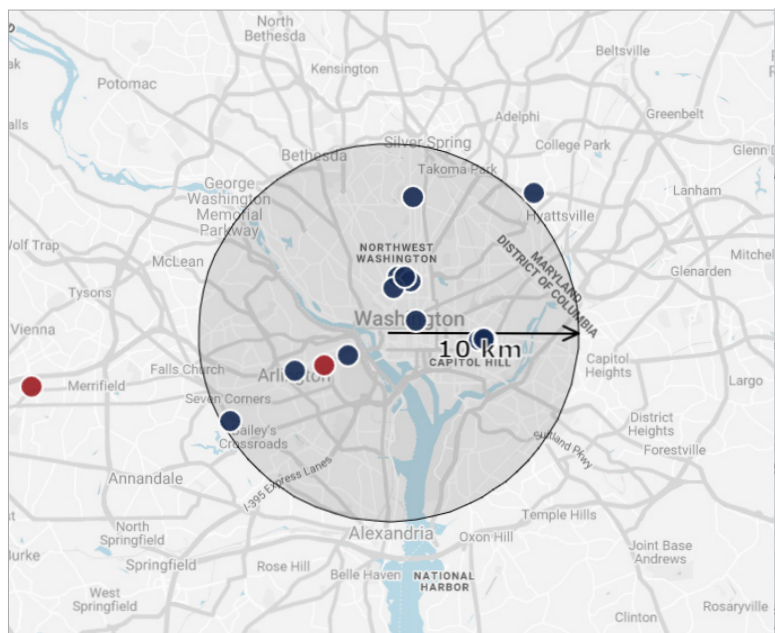
	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	191	763
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,33
Andel uppgraderade lägenheter, procent	1	50
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	4	97
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2021	-	30,30
Valutakursförändringar	-	-2,17
Justerad total portfolio 1 jan 2021	-	28,13
Försäljning och avslutade objekt	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	-	28,14
Förändring i jämförbar portfölj	-	0,80
- Förändring i procent	0,0	2,8
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	-	28,94
Köp och nybyggnation	15,50	0,01
Total portfölj 1 jan 2022	15,50	28,95
Nyuthyrningshyra	17,00	42,26
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	3,7	1,1
Lägenheter under uppgradering	0,0	9,1
Vakansgrad	3,7	10,2

Boston



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

Washington D.C.



Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	607	885
Direktavkastningskrav, procent	4,17	4,03
Andel uppgraderade lägenheter, procent	82	64
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	65	212
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	81
Walk score	91	85

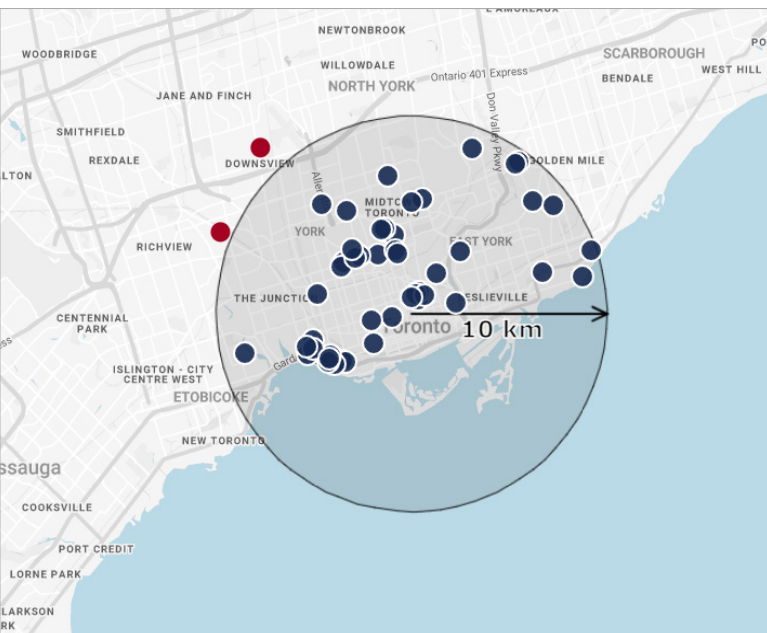
Medelhya bostäder

	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2021	39,02	24,10
Valutakursförändringar	-2,79	-1,73
Justerad total portfolio 1 jan 2021	36,23	22,37
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	36,23	22,37
Förändring i jämförbar portfölj	1,52	0,39
- Förändring i procent	4,2	1,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	37,75	22,76
Köp och nybyggnation	-	-1,58
Total portfölj 1 jan 2022	37,75	21,18
Nyuthyrningshyra	40,46	22,68

Vakansgrad bostäder

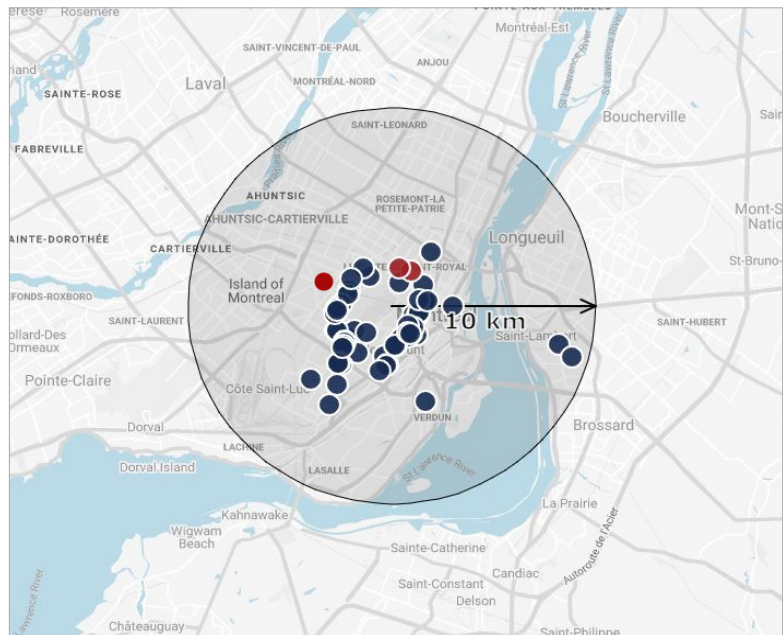
	procent	procent
Reell vakansgrad	3,9	3,9
Lägenheter under uppgradering	11,7	9,1
Vakansgrad	15,6	13,0

Toronto



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

Montreal



	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 092	1 049
Direktavkastningskrav, procent	3,48	4,12
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	205	270
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	53	67
Walk score	74	81
Medelhyra bostäder		
	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2021	19,94	14,43
Valutakursförändringar	-1,46	-1,06
Justerad total portfolio 1 jan 2021	18,48	13,37
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2021	18,48	13,37
Förändring i jämförbar portfölj	0,29	0,52
- Förändring i procent	1,6	3,90
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	18,77	13,89
Köp och nybyggnation	-0,70	0,21
Total portfölj 1 jan 2022	18,07	14,10
Nyuthyrningshyra	23,46	16,35
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,5	3,7
Lägenheter under uppgradering	4,7	12,6
Vakansgrad	6,2	16,3

resultat

hyresintäkter 212 meur

Hyresintäkterna uppgick till 212 meur (190), en ökning med 12,1 procent jämfört med samma period 2020.

Ökningen är främst relaterad till förvärv.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 3 meur (6),

1,5 procent (3,5).

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter påverkades negativt av rabatter och lägre hyresnivåer som erbjuds för att undvika vakanser,

främst i USA och London på grund av COVID-19 effekter.

Under 2021 förlängdes eller omförhandlades 3 938 hyresavtal (5 816) med en årshyra på 49 meur (71).

Den nya årshyran är 51 meur (72), en ökning med 4,0 procent (2,5).

Vakansgraden för bostäder minskade med 4,7 procentenheter till 12,5 procent (17,2). Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 79 procent (77) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar. Reell vakansgrad minskade under 2021 med 1,4 procentenheter till 2,6 procent (4,0)

driftöverskott 99 meur

Fastighetskostnaderna var 113 meur (99). 15 meur (10) avsåg underhåll, motsvarande 15 euro (11) per kvadratmeter på årsbasis, delvis på grund av modifieringskostnader relaterat till omsättning av hyresgäster.

Driftöverskottet uppgick till 99 meur (91).

EBITDA 82 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 82 meur (77), en ökning med 7,1 procent jämfört med 2020. Ökningen beror främst på förvärv.

rörelseresultat -112 meur

Rörelseresultat var -112 meur (36) främst på grund av förändring i verkligt värde på fastigheter om -192 meur (-23).

finansnetto -118 meur

Räntekostnaderna uppgick till -72 meur (-73) och ränteintäkterna uppgick till 6 meur (1). Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -31 meur (-29).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 15 meur (-34).

Akelius investerade i obligationer som redovisas till verkligt värde, motsvarande 5 076 meur (25) per den 31 december 2021.

Förändring i verkligt värde under året är -22 meur (0).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -14 meur (-7).

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

Ytterligare 8 meur är relaterat till den ineffektiva delen av säkringsredovisning.

resultat före skatt -230 meur

Resultat före skatt uppgick till -230 meur (-106), främst relaterat till orealiserad värdeförändring på fastigheter på -192 meur (-23).

skatteintäkt 4 meur

Skatteintäkten uppgick till 4 meur (4). 4 meur (7) var uppskjuten skatt.

avvecklade verksamheter

Periodens resultat för avvecklade verksamheter var 2 640 meur (218), främst relaterat till realiserade förändringar i verkligt värde på fastigheter om 1 538 meur (6) och vinst från uppskjuten skatt på 1 246 meur (0).

fjärde kvartalet

Resultatet före skatt uppgick till -127 meur (-71). Nettoresultat för förändringen i verkligt värde av fastigheter påverkade resultatet med -106 meur (-64).

Hyresintäkterna uppgick till 58 meur (46).

Fastighetskostnaderna uppgick till 31 meur (25).

Driftöverskottet var 27 meur (21).

Finansnetto uppgick till -45 meur (-23).

Vinst efter avyttring uppgick till 1 232 meur (54) på grund av vinst från uppskjuten skatt på avvecklad verksamhet av 1 246 meur.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 6 020 meur

Verkligt värde uppgick till 6 020 meur (12 139), vilket motsvarar 5 399 euro (4 066) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,99 procent (3,28).

värdeökning fastigheter 14,2 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 1 719 meur (34), motsvarande 14,2 procent (0,3). Se tabell på sida 8.

fastighetsinvesteringar 360 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 360 meur (381). På årsbasis motsvarar det 116 euro (128) per kvadratmeter.

21 procent (19) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 588 meur

Under året uppgick köpen till 588 meur (172). Köpen genomfördes i Montreal, Toronto, Washington D.C., Köpenhamn och Austin.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,09 procent (4,92).

fastighetsförsäljningar 9 138 meur

Sålda fastigheter från avvecklade verksamheter uppgick till 9 100 meur. 363 meur av det överenskomna priset på 9 100 meur redovisas separat som en premie.

Akelius sålde ytterligare fastigheter för 38 meur i Tyskland före den 24 september 2021 och i Frankrike i december.

finansiering

eget kapital 7 049 meur

Eget kapital ökade med 1 675 meur till 7 049 meur (5 374) under året. Ökningen beror främst på vinsten från försäljningen av verksamheter i Tyskland och Skandinavien.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 64 procent (51).

ingen nettoskuld

Under året minskade lån exklusive hybridobligationer med 824 meur till 4 219 meur (5 043).

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

Finansiella tillgångar uppgick till 6 269 meur (275).

De finansiella tillgångarna översteg lån med 2 050 meur.

löptid

Upplåningen hade en genomsnittlig kapitalbindning om 4,5 år (5,7). 53 meur (233) förfaller inom ett år.

Finansiella tillgångar hade i genomsnitt en löptid på 2,6 år.

räntebindning

2 349 meur (2 246) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 265 meur (216) hade en räntebindning kortare än ett år.

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

De finansiella tillgångarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 2,4 år.

genomsnittlig ränta

Under året minskade den genomsnittliga räntan från 1,95 till 1,51 till procent för lån.

Finansiella tillgångar har en genomsnittlig ränta på 0,55 procent.

likviditet 6 524 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 6 524 meur (1 117).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 255 meur (844) med en genomsnittlig löptid om 1,1 år (2,13).

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

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 6 banker (7).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 326 meur (6 324).

A+ betyg i genomsnitt på likvida finansiella tillgångar

38 procent av investeringarna i obligationer är med högsta möjliga rating, AAA.

De likvida finansiella tillgångarna består till 96 procent av investeringar med ett betyg på minst BBB.

Investeringar har gjorts i 213 olika obligationer, utställda i SEK, EUR, GBP och USD.

ej pantsatt kvot 3,76

Den ej pantsatta kvoten var 3,76 (1,89).

övrig finansiell information

kassaflöde

2021

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 140 meur (88).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 1 702 meur (-503).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -868 meur (622).

fjärde kvartalet

Kassaflödet uppgick till 1 172 meur (237). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 25 meur (24).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 095 meur (-168).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -948 meur (381).

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.

Extra bolagsstämma i bolaget hölls den 2 december 2021.

Stämman beslutade att i enlighet med styrelsens förslag lämna en extra utdelning med ett belopp om 0,26 euro per stamaktie av serie A.

Den extra utdelningen på stamaktier av serie A har utbetalats, totalt 829 870 376 euro.

Ingen extra utdelning lämnades på stamaktier av serie D.

Resultat före skatt uppgick till 6 111 meur (-59),

främst relaterat till vinsten av försäljning av aktier i verksamheten i Sverige och Tyskland.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter och finansiella valutakurseffekter. Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader.

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 460 meur i eget kapital.

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

Per 31 december 2021 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,808 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 årets slut var 865 anställda (1 300) i Akelius.

transaktioner med närstående

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

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2020.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens resultaträkning

meur	2021 jan-dec 12 mån	2020 jan-dec 12 mån*	2021 okt-dec 3 mån	2020 okt-dec 3 mån*
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter	212	190	58	46
Driftkostnader	-98	-89	-27	-23
Underhåll	-15	-10	-4	-2
Driftöverskott	99	91	27	21
Centrala administrationskostnader	-15	-14	-5	-4
Övriga intäkter och kostnader	-2	-	-2	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	82	77	20	17
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-5	-8	1	-1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-192	-23	-106	-64
Omstruktureringskostnader	3	-10	3	-
Rörelseresultat	-112	36	-82	-48
Ränteintäkter	6	1	5	1
Räntekostnader	-72	-73	-16	-17
Räntekostnader hybridobligationer	-31	-29	-8	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	-22	-	-22	-
Värdeförändring derivat	15	-34	-3	4
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-14	-7	-1	-3
Resultat före skatt	-230	-106	-127	-71
Aktuell skatt	-	-3	-	-
Uppskjuten skatt	4	7	7	4
Periodens resultat kvarvarande verksamheter	-226	-102	-120	-67
Avvecklade verksamheter				
Periodens resultat avvecklade verksamheter	2 640	218	1 352	121
Periodens resultat	2 414	116	1 232	54
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare				
kvarvarande verksamheter	-226	-102	-120	-67
avvecklade verksamheter	2 606	214	1 349	119
Innehav utan bestämmande inflytande				
kvarvarande verksamheter	-	-	-	-
avvecklade verksamheter	34	4	3	2
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,70	0,03	0,36	0,01
kvarvarande verksamheter	-0,06	-0,03	-0,04	-0,02
avvecklade verksamheter	0,76	0,06	0,40	0,03

* koncernens resultat har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2021 jan-dec 12 mån	2020 jan-dec 12 mån	2021 okt-dec 3 mån	2020 okt-dec 3 mån
Periodens resultat	2 414	116	1 232	54
Poster som inte kan omföras till resultatet				
Omvärderingsreserv ¹	8	1	-	-
Skatt till poster som inte kan omföras	-2	-	-	-
Poster som kan omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser ²	298	-218	79	58
Säkring av nettoinvesteringar ³	-165	50	-83	-51
Skatt till poster som kan omföras	-10	24	1	18
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklad verksamhet ⁴	242	-	242	-
Övrigt totalresultat för perioden	371	-143	239	25
Periodens totalresultat	2 785	-27	1 471	79
Totalresultat hänförligt till				
moderbolagets aktieägare	2 751	-31	1 468	77
innehav utan bestämmande inflytande	34	4	3	2

1) Omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter för avvecklade verksamheter.

2) 63 meur i förändrad valutareserv under 2021 avseende avvecklad verksamhet.

3) 8 meur i ytterligare säkring av nettoinvesteringar relaterat till avvecklade verksamheter.

4) Den ackumulerade valutareserven för avvecklad verksamhet på 242 meur återförs i resultaträkningen.

247 meur består av omräkningsdifferenser och säkring av nettoinvesteringar och -5 meur är relaterat till skatt.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	2021 31 dec	2020 31 dec ¹
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	18	23
Förvaltningsfastigheter	5 986	12 021
Rörelsefastigheter	34	100
Nyttjanderättstillgångar ²	5	14
Materiella anläggningstillgångar	4	5
Derivat	7	4
Uppskjutna skattefordringar	64	4
Finansiella tillgångar	4 981	-
Fordringar och övriga tillgångar	4	5
Summa anläggningstillgångar	11 103	12 176
Finansiella tillgångar	95	24
Fordringar och övriga tillgångar	84	85
Derivat	-	10
Likvida medel	1 193	250
Tillgångar som innehas för försäljning	-	18
Summa omsättningstillgångar	1 372	387
Summa tillgångar	12 475	12 563
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 039	5 292
Innehav utan bestämmande inflytande	10	82
Summa eget kapital	7 049	5 374
Icke säkerställda lån	4 010	3 533
Säkerställda lån	156	1 277
Hybridobligationer	971	999
Leasingskulder	5	12
Derivat	40	75
Uppskjutna skatteskulder	62	869
Avsättningar	6	1
Övriga skulder	13	16
Summa långfristiga skulder	5 263	6 782
Icke säkerställda lån	-	153
Säkerställda lån	53	80
Leasingskulder	1	2
Derivat	7	21
Avsättningar	13	8
Övriga skulder	89	140
Skulder direkt hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	3
Summa kortfristiga skulder	163	407
Summa eget kapital och skulder	12 475	12 563

1) inkluderar tillgångar och skulder relaterade till avvecklade verksamheter

2) 4 meur (8) för leasing av kontorsfastigheter och 1 meur (6) för leasing av tomträtter

koncernens rapport över förändring i eget kapital

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, 1 jan 2020	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Årets totalresultat	-	-	-143	112	-31	4	-27
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-5	-5
Övriga transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-	-2	-2
Eget kapital, 31 dec 2020	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Eget kapital, 1 jan 2021	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Årets resultat	-	-	-	2 380	2 380	34	2 414
Övrigt totalresultat	-	-	365	6	371	-	371
Årets totalresultat	-	-	365	2 386	2 751	34	2 785
Utdelning	-	-	-	-972	-972	-	-972
Omvärderat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-32	-32	32	-
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-138	-138
Eget kapital, 31 dec 2021	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2021 jan-dec 12 mån	2020 jan-dec 12 mån	2021 okt-dec 3 mån	2020 okt-dec 3 mån
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet	99	91	27	21
Driftöverskott, avvecklade verksamheter	166	168	30	39
Centrala administrationskostnader	-31	-37	-8	-9
Omstruktureringskostnader	3	-14	3	-
Erlagd ränta	-94	-114	-12	-30
Betald skatt	-3	-6	-	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	140	88	40	18
Förändring rörelsefordringar	-10	14	-5	15
Förändring rörelseskulder	-21	10	-10	-9
Kassaflöde från löpande verksamheten	109	112	25	24
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-7	-11	-1	-3
Investeringar i fastigheter	-360	-381	-121	-98
Köp av fastigheter ¹	-578	-169	-379	-88
Köp av övriga tillgångar ²	-5 838	-34	-5 837	-15
Försäljning av fastigheter ³	38	84	5	35
Försäljning av avvecklad verksamhet ⁴	7 765	-	7 765	-
Försäljning av övriga tillgångar ⁵	682	8	663	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 702	-503	2 095	-168
Transaktioner med minoritet	-	-5	-	-
Upptagna lån	1 786	2 320	491	552
Amortering av lån	-1 534	-1 586	-536	-156
Lösen av derivat	-146	9	-68	-9
Amortering leasing	-2	-3	-	-
Utdelning A-aktier	-950	-96	-830	-
Utdelning D-aktier	-22	-17	-5	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-868	622	-948	381
Periodens kassaflöde	943	231	1 172	237
Likvida medel vid periodens början	250	19	21	13
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	1 193	250	1 193	250

jan-dec 2021

1) -588 meur för förvärv av fastigheter, 9 meur för förvärv av övriga nettotillgångar och 1 meur i förskottsbetalning för fastigheter

2) -5 836 meur för förvärv av obligationer och -2 meur för förvärv av materielltillgångar

3) 43 meur för försäljning i Tyskland före överlämnandet av den avvecklade verksamheten, 1 meur för försäljning i Paris, -2 meur för försäljningskostnader och -4 meur betalning ej erhållen ännu

4) inkluderar transaktionskostnader om -12 meur

5) 676 meur för försäljning av obligationer och 6 meur för försäljning av bostadsrätter i Sverige före överlämnandet av den avvecklade verksamheten

segmentinformation

**Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA
jan–dec 2021**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Under- håll	Drift över- skott	Centrala admin- istrations- kostnader	Övriga intäkter och kostnader	EBITDA
London	33	-10	-3	20			
Paris	13	-8	-	5			
Europa	46	-18	-3	25			
New York	33	-19	-3	11			
Washington D.C.	37	-18	-3	16			
Boston	21	-9	-1	11			
Austin*	-	-	-	-			
USA	91	-46	-7	38			
Toronto	39	-18	-3	18			
Montreal	36	-16	-2	18			
Kanada	75	-34	-5	36			
Summa kvarvarande verksamhet	212	-98	-15	99	-15	-2	82

* fastigheter i Austin köptes i slutet av december 2021 och har genererat ett begränsat driftnetto

**Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA
jan–dec 2020**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Under- håll	Drift över- skott	Centrala admin- istrations- kostnader	Övriga intäkter och kostnader	EBITDA
London	33	-10	-2	21			
Paris	12	-9	-	3			
Europa	45	-19	-2	24			
New York	33	-19	-1	13			
Washington D.C.	22	-11	-1	10			
Boston	22	-9	-1	12			
USA	77	-39	-3	35			
Toronto	36	-17	-3	16			
Montreal	32	-14	-2	16			
Kanada	68	-31	-5	32			
Summa kvarvarande verksamhet	190	-89	-10	91	-14	-	77

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan–dec 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
London	20	-21	-1	-0,1	62,7	985
Paris	5	5	10	2,3	36,5	448
Europa	25	-16	9	0,7	55,4	1 433
New York	11	-211	-200	-23,3	32,3	763
Washington D.C.	16	1	17	3,2	44,0	885
Boston	11	4	15	2,7	52,5	607
Austin*	-	-	-	0,0	51,7	191
USA	38	-206	-168	-8,6	41,8	2 446
Toronto	18	9	27	3,0	46,5	1 092
Montreal	18	21	39	4,5	48,8	1 049
Kanada	36	30	66	3,8	47,6	2 141
Summa kvarvarande verksamhet	99	-192	-93	-1,8	46,8	6 020

* fastigheter i Austin köptes i slutet av december 2021 och har genererat ett begränsat driftnetto

jan–dec 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
London	21	-19	2	0,2	65,3	912
Paris	3	6	9	2,2	24,4	429
Europa	24	-13	11	0,8	54,9	1 341
New York	13	-46	-33	-3,5	39,1	863
Washington D.C.	10	3	13	2,8	44,8	570
Boston	12	-4	8	1,4	54,5	526
USA	35	-47	-12	-0,7	45,1	1 959
Toronto	16	7	23	2,5	46,3	898
Montreal	16	30	46	5,5	48,7	857
Kanada	32	37	69	4,0	47,4	1 755
Summa kvarvarande verksamhet	91	-23	68	1,3	47,9	5 055

avvecklade verksamheter

Den 24 september 2021 undertecknade Akelius avtal om försäljning av samtliga fastigheter i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin genom en aktieförsäljning.

Den 1 december 2021 överlämnade Akelius bolagen till Heimstaden Bostad AB.

Akelius sålde 1 093 lägenheter i Köpenhamn, 4 107 i Malmö, 5 934 i Stockholm, 14 050 i Berlin och 3 592 i Hamburg.

Lokal personal följde med fastigheterna.

Köpeskillingen uppgick till 7 912 meur för aktierna.

Priset för aktierna avser 9 100 meur för fastigheterna, minus 1 156 meur för lån minus 32 meur för övriga skulder.

135 meur betalades direkt till minoritetsägarna.

Ytterligare 199 meur betalades för aktieägarlån.

Under året redovisade Akelius en realiserad förändring av fastigheternas verkliga värde om 1 548 meur och vinst på uppskjuten skatteskuld på 1 246 meur.

Ytterligare vinst på 88 meur inkluderar en fastighetspremie om 363 meur, minus 247 meur valuta-reserv återvunnen från övrigt totalresultat, minus 28 meur transaktionskostnad.

Följande tabeller visar resultaträkningen och nettokassaflödet för ovanstående städer fram till tidpunkten för avvecklingen.

resultat

meur	2021 jan-dec 12 mån ¹	2020 jan-dec 12 mån	2021 okt-dec 3 mån ²	2020 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	274	281	51	69
Driftkostnader	-91	-95	-17	-24
Underhåll	-17	-18	-4	-6
Driftöverskott	166	168	30	39
Centrala administrationskostnader	-16	-23	-3	-5
Övriga intäkter och kostnader	1	-1	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	151	144	27	34
Avskrivningar och övriga kostnader	-1	-6	-1	-
Realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ³	1 538	53	-6	28
Rörelseresultat	1 688	191	20	62
Finansnetto	-14	-13	-2	1
Resultat efter finansnetto	1 674	178	18	63
Skatt	-368	40	-	58
Resultat före avveckling	1 306	218	18	121
Vinst vid försäljning av avvecklade verksamheter	88	-	88	-
Hänförlig skatt	1 246	-	1 246	-
Resultat från avvecklade verksamheter	2 640	218	1 352	121

1) representerar elva månaders verksamhet före försäljning den 1 december 2021

2) representerar två månaders aktivitet före försäljningen den 1 december 2021

3) nettoresultatet från värdeförändring och avveckling inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 1 548 meur (58), minus försäljningskostnader 2 meur (4) och minus omvärdering av rörelsefastigheter rapporterat i övrigt totalresultat om 8 meur (1)

avvecklade verksamheter

kassaflöde

meur	2021 jan–nov 11 mån	2020 jan–dec 12 mån	2021 okt–nov 2 mån	2020 okt–dec 3 mån
Kassaflöde från löpande verksamheten	138	142	38	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123	-78	-39	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31	-95	-11	-24
Periodens nettokassaflöde	-16	-31	-12	1

avvecklade verksamheter

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA jan–nov 2021

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Under- håll	Drift över- skott	Centrala admin- istrations- kostnader	Övriga intäkter och kostnader	EBITDA
Berlin	126	-41	-6	79			
Hamburg	34	-11	-2	21			
Europa	160	-52	-8	100			
Stockholm	60	-20	-5	35			
Malmö	43	-15	-4	24			
Köpenhamn	11	-4	-	7			
Skandinavien	114	-39	-9	66			
Summa avvecklade verksamheter	274	-91	-17	166	-16	1	151

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA jan–dec 2020

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Under- håll	Drift över- skott	Centrala admin- istrations- kostnader	Övriga intäkter och kostnader	EBITDA
Berlin	126	-43	-7	76			
Hamburg	36	-12	-2	22			
Övriga	1	-1	-	-			
Europa	163	-56	-9	98			
Stockholm	61	-20	-5	36			
Malmö	45	-15	-3	27			
Köpenhamn	12	-4	-1	7			
Skandinavien	118	-39	-9	70			
Summa avvecklade verksamheter	281	-95	-18	168	-23	-1	144

avvecklade verksamheter

totalavkastning fastigheter jan–nov 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, 31 dec
Berlin	79	873	952	34,1	62,5	-
Hamburg	21	269	290	37,5	61,0	-
Övriga	-	-	-	8,1	-18,7	-
Europa	100	1 142	1 242	34,8	62,2	-
Stockholm	35	449	484	30,2	57,8	-
Malmö	24	241	265	28,2	56,6	-
Köpenhamn	7	49	56	18,4	59,0	-
Skandinavien	66	739	805	28,3	57,5	-
Summa avvecklade verksamheter	166	1 881	2 047	31,9	60,3	-

* inkluderar försäljningskostnader 30 meur och premie och 363 meur

jan–dec 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	76	28	104	3,4	59,6	3 079
Hamburg	22	27	49	6,1	61,4	856
Övriga	-	-	-	0,0	-5,4	8
Europa	98	55	153	3,9	59,7	3 943
Stockholm	36	11	47	2,8	59,1	1 771
Malmö	27	-15	12	1,2	58,7	1 035
Köpenhamn	7	3	10	3,0	58,1	335
Övriga	-	-1	-1	1,1	0,0	-
Skandinavien	70	-2	68	2,3	58,8	3 141
Summa avvecklade verksamheter	168	53	221	3,2	59,4	7 084

* inkluderar försäljningskostnader 4 meur

nyckeltal

	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	7 049	5 374	5 526	5 370	4 901
Soliditet, procent	57	43	45	43	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	64	51	50	47	46
Avkastning på eget kapital, procent	52	-	8	9	19
Substansvärde, meur	7 087	6 324	6 533	6 284	5 840
Driftresultat, kvarvarande verksamheter					
Hysesintäkter, meur	212	190	188	157	125
Tillväxt hysesintäkter, procent	12,1	0,4	19,7	26,1	29,7
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	1,5	3,5	4,0	2,8	10,9
Driftöverskott, meur	99	91	86	77	61
Tillväxt driftöverskott, procent	8,6	5,4	12,9	26,4	51,5
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-2,1	10,0	-1,6	8,6	31,5
Överskottsgrad, procent	46,8	48,2	46,0	48,7	48,6
Justerad överskottsgrad, procent*	58,3	59,7	56,8	63,5	59,6
Finansiering					
Ej pantsatt kvot	3,76	1,89	1,87	1,74	1,63
Räntetäckningsgrad 12 månader	63,2	3,3	7,8	2,8	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,8	2,5	2,0	1,8	1,9
Medelränta, procent	1,51	1,95	2,25	2,64	2,58
Räntebindning, år	5,4	5,0	4,5	4,5	5,3
Kapitalbindning, år	4,5	5,7	5,4	5,7	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	17 770	44 443	44 226	50 407	47 177
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 115	2 986	2 968	3 422	3 228
Hysespotential, procent	25	24	55	56	50
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,6	1,7	1,1	1,4	0,9
Vakansgrad bostäder, procent	12,5	7,5	8,6	9,6	6,6
Omsättning hyresgäster, procent	27	16	15	15	14
Verkligt värde, euro/kvm	5 399	4 066	4 031	3 617	3 292
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	258	473	485	516	484
Direktavkastningskrav, procent	3,99	3,28	3,67	3,67	3,60
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	-0,16	-0,38	0,00	0,02	-0,22
Ingående verkligt värde, meur	12 139	11 964	12 379	10 624	9 171
Värdeförändring, meur	1 719	34	423	553	886
Investering, meur	360	381	468	349	288
Köp, meur	588	172	181	1 286	1 297
Försäljning, meur	-9 138	-185	-1 616	-300	-737
Valutakursdifferenser, meur	352	-227	129	-133	-281
Utgående verkligt värde, meur	6 020	12 139	11 964	12 379	10 624

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA och Sverige uppgick till 42 meur (36) för jan-dec 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2021 jan-dec 12 mån	2020 jan-dec 12 mån	2021 okt-dec 3 mån	2020 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-10	-9	-3	-4
Omstruktureringskostnader	-	-1	-	-
Rörelseresultat	-10	-10	-3	-4
Resultat från aktier i dotterbolag*	6 086	34	6 050	-
Finansiella intäkter	190	171	30	72
Finansiella kostnader	-166	-244	-60	-89
Värdeförändring derivat	23	-39	14	-27
Resultat före bokslutsdispositioner	6 123	-88	6 032	-48
Bokslutsdispositioner	-12	29	-12	29
Resultat före skatt	6 111	-59	6 020	-19
Skatt	-3	22	10	16
Periodens resultat	6 108	-37	6 030	-3

* 69 meur erhållna utdelningar, 163 meur resultat från partnerskap, -190 meur nedskrivning av aktier, 6 069 meur resultat från försäljning av Sverige och Tyskland och -25 meur transaktionskostnader relaterade till försäljningen

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Andelar i koncernbolag	1 984	2 665
Fordringar på koncernbolag	3 853	4 369
Finansiella tillgångar	5 036	-
Derivat	7	4
Uppskjuten skattefordran	63	66
Övriga fordringar	-	5
Summa anläggningstillgångar	10 943	7 109
Fordringar på koncernbolag	14	57
Finansiella tillgångar	95	24
Derivat	-	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	1	-
Övriga fordringar	54	29
Likvida medel	1 045	211
Summa omsättningstillgångar	1 209	331
Summa tillgångar	12 152	7 440
Bundet eget kapital	202	202
Fritt eget kapital	6 118	981
Summa eget kapital	6 320	1 183
Långfristiga räntebärande skulder	2 946	3 533
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	2 718	1 970
Derivat	40	70
Avsättningar	6	-
Summa långfristiga skulder	5 710	5 573
Kortfristiga räntebärande skulder	-	148
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	51	460
Derivat	7	21
Avsättningar	9	-
Övriga kortfristiga skulder	39	53
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	16	2
Summa kortfristiga skulder	122	684
Summa eget kapital och skulder	12 152	7 440

alternativa nyckeltal

substansvärde och netto räntebärande skulder

	2021 31 dec	2020 31 dec
meur		
Eget kapital	7 049	5 374
Uppskjuten skatt	-2	868
Derivat	40	82
Substansvärde	7 087	6 324
Summa räntebärande skulder	5 190	6 042
Hybridkapital	-971	-999
Likvida medel	-1 193	-250
Spärrade medel	-	-1
Finansiella tillgångar	-5 076	-
Netto räntebärande skulder	-2 050	4 792

medelränta

	2021 31 dec	2020 31 dec
meur		
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	4 219	5 043
Räntekostnader baserat på räntan per 31 dec	64	98
Medelränta	1,51	1,95

likviditet

	2021 31 dec	2020 31 dec
meur		
Likvida medel	1 193	250
Outnyttjade kreditavtal	255	844
Likvida finansiella tillgångar	5 076	23
Likviditet	6 524	1 117

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	18	23
Ej pantsatta fastigheter	5 326	6 324
Nyttjanderättstillgångar	5	14
Materiella anläggningstillgångar	4	5
Uppskjutna skattefordringar	64	4
Finansiella tillgångar	5 076	25
Kundfordringar och andra fordringar	88	89
Derivat	7	14
Ej pantsatta tillgångar	10 588	6 498
Ej säkerställda lån	4 010	3 686
Efterställd skuld	-	-6
Likvida medel	-1 193	-250
Netto icke säkerställd senior skuld	2 817	3 430
Ej pantsatt kvot	3,76	1,89

eget kapital

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Årets totalresultat	2 785	-27
Ingående eget kapital	5 374	5 526
Avkastning på eget kapital	52	-
Eget kapital	7 049	5 374
Hybridobligationer	971	999
Eget kapital och hybridobligationer	8 020	6 373
Summa tillgångar	12 475	12 563
Soliditet, procent	57	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	64	51

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2021 jan-dec	2020 jan-dec	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	212	190	12,1
Förvärv och avyttringar	-21	-4	
Service intäkter	-1	1	
Valutakursdifferenser	-	-	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	190	187	1,5
Driftöverskott	99	91	8,6
Förvärv och avyttringar	-10	-1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	89	91	-2,1

justerad överskottsgrad

meur	2021 jan-dec	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2021 jan-dec
Hyresintäkter	212	-42	170
Driftkostnader	-98	42	-56
Underhåll	-15		-15
Driftöverskott	99	-	99
Överskottsgrad, procent	46,8		58,3

realiserad värdetillväxt

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	9 138	185
Försäljningskostnader	-30	-4
Förvärvspris	-3 100	-93
Ackumulerade investeringar	-1 202	-23
Realiserad värdetillväxt	4 806	65

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2020– dec 2021
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2020	77
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	3
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-5
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	-2
Köp och försäljning hyresintäkter	17
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-8
Köp och försäljning driftöverskott	9
Service intäkter	2
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	-1
Övriga intäkter och kostnader	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2021	82

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

Denna bokslutskommuniké för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org. nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i bokslutskommunikén. Siffrorna i denna bokslutskommuniké 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.

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.

Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin har klassificerats som avvecklade verksamheter. Resultatet av avvecklade verksamheter har redovisats på en separat rad i koncernens resultaträkning för innevarande år och jämförelseår. I balansräkningen ingår endast den kvarvarande verksamheten per den 31 december 2021.

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

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

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

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

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

Akelius har undersökt effekter på

- säkringsredovisning
- finansiella instrument som refererar till en IBOR

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

övriga upplysningar

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 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.

Valutapositioner är i valutorna för de fastigheter som Akelius äger eller avser att äga.

Finansiella tillgångar har nettoredovisat mot räntebärande skulder i respektive valuta.

Valutaförändringar kommer därför inte påverka valutapositionen.

Finansiella tillgångarna består främst av investeringar med ett betyg på minst BBB i många olika obligationer, vilket minskar kreditrisken.

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, Februari 7, 2022
Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

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

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

avkastning på eget kapital

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

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.

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, spärrade medel och finansiella tillgångar.
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, Sverige

Rosenlundsgatan 50

Box 38149

100 64 Stockholm

+46 8 566 130 00

+46 10 722 31 00

akelius.se

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

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

Alla lägenheter finns i storstäder såsom, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston Washington D.C, och Austin.

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 12 banker, obligationslån och noterade stamaktier av serie D.

Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tolv tusen aktieägare.

förstklassig personal

Fler än trehundra anställda har tagit examen inom Akelius interna Residential Real Estate Management program.

kalender

årsredovisning 2021	11 mars 2022
delårsrapport jan-mar 2022	25 april 2022
delårsrapport jan-jun 2022	1 augusti 2022