

delårsrapport

januari till juni 2022

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 829	12 960	6 829	12 960	6 020
Antal lägenheter	19 061	45 029	19 061	45 029	17 770
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 151	2 807	1 151	2 807	1 068
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	1,0	2,0	1,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	10,4	6,3	10,4	6,3	12,5
Hyrespotential, procent	24	48	24	48	25
Belåningsgrad, procent	9	40	9	40	-
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	1 677	482	1 677	482	5 361
Räntetäckningsgrad	95,3	2,8	95,3	2,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	3,2	2,5	3,2	2,5	2,8
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	5 256	6 640	5 256	6 640	7 087
Hyresintäkter, meur*	140	100	74	51	212
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent*	10,5	-2,5	11,5	-2,3	1,5
Driftöverskott, meur*	68	46	36	24	99
Överskottsgrad, procent*	48,4	46,1	48,3	47,6	46,8
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent*	18,0	-10,3	11,7	-10,8	-2,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA*	55	39	29	20	82
Resultat, meur*	-77	-67	-19	-49	-226

* Koncernens resultat har räknats om på grund av avvecklade verksamheter 2021. 2021 inkluderar endast kvarvarande verksamheter.

Definitioner på sidorna 39-41.



Gatineau-Plateau portfolio, Ottawa
Förvärvat den 24 maj 2022

starkare hyresmarknader

hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 10,5 procent

Hyresmarknaderna har utvecklats starkt i Akelius storstäder.

Minskade COVID-19-effekter har haft positiv påverkan på hyresintäkter, till exempel i New York.

Den starkare marknaden främjar ökningen av nyuthyrningshyror, hyresrabatter minskar och resulterar i högre uthyrningsgrad.

Akelius förväntar sig ökande positiva effekter på hyror från inflationen, genom hyresindexering under det kommande året.



Ralf Spann,
VD och koncernchef

vakans ned 2,5 procentenheter i jämförbart bestånd

Vakans i jämförbart bestånd minskade med 2,5 procentenheter från 13,8 till 11,3 procent under de senaste tolv månaderna.

Lägre andel lägenheter under uppgradering, slutförandet av projekt och stark hyresmarknad är de främsta drivkrafterna bakom den goda utvecklingen.

Vid inkludering av förvärvade fastigheter sjönk vakansen ännu mer, till 10,4 procent.

Detta är i linje med Akelius mål att förvärva fastigheter med hög uthyrningsgrad.

Vakansen beräknas fortsätta att minska.

driftöverskott i jämförbart bestånd ökade 18,0 procent

Akelius fokus på att lyfta det operativa kassaflödet genom slutförandet av uppgraderingsprojekt och genom kostnadskontroll lönar sig.

Detta, i kombination med en stark hyresmarknad, ökar det jämförbara driftöverskottet avsevärt.

New York, Boston och Paris har särskilt bra jämförbar utveckling för tillfället.

Akelius räknar med en fortsatt stark utveckling på alla marknader.

värdetillväxt 15 meur

Fastigheternas värdetillväxt för perioden var 15 meur, eller 0,2 procent.

Akelius tror att stigande räntenivå påverkar värderingarna negativt medan de växande hyresnivåerna påverkar värderingarna positivt.

Medan värdetillväxten kan bli negativt på kort sikt, kommer högre hyrestillväxt leda till högre fastighetsvärden på lång sikt.

fastighetsköp 321 meur

Akelius förvärvade 1 110 lägenheter i Boston, Washington D.C., Montreal, Ottawa och Toronto för 321 meur under perioden.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,0 procent.

Akelius avser att utöka fastighetsbeståndet i befintliga och nya städer.

Marknadsförutsättningar och möjligheter att förvärva fastigheter enligt Akelius kriterier avgör takten.

Akelius drar nytta av långsiktig finansiering

Ökad inflation, högre räntor och högre marknadsosäkerhet har ökat kostnaden för ny långfristig finansiering avsevärt. Som ett resultat har Akelius ekonomiska värde av befintlig långfristig finansiering ökat. På grund av redovisningsprinciper rapporteras denna realiserade värdeförändring inte i resultaträkningen.

Samma marknadseffekt har haft negativ effekt på värdet av Akelius obligationsinvesteringar.

Den negativa effekten är neutraliserad av den positiva värdeförändringen på skuldportföljen.

Akelius drar fördel av långfristiga skulder med fast ränta med i genomsnitt 5,5 år och det finns inget behov av att ta upp mer skuld. Akelius förväntar sig lägre räntekostnad på kort till medellång sikt på grund av en sjunkande skuldnivå.

hållbarhetsutbildning accelererar resultat

All personal var bjudna till Akelius Biennial i Toronto under en vecka i maj.

Huvudämnet på agendan var hållbarhet och Akelius ansträngningar att nå net zero till år 2050.

Utbildning inom hållbarhet påskyndar integreringen av hållbarhet i den dagliga verksamheten.

Under det andra kvartalet förbättrade Akelius avfallshanteringen i Toronto, ökade mängden återanvända material i Paris och arbetade med ett flertal energieffektiviseringsprojekt.

Akelius fortsätter att fokusera på förbättring av prestationen inom hållbarhetsområdet ytterligare.

fastighetsbeståndet 30 juni 2022

verkligt värde fastigheter 6 829 meur

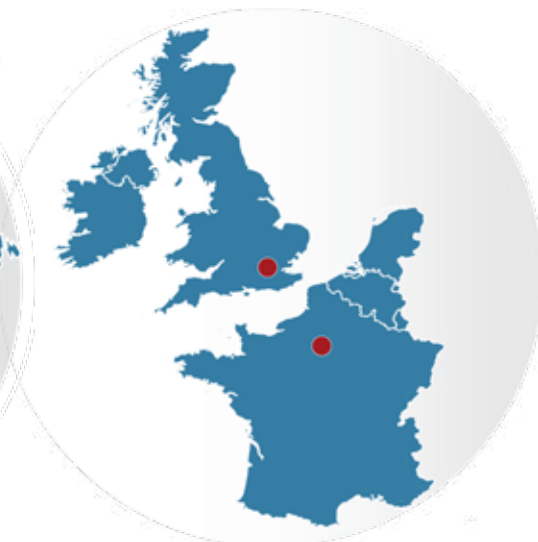
USA



Kanada

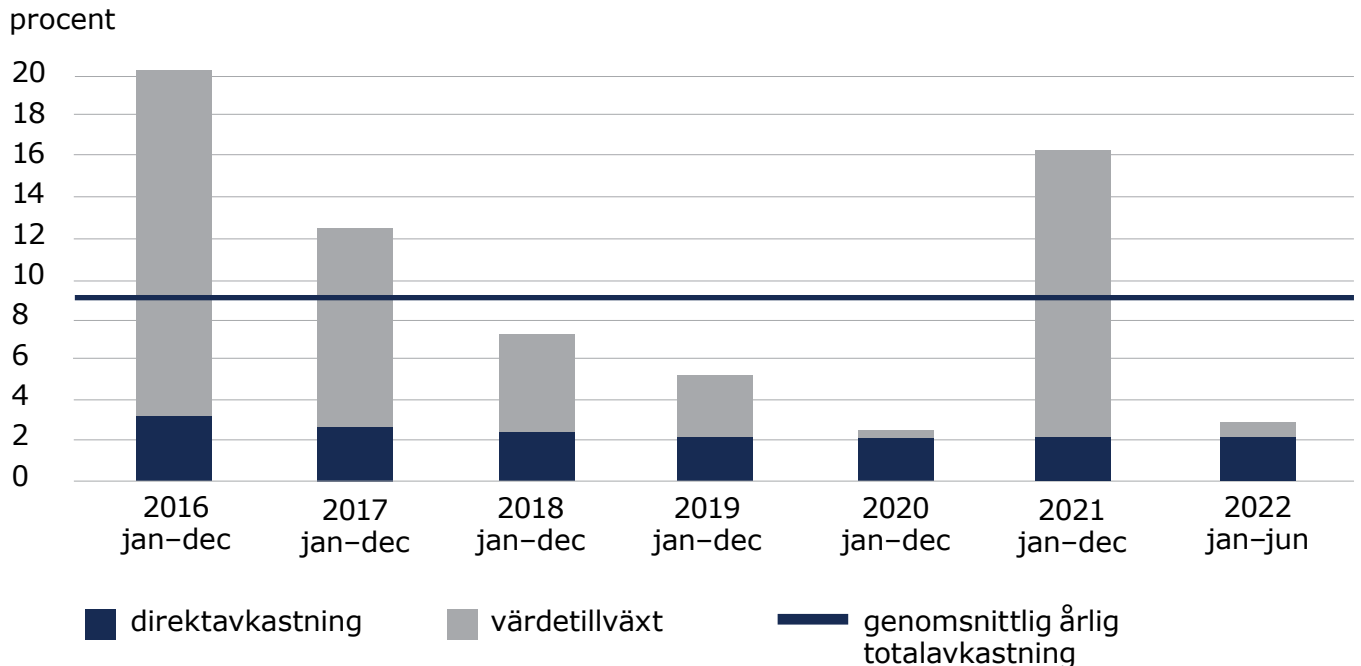


Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 228	104	975	9 384	14	6,0	4,07
Paris	1 562	52	467	8 893	7	25,4	3,71
Europa	3 790	156	1 442	9 219	21	14,0	3,95
Washington D.C.	2 928	235	1 066	4 537	16	11,5	4,05
New York	1 747	123	862	7 025	13	5,8	4,33
Boston	1 253	81	759	9 328	11	11,8	4,18
Austin	861	66	212	3 220	3	6,7	4,00
USA	6 789	505	2 899	5 742	42	9,5	4,17
Toronto	4 283	243	1 313	5 410	19	4,0	3,49
Montreal	4 079	279	1 153	4 122	17	15,6	4,12
Ottawa	120	12	22	1 930	0	0,0	4,06
Kanada	8 482	534	2 488	4 661	36	9,5	3,80
Summa/ Genomsnitt	19 061	1 195	6 829	5 714	100	10,4	3,99

totalavkastning fastigheter 2,8 procent



	meur	Tillväxt/avkastning jan-jun procent
Verkligt värde 1 jan 2022	6 020	
Värdeförändring	15	0,2
Investeringar	95	1,6
Köp	321	5,3
Försäljning	-	0,0
Valutakursförändringar	378	6,3
Verkligt värde 30 jun 2022	6 829	13,4
Driftöverskott	68	1,1
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	83	Per år: 2,8

direktavkastningskrav 3,99 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2022	3,99	5,99
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,00	0,00
Valutakursförändringar	0,00	0,00
30 jun 2022	3,99	5,99

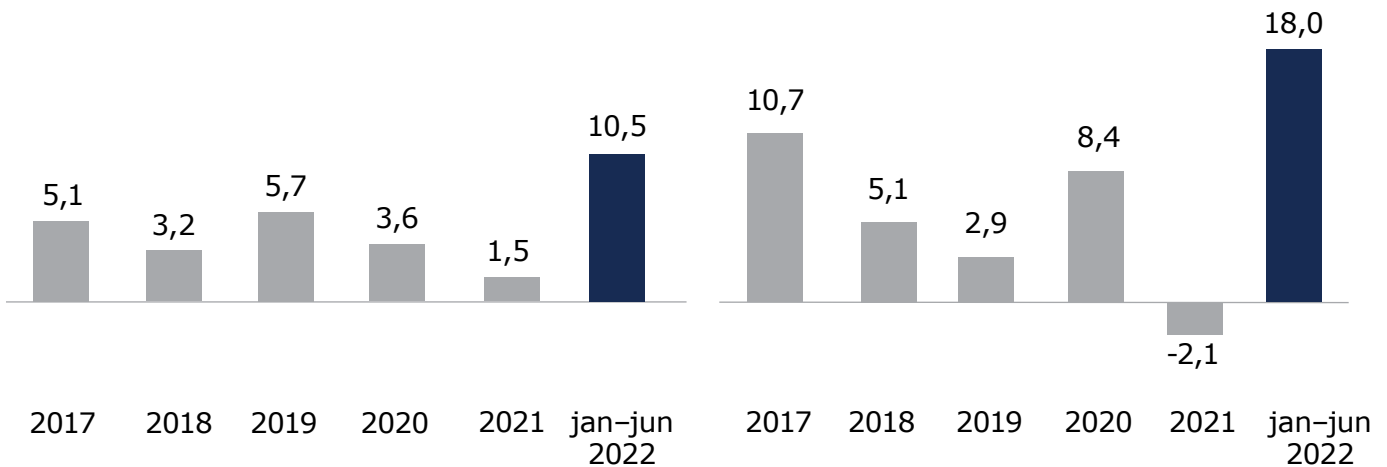
värdeförändring 15 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	15	0,25
Avkastningskrav	4	0,07
Försäljning	-	0,00
Köp	-4	-0,07
Värdeförändring	15	0,25

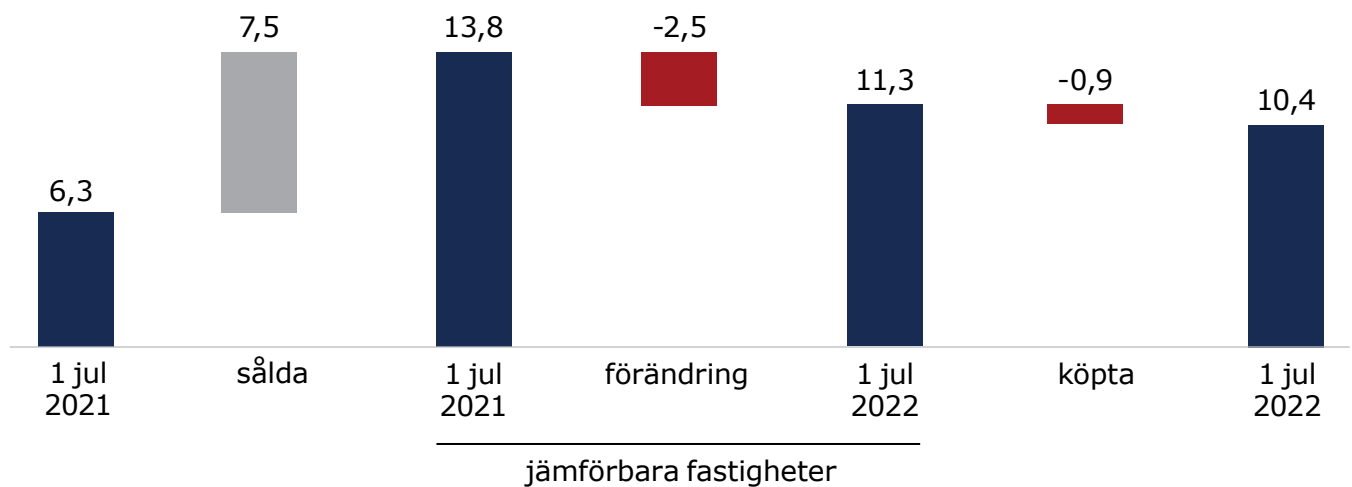
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 10,5 procent

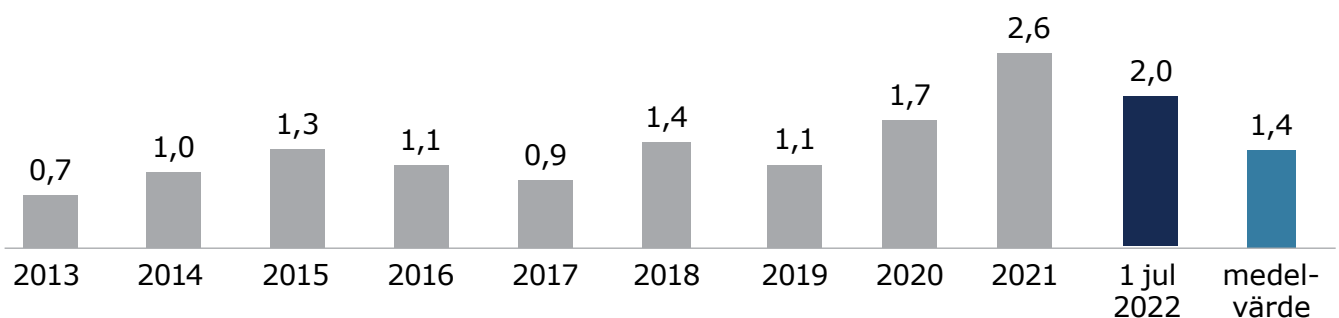
driftöverskott 18,0 procent



vakansgrad bostäder, 10,4 procent



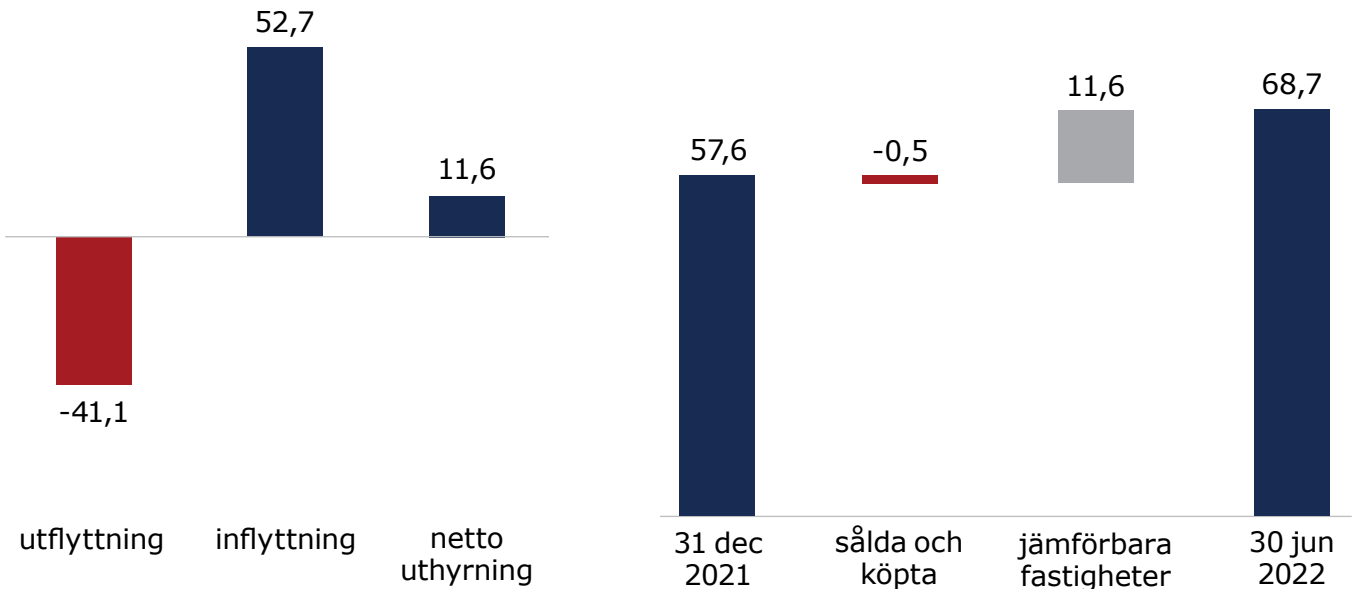
reell vakansgrad bostäder, 2,0 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

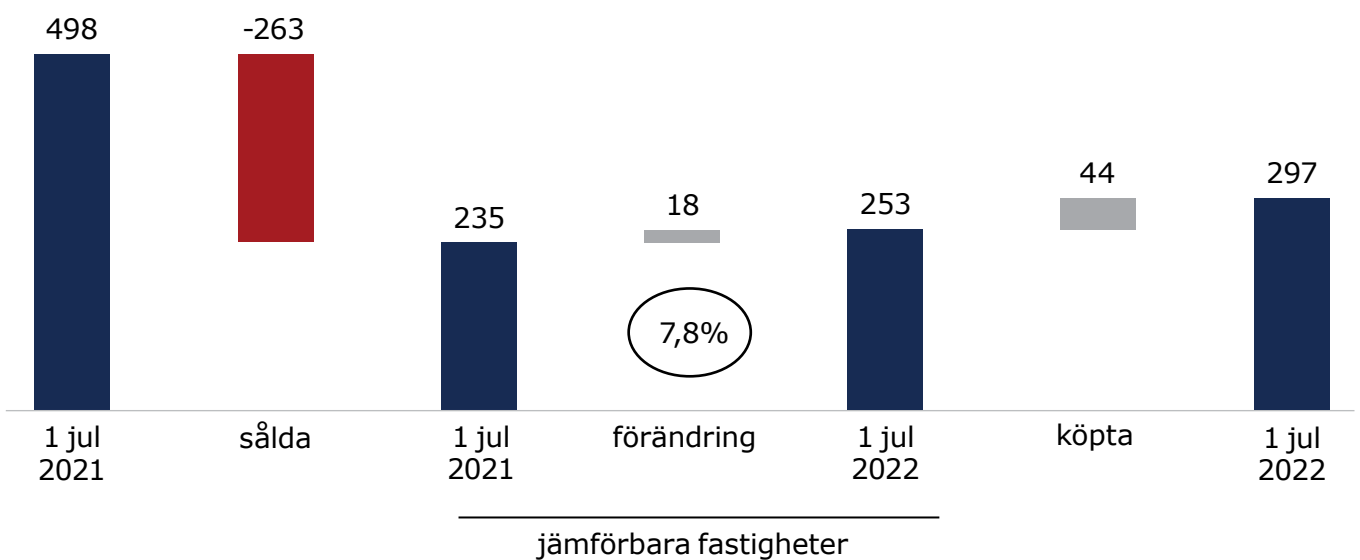
nettouthyrning 11,6 meur
januari till juni 2022

uppgraderade lägenheter
68,7 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

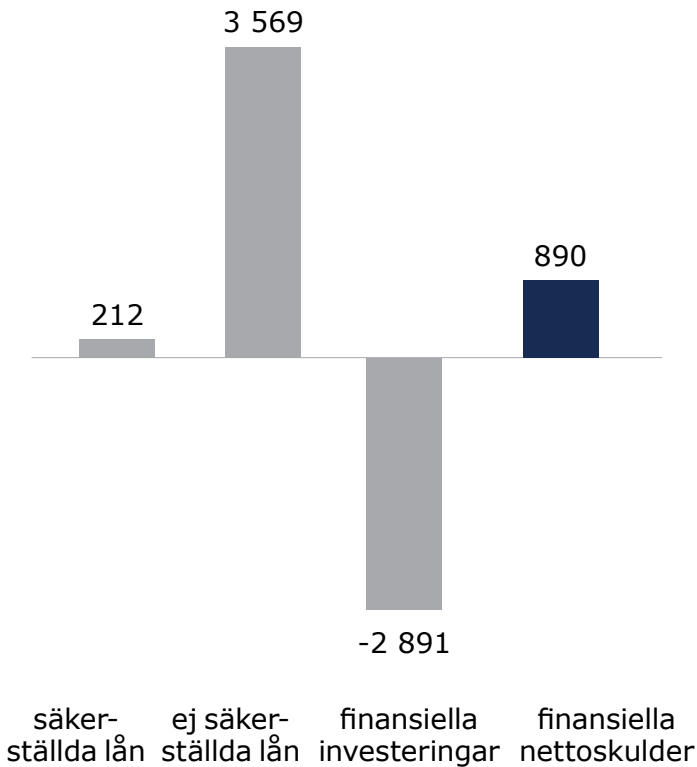
meur



finansiering

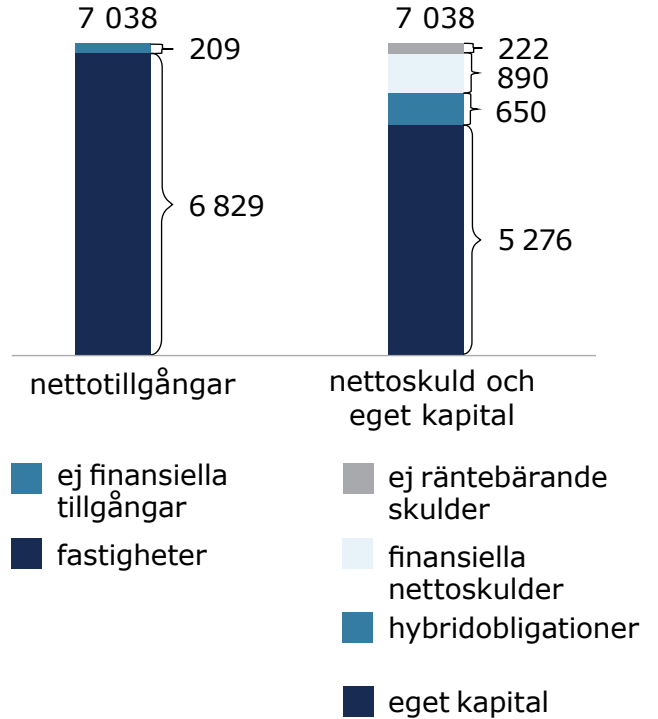
finansiella nettoskulder

meur



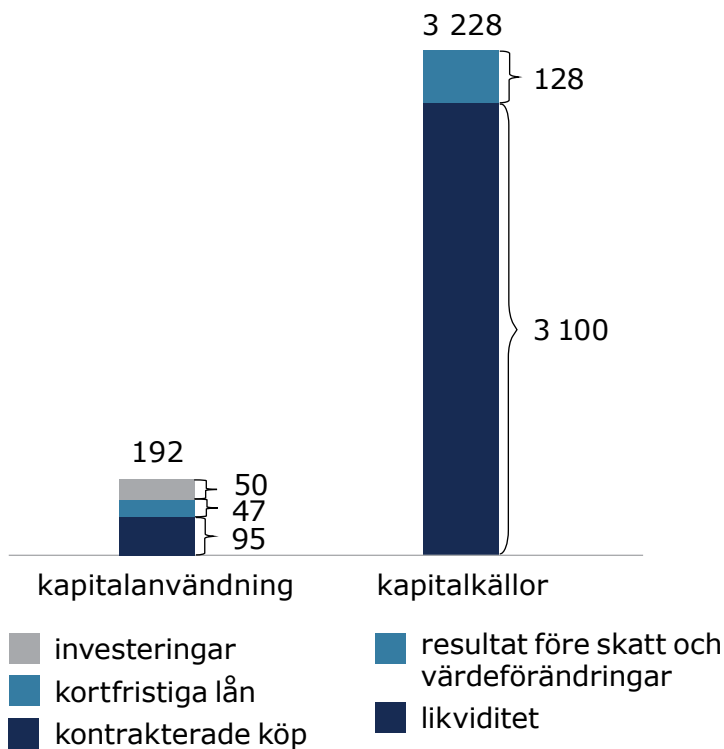
nettobalanser

meur



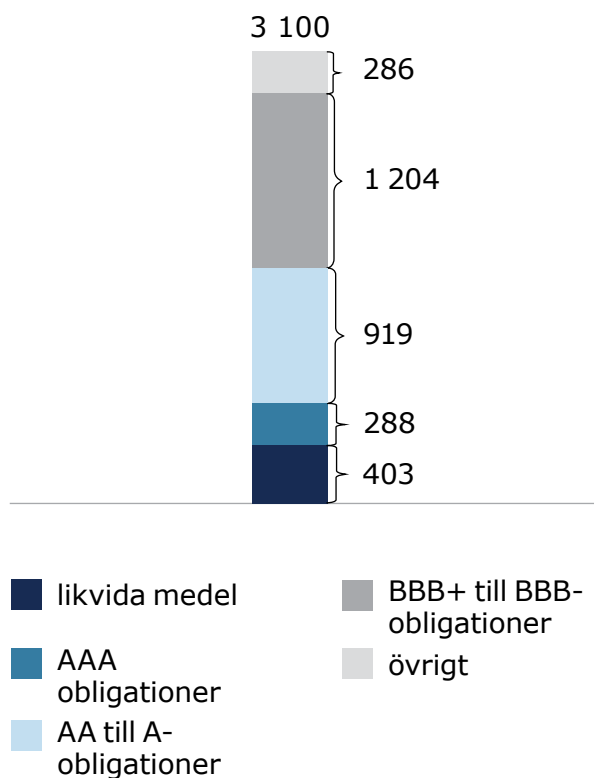
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

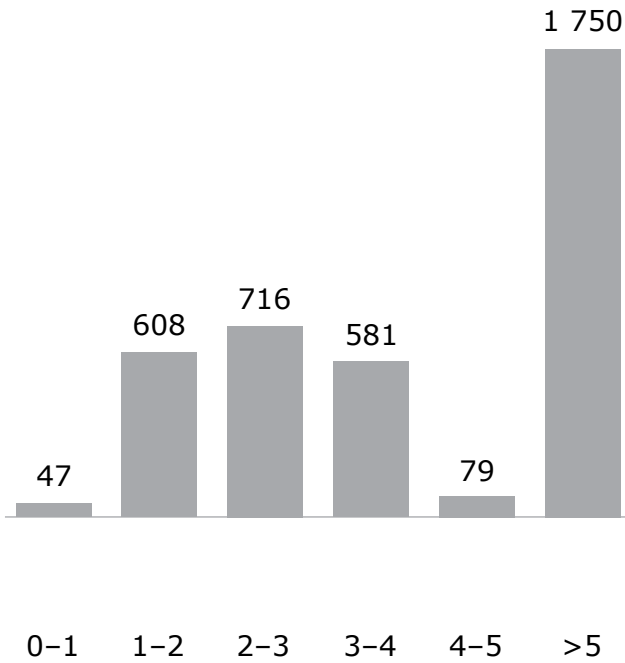
meur



finansiering

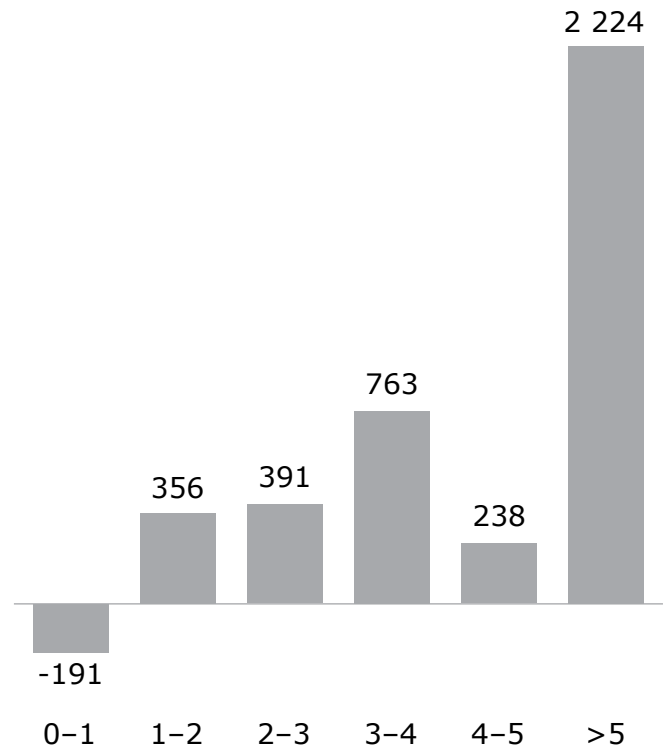
förfall kapitalbindning

meur, år

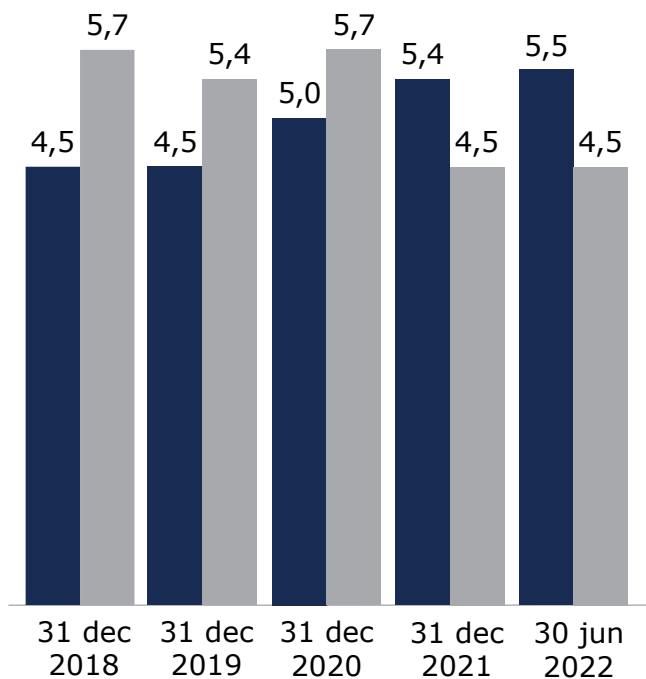


förfall räntebindning

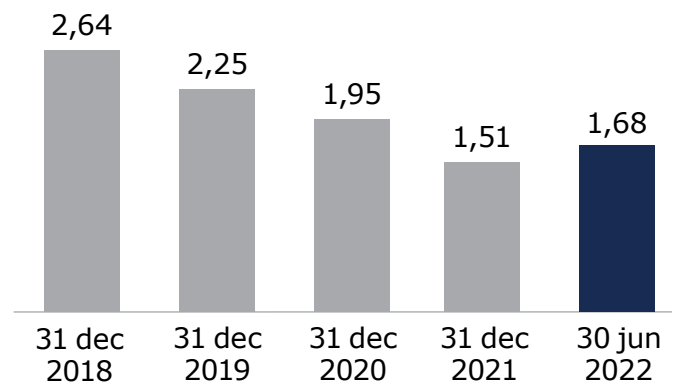
meur, år



räntebindning 5,5 år
kapitalbindning 4,5 år



ränta 1,68 procent

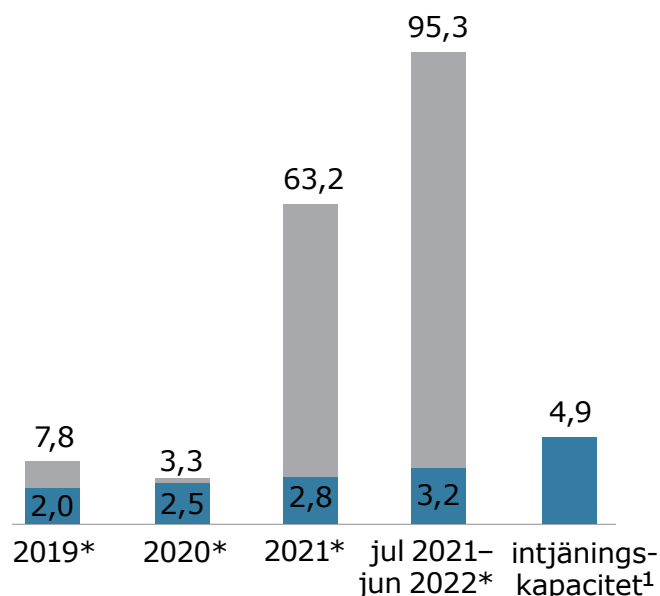
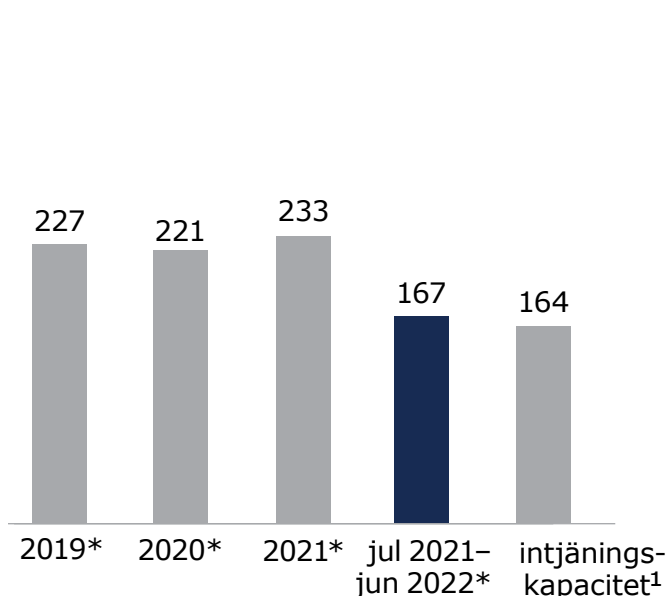


■ kapitalbindning ■ räntebindning

finansiering

EBITDA 167 meur

räntetäckningsgrad 95,3



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

■ realiserad värdetillväxt
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	Avvecklade verksamheter, jul 2021–nov 2021	Kvarvarande verksamheter, jul 2021–jun 2022	Summa, jul 2021–jun 2022	Intjäningskapacitet per 30 jun 2022¹
Hysesintäkter	124	252	376	335²
Driftkostnader	-41	-113	-154	-124
Underhåll	-8	-18	-26	-22
Driftöverskott	75	121	196	189
Centrala administrationskostnader	-7	-21	-28	-25
Övriga intäkter och kostnader	-	-1	-1	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	68	99	167	164
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-2	-3	-3
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	67	97	164	161
Nettoräntekostnader	-6	-46	-52	-33
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	-	-	3,2	4,9
Realiserad värdetillväxt	-	-	4 794	-
Räntetäckningsgrad	-	-	95,3	-
Finansiella nettotillgångar per 30 jun 2022	-	-	890	890

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 jun 2022.

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

2) Inkluderar 326 meur hyresvärde för bostäder per 1 jul 2022, 11 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -7 meur i reell vakans för lägenheter samt 5 meur i övriga intäkter. Hyresvärde bostäder om 326 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 297 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2022 30 jun Redovisat värde	2022 30 jun Verkligt värde	2021 31 dec Redovisat värde	2021 31 dec Verkligt värde
Lån	3 781	3 394	4 219	4 261
Hybridobligationer	650	559	971	983
Summa	4 431	3 953	5 190	5 244

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	2022 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar	2 568	5 083
Skulder	20	47

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

Lån och övriga hybridobligationer 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 2021 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

värdeförändring av skulder, hybridobligationer, finansiella tillgångar och derivat

meur	2022 jan-jun
Värdeförändring skulder	428
Värdeförändring hybridobligationer	102
Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen	530
Orealiserad värdeförändring derivat	94
Realiserad värdeförändring valutaderivat*	56
Realiserad värdeförändring hybridobligationer*	6
Värdeförändring finansiella tillgångar	-338
Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen	-182
Summa värdeförändring	348

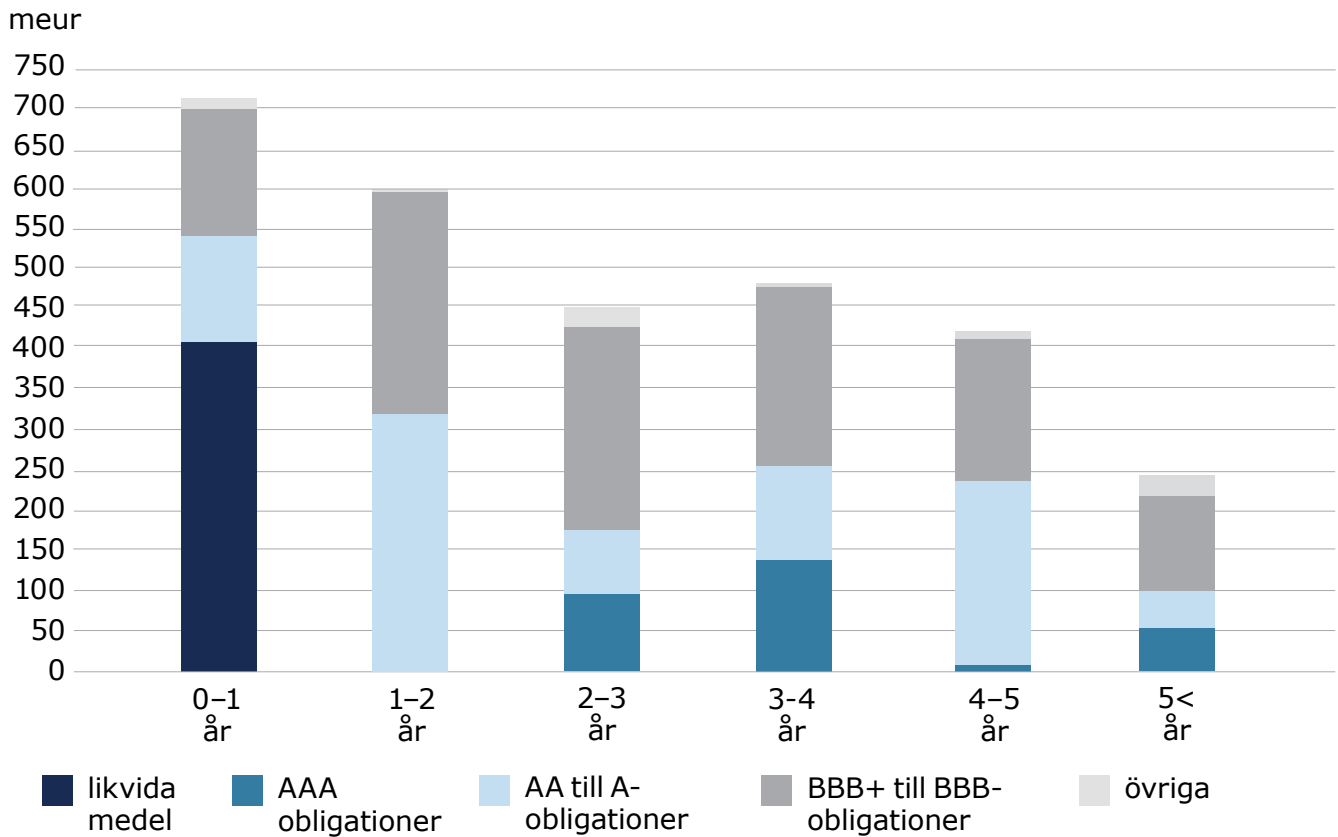
* Rapporterat i övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Tabellen inkluderar inte 60 meur valutaeffekter på externa obligationer rapporterade i övriga finansiella intäkter och kostnader.

finansiering

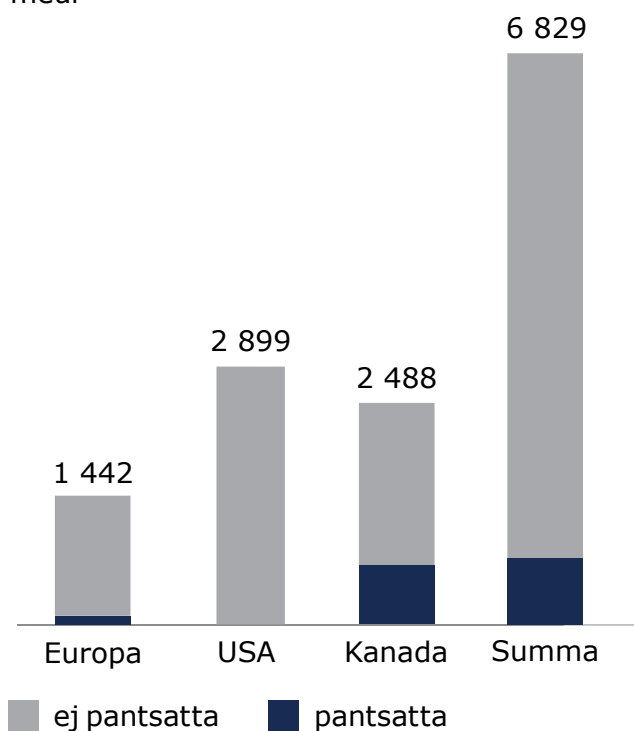
finansiella investeringar

genomsnittlig löptid 2,6 år och genomsnittlig avkastning 1,07 procent

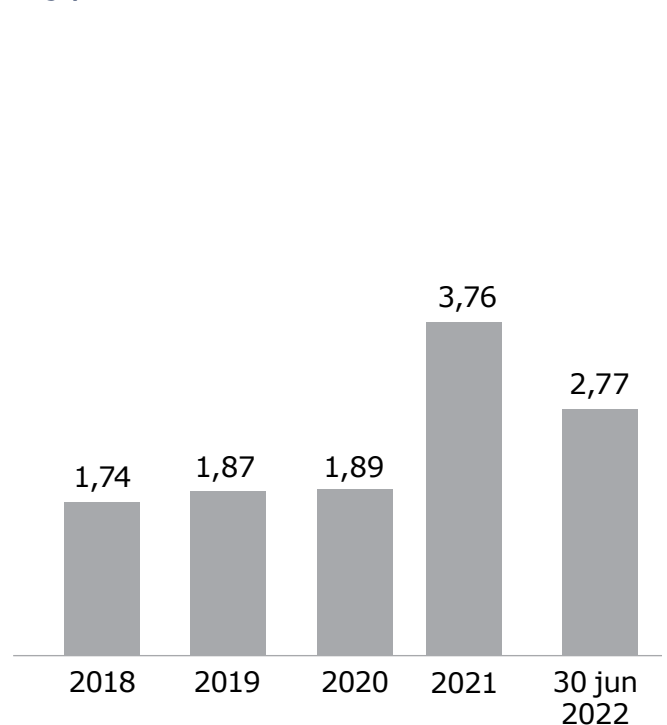


pantsättning, fastigheter

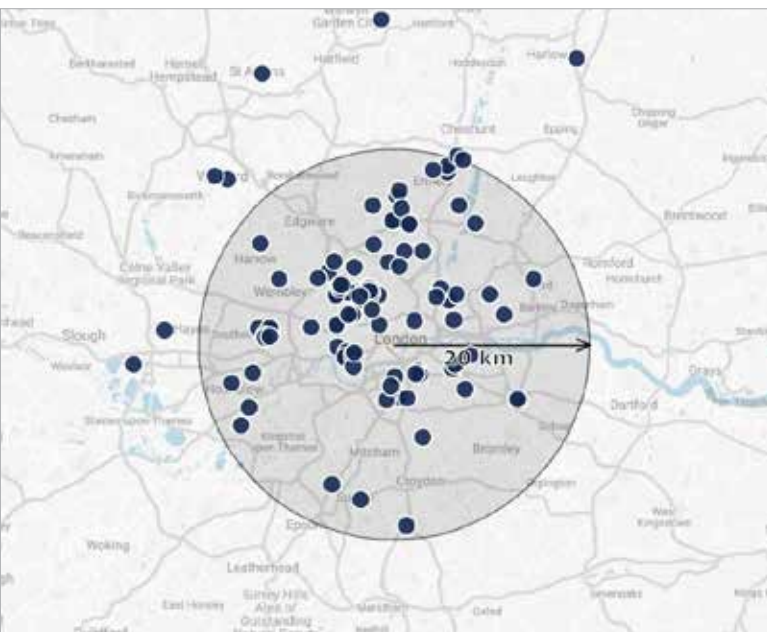
meur



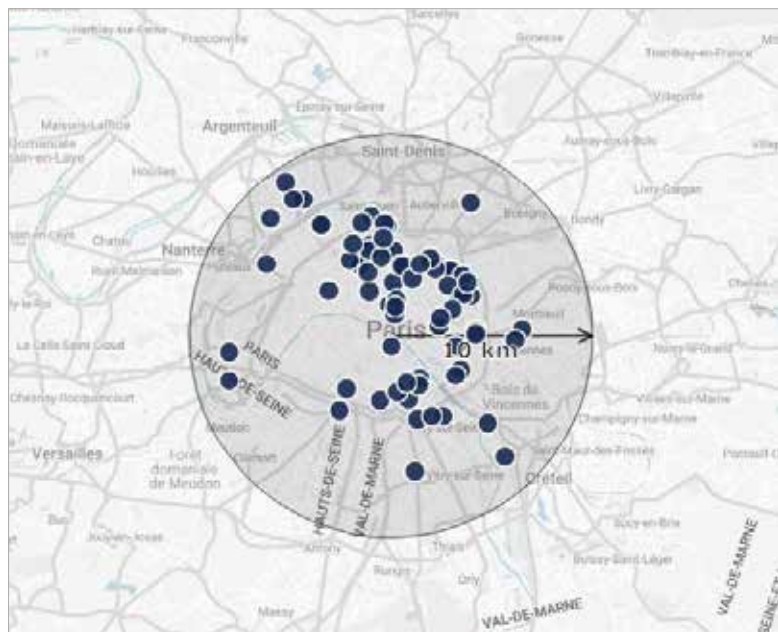
ej pantsatt kvot



London



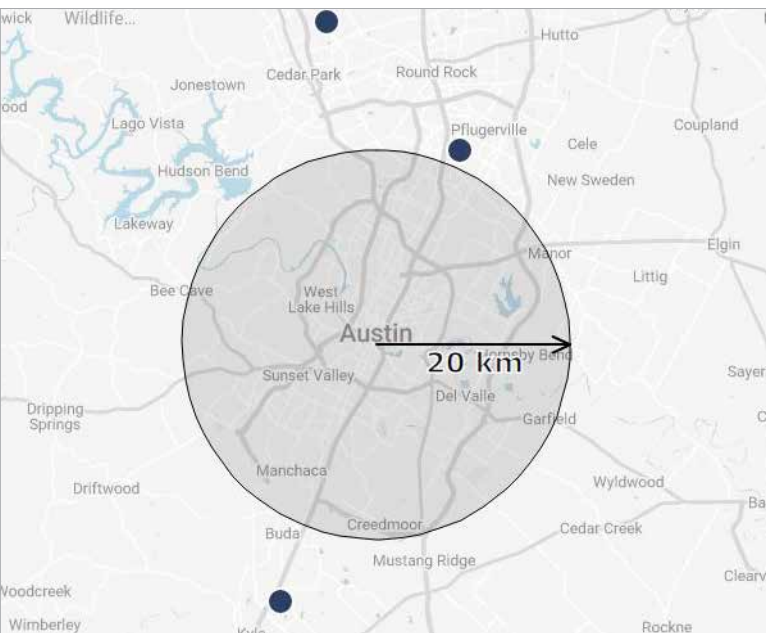
Paris



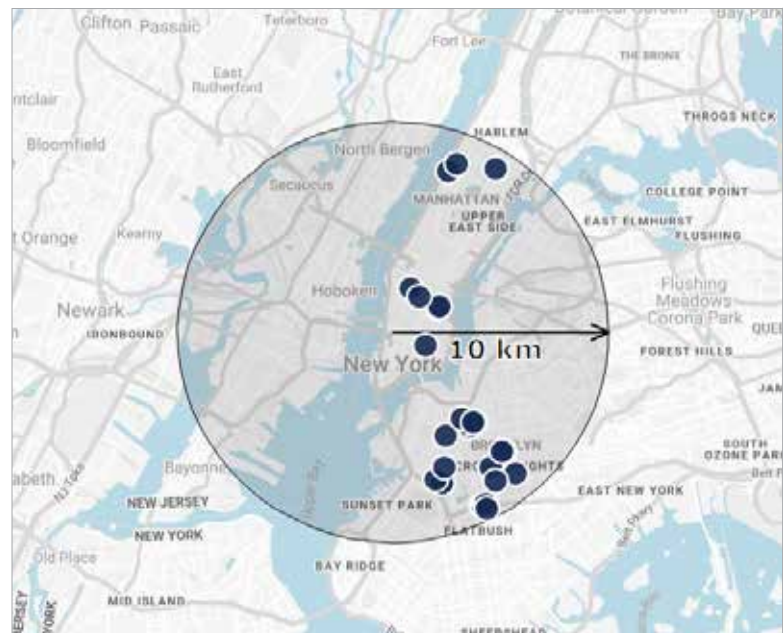
- jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	975	467
Direktavkastningskrav, procent	4,07	3,71
Andel uppgraderade lägenheter, procent	73	54
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	88	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	16	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2021	34,35	27,14
Valutakursförändringar	-0,25	-
Justerad total portfolio 1 jul 2021	34,10	27,14
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	34,10	27,14
Förändring i jämförbar portfölj	1,28	1,17
- Förändring i procent	3,7	4,3
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	35,38	28,31
Köp och nybyggnation	-	0,05
Total portfölj 1 jul 2022	35,38	28,36
Nyuthyrningshyra	39,40	34,05
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,4	1,1
Lägenheter under uppgradering	5,6	24,3
Vakansgrad	6,0	25,4

Austin



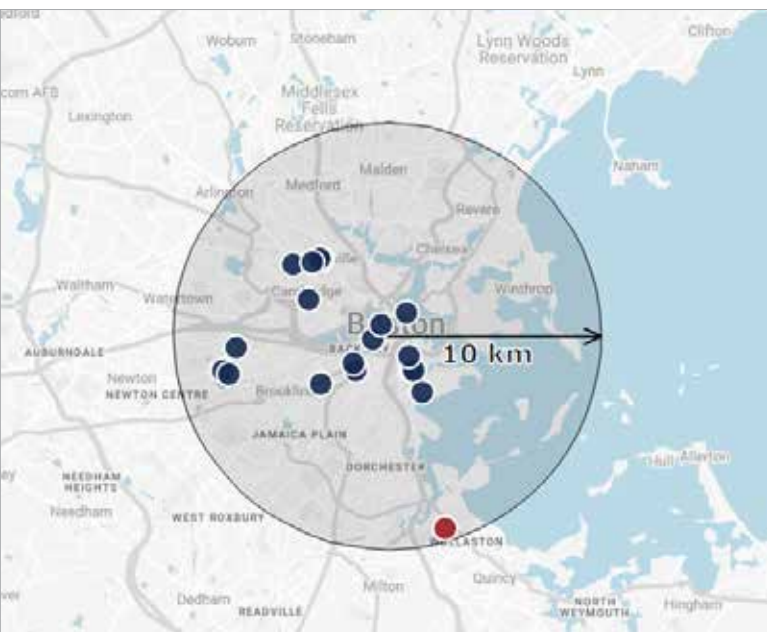
New York



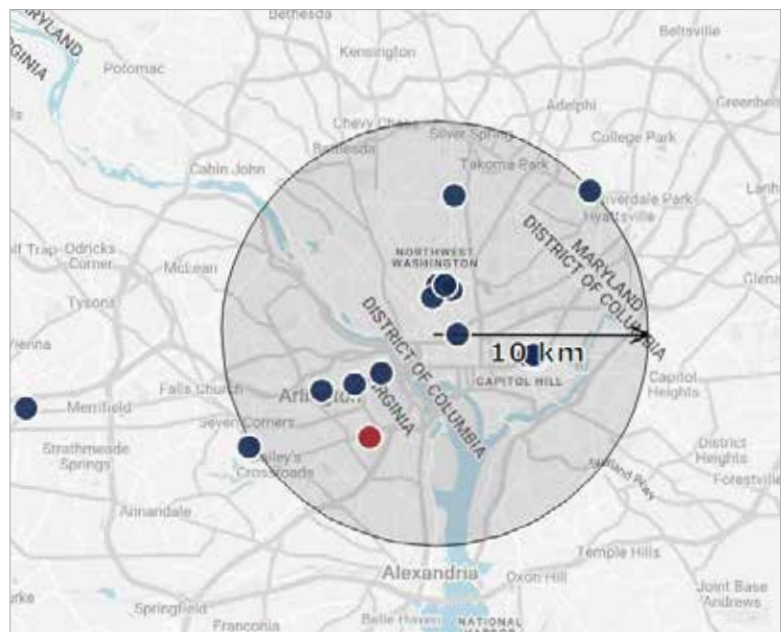
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	212	862
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,33
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	56
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	6	95
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2021	-	26,99
Valutakursförändringar	-	3,78
Justerad total portfolio 1 jul 2021	-	30,77
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	-	30,77
Förändring i jämförbar portfölj	-	2,55
- Förändring i procent	-	8,3
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	-	33,32
Köp och nybyggnation	18,15	-
Total portfölj 1 jul 2022	18,15	33,32
Nyuthyrningshyra	19,45	52,17
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	6,4	1,0
Lägenheter under uppgradering	0,3	4,8
Vakansgrad	6,7	5,8

Boston



Washington D.C.

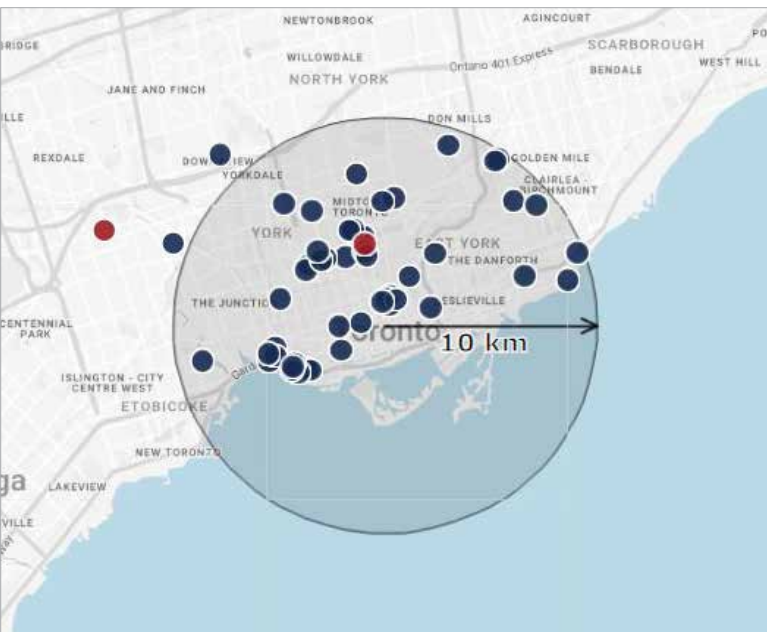


● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022

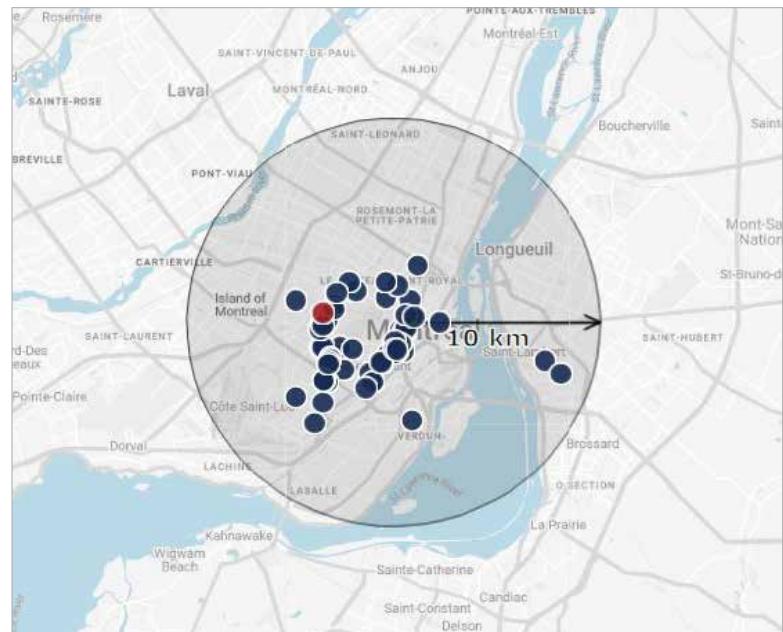
Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	759	1 066
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,05
Andel uppgraderade lägenheter, procent	86	79
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	231
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	89	84
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2021	34,87	19,97
Valutakursförändringar	4,88	2,79
Justerad total portfolio 1 jul 2021	39,75	22,76
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	39,75	22,76
Förändring i jämförbar portfölj	2,06	0,48
- Förändring i procent	5,2	2,1
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	41,81	23,24
Köp och nybyggnation	-2,49	0,39
Total portfölj 1 jul 2022	39,32	23,63
Nyuthyrningshyra	43,97	24,54
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,2	3,6
Lägenheter under uppgradering	9,6	7,9
Vakansgrad	11,8	11,5

Toronto



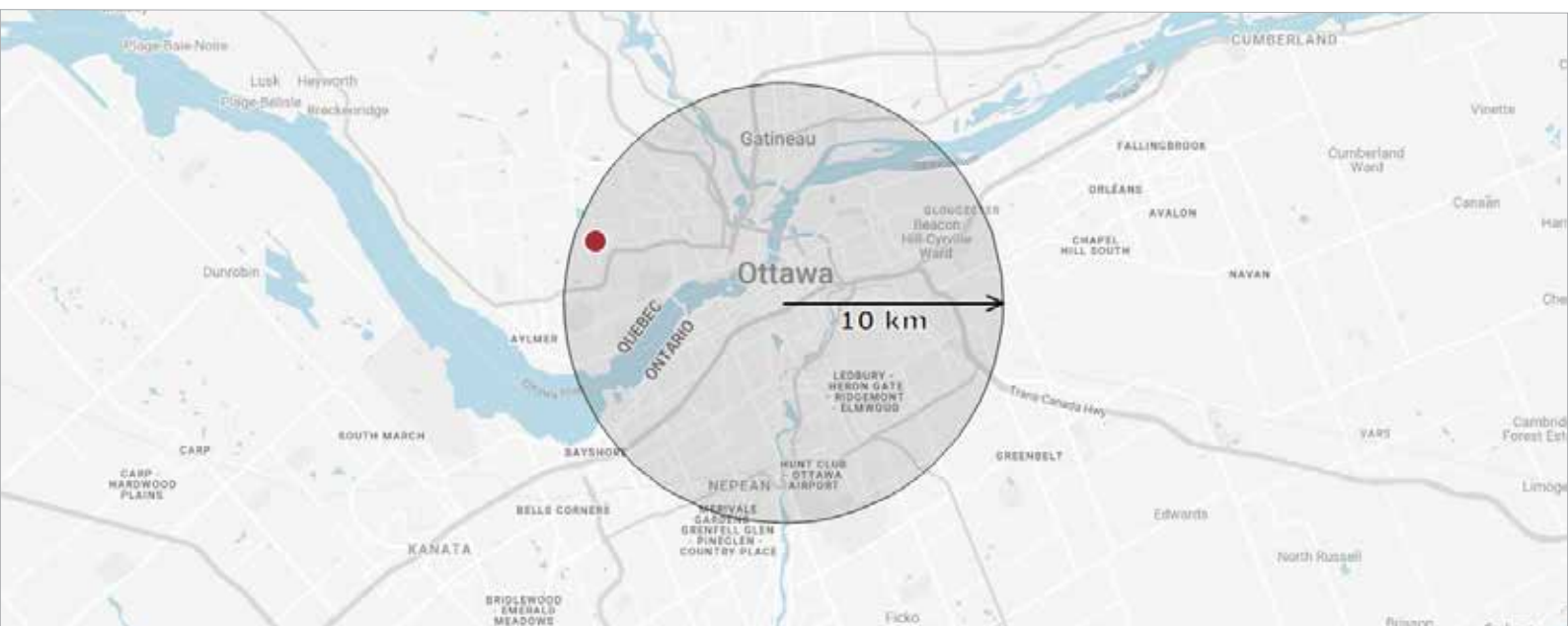
Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 313	1 153
Direktavkastningskrav, procent	3,49	4,12
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	68
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	272
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	67
Walk score	75	83
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2021	17,69	13,59
Valutakursförändringar	1,58	1,22
Justerad total portfolio 1 jul 2021	19,27	14,81
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	19,27	14,81
Förändring i jämförbar portfölj	0,58	0,56
- Förändring i procent	3,0	3,8
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	19,85	15,37
Köp och nybyggnation	-0,92	0,03
Total portfölj 1 jul 2022	18,93	15,40
Nyuthyrningshyra	25,03	17,99
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,7	2,8
Lägenheter under uppgradering	3,3	12,8
Vakansgrad	4,0	15,6

Ottawa



- köpt fastighet 2022

Ottawa

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	22
Direktavkastningskrav, procent	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	12
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95
Walk score	5

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 jul 2021	-
Valutakursförändringar	-
Justerad total portfolio 1 jul 2021	-
Försäljning och avslutade objekt	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	-
Förändring i jämförbar portfölj	-
- Förändring i procent	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	-
Köp och nybyggnation	8,43
Total portfölj 1 jul 2022	8,43
Nyuthyrningshyra	9,10

Vakansgrad bostäder

Procent

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

hållbarhet beaktas i alla beslut

Akelius fokusområden



miljö

- minska el- och vattenförbrukning
- minska bolagets koldioxidutsläpp
- minska avfall och använda hållbara material



bolagsstyrning

- förbättra affärsetik och affärsefterlevnad
- förbättra digitalisering och cybersäkerhet
- implementera en hållbar försörjningskedja



sociala

- främja mångfald och icke-diskriminering
- säkerställa hälsa och säkerhet för hyresgäster och anställda
- säkerställa en attraktiv arbetsmiljö



återbruk av material minskar svinn

Parkettgolv blev till nya möbler.

Teamet i Paris letade efter alternativ för att återanvända gamla parkettgolv. På grund av omfattande förändringar i planlösning var det inte möjligt att behålla eller återanvända golvet, och samtidigt behålla Akelius *better living*-kvalitet.

Medarbetarna i Paris har därför samarbetat med ett franskt möbeltillverkningsföretag.

Företaget specialiserar sig på att skapa möbler och kök av gamla trä möbler och parkettgolv.

Samarbetet syftar till att ta vara på material som inte kan återanvändas i andra Akeliusprojekt.

Teamet i Paris återvann 450 kvadratmeter ekparkett i samband med renoveringen av fastigheten 61 rue Didot.

300 kvadratmeter av parkett användes för att bygga bänkar.

Kvarvarande 150 kvadratmeter kommer att användas för att skapa andra möbler.



fokus på medarbetarna

	Målsättning	2022 jan-jun	2021	2020	2019
Antal anställda	e.t.	837	865	1 300	1 456
Jämställd lönesättning, procent	100	123	114	116	123
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	2,3	1,5	1,9	2,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall, procent	0,00	0,00	0,25	0,14	0,04
Förlorade arbetsdagar, procent	0,00	0,00	0,96	2,60	0,00



utbilda medarbetare i hållbarhet

I maj möttes Akelius anställda för den åttonde Biennalen, ett event under en vecka i Toronto.

Biennalen syftar till att utveckla medarbetare.

Biennalen innefattar utbildning inom viktiga områden såsom fastighetsförvaltning, hållbart byggande och användning av digitaliserade verktyg, samtidigt som hälsosamma aktiviteter och kulturutbyten främjas.

I år handlade en övervägande del av utbildningen om hållbarhet.

Huvudämnena var

- nyckelområden inom hållbarhet och hållbarhetsmål
- pågående och planerade hållbarhetsprojekt
- medarbetarens del i hållbarhetsarbetet

Kunskapen och engagemanget inom hållbarhetsfrågor har ökat väsentligt.



Akelius anställda springer 5 km eller 10 km under Biennalen, Toronto 2022

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2022 jan-jun 6 mån	2021 jan-jun 6 mån ¹	2022 apr-jun 3 mån	2021 apr-jun 3 mån ¹	2021 jan-dec 12 mån ¹
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1	140	100	74	51	212
Driftkostnader	2	-62	-46	-33	-23	-98
Underhåll	2	-10	-8	-5	-4	-15
Driftöverskott	2	68	46	36	24	99
Centrala administrationskostnader ²		-13	-7	-7	-4	-15
Övriga intäkter och kostnader		-	-	-	-	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	55	39	29	20	82
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-12	-3	-10	-3	-5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		15	-51	2	-31	-192
Omstruktureringskostnader		-	-	-	-	3
Rörelseresultat		58	-15	21	-14	-112
Ränteintäkter	4	13	1	6	-	6
Räntekostnader	4	-30	-39	-13	-19	-72
Räntekostnader hybridobligationer	4	-12	-15	-5	-8	-31
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-338	-	-163	-	-22
Värdeförändring derivat	4	94	16	83	-7	15
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	125	-13	57	-2	-14
Resultat före skatt	5	-90	-65	-14	-50	-230
Aktuell skatt		-2	-	-1	-	-
Uppskjuten skatt		15	-2	-4	1	4
Periodens resultat kvarvarande verksamheter		-77	-67	-19	-49	-226
Avvecklade verksamheter						
Periodens resultat avvecklade verksamheter		-	342	-	210	2 640
Periodens resultat		-77	275	-19	161	2 414
Poster som inte kan omföras till resultatet						
Omvärderingsreserv ³		-	3	-	3	8
Skatt till poster som inte kan omföras		-	-	-	-	-2
Poster som kan omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	6	368	186	245	8	298
Säkring av nettoinvesteringar	6	-	-68	-	-8	-165
Skatt till poster som kan omföras		-52	-8	-36	3	-10
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklade verksamheter		-	-	-	-	242
Övrigt totalresultat för perioden		316	110	209	3	371
Periodens totalresultat		239	388	190	167	2 785

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	2022 jan-jun 6 mån	2021 jan-jun 6 mån ¹	2022 apr-jun 3 mån	2021 apr-jun 3 mån ¹	2021 jan-dec 12 mån ¹
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare					
kvarvarande verksamheter	-77	-67	-19	-49	-226
avvecklade verksamheter	-	334	-	203	2 606
Innehav utan bestämmande inflytande					
kvarvarande verksamheter	-	-	-	-	-
avvecklade verksamheter	-	8	-	7	34
Totalresultat hänförligt till					
moderbolagets aktieägare	238	380	190	160	2 751
innehav utan bestämmande inflytande	1	8	-	7	34
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro					
kvarvarande verksamheter	-0,02	0,08	-	0,05	0,70
avvecklade verksamheter	-	0,10	-	0,06	0,76

1) koncernens resultat har omräknats på grund av avvecklade verksamheter 2021

2) centrala administrationskostnader för kvarvarande och avvecklade verksamheter var 31 meur för 2021, 16 meur tilldelades Tyskland och Sverige

3) omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 140 meur (100), en ökning med 40,4 procent jämfört med samma period 2021.

Ökningen är främst relaterad till förvärv av fastigheter i Washington D.C., Austin, Boston och Toronto.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 11 meur (-3), 10,5 procent (-2,5).

De jämförbara hyresintäkterna påverkades positivt av lägre vakans i de flesta städer och högre hyresnivåer i Boston och New York.

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 5 927 hyresavtal (1 136) med en årshyra på 82 meur (14). Den nya årshyran är 85 meur (14), en ökning med 3,2 procent (2,9).

Vakansgraden för bostäder minskade med 2,1 procentenheter till 10,4 procent (13,8) jämfört med slutet av 2021.

Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 81 procent (79) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade under 2022 med 0,6 procentenheter till 2,0 procent (2,2).

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 72 meur (54). 10 meur (8) avsåg underhåll, motsvarande 17 euro (15) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 68 meur (46).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,0 procent (-10,3).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter påverkades positivt av ökade intäkter.

Överskottsgraden uppgick till 48,4 procent (46,1).

Justerad överskottsgrad uppgick till 61,6 procent (58,2).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 55 meur (39), en ökning med 41,3 procent jämfört med samma period 2021.

Ökningen beror främst på förvärv och tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter.

not 4 finansnetto

Räntekostnaderna uppgick till -30 meur (-39) och ränteintäkterna uppgick till 13 meur (1). Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -12 meur (-15).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 94 meur (16).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -338 meur (0), varav -110 meur är relaterat till realiserade värdeförändringar av verkligt värde.

Å andra sidan, orealiserade värdeförändringar avseende lån och hybridobligationer, som inte redovisas i resultaträkningen, uppgick till 530 meur.

Se sida 11.

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 125 meur (-13).

Ökningen är främst relaterad till positiva effekter av valutafluktuationer USD kontra EUR på lånen.

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -90 meur (-65). Främst relaterat till rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, som uppgick till 55 meur (39), omvärdering av finansiella tillgångar om -338 meur (0), värdeförändring derivat om 94 meur (16) och valutaeffekter om 122 meur (0).

not 6 övrigt totalresultat

Valutaomräkningsreserven ökade med 315 meur 2022, relaterat till positiva valutaeffekter av koncerninterna lån och konsolideringen av koncernen i euro.

Återstående valutaeffekter på externa lån och derivat redovisas i övriga finansiella intäkter och kostnader sedan Akelius avvecklade säkringsredovisningen av nettoinvesteringar i december 2021.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	2022 30 jun	2021 30 jun*	2021 31 dec
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		9	25	18
Förvaltningsfastigheter	7	6 817	12 886	5 986
Rörelsefastigheter	7	12	74	34
Nyttjanderättstillgångar		8	11	5
Materiella anläggningstillgångar		4	5	4
Derivat		58	5	7
Uppskjutna skattefordringar		29	2	64
Finansiella tillgångar	8, 9, 11	2 171	-	4 981
Fordringar och övriga tillgångar		4	6	4
Summa anläggningstillgångar		9 112	13 014	11 103
Finansiella tillgångar	8, 9, 11	317	9	95
Fordringar och övriga tillgångar		75	87	84
Derivat		22	3	-
Likvida medel	9, 11	403	225	1 193
Summa omsättningstillgångar		817	324	1 372
Summa tillgångar		9 929	13 338	12 475
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 276	5 530	7 039
Innehav utan bestämmande inflytande		-	90	10
Summa eget kapital	10	5 276	5 620	7 049
Icke säkerställda lån	11	3 569	4 053	4 010
Säkerställda lån	11	165	1 270	156
Hybridobligationer		650	999	971
Leasingskulder		7	10	5
Derivat		19	44	40
Uppskjutna skatteskulder		69	976	62
Avsättningar		6	1	6
Övriga skulder		17	17	13
Summa långfristiga skulder		4 502	7 370	5 263
Icke säkerställda lån	11	-	163	-
Säkerställda lån	11	47	19	53
Leasingskulder		1	2	1
Derivat		1	10	7
Avsättningar		12	7	13
Övriga skulder		90	147	89
Summa kortfristiga skulder		151	348	163
Summa eget kapital och skulder		9 929	13 338	12 475

* inkluderar tillgångar och skulder relaterade till avvecklade verksamheter

not 7 fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 6 829 meur

Verkligt värde uppgick till 6 829 meur (12 960), vilket motsvarar 5 714 euro (4 261) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,99 procent (3,45), samma som vid slutet av 2021.

Ökningen i euro per kvadratmeter och direktavkastningskravet beror framförallt på försäljningen av tyska och skandinaviska fastigheter.

värdeökning fastigheter

Fastigheterna hade en värdeförändring på 15 meur (319), motsvarande 0,2 procent (2,6). Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 95 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 95 meur (160). På årsbasis motsvarar det 162 euro (107) per kvadratmeter. 17 procent (11) av investeringarna avser lägenhetsuppgader.

köp av fastigheter 321 meur

Under perioden uppgick köpen till 321 meur (170). Köpen genomfördes i Ottawa, Toronto, Montreal, Boston och Washington D.C. Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,04 procent (4,14).

not 8 likvida finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 4 903 meur till 2 488 meur under andra kvartalet.

Minskningen är främst relaterad till försäljning av finansiella tillgångar på grund av utdelningsbeslut.

12 procent (0) av investeringarna har högsta möjliga rating, AAA. De likvida finansiella tillgångarna består till 93 procent (96) av investeringar med ett betyg på minst BBB.

Investeringar har gjorts i 209 olika obligationer, utställda i SEK, EUR, GBP och USD.

not 9 likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 3 100 meur (1 084).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 209 meur (849) med en genomsnittlig löptid om 0,6 år (1,7).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

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

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 6 085 meur (7 148).

not 10 eget kapital

soliditet inklusive hybridkapital

Eget kapital minskade med 1 773 meur till 5 276 meur (5 620) under perioden. Under perioden har en nyemission på 4 085 meur ökat eget kapital och utdelning om 6 086 meur har minskat eget kapital.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 60 procent (50).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220,000,000, vilket motsvarar 195 meur i eget kapital.

D-aktier utgör 3,69 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 juni 2022 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,854 euro.

not 11 finansiering

nettoskuld 890 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 438 meur till 3 781 meur (5 505).

Belåningsgraden var 9 procent (40).

Lån utan säkerhet består av 10 obligationer (13) och lån från stora investerare och närstående bolag.

Finansiella investeringar uppgick till 2 891 meur (234).

Nettoskulden uppgick till 890 meur.

löptid

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 4,5 år (6,0), samma som vid slutet av 2021. 47 meur (182) förfaller inom ett år.

Finansiella investeringar hade i genomsnitt en löptid på 2,6 år (0,1), samma som vid slutet av 2021.

räntebindning

2 224 meur (2 902) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 5,5 år (5,4) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 5,4 år vid slutet av 2021.

De finansiella investeringarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 2,4 år (0,1), samma som vid slutet av 2021.

genomsnittlig ränta

Under perioden ökade den genomsnittliga räntan från 1,51 till 1,68 procent (1,68) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer.

Finansiella investeringar har en genomsnittlig ränta på 1,07 procent (-0,36), jämfört med 0,55 procent vid slutet av 2021.

kreditbetyg

Fitch Ratings har bekräftat Akelius kreditbetyg BBB för långfristig upplåning.

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

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

Standard and Poor's har bedömt Akelius kreditrisk till BBB med negativa utsikter. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB+.

ej pantsatt kvot 2,77

Den ej pantsatta kvoten var 2,77 (1,84), jämfört med 3,76 i slutet av 2021.

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 inflytan- de	Summa eget kapital
Eget kapital, 1 jan 2021	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Periodens totalresultat	-	-	111	269	380	8	388
Utdelning	-	-	-	-142	-142	-	-142
Eget kapital, 30 jun 2021	199	1 102	-187	4 416	5 530	90	5 620
Periodens totalresultat	-	-	254	2 117	2 371	26	2 397
Utdelning	-	-	-	-830	-830	-	-830
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-138	-138
Omvärderat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-32	-32	32	-
Eget kapital, 31 dec 2021	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Eget kapital, 1 jan 2022	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Periodens resultat	-	-	-	-77	-77	-	-77
Övrigt totalresultat	-	-	315	-	315	1	316
Periodens totalresultat	-	-	315	-77	238	1	239
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning*	-	-953	-	-5 133	-6 086	-	-6 086
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 30 jun 2022	348	4 085	382	461	5 276	-	5 276

* 6 064 meur för stamaktier av serie A och 22 meur för stamaktier av serie D

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2022 jan-jun 6 mån	2021 jan-jun 6 mån	2022 apr-jun 3 mån	2021 apr-jun 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet	68	46	36	24	99
Driftöverskott, avvecklade verksamheter	-	90	-	45	166
Centrala administrationskostnader	-13	-15	-7	-8	-31
Omstruktureringskostnader	-	-	-	-	3
Erlagda räntor	-50	-60	-11	-21	-94
Erhållna räntor	21	-	17	-	-
Betald skatt	-1	-1	-1	-1	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	25	60	34	39	140
Förändring rörelsefordringar	15	-12	5	2	-10
Förändring rörelseskulder	14	-11	9	-6	-21
Kassaflöde från löpande verksamheten	54	37	48	35	109
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2	-4	-1	-2	-7
Investeringar i fastigheter	-95	-160	-50	-84	-360
Köp av fastigheter ¹	-325	-171	-182	-155	-578
Köp av övriga tillgångar ²	-50	-1	-36	57	-5 838
Försäljning av fastigheter	-	26	-	16	38
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-	-	-	7 765
Försäljning av övriga tillgångar ³	2 320	18	2 320	2	682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 848	-292	2 051	-166	1 702
Nyemission	4 085	-	4 085	-	-
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-11	-	-11	-	-
Upptagna lån	-	1 276	-	693	1 786
Amortering av lån	-736	-839	-339	-201	-1 534
Lösen av derivat	46	-75	27	-28	-146
Amortering leasing	-1	-1	-1	-	-2
Utdelning A-aktier	-6 064	-120	-6 064	-120	-950
Utdelning D-aktier	-11	-11	-5	-5	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 692	230	-2 308	339	-868
Periodens kassaflöde	-790	-25	-209	208	943
Likvida medel vid periodens början	1 193	250	612	17	250
Likvida medel vid periodens slut	403	225	403	225	1 193

jan-jun 2022

1) -321 meur för förvärv av fastigheter och -4 meur i förskotts betalning för fastigheter

2) -50 meur för köp av finansiella tillgångar

3) 2 320 meur för försäljning av finansiella tillgångar

segmentinformation

**driftöverskott
jan–jun 2022**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	18	-5	-1	12
Paris	7	-4	-	3
Europa	25	-9	-1	15
New York	20	-10	-2	8
Washington D.C.	28	-12	-2	14
Boston	14	-5	-1	8
Austin	8	-4	-1	3
USA	70	-31	-6	33
Toronto	25	-11	-2	12
Montreal	20	-11	-1	8
Ottawa*	-	-	-	-
Kanada	45	-22	-3	20
Summa	140	-62	-10	68

* en fastighet förvärvades i Ottawa den 24 maj 2022

**driftöverskott
jan–jun 2021**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	16	-5	-1	10
Paris	6	-4	-	2
Europa	22	-9	-1	12
New York	16	-9	-2	5
Washington D.C.	16	-8	-1	7
Boston	9	-3	-1	5
USA	41	-20	-4	17
Toronto	19	-9	-2	8
Montreal	18	-8	-1	9
Kanada	37	-17	-3	17
Summa	100	-46	-8	46

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan–jun 2022

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värdeför- ändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	12	-4	8	1,5	66,4	975
Paris	3	10	13	6,1	43,1	467
Europa	15	6	21	3,0	59,8	1 442
New York	8	6	14	3,6	40,3	862
Washington D.C.	14	-	14	3,2	47,6	1 066
Boston	8	-1	7	2,3	56,3	759
Austin	3	3	6	6,3	37,0	212
USA	33	8	41	3,3	46,2	2 899
Toronto	12	2	14	2,6	49,1	1 313
Montreal	8	-1	7	1,3	40,4	1 153
Ottawa	-	-	-	0,0	58,7	22
Kanada	20	1	21	2,0	45,2	2 488
Summa	68	15	83	2,8	48,4	6 829

totalavkastning fastigheter
jan–jun 2021

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värdeför- ändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	10	-11	-1	-0,3	62,6	959
Paris	2	1	3	1,4	31,0	437
Europa	12	-10	2	0,2	53,9	1 396
New York	5	-50	-45	-10,1	32,3	860
Washington D.C.	7	-	7	2,6	43,9	680
Boston	5	2	7	2,5	49,7	560
USA	17	-48	-31	-3,1	40,8	2 100
Toronto	8	3	11	2,6	45,1	1 024
Montreal	9	4	13	3,0	49,6	970
Kanada	17	7	24	2,8	47,3	1 994
Summa	46	-51	-5	-0,2	46,1	5 490

nyckeltal

	2022 30 jun	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 276	7 049	5 374	5 526	5 370
Soliditet, procent	53	57	43	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	60	64	51	50	47
Avkastning på eget kapital, procent	3	52	0	8	9
Substansvärde, meur	5 256	7 087	6 324	6 533	6 284
Driftresultat, kvarvarande verksamheter					
Hysesintäkter, meur	140	212	190	188	157
Tillväxt hysesintäkter, procent	40,4	12,1	0,4	19,7	26,1
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	10,5	1,5	3,5	4,0	2,8
Driftöverskott, meur	68	99	91	86	77
Tillväxt driftöverskott, procent	47,3	8,6	5,4	12,9	26,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,0	-2,1	9,7	-1,6	8,6
Överskottsgrad, procent	48,4	46,8	48,2	46,0	48,7
Justerad överskottsgrad, procent*	61,6	58,3	59,7	56,8	63,5
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	9	0	39	40	44
Ej pantsatt kvot	2,77	3,76	1,89	1,87	1,74
Räntetäckningsgrad 12 månader	95,3	63,2	3,3	7,8	2,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	3,2	2,8	2,5	2,0	1,8
Medelränta, procent	1,68	1,51	1,95	2,25	2,64
Räntebindning, år	5,5	5,4	5,0	4,5	4,5
Kapitalbindning, år	4,5	4,5	5,7	5,4	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 061	17 770	44 443	44 226	50 407
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 195	1 115	2 986	2 968	3 422
Hysespotential, procent	24	25	24	55	56
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,6	1,7	1,1	1,4
Vakansgrad bostäder, procent	10,4	12,5	7,5	8,6	9,6
Omsättning hyresgäster, procent	25	27	16	15	15
Verkligt värde, euro/kvm	5 714	5 399	4 066	4 031	3 617
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	307	258	473	485	516
Direktavkastningskrav, procent	3,99	3,99	3,28	3,67	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,00	-0,16	-0,38	0,00	0,02
Ingående verkligt värde, meur	6 020	12 139	11 964	12 379	10 624
Värdeförändring, meur	15	1 719	34	423	553
Investering, meur	95	360	381	468	349
Köp, meur	321	588	172	181	1 286
Försäljning, meur	-	-9 138	-185	-1 616	-300
Valutakursdifferenser, meur	378	352	-227	129	-133
Utgående verkligt värde, meur	6 829	6 020	12 139	11 964	12 379

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 30 meur (21) för jan-jun 2022

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2022 jan-jun 6 mån	2021 jan-jun 6 mån	2022 apr-jun 3 mån	2021 apr-jun 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-5	-5	-2	-3	-10
Rörelseresultat	-5	-5	-2	-3	-10
Resultat från aktier i dotterbolag	4	-	-	-	6 086
Finansiella intäkter*	444	106	272	16	190
Finansiella kostnader	-46	-76	-24	-32	-144
Värdeförändring finansiella tillgångar	-339	-	-164	-	-22
Värdeförändring derivat	94	17	83	-10	23
Resultat före bokslutsdispositioner	152	42	165	-29	6 123
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-12
Resultat före skatt	152	42	165	-29	6 111
Skatt	-34	-8	-38	8	-3
Periodens resultat	118	34	127	-21	6 108

* 379 meur är relaterat till valutakursdifferenser

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 020	2 665	1 984
Fordringar på koncernbolag	4 185	4 738	3 853
Finansiella tillgångar	2 171	-	5 036
Derivat	58	5	7
Uppskjuten skattefordran	28	58	63
Övriga fordringar	-	5	-
Summa anläggningstillgångar	8 462	7 471	10 943
Fordringar på koncernbolag	11	71	14
Finansiella tillgångar	317	9	95
Derivat	22	3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	8	32	1
Övriga fordringar	36	20	54
Likvida medel	337	209	1 045
Summa omsättningstillgångar	731	344	1 209
Summa tillgångar	9 193	7 815	12 152
Bundet eget kapital	351	202	202
Fritt eget kapital	4 085	874	6 118
Summa eget kapital	4 436	1 076	6 320
Långfristiga räntebärande skulder	2 629	2 962	2 946
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 987	3 033	2 718
Derivat	19	43	40
Avsättningar	6	-	6
Summa långfristiga skulder	4 641	6 038	5 710
Kortfristiga räntebärande skulder	-	146	-
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	51	481	51
Derivat	1	10	7
Avsättningar	7	-	9
Övriga kortfristiga skulder	48	56	39
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	9	8	16
Summa kortfristiga skulder	116	701	122
Summa eget kapital och skulder	9 193	7 815	12 152

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Eget kapital	5 276	5 620	7 049
Uppskjuten skatt	40	974	-2
Derivat	-60	46	40
Substansvärde	5 256	6 640	7 087
Summa räntebärande skulder	4 431	6 504	5 190
Hybridkapital	-650	-999	-971
Likvida medel	-403	-225	-1 193
Spärrade medel	-	-1	-
Finansiella tillgångar	-2 488	-	-5 076
Netto räntebärande skulder	890	5 279	-2 050
Summa tillgångar	9 929	13 338	12 475
Likvida medel	-403	-225	-1 193
Spärrade medel	-	-1	-
Nettotillgångar	9 256	13 112	11 282
Belåningsgrad, procent	9	40	-

medelränta

meur	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 781	5 505	4 219
Räntekostnader baserat på räntan per 30 jun	64	93	64
Medelränta	1,68	1,68	1,51

likviditet

meur	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Likvida medel	403	225	1 193
Outnyttjade kreditavtal	209	849	255
Likvida finansiella tillgångar	2 488	9	5 076
Likviditet	3 100	1 083	6 524

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	9	25	18
Ej pantsatta fastigheter	6 085	7 148	5 326
Nyttjanderättstillgångar	8	11	5
Materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Uppskjutna skattefordringar	29	2	64
Finansiella tillgångar	2 488	9	5 076
Kundfordringar och andra fordringar	79	93	88
Derivat	80	8	7
Ej pantsatta tillgångar	8 782	7 301	10 588
Ej säkerställda lån	3 569	4 216	4 010
Efterställd skuld	-	-17	-
Likvida medel	-403	-225	-1 193
Netto icke säkerställd senior skuld	3 166	3 974	2 817
Ej pantsatt kvot	2,77	1,84	3,76

eget kapital

meur	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Periodens totalresultat	239	387	2 785
Ingående eget kapital	7 087	5 374	5 374
Avkastning på eget kapital, procent	3	7	52
Eget kapital	5 276	5 620	7 049
Hybridobligationer	650	999	971
Eget kapital och hybridobligationer	5 926	6 619	8 020
Summa tillgångar	9 929	13 338	12 475
Soliditet, procent	53	42	57
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	60	50	64

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	140	100	40,4
Förvärv och avyttringar	-23	-2	
Valutakursdifferenser	-	8	
Serviceintäkter	-1	-1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	116	105	10,5
Driftöverskott	68	46	47,3
Förvärv och avyttringar	-11	-1	
Valutakursdifferenser	-	3	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	57	48	18,0

justerad överskottsgrad

meur	2022 jan-jun	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2022 jan-jun
Hyresintäkter	140	-30	110
Driftkostnader	-62	30	-32
Underhåll	-10	-	-10
Driftöverskott	68	-	68
Överskottsgrad, procent	48,4	-	61,6

realiserad värdetillväxt

meur	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	-	26	9 138
Försäljningskostnader	-	-1	-30
Förvärvspris	-	-9	-3 100
Ackumulerade investeringar	-	-5	-1 202
Realiserad värdetillväxt	-	11	4 806

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	jun 2021– jun 2022
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2021	39
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	11
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-2
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	9
Köp och försäljning hyresintäkter	21
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-12
Köp och försäljning driftöverskott	9
Valutakursdifferenser	4
Centrala administrationskostnader	-6
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2022	55

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 2021.

Akelius har fram till och med december 2021 tillämpat säkringsredovisning för utländsk nettoinvestering.

I samband med försäljningen av verksamheter i Skandinavien och Tyskland har styrelsen fattat beslut om att avsluta säkringsredovisning av nettoinvesteringar.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2022

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 på aggregerad nivå.

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 investeringar har nettoredovisat mot räntebärande skulder i respektive valuta. Valutförändringar har därför begränsad påverkan Akelius kreditvärdighet. Finansiella investeringarna 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 sedan publiceringen av årsredovisningen för 2021.

övriga upplysningar

moderbolaget

Under andra kvartalet skedde en nyemission på stamaktier av serie A. Moderbolaget emitterade 2 553 447 296 stamaktier till ett värde av 1,60 eur per aktie, totalt 4 085 meur.

Utdelning om 1,90 euro per stamaktie av serie A betalades ut under det andra kvartalet av 2022, totalt 6 064 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 5 maj 2022, 5 aug 2022, 4 nov 2022 och 3 feb 2023, totalt 22 meur.

Resultat före skatt uppgick till 152 meur (42).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter och finansiella valutakursdifferenser.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader.

andra kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -14 meur (-50).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med 2 meur (-31). Hyresintäkterna uppgick till 74 meur (51). Fastighetskostnaderna uppgick till 38 meur (27).

Driftöverskottet ökade till 36 meur (24). Finansnettot var -35 meur (-36).

Kassaflödet uppgick till -209 meur (208). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 48 meur (35). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 051 meur (-166). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 308 meur (339).

transaktioner med närstående

Nettoskulden från närstående är oförändrad (11) i jämförelse med slutet av 2021.

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2021.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius Residential Property AB säljer Akelius Technology AB till Akelius Apartments Ltd per 2022-07-29.

Köpeskillingen för aktier och aktieägarlån uppgår till 7,5 meur.

Värderingen av Akelius Technology AB baserades på en kassaflödesanalys. Ingen vinst eller förlust förväntas från transaktionen.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 1 augusti 2022
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 intjänande.

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.

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 det löpande intjänandet 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.

försäljning och avslutade objekt

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

hyresintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyrespotential

Nyuthyrningshyra 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.

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.

definitioner

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.

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.

definitioner

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.

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 finansiella intäkter och kostnader

Denna post inkluderar förändring av verkligt värde på derivat, förändring av verkligt värde på hybridobligationer, valutaeffekter på externa lån och administrativa finansieringskostnader.

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

akelius.se

Kanada

533 College Street

Toronto M6G 1A8

+1 844 253 5487

akelius.ca

England

25 Hosier Lane

London EC1A 9LQ

+44 800 014 8579

akelius.co.uk

Frankrike

37-41 Rue du Rocher

75008 Paris

+33 805 081 163

akelius.fr

USA

300 A Street

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, Ottawa, New York, Boston, Washington D.C. och Austin.

better living

Akelius återställer och uppgraderar befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheterna för att ge familjer och individer ett bättre boende, *a 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 ett flertal kapitalmarknader, obligationslån och noterade stamaktier av serie D. Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tio tusen aktieägare.

hållbarhet beaktas i alla beslut

Ett av Akelius hållbarhetsmål är att bli helt klimatneutrala senast 2050.

Akelius huvudprioriteringar inkluderar främjandet av en säker miljö för anställda och hyresgäster, användning av etiska affärsmetoder och förbättrad digitalisering och cybersäkerhet.

kalender

delårsrapport jan–sep 2022	24 oktober 2022
bokslutskommuniké 2022	6 februari 2023
årsredovisning 2022	10 mars 2023