

delårsrapport

januari till september 2022

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	7 012	14 247	7 012	14 247	6 020
Antal lägenheter	19 339	45 118	19 339	45 118	17 770
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 175	2 814	1 175	2 814	1 068
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	0,8	1,9	0,8	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	9,1	5,9	9,1	5,9	12,5
Hyrespotential, procent	24	47	24	47	25
Belåningsgrad, procent	13	37	13	37	-
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	3 519	6 998	3 519	6 998	5 361
Räntetäckningsgrad 12 månader	149,2	2,9	149,2	2,9	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	4,1	2,6	4,1	2,6	2,8
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	5 335	7 846	5 335	7 846	7 087
Hyresintäkter, meur	220	154	80	54	212
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,3	-0,5	12,9	3,8	1,5
Driftöverskott, meur	107	72	40	26	99
Överskottsgrad, procent	48,6	46,7	49,2	47,9	46,8
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,2	-6,5	18,6	1,6	-2,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	91	62	36	23	82
Resultat, meur	-154	-106	-77	-39	-226

Definitioner på sidorna 39-41.



69 Boulevard de Sebastopol, Paris
Förvärvat 21 april, 2017

starka hyresmarknader

hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 11,3 procent

Den positiva marknadstrenden fortsätter i Akelius storstäder.

Vakans i jämförbart bestånd minskade med 2,6 procentenheter.

Ökning i nyuthyrningshyror, minskade hyresrabatter och högre uthyrningsgrad bidrog till att hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 11,3 procent.

driftöverskott i jämförbart bestånd ökade 18,2 procent

Fokuset på att lyfta det operativa kassaflödet fortsätter.

New York, Boston, London och Paris har särskilt bra utveckling i jämförbart bestånd för närvarande.

Driftöverskott på aggregerad nivå i jämförbart bestånd ökade med 18,2 procent.

Akelius räknar med att driftöverskottet kommer fortsätta öka i rask takt.



Ralf Spann,
VD och koncernchef

negativ värdetillväxt 2,1 procent

Fastigheternas värdetillväxt minskade med 125 meur, motsvarande 2,1 procent. Stigande räntenivåer påverkar värderingarna negativt, medan de växande hyresnivåerna påverkar värderingarna positivt.

Värdetillväxten kan bli negativ på kort sikt. Högre hyrestillväxt kommer leda till högre fastighetsvärden på lång sikt.

fastighetsköp 426 meur

Akelius förvärvade 1 379 lägenheter i Boston, Washington D.C., Montreal, Ottawa och Toronto för 426 meur under perioden.

Det genomsnittliga avkastningskravet var 4,1 procent.

Akelius är selektiv avseende förvärv i rådande marknad. Den långsiktiga ambitionen är att utöka fastighetsbeståndet i befintliga och nya städer.

Akelius drar nytta av långsiktig finansiering

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

Samma marknadseffekt har haft negativ effekt på värdet av Akelius obligationsinvesteringar. Den positiva värdeförändringen på skuldportföljen överstiger den negativa värdeförändringen av obligationsinvesteringarna.

Akelius drar fördel av långfristiga skulder med fast ränta med en löptid på i genomsnitt 5,4 år. Akelius har inget behov av att låna mer och förväntar sig lägre räntekostnad på kort till medellång sikt till följd av en sjunkande skuldnivå.

valutavinster 750 meur

Akelius distribuerar eget kapital till länder där bolaget har tillgångar, med syftet att minska volatiliteten i belåningsgraden. Akelius har därför huvudsakligen eget kapital i CAD och USD.

CAD och USD har stärkts i värde mot EUR under perioden.

fortsatt förbättrad energieffektivisering

Akelius fokuserar på solpanelsprojekt och energieffektivisering av hela fastighetsbeståndet.

Akelius verksamhet i London installerade solpaneler med förväntad årlig effekt om 18 226 kWh.

Det motsvarar den årliga elförbrukningen för sex hushåll i Storbritannien.

Akelius Montreal konverterade en fastighets uppvärmningssystem från gas till elektricitet och minskade därmed koldioxidutsläppen.

förbättrad hållbarhetsrating

Akelius arbete inom hållbarhet bidrar till förbättrad extern rating.

I juli fick Akelius en förbättrad rating avseende övergripande hållbarhetsrisk av Sustainalytics.

Akelius hållbarhetsrisk anses vara låg. Akelius har som målsättning att fortsätta förbättra sitt externa hållbarhetsrating.

Akelius köper tolv procent av Castellum

Efter kvartalets slut har Akelius köpt aktier i Castellum AB till ett värde av 424 meur. Castellum är ett marknadsledande fastighetsbolag för kommersiella fastigheter i Norden med totala tillgångar om 17 miljarder eur.

Den finansiella investeringen förväntas bidra positivt till Akelius resultat på lång sikt.

Akelius går in i Quebec City

I oktober förvärvade Akelius sin första fastighet i Quebec City, Kanada. Köpeskillingen var 23 meur för 216 lägenheter.

Quebec Citys befolkningsmängd förväntas växa med nio procent under det kommande decenniet och har en stark och diversifierad ekonomi.

Quebec City erbjuder bra avkastning och låg risk för långsiktiga investerare.

fastighetsbeståndet 30 september 2022

verkligt värde fastigheter 7 012 meur

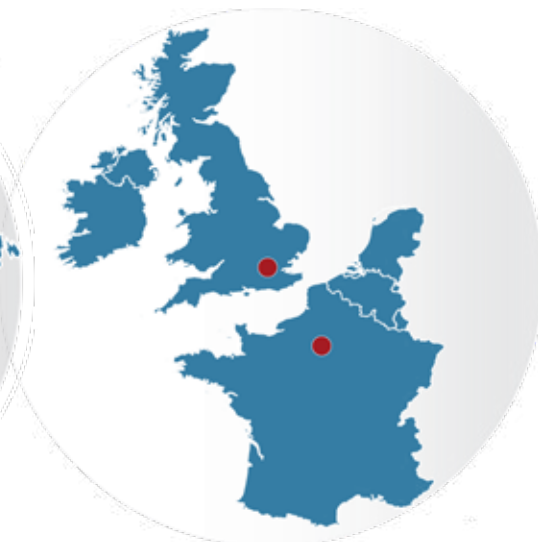
USA



Kanada



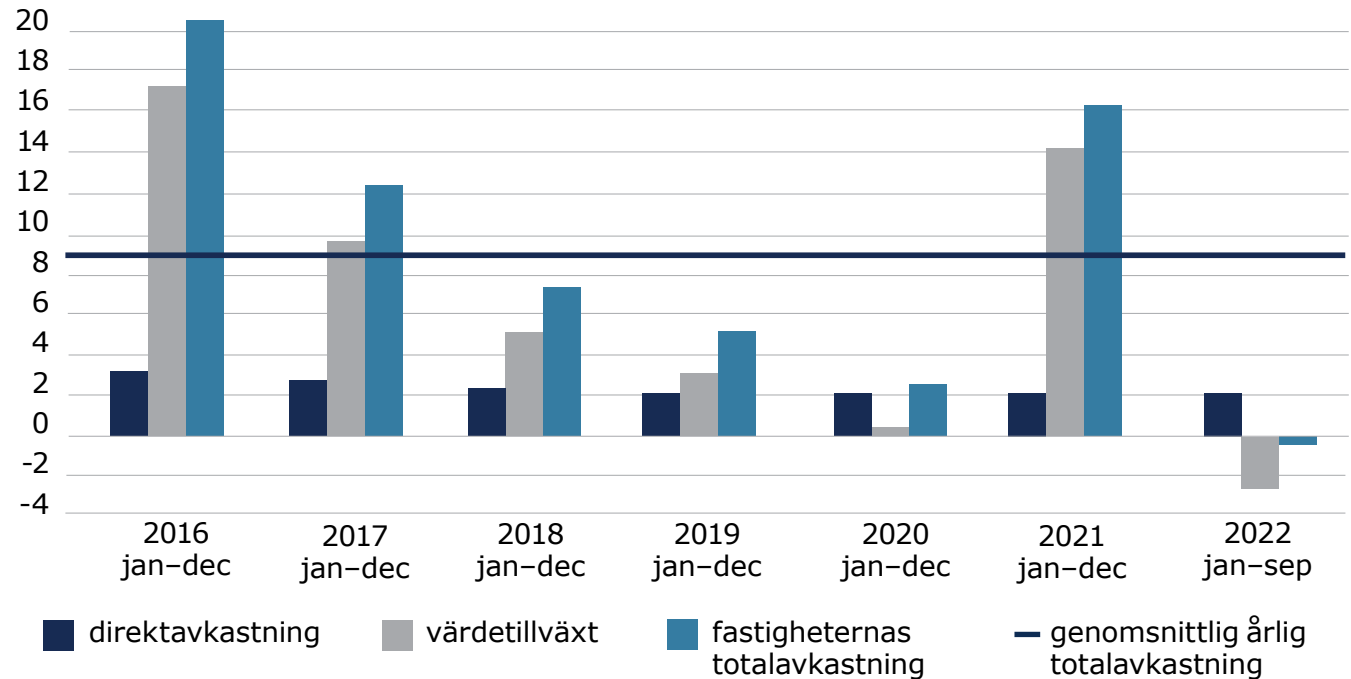
Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 228	104	956	9 207	13	6,0	4,06
Paris	1 565	52	474	9 039	7	23,6	3,70
Europa	3 793	156	1 430	9 151	20	13,3	3,94
Washington D.C.	3 064	246	1 174	4 758	17	11,5	4,18
New York	1 745	123	883	7 199	13	3,0	4,36
Boston	1 253	81	811	9 970	12	12,3	4,20
Austin	861	66	229	3 480	3	5,6	4,00
USA	6 923	516	3 097	5 995	45	8,8	4,23
Toronto	4 283	243	1 322	5 446	19	2,7	3,59
Montreal	4 220	292	1 141	3 907	16	12,6	4,35
Ottawa	120	12	22	1 940	0	0,0	4,10
Kanada	8 623	547	2 485	4 550	35	7,5	3,97
Summa/ Genomsnitt	19 339	1 219	7 012	5 753	100	9,1	4,08

totalavkastning fastigheter -0,4 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning jan-sep procent
Verkligt värde 1 jan 2022	6 020	
Värdeförändring	-125	-2,1
Investeringar	151	2,5
Köp	426	7,1
Försäljning	-	0,0
Valutakursförändringar	540	9,0
Verkligt värde 30 sep 2022	7 012	16,5
Driftöverskott	107	1,8
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	-18	Per år: -0,4

direktavkastningskrav 4,08 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2022	3,99	5,99
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,08	0,08
Valutakursförändringar	0,01	0,00
30 sep 2022	4,08	6,07

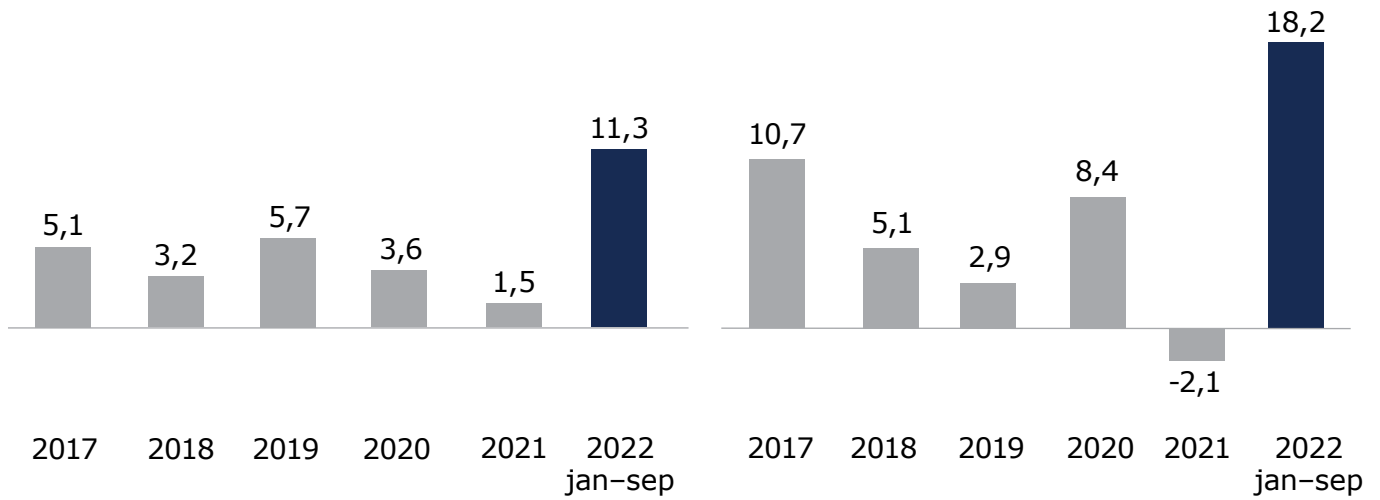
värdeförändring -125 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	27	0,45
Avkastningskrav	-146	-2,42
Försäljning	-	0,00
Köp	-6	-0,10
Värdeförändring	-125	-2,07

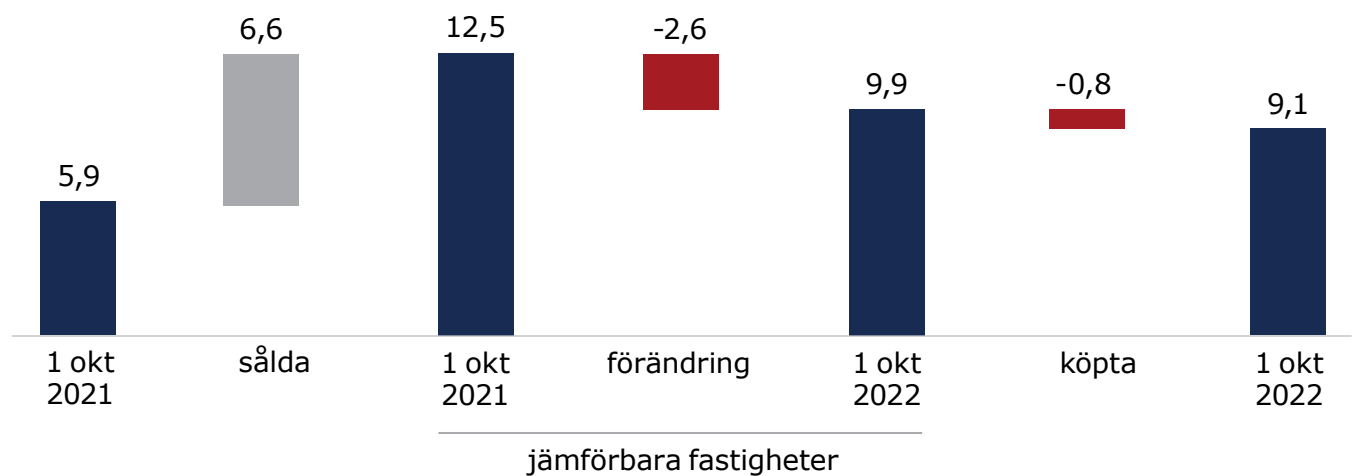
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 11,3 procent

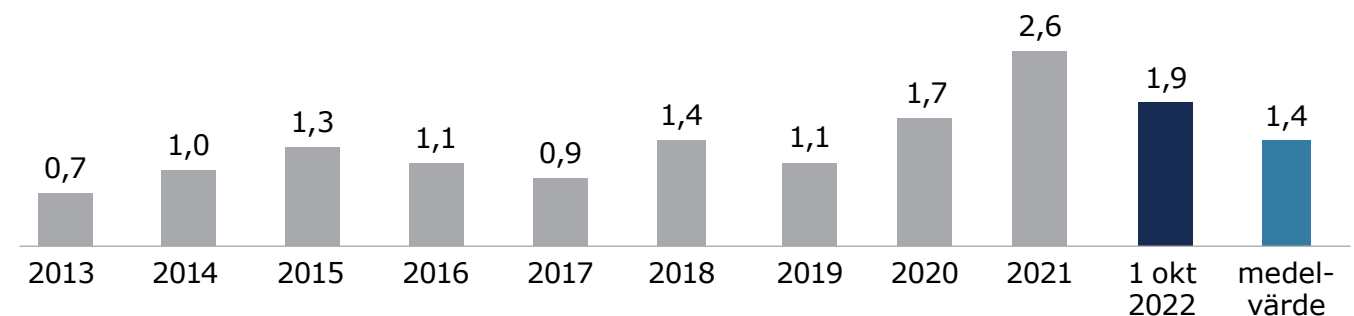
driftöverskott 18,2 procent



vakansgrad bostäder 9,1 procent

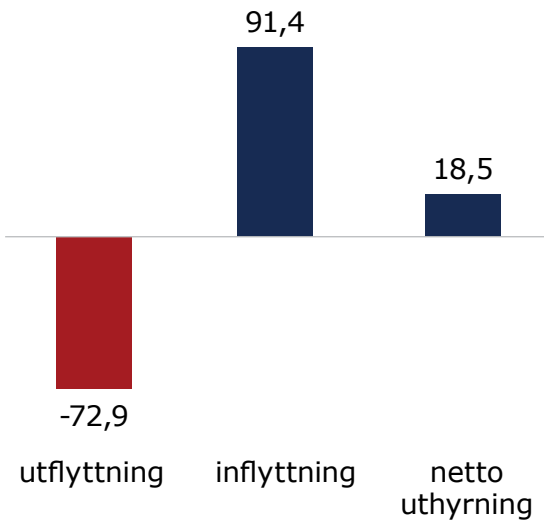


reell vakansgrad bostäder 1,9 procent

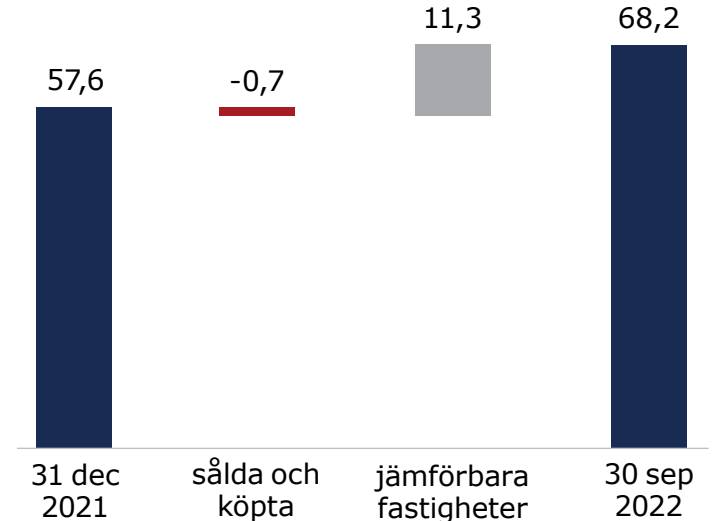


nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 18,5 meur
januari till september 2022

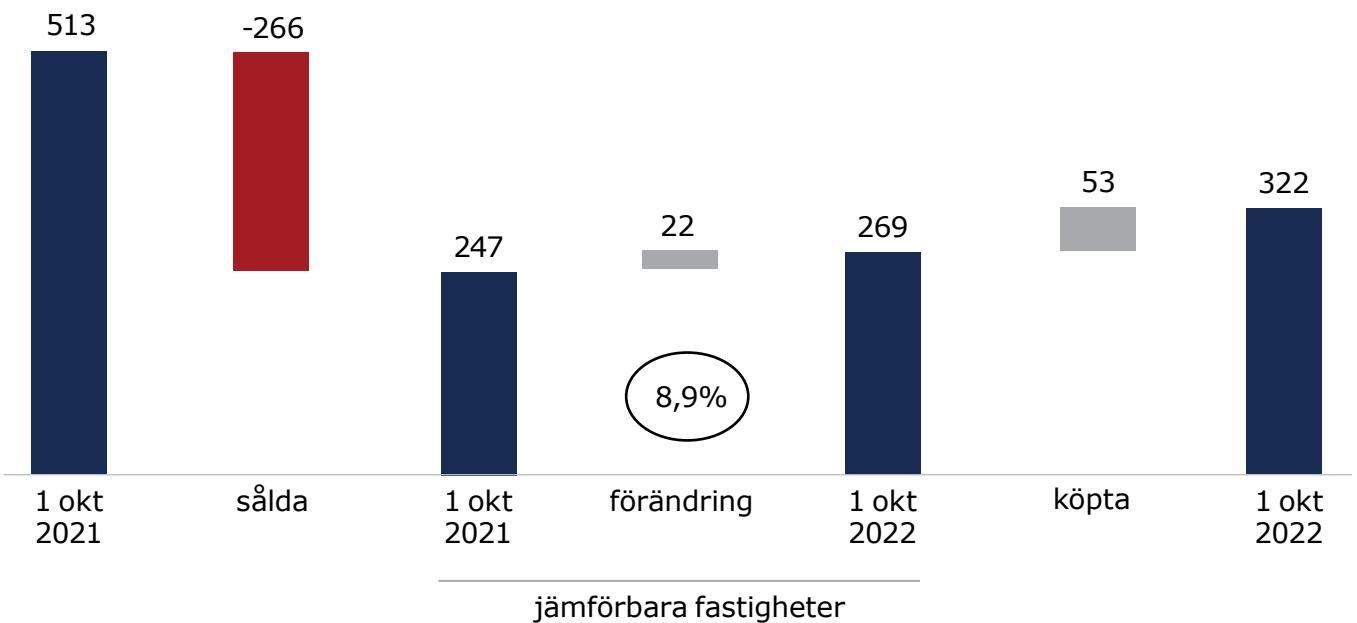


uppgraderade lägenheter
68,2 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

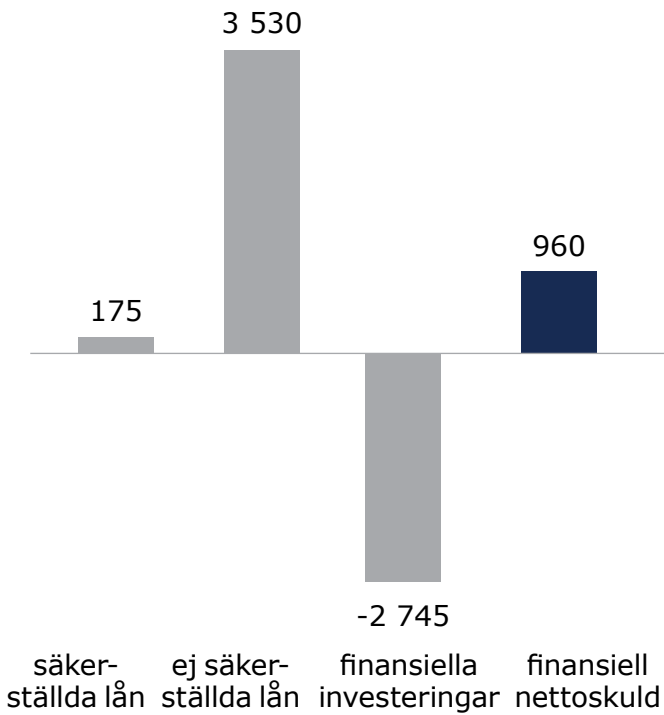
meur



finansiering

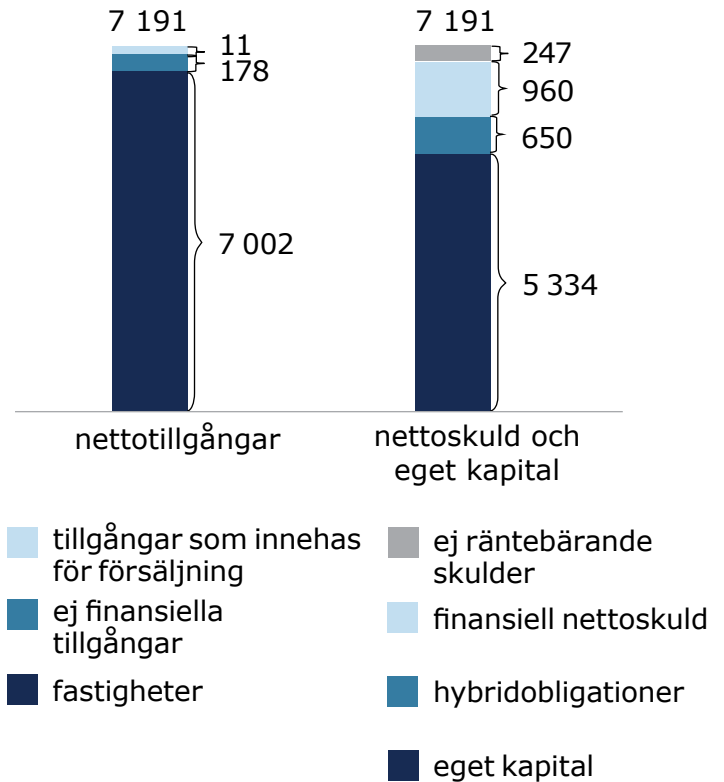
finansiell nettoskuld

meur



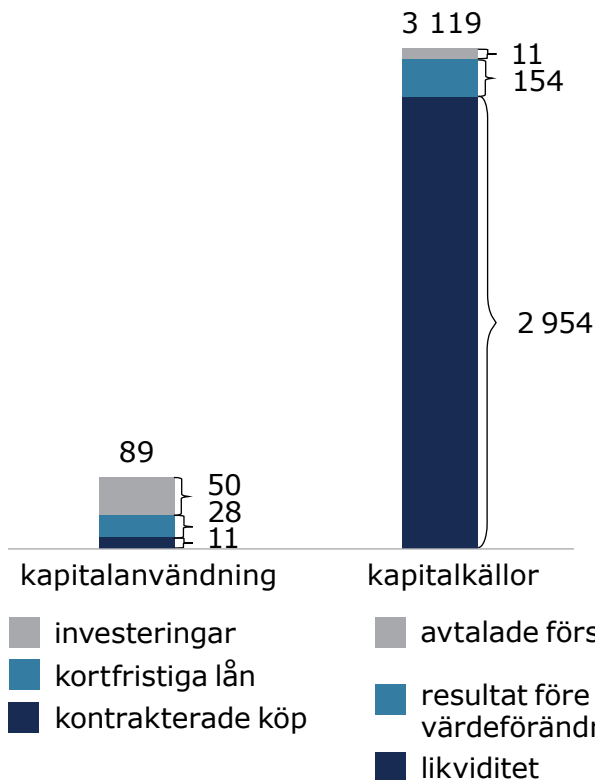
nettobalans

meur



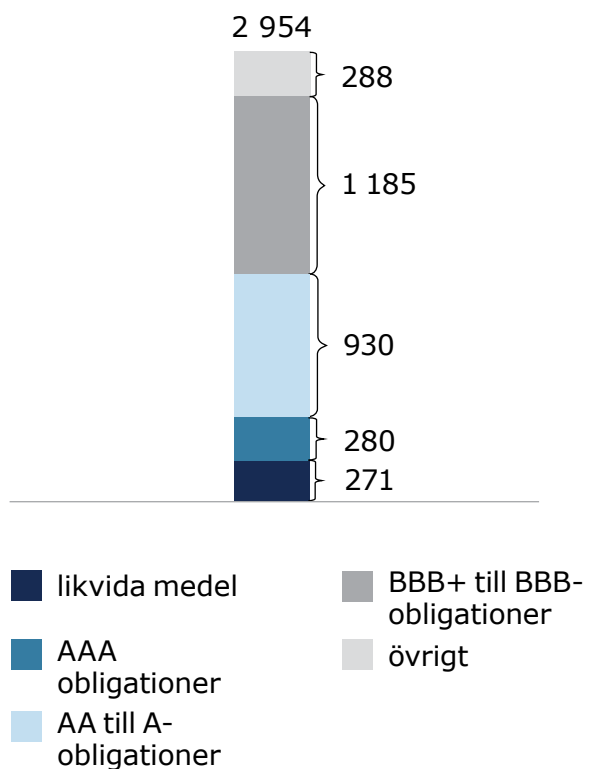
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

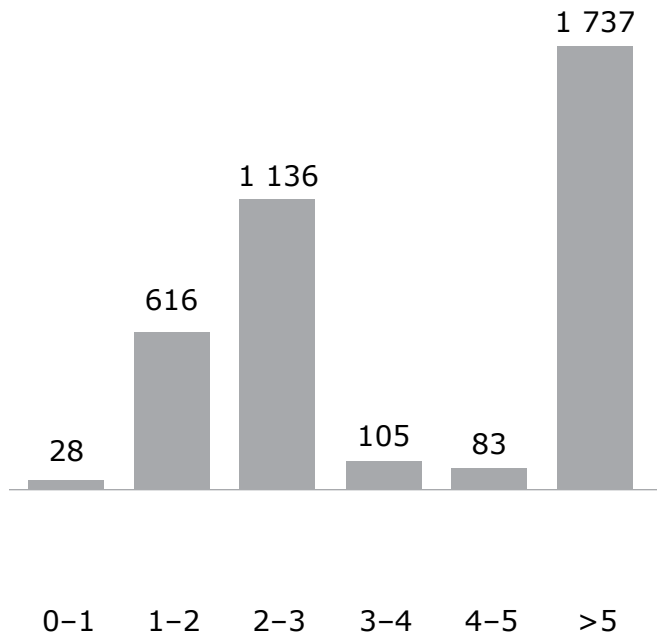
meur



finansiering

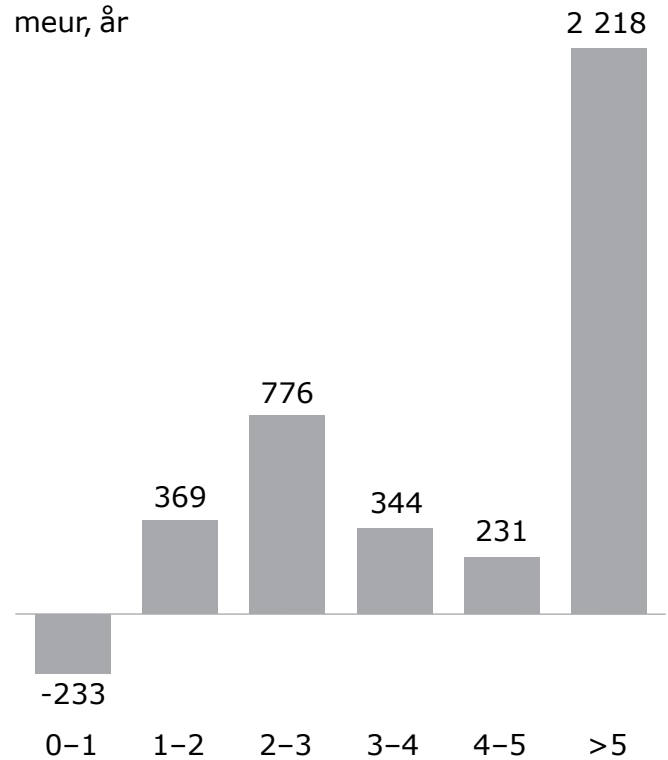
förfall kapitalbindning

meur, år

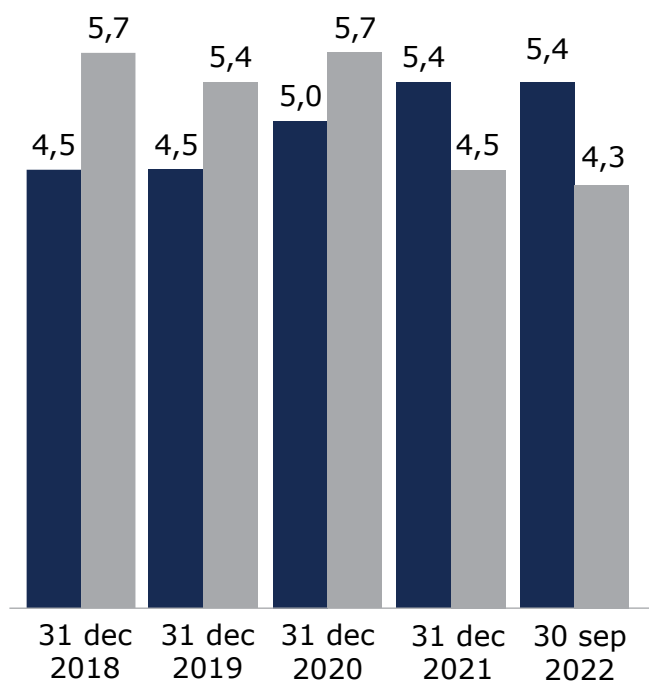


förfall räntebindning

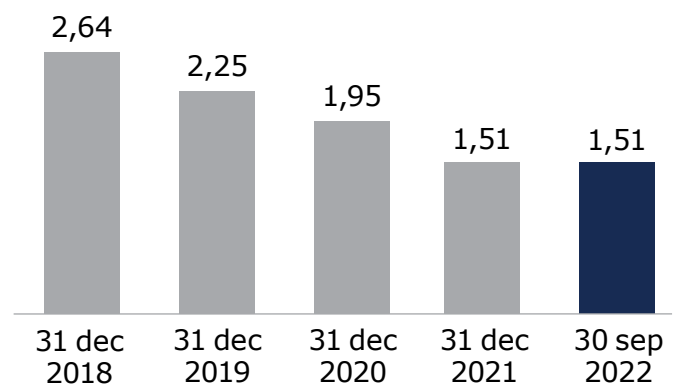
meur, år



räntebindning 5,4 år
kapitalbindning 4,3 år



ränta 1,51 procent

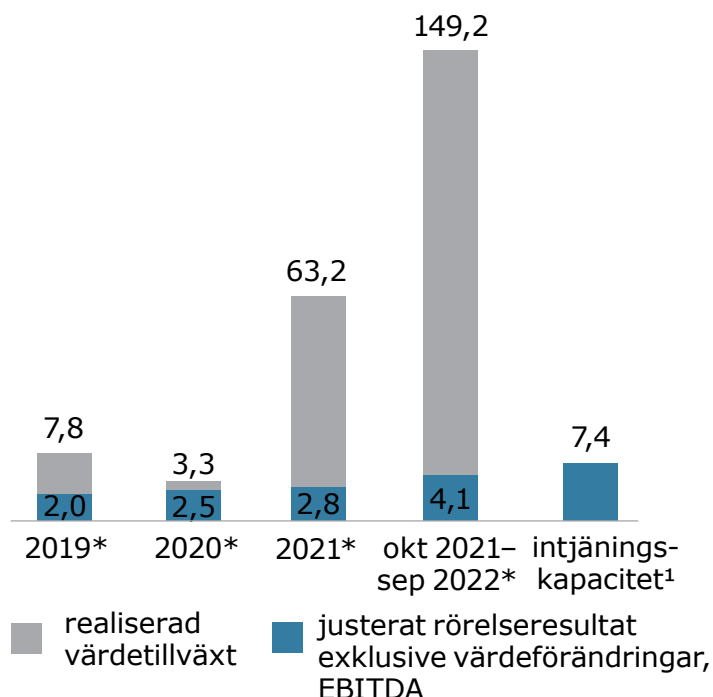
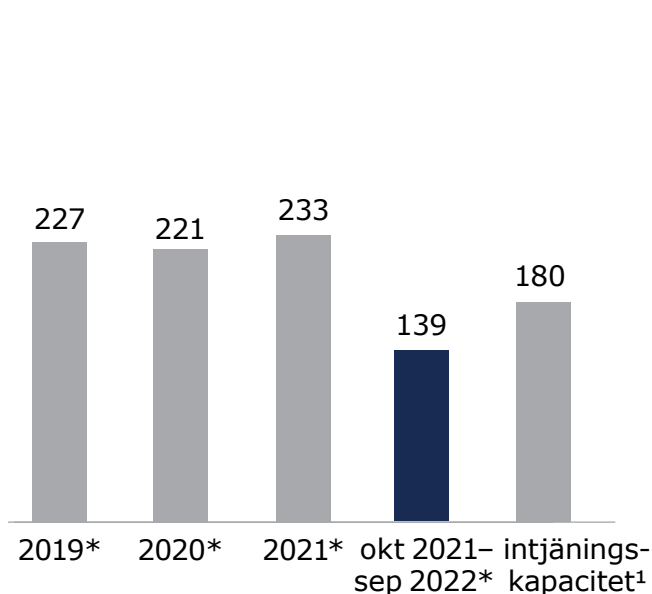


■ kapitalbindning ■ räntebindning

finansiering

EBITDA 139 meur

räntetäckningsgrad 149,2



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

■ realiserad värdetillväxt ■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	Avvecklade verksamheter, okt 2021– nov 2021	Kvarvarande verksamheter, okt 2021– sep 2022	Summa, okt 2021– sep 2022	Intjäningskapacitet per 30 sep 2022 ¹
Hysesintäkter	51	278	329	359 ²
Driftkostnader	-17	-124	-141	-140
Underhåll	-4	-20	-24	-23
Driftöverskott	30	134	164	196
Centrala administrationskostnader	-3	-21	-24	-16
Övriga intäkter och kostnader	-	-1	-1	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	27	112	139	180
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-2	-3	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	26	110	136	178
Nettoräntekostnader	-2	-31	-33	-24
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	-	-	4,1	7,4
Realiserad värdetillväxt	-	-	4 787	-
Räntetäckningsgrad	-	-	149,2	-
Finansiella nettotillgångar per 30 sep 2022	-	-	960	960

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 sep 2022.

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

2) Inkluderar 350 meur hyresvärde för bostäder per 1 okt 2022, 12 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 5 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 350 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 322 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2022 30 sep Redovisat värde	2022 30 sep Verkligt värde	2021 31 dec Redovisat värde	2021 31 dec Verkligt värde
Lån	3 705	3 178	4 219	4 261
Hybridobligationer	650	556	971	983
Summa	4 355	3 734	5 190	5 244

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	2022 30 sep	2021 31 dec
Tillgångar	2 566	5 083
Skulder	33	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-sep
Värdeförändring skulder	569
Värdeförändring hybridobligationer	106
Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen	675
Orealiserad värdeförändring derivat	94
Realiserad värdeförändring valutaderivat*	103
Realiserad värdeförändring hybridobligationer*	6
Värdeförändring finansiella tillgångar	-391
Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen	-188
Summa värdeförändring	487

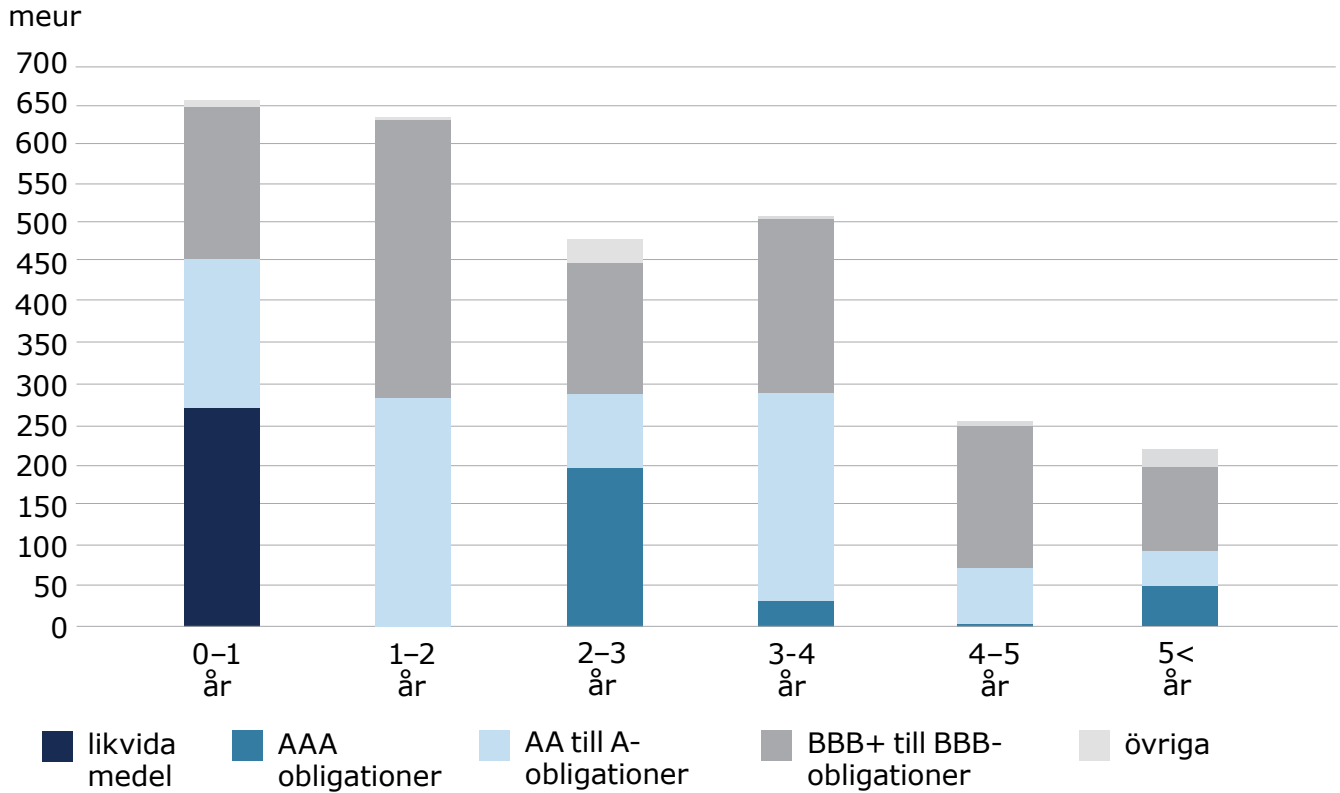
* Rapporterat i övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Tabellen inkluderar inte 88 meur valutaeffekter på externa obligationer rapporterade i övriga finansiella intäkter och kostnader.

finansiering

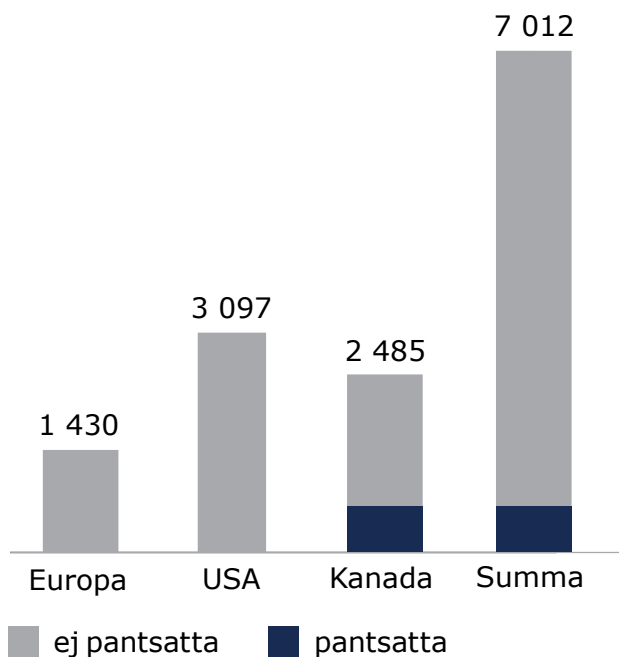
finansiella investeringar

genomsnittlig löptid 2,5 år och genomsnittlig avkastning 1,18 procent

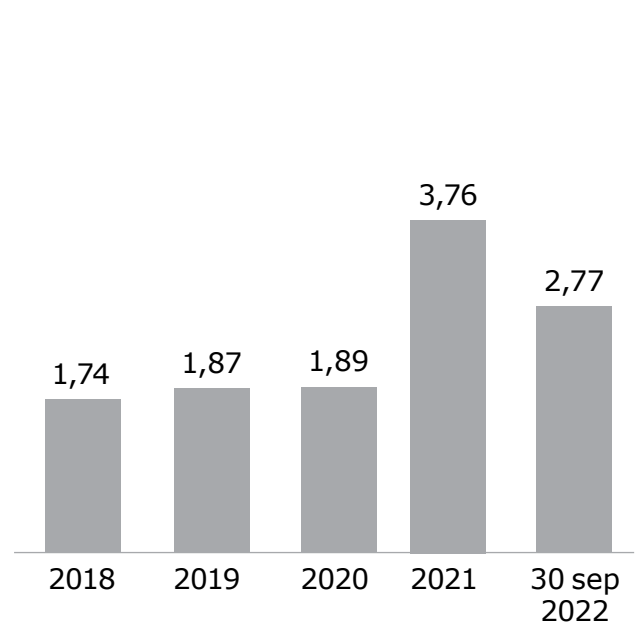


pantsättning, fastigheter

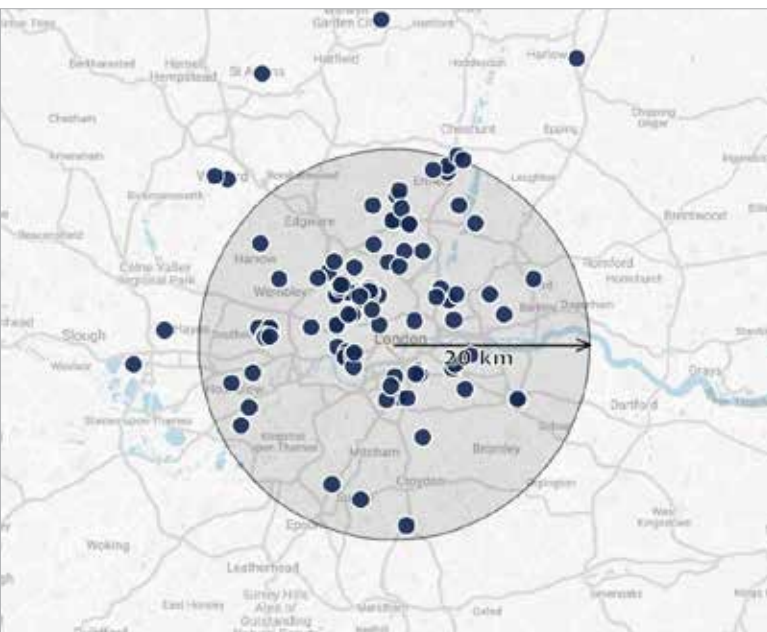
meur



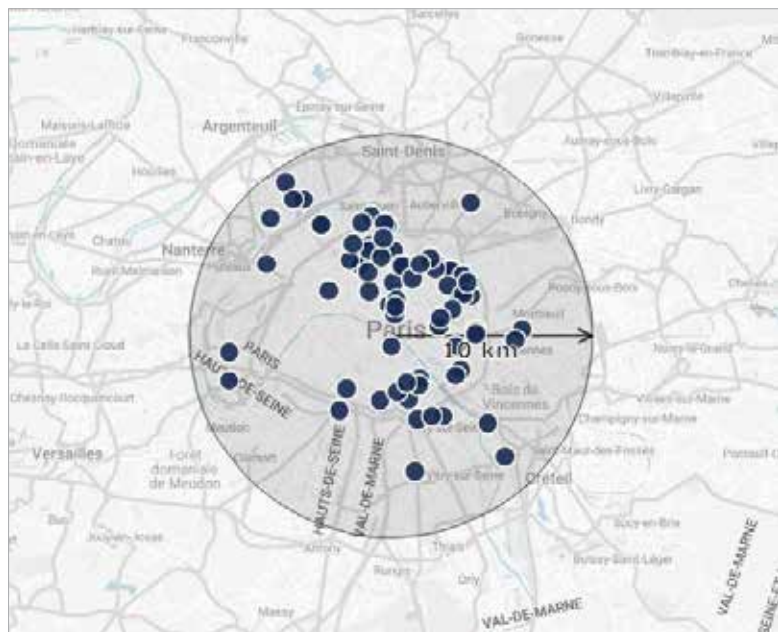
ej pantsatt kvot



London



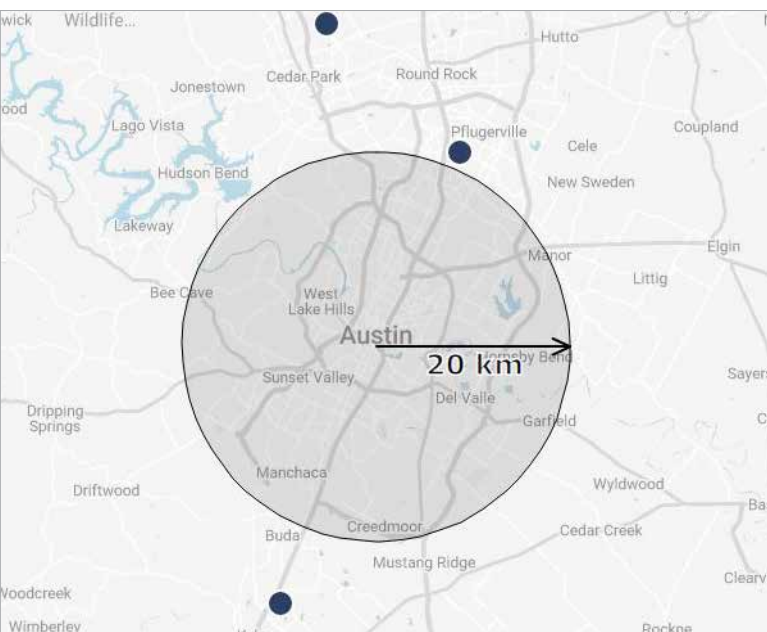
Paris



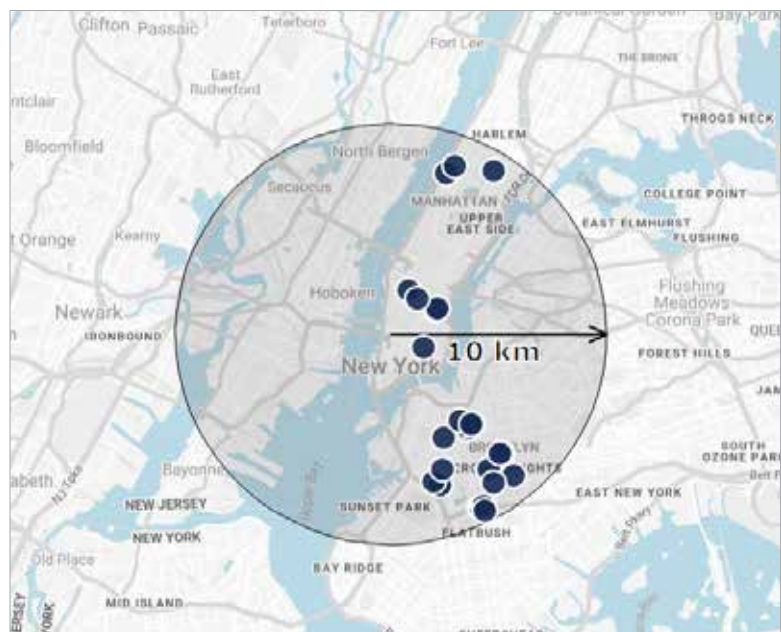
- jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	956	474
Direktavkastningskrav, procent	4,06	3,70
Andel uppgraderade lägenheter, procent	73	56
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 okt 2021	34,34	27,44
Valutakursförändringar	-1,03	-
Justerad total portfolio 1 okt 2021	33,31	27,44
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	33,31	27,44
Förändring i jämförbar portfölj	1,83	1,32
- Förändring i procent	5,5	4,8
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	35,14	28,76
Köp och nybyggnation	-	0,12
Total portfölj 1 okt 2022	35,14	28,88
Nyuthyrningshyra	40,06	34,87
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,3	1,3
Lägenheter under uppgradering	5,7	22,3
Vakansgrad	6,0	23,6

Austin



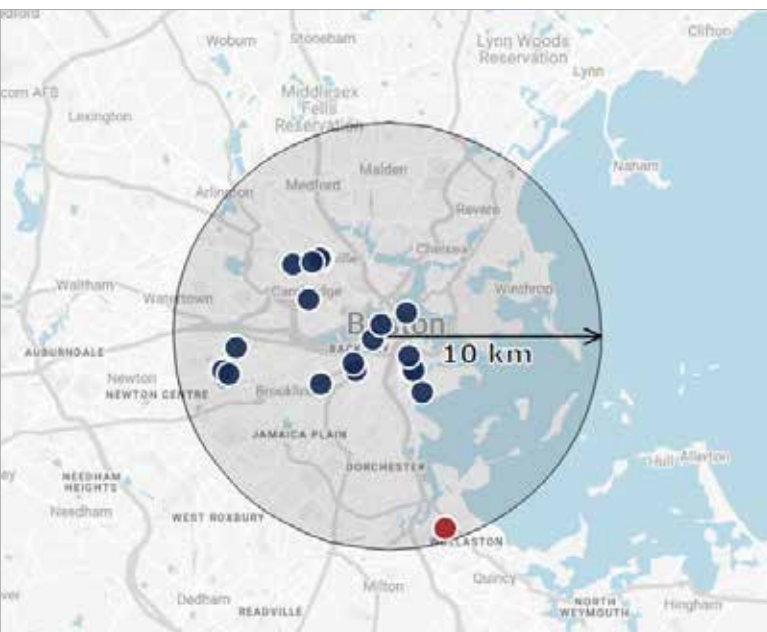
New York



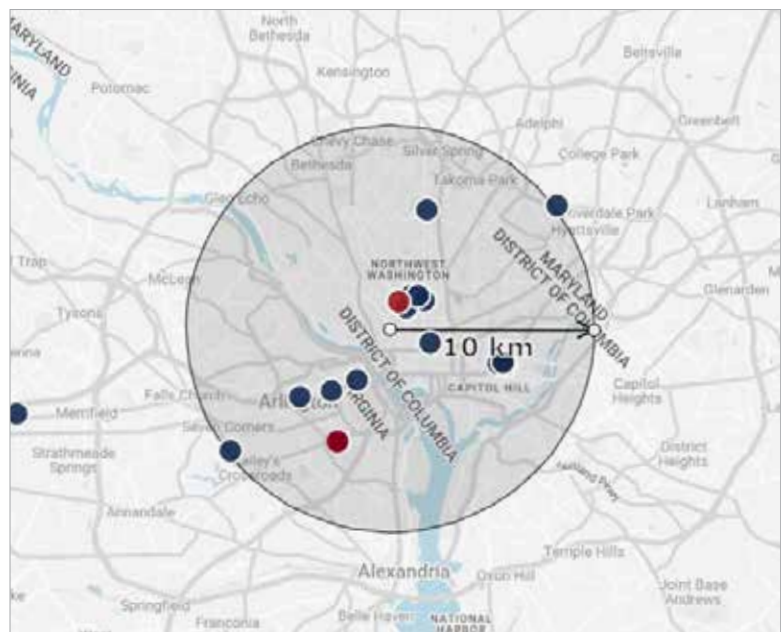
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	229	883
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,36
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	7	95
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2021	-	27,93
Valutakursförändringar	-	5,30
Justerad total portfolio 1 okt 2021	-	33,23
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	-	33,23
Förändring i jämförbar portfölj	-	4,25
- Förändring i procent	-	12,8
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	-	37,48
Köp och nybyggnation	20,08	-
Total portfölj 1 okt 2022	20,08	37,48
Nyuthyrningshyra	20,89	61,33
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	5,2	0,8
Lägenheter under uppgradering	0,4	2,2
Vakansgrad	5,6	3,0

Boston



Washington D.C.

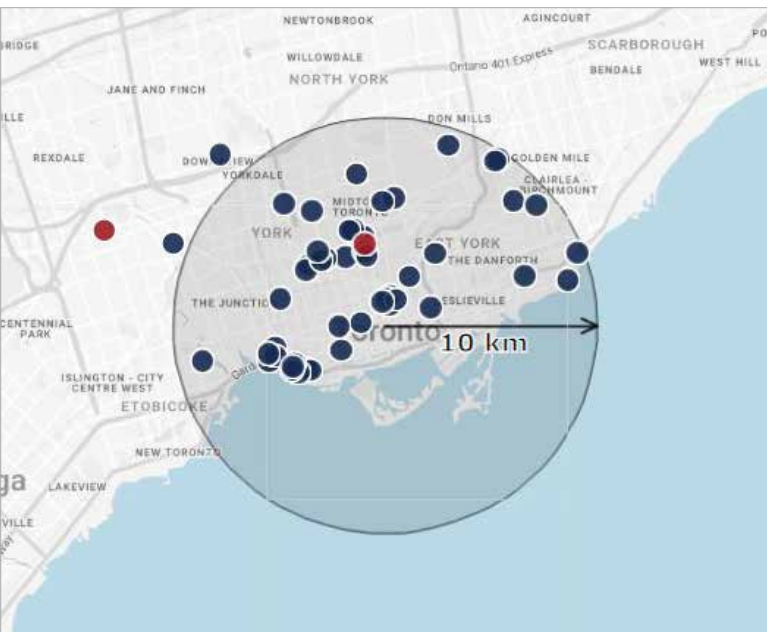


● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022

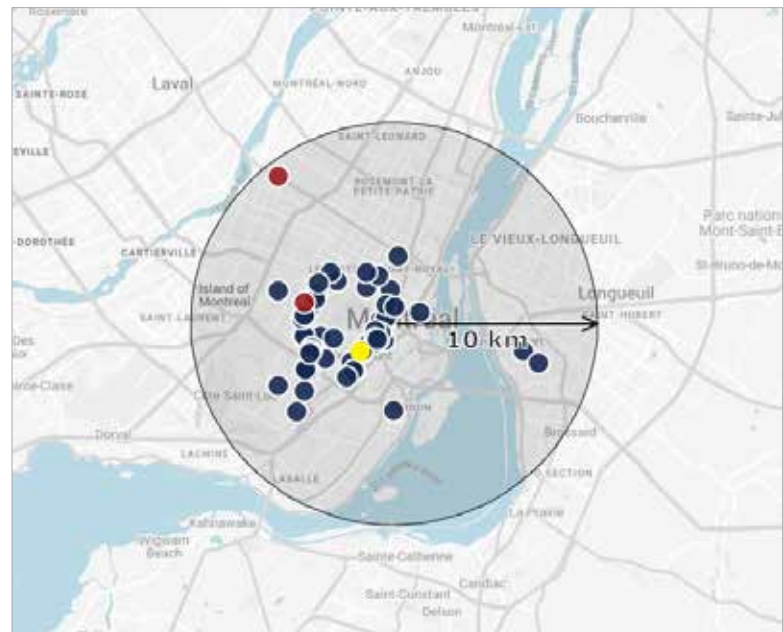
Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	811	1 174
Direktavkastningskrav, procent	4,20	4,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	86	76
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	242
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	89	83
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2021	36,35	20,43
Valutakursförändringar	6,91	3,88
Justerad total portfolio 1 okt 2021	43,26	24,31
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	43,26	24,31
Förändring i jämförbar portfölj	2,28	0,98
- Förändring i procent	5,3	4,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	45,54	25,29
Köp och nybyggnation	-2,73	0,69
Total portfölj 1 okt 2022	42,81	25,98
Nyuthyrningshyra	47,06	27,06
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,6	3,9
Lägenheter under uppgradering	9,7	7,6
Vakansgrad	12,3	11,5

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022 ● signerad försäljning 2022

Toronto

Montreal

Fastighetsportfölj

	Toronto	Montreal
Verkligt värde, meur	1 322	1 141
Direktavkastningskrav, procent	3,59	4,35
Andel uppgraderade lägenheter, procent	60	63
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	285
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	76	84

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

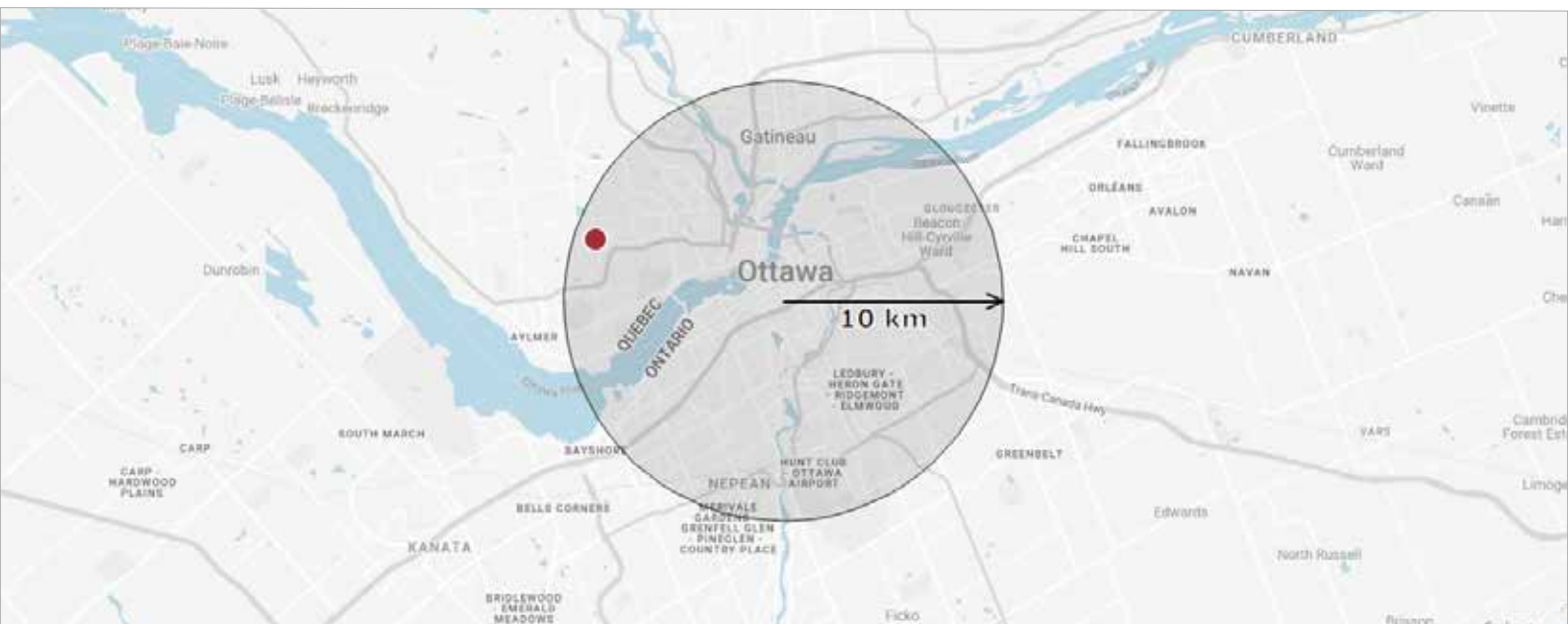
	Toronto	Montreal
Total portfölj 1 okt 2021	17,75	13,79
Valutakursförändringar	1,72	1,33
Justerad total portfolio 1 okt 2021	19,47	15,12
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	19,47	15,12
Förändring i jämförbar portfölj	0,82	0,67
- Förändring i procent	4,2	4,5
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	20,29	15,79
Köp och nybyggnation	-0,94	-0,05
Total portfölj 1 okt 2022	19,35	15,74
Nyuthyrningshyra	25,84	18,75

Vakansgrad bostäder

Procent

	Toronto	Montreal
Reell vakansgrad	0,3	3,0
Lägenheter under uppgradering	2,4	9,6
Vakansgrad	2,7	12,6

Ottawa



- köpt fastighet 2022

Ottawa

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	22
Direktavkastningskrav, procent	4,10
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	12
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95
Walk score	10

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2021	-
Valutakursförändringar	-
Justerad total portfolio 1 okt 2021	-
Försäljning och avslutade objekt	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2021	-
Förändring i jämförbar portfölj	-
- Förändring i procent	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	-
Köp och nybyggnation	8,67
Total portfölj 1 okt 2022	8,67
Nyuthyrningshyra	9,87

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



förbättrar energieffektiviteten

Akelius fokuserar på solenergiprojekt och att förbättra energieffektiviteten i hela portföljen.

I juni installerades solpaneler på McMillan House i London. Den förväntade produktionen uppskattas till 18 226 kWh per år, vilket motsvarar ett årligt energibehov för sex hushåll i Storbritannien.

Fyra nya installationer av solpanelssystem i Toronto har en kapacitet på 307 kW. Ytterligare tre liknande projekt förväntas vara klara i slutet av året. Projekten förväntas spara upp till 72 000 euro årligen.

I Montreal genomgick fastigheten Queen Mary en omfattande renovering. Fastigheten har nya fönster och tak samt ett uppgraderat ventilationssystem. Fastighetens uppvärmning har ändrats från gas till el, vilket har minskat koldioxidutsläppen.

Hela fastighetsportföljen i New York har tecknat ett 18-månaderskontrakt för förnybar el.

Detta främjar Akelius mål att ha förnybar el inom hela portföljen.





utbildning av medarbetare

Akelius värdesätter bidraget till medarbetarnas utbildning.

Toronto har inrättat ett utbildningsprogram baserat på lokala medarbetares behov. Utbildningar genomfördes exempelvis i

- rapportering av kundreskontra
- inkassoprocesser
- *Accessibility for Ontarians with Disabilities Act*
- kommunikation med hyresgäster

I Boston deltog fastighetsförvaltarna i en kurs om lägenhetsförvaltning.

Kursen är certifierad av Massachusetts Apartment Association och omfattar 40 timmars utbildning.

Kontoren i Paris och Montreal håller kurser i engelska för medarbetarna.

Dessa kurser inriktar sig på ett mer tekniskt och professionellt ordförråd. Båda kontoren erbjuder även kurser i franska.



fokus på medarbetarna

	Målsättning	2022 jan-sep	2021	2020	2019
Antal anställda	e.t.	753	865	1 300	1 456
Jämställd lönesättning, procent	100	116	114	116	123
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	2,1	1,5	1,9	2,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall, procent	0,00	0,08	0,25	0,14	0,04
Förlorade arbetsdagar, procent	0,00	0,00	0,96	2,60	0,00



evenemang för samhällsengagemang

Att föra en dialog med hyresgäster och lokala samhället hjälper Akelius att behålla en god relation.

I Montreal hölls en uppskattningsdag för hyresgäster på 1975 de Maisonneuve. Det lokala teamet diskuterade projektuppdateringar med hyresgästerna och svarade på deras frågor.

Dessutom delade teamet i Montreal ut häften om energivänliga vanor i välkomstpaketet.

Hyresgäster får energitips och nyhetsbrev via mejl två gånger per år.

I Toronto genomfördes fyra evenemang för hyresgäster under juli och augusti.

Evenemangen inkluderade till exempel food trucks, glassbilar, ansiktsmålning, hoppborg och lotteri.

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Kvarvarande verksamhet						
Hysesintäkter	1	220	154	80	54	212
Driftkostnader	2	-97	-71	-35	-25	-98
Underhåll	2	-16	-11	-5	-3	-15
Driftöverskott	2	107	72	40	26	99
Centrala administrationskostnader ¹		-16	-10	-4	-3	-15
Övriga intäkter och kostnader		-	-	-	-	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	91	62	36	23	82
Avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-13	-5	-1	-2	-5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-125	-86	-140	-35	-192
Omstruktureringskostnader		-	-	-	-	3
Rörelseresultat		-47	-29	-105	-14	-112
Ränteintäkter	4	22	1	9	-	6
Räntekostnader	4	-43	-57	-12	-18	-72
Räntekostnader hybridobligationer	4	-17	-23	-5	-8	-31
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-391	-	-53	-	-22
Värdeförändring derivat	4	94	18	-	3	15
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	225	-13	99	-1	-14
Resultat före skatt	5	-157	-103	-67	-38	-230
Aktuell skatt		-16	-	-14	-	-
Uppskjuten skatt		19	-3	4	-1	4
Periodens resultat kvarvarande verksamheter		-154	-106	-77	-39	-226
Avvecklade verksamheter						
Periodens resultat avvecklade verksamheter		-	1 288	-	946	2 640
Periodens resultat		-154	1 182	-77	907	2 414
Poster som inte kan omföras till resultatet						
Omvärderingsreserv ²		-	8	-	5	8
Skatt till poster som inte kan omföras		-	-	-	-	-2
Poster som kan omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	6	527	219	159	33	298
Säkring av nettoinvesteringar	6	-	-81	-	-13	-165
Skatt till poster som kan omföras		-76	-14	-24	-6	-10
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklade verksamheter		-	-	-	-	242
Övrigt totalresultat för perioden		451	132	135	19	371
Periodens totalresultat		297	1 314	58	926	2 785

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare					
kvarvarande verksamheter	-154	-106	-77	-39	-226
avvecklade verksamheter	-	1 258	-	924	2 606
Innehav utan bestämmande inflytande					
kvarvarande verksamheter	-	-	-	-	-
avvecklade verksamheter	-	30	-	22	34
Totalresultat hänförligt till					
moderbolagets aktieägare	296	1 283	58	904	2 751
innehav utan bestämmande inflytande	1	31	-	22	34
Resultat per aktie före utspädning, euro	-0,05	0,34	-0,03	0,26	0,70
kvarvarande verksamheter	-0,05	-0,03	-0,03	-0,01	-0,06
avvecklade verksamheter	-	0,37	-	0,27	0,76
Resultat per aktie efter utspädning, euro	-0,03	0,34	-0,01	0,26	0,70
kvarvarande verksamheter	-0,03	-0,03	-0,01	-0,01	-0,06
avvecklade verksamheter	-	0,37	-	0,27	0,76

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

2) omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 220 meur (154), en ökning med 43,1 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 18 meur (-1), 11,3 procent (-0,5).

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

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 9 208 hyresavtal (2 820) med en årshyra på 136 meur (33). Den nya årshyran är 142 meur (35), en ökning med 3,9 procent (4,1).

Vakansgraden för bostäder minskade med 3,4 procentenheter till 9,1 procent (12,5) jämfört med slutet av 2021.

Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 79 procent (88) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade under 2022 med 0,7 procentenheter till 1,9 procent (1,5).

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 113 meur (82). 16 meur (11) avsåg underhåll, motsvarande 18 euro (15) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 107 meur (72).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,2 procent (-6,5).

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

Överskottsgraden uppgick till 48,6 procent (46,7).

Justerad överskottsgrad uppgick till 61,8 procent (58,9).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 91 meur (62), en ökning med 46,8 procent jämfört med samma period 2021.

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

not 4 finansnetto

Räntekostnaderna uppgick till -43 meur (-57) och ränteintäkterna uppgick till 22 meur (1). Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -17 meur (-23).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 94 meur (18).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -391 meur (-), varav -110 meur är relaterat till realiserade värdeförändringar av verkligt värde.

Orealiserade värdeförändringar avseende lån och hybridobligationer, som inte redovisas i resultaträkningen, uppgick till 675 meur.

För nettoeffekter av orealiserade värdeförändringar, se sida 11.

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 225 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 -157 meur (-103).

Främst relaterat till effekter från orealiserade omvärderingar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -125 meur (-86), omvärdering av finansiella tillgångar om -391 meur (-), värdeförändring derivat om 94 meur (18) och valutaeffekter om 223 meur (1).

not 6 övrigt totalresultat

Valutaomräkningsreserven ökade med 451 meur under 2022, framförallt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till EUR samt omräkning av långfristiga koncerninterna lån. Återstående valutaeffekter på finansiella investeringar, 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 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	7	-	26	18
Förvaltningsfastigheter	8	6 990	5 523	5 986
Rörelsefastigheter	8	12	32	34
Nyttjanderättstillgångar		8	5	5
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		81	7	7
Uppskjutna skattefordringar	9	1	1	64
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	2 092	-	4 981
Fordringar och övriga tillgångar		8	4	4
Summa anläggningstillgångar		9 196	5 602	11 103
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	382	9	95
Fordringar och övriga tillgångar		65	51	84
Derivat		11	1	-
Likvida medel	11, 13	271	12	1 193
Tillgångar som innehas för försäljning	8	11	8 741	-
Summa omsättningstillgångar		740	8 814	1 372
Summa tillgångar		9 936	14 416	12 475
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 334	6 433	7 039
Innehav utan bestämmande inflytande		-	113	10
Summa eget kapital	12	5 334	6 546	7 049
Icke säkerställda lån	13	3 530	4 057	4 010
Säkerställda lån	13	147	127	156
Hybridobligationer		650	999	971
Leasingskulder		7	5	5
Derivat		30	43	40
Uppskjutna skatteskulder		61	4	62
Avsättningar		6	1	6
Övriga skulder		19	13	13
Summa långfristiga skulder		4 450	5 249	5 263
Icke säkerställda lån	13	-	10	-
Säkerställda lån	13	28	61	53
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		3	19	7
Avsättningar		11	5	13
Övriga skulder		109	92	89
Skulder som innehas för försäljning	8	-	2 433	-
Summa kortfristiga skulder		152	2 621	163
Summa eget kapital och skulder		9 936	14 416	12 475

not 7

immateriella tillgångar

Förändringen av immateriella tillgångar under perioden beror på försäljningen av Akelius Technology AB.

not 8

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 7 012 meur

Verkligt värde uppgick till 7 012 meur (14 247), vilket motsvarar 5 753 euro (4 673) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,08 procent (3,17), jämfört med 3,99 vid slutet av 2021.

Minskningen i verkligt värde, samt ökningen i euro per kvadratmeter och direktavkastningskrav, beror framförallt på försäljningen av tyska och skandinaviska fastigheter i december 2021.

värdeökning fastigheter

Fastigheterna hade en värdeförändring på -125 meur (1 468), motsvarande -2,1 procent (12,1). Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 151 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 151 meur (239). På årsbasis motsvarar det 169 euro (106) per kvadratmeter. 15 procent (11) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 426 meur

Under perioden uppgick köpen till 426 meur (209). Köpen genomfördes i Ottawa, Toronto, Montreal, Boston och Washington D.C. Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,10 procent (4,09).

tillgångar som innehas för försäljning

Akelius har signerat ett avtal om försäljning av en fastighet i Montreal. Försäljningen kommer att slutföras under det fjärde kvartalet av 2022.

not 9

uppskjutna skattefordringar

Förändringen av uppskjutna skattefordringar under året beror på utnyttjat underskottsavdrag på grund av valutavinster i moderbolaget.

not 10

likvida finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 5 076 meur till 2 474 meur under året. Minskningen är främst relaterad till försäljning av finansiella tillgångar på grund av utdelningsbeslut.

11 procent (0) av investeringarna har högsta möjliga rating, AAA.

De likvida finansiella tillgångarna består till 97 procent (69) av investeringar med ett betyg på minst BBB-.

Investeringar har gjorts i 177 olika obligationer, utställda i SEK, EUR, GBP och USD.

not 11

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 2 954 meur (861).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 209 meur (832) med en genomsnittlig löptid om 0,4 år (1,5).

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 6 378 meur (7 585).

not 12

eget kapital

soliditet inklusive hybridkapital

Eget kapital minskade med 1 715 meur till 5 334 meur (6 546) 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 (52).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 197 meur i eget kapital.

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

Per 30 september 2022 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,658 euro.

not 13

finansiering

nettoskuld 960 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 514 meur till 3 705 meur (4 255).

Belåningsgraden var 13 procent (37).

Lån utan säkerhet består av 10 obligationer (11) och lån från stora investerare och närstående bolag.

Finansiella investeringar uppgick till 2 745 meur (21).

Nettoskulden uppgick till 960 meur (5 347).

löptid

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 4,3 år (5,8), jämfört med 4,5 år vid slutet av 2021. 28 meur (80) förfaller inom ett år.

Finansiella investeringar hade i genomsnitt en löptid på 2,5 år (0,4), jämfört med 2,6 år vid slutet av 2021.

räntebindning

2 218 meur (2 738) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 5,4 år (5,3) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, samma som vid slutet av 2021.

De finansiella investeringarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 2,3 år (0,4), jämfört med 2,4 år vid slutet av 2021.

genomsnittlig ränta

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer legat stadigt på 1,51 procent (1,72).

Finansiella investeringar har en genomsnittlig ränta på 1,18 procent (0,63), 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 (1,92), jämfört med 3,76 i slutet av 2021.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserad vinst			
Eget kapital, 1 jan 2021	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Periodens totalresultat	-	-	126	1 157	1 283	31	1 314
Utdelning	-	-	-	-142	-142	-	-142
Eget kapital, 30 sep 2021	199	1 102	-172	5 304	6 433	113	6 546
Periodens totalresultat	-	-	239	1 229	1 468	3	1 471
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	-	-	-	-154	-154	-	-154
Övrigt totalresultat	-	-	450	-	450	1	451
Periodens totalresultat	-	-	450	-154	296	1	297
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 sep 2022	348	4 085	517	384	5 334	-	5 334

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet	107	72	39	26	99
Driftöverskott, avvecklade verksamheter	-	136	-	46	166
Centrala administrationskostnader	-16	-23	-3	-7	-31
Omstruktureringskostnader	-	-	-	-	3
Erlagda räntor	-59	-82	-9	-23	-94
Erhållna räntor	32	-	11	-	-
Betald skatt	-1	-3	-	-2	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	63	100	38	40	140
Förändring rörelsefordringar	11	-5	-4	7	-10
Förändring rörelseskulder	34	-11	20	-	-21
Kassaflöde från löpande verksamheten	108	84	54	47	109
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3	-6	-1	-2	-7
Investeringar i fastigheter	-151	-239	-56	-79	-360
Köp av fastigheter	-426	-199	-101	-28	-578
Köp av övriga tillgångar ¹	-50	-1	-	-	-5 838
Försäljning av fastigheter	-	33	-	7	38
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-	-	-	7 765
Försäljning av övriga tillgångar ²	2 340	19	20	1	682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 710	-393	-138	-101	1 702
Nyemission	4 085	-	-	-	-
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-11	-	-	-	-
Upptagna lån	-	1 294	-	18	1 786
Amortering av lån	-861	-998	-125	-159	-1 534
Lösen av derivat	93	-78	47	-3	-146
Amortering leasing	-1	-2	-	-1	-2
Utdelning A-aktier	-6 064	-120	-	-	-950
Utdelning D-aktier	-17	-17	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 776	79	-84	-151	-868
Periodens kassaflöde	-958	-230	-168	-205	943
Likvida medel vid periodens början	1 193	250	403	225	250
Omräkningsdifferens i likvida medel	36	-	36	-	-
Likvida medel vid periodens slut	271	20	271	20	1 193

jan-sep 2022

1) -50 meur för köp av finansiella tillgångar

2) framförallt 2 332 meur för försäljning av finansiella tillgångar

segmentinformation

**driftöverskott
jan-sep 2022**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	27	-7	-2	18
Paris	11	-7	-	4
Europa	38	-14	-2	22
New York	33	-17	-3	13
Washington D.C.	45	-20	-4	21
Boston	23	-8	-1	14
Austin	11	-6	-1	4
USA	112	-51	-9	52
Toronto	39	-17	-3	19
Montreal	31	-15	-2	14
Ottawa*	-	-	-	-
Kanada	70	-32	-5	33
Summa	220	-97	-16	107

* en fastighet förvärvades i Ottawa den 24 maj 2022

**driftöverskott
jan-sep 2021**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	24	-7	-2	15
Paris	10	-7	-	3
Europa	34	-14	-2	18
New York	24	-14	-2	8
Washington D.C.	26	-12	-2	12
Boston	15	-6	-1	8
USA	65	-32	-5	28
Toronto	28	-13	-2	13
Montreal	27	-12	-2	13
Kanada	55	-25	-4	26
Summa	154	-71	-11	72

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-sep 2022

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	18	-5	13	1,8	65,8	956
Paris	4	13	17	5,1	36,3	474
Europa	22	8	30	2,8	57,5	1 430
New York	13	-37	-24	-4,2	41,1	883
Washington D.C.	21	-35	-14	-2,1	47,4	1 174
Boston	14	-8	6	1,2	57,9	811
Austin	4	6	10	7,2	37,4	229
USA	52	-74	-22	-1,2	46,8	3 097
Toronto	19	3	22	2,7	49,9	1 322
Montreal	14	-62	-48	-6,1	43,1	1 141
Ottawa	-	-	-	-	51,7	22
Kanada	33	-59	-26	-1,6	46,9	2 485
Summa	107	-125	-18	-0,4	48,6	7 012

totalavkastning fastigheter
jan-sep 2021

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	15	-15	-	0,0	62,2	959
Paris	3	2	5	1,6	34,2	441
Europa	18	-13	5	0,5	54,4	1 400
New York	8	-116	-108	-16,4	32,2	824
Washington D.C.	12	1	13	3,1	44,9	703
Boston	8	10	18	4,3	51,1	591
USA	28	-105	-77	-5,3	41,6	2 118
Toronto	13	11	24	3,6	47,1	1 034
Montreal	13	21	34	5,3	49,0	1 004
Kanada	26	32	58	4,5	48,0	2 038
Summa	72	-86	-14	-0,4	46,7	5 556

nyckeltal

	2022 30 sep	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 334	7 049	5 374	5 526	5 370
Soliditet, procent	54	57	43	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	60	64	51	50	47
Avkastning på eget kapital, procent	4	52	0	8	9
Substansvärde, meur	5 335	7 087	6 324	6 533	6 284
Driftresultat, kvarvarande verksamheter					
Hysesintäkter, meur	220	212	190	188	157
Tillväxt hyresintäkter, procent	43,1	12,1	0,4	19,7	26,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,3	1,5	3,5	4,0	2,8
Driftöverskott, meur	107	99	91	86	77
Tillväxt driftöverskott, procent	49,1	8,6	5,4	12,9	26,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,2	-2,1	9,7	-1,6	8,6
Överskottsgrad, procent	48,6	46,8	48,2	46,0	48,7
Justerad överskottsgrad, procent*	61,8	58,3	59,7	56,8	63,5
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	13	0	39	40	44
Ej pantsatt kvot	2,77	3,76	1,89	1,87	1,74
Räntetäckningsgrad 12 månader	149,2	63,2	3,3	7,8	2,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	4,1	2,8	2,5	2,0	1,8
Medelränta, procent	1,51	1,51	1,95	2,25	2,64
Räntebindning, år	5,4	5,4	5,0	4,5	4,5
Kapitalbindning, år	4,3	4,5	5,7	5,4	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 339	17 770	44 443	44 226	50 407
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 219	1 115	2 986	2 968	3 422
Hysespotential, procent	24	25	24	55	56
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	2,6	1,7	1,1	1,4
Vakansgrad bostäder, procent	9,1	12,5	7,5	8,6	9,6
Omsättning hyresgäster, procent	24	27	16	15	15
Verkligt värde, euro/kvm	5 753	5 399	4 066	4 031	3 617
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	333	258	473	485	516
Direktavkastningskrav, procent	4,08	3,99	3,28	3,67	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,08	-0,16	-0,38	0,00	0,02
Ingående verkligt värde, meur	6 020	12 139	11 964	12 379	10 624
Värdeförändring, meur	-125	1 719	34	423	553
Investering, meur	151	360	381	468	349
Köp, meur	426	588	172	181	1 286
Försäljning, meur	-	-9 138	-185	-1 616	-300
Valutakursdifferenser, meur	540	352	-227	129	-133
Utgående verkligt värde, meur	7 012	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 47 meur (32) för jan–sep 2022

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2022 jan-sep 9 mån	2021 jan-sep 9 mån	2022 jul-sep 3 mån	2021 jul-sep 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-7	-8	-1	-3	-10
Rörelseresultat	-7	-8	-1	-3	-10
Resultat från aktier i dotterbolag	-	36	-4	36	6 086
Finansiella intäkter*	715	160	270	54	190
Finansiella kostnader	-70	-106	-24	-31	-144
Värdeförändring finansiella tillgångar	-391	-	-53	-	-22
Värdeförändring derivat	93	9	-	-7	23
Resultat före bokslutsdispositioner	340	91	188	49	6 123
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-12
Resultat före skatt	340	91	188	49	6 111
Skatt	-74	-12	-39	-5	-3
Periodens resultat	266	79	149	44	6 108

* 596 meur är relaterat till valutakursdifferenser

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 350	2 633	1 984
Fordringar på koncernbolag	4 197	4 836	3 853
Finansiella tillgångar	2 092	-	5 036
Derivat	82	7	7
Uppskjuten skattefordran	-	53	63
Övriga fordringar	-	4	-
Summa anläggningstillgångar	8 721	7 533	10 943
Fordringar på koncernbolag	11	28	14
Finansiella tillgångar	381	9	95
Derivat	11	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	8	49	1
Övriga fordringar	29	18	54
Likvida medel	168	4	1 045
Summa omsättningstillgångar	608	109	1 209
Summa tillgångar	9 329	7 642	12 152
Bundet eget kapital	351	202	202
Fritt eget kapital	4 234	918	6 118
Summa eget kapital	4 585	1 120	6 320
Långfristiga räntebärande skulder	2 588	2 966	2 946
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 982	3 068	2 718
Derivat	30	43	40
Avsättningar	6	-	6
Summa långfristiga skulder	4 606	6 077	5 710
Kortfristiga räntebärande skulder	-	12	-
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	55	349	51
Derivat	3	19	7
Avsättningar	7	-	9
Övriga kortfristiga skulder	58	52	39
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	15	13	16
Summa kortfristiga skulder	138	445	122
Summa eget kapital och skulder	9 329	7 642	12 152

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Eget kapital	5 334	6 546	7 049
Uppskjuten skatt	60	1 246	-2
Derivat	-59	54	40
Substansvärde	5 335	7 846	7 087
Summa räntebärande skulder	4 355	6 367	5 190
Hybridkapital	-650	-999	-971
Likvida medel	-271	-20	-1 193
Spärrade medel	-	-1	-
Finansiella tillgångar	-2 474	-	-5 076
Netto räntebärande skulder	960	5 347	-2 050
Summa tillgångar	9 936	14 416	12 475
Likvida medel	-271	-20	-1 193
Spärrade medel	-	-1	-
Finansiella tillgångar	-2 474	-	-5 076
Nettotillgångar	7 191	14 395	6 206
Belåningsgrad, procent	13	37	-

medelränta

meur	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 705	5 368	4 219
Räntekostnader baserat på räntan per 30 sep	56	92	64
Medelränta	1,51	1,72	1,51

likviditet

meur	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Likvida medel	271	20	1 193
Outnyttjade kreditavtal	209	832	255
Likvida finansiella tillgångar	2 474	9	5 076
Likviditet	2 954	861	6 524

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	-	26	18
Ej pantsatta fastigheter	6 378	7 585	5 326
Nyttjanderättstillgångar	8	12	5
Materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Uppskjutna skattefordringar	1	4	64
Finansiella tillgångar	2 474	9	5 076
Kundfordringar och andra fordringar	73	85	88
Derivat	92	8	7
Ej pantsatta tillgångar	9 030	7 734	10 588
Ej säkerställda lån	3 530	4 067	4 010
Efterställd skuld	-	-13	-
Likvida medel	-271	-20	-1 193
Netto icke säkerställd senior skuld	3 259	4 034	2 817
Ej pantsatt kvot	2,77	1,92	3,76

eget kapital

meur	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Periodens totalresultat	297	1 314	2 785
Ingående eget kapital	7 049	5 374	5 374
Avkastning på eget kapital, procent	4	24	52
Eget kapital	5 334	6 546	7 049
Hybridobligationer	650	999	971
Eget kapital och hybridobligationer	5 984	7 545	8 020
Summa tillgångar	9 936	14 416	12 475
Soliditet, procent	54	45	57
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	60	52	64

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	220	154	43,1
Förvärv och avyttringar	-39	-5	
Serviceintäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	14	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	180	162	11,3
Driftöverskott	107	72	49,1
Förvärv och avyttringar	-18	-3	
Valutakursdifferenser	-	6	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	89	75	18,2

justerad överskottsgrad

meur	2022 jan-sep	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2022 jan-sep
Hyresintäkter	220	-47	173
Driftkostnader	-97	47	-50
Underhåll	-16	-	-16
Driftöverskott	107	-	107
Överskottsgrad, procent	48,6	-	61,8

realiserad värdetillväxt

meur	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	-	37	9 138
Försäljningskostnader	-	-1	-30
Förvärvspris	-	-9	-3 100
Ackumulerade investeringar	-	-5	-1 202
Realiserad värdetillväxt	-	22	4 806

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	sep 2021– sep 2022
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2021	62
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	18
Driftkostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-4
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	14
Köp och försäljning hyresintäkter	34
Köp och försäljning driftkostnader och underhåll	-19
Köp och försäljning driftöverskott	15
Valutakursdifferenser	6
Centrala administrationskostnader	-6
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2022	91

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.

Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin har klassificerats som avvecklade verksamheter under 2021.

Resultatet av avvecklade verksamheter har redovisats på en separat rad i koncernens resultaträkning för jämförelsesåret.

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

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 63 meur (100).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 1 710 meur (-393).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal.

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -2 776 meur (79).

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 340 meur (91).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter och finansiella valutakursdifferenser.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader.

tredje kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -67 meur (-38).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -140 meur (-35). Hysesintäkterna uppgick till 80 meur (54). Fastighetskostnaderna uppgick till 40 meur (28).

Driftöverskottet ökade till 40 meur (26). Finansnettot var 38 meur (-24).

Kassaflödet uppgick till -168 meur (-205).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 54 meur (47).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -138 meur (-101).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -84 meur (-151).

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 2 meur (-7) jämfört med slutet av 2021.

Akelius Technology AB såldes till Akelius Apartments Ltd under tredje kvartalet, därför har kretsen närstående utökats sedan årsredovisningen 2021.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius förvärvade tolv procent av Castellum den 6 oktober 2022.

Transaktionsvolymen uppgick till 424 meur.

Akelius förvärvade sin första fastighet i Quebec City, Kanada, i oktober.

Köpeskillingen var 23 meur för 216 lägenheter.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 24 oktober 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 medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

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

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

Värdetillväxt 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

Besöksadress:

Engelbrektsgränd 9-11

114 32 Stockholm

Postadress:

Box 5836

102 48 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, Quebec City, 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, *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

bokslutskommuniké 2022	6 februari 2023
årsredovisning 2022	10 mars 2023
delårsrapport jan-mars 2023	28 april 2023