

delårsrapport

januari till mars 2023

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 111	6 334	6 173
Antal lägenheter	19 559	18 395	19 545
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 192	1 106	1 190
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,7	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	7,3	11,6	8,1
Hirespotential, procent	22	26	22
Belåningsgrad, procent	17	-	16
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	429	1 672	1 915
Räntetäckningsgrad, 12 månader	62,5	74,6	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	68,0	2,9	9,6
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	4 341	7 111	4 433
Hiresintäkter, meur	81	66	303
Tillväxt hiresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	13,1	9,5	11,9
Driftöverskott, meur	40	32	148
Överskottsgrad, procent	49,1	48,4	48,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	15,1	20,9	18,9
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	35	26	127
Resultat, meur	-33	-58	-597

Definitioner på sidorna 37-39.



Munson Hill Towers, Washington D.C.
Förvärvat 2015.

vd har ordet

vakansen 3,7 procentenheter lägre i jämförbart bestånd

Under de senaste tolv månaderna har vakansgraden, i jämförbart bestånd, minskat med 3,7 procentenheter.

Sammantaget, med fastighetstransaktioner inkluderade, minskade vakansen med 4,3 procent det senaste året.

Vid utgången av kvartalet var vakansgraden 7,3 procent.
Vakansgraden exklusive renoveringsprojekt och avyttringar var 2,0 procent.

hyresintäkter ökar 13,1 procent i jämförbart bestånd

Trenden med ökande hyresintäkter i jämförbart bestånd kvarstår.

En stark efterfrågan på Akelius lägenheter tillsammans med en hög beläggningsgrad är nyckelfaktorer bakom 13,1 procents ökning i hyresintäkterna, i jämförbart bestånd.

Kontrakterad hyra, i jämförbart bestånd, ökade med 10 procent under de senaste tolv månaderna.

driftsöverskottet ökade 15,1 procent i jämförbart bestånd

Akelius kan, trots högre kostnader, visa på en tillväxt i driftsöverskott på 15,1 procent i jämförbart bestånd.

En faktor är den starka utvecklingen i hyresintäkter, vilken förväntas fortsätta året ut.

negativ värdeförändring på fastigheter 0,3 procent

Den negativa värdetillväxten var 18 meur, eller 0,3 procent.

De senaste femton månaderna har den negativa värdetillväxten varit 10,1 procent för Akelius.

Högre räntenivåer är huvudanledningen till värdenedgången.

Hyresökningstakten är betydande och kommer med tiden att generera positiv värdetillväxt.

inga köp

Akelius lägger vikt vid att förbättra den operativa verksamheten, bland annat genom att fokusera på att färdigställa investeringsprojekt.

Akelius bevakar fastighetsmarknaden väl men är selektiv med nya köp.

inget behov av nya lån

Den genomsnittliga räntan på Akelius seniora räntebärande skulder var 1,62 procent med en genomsnittlig löptid på 4,9 år.

Akelius har tillgänglig likviditet på 2 628 meur, vilket kommer användas till att återbetala förfallande lån.

Sammantaget kommer räntekostnaderna att minska och inga nya lån kommer att behöva tas upp med nuvarande ofördelaktiga räntenivåer.

hållbarhet och fokusområden specificerade för året

Akelius är ett med det snabbt förändrade hållbarhetslandskapet.

Akelius specificerar fokusområden för året för att ligga i framkant i vad som kan påverka verksamheten i termer av kommande regleringar.

Exempelvis bidrar detaljerade energiinspektioner på fastighetsnivå till att identifiera förbättringspotential, vilket gynnar Akelius långsiktigt.

Förutom energiinspektioner fortsätter Akelius att arbeta med att förbättra hållbarhetsrapporteringen samt etablera nya processer för anpassning till nya standarder.



Ralf Spann,
vd och koncernchef

fastighetsbeståndet 31 mars 2023

verkligt värde fastigheter 6 111 meur

USA



Kanada



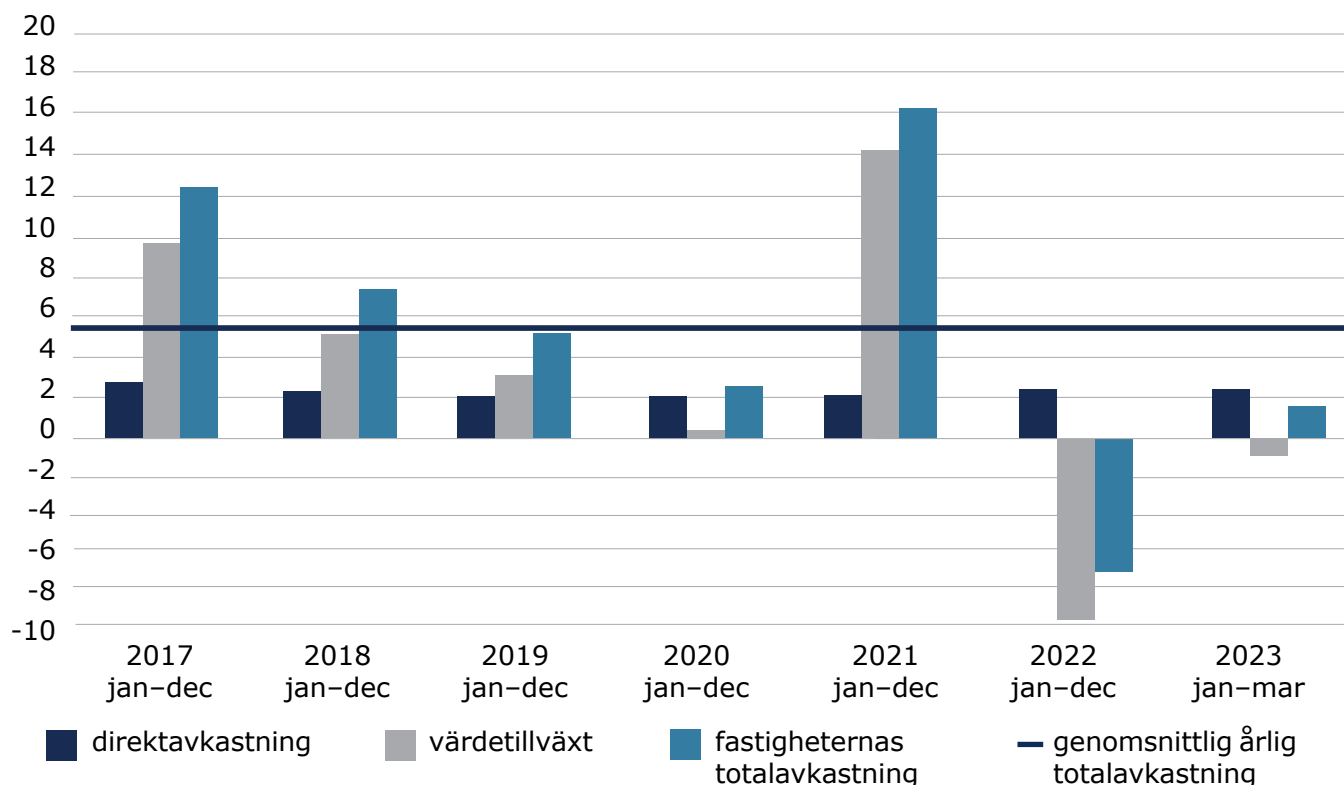
Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 235	99	949	9 583	15	4,8	4,22
Paris	1 565	52	462	8 824	8	21,6	3,75
Europa	3 800	151	1 411	9 320	23	11,7	4,06
Washington D.C.	3 064	246	959	3 885	16	10,3	4,53
New York	1 745	123	686	5 606	11	2,9	4,37
Boston	1 253	81	660	8 145	11	11,6	4,18
Austin	861	66	199	3 025	3	3,8	4,00
USA	6 923	516	2 504	4 852	41	7,9	4,36
Toronto	4 283	243	1 141	4 698	19	1,9	4,06
Montreal	4 217	293	1 014	3 464	17	8,4	4,36
Ottawa	120	12	20	1 774	0	0,0	4,15
Quebec City	216	15	21	1 353	0	0,5	4,75
Kanada	8 836	563	2 196	3 905	36	5,0	4,22
Summa/ Genomsnitt	19 559	1 230	6 111	4 970	100	7,3	4,24

totalavkastning fastigheter 1,4 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning, jan-mar, procent
Verkligt värde 1 jan 2023	6 173	
Värdeförändring	-18	-0,3
Investeringar	42	0,7
Köp	-	0,0
Försäljning	-	0,0
Valutakursförändringar	-86	-1,4
Verkligt värde 31 mar 2023	6 111	-1,0
Driftöverskott	40	0,6
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	22	Per år: 1,4

direktavkastningskrav 4,24 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2023	4,20	6,20
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,04	0,04
Valutakursförändringar	0,00	0,00
31 mar 2023	4,24	6,24

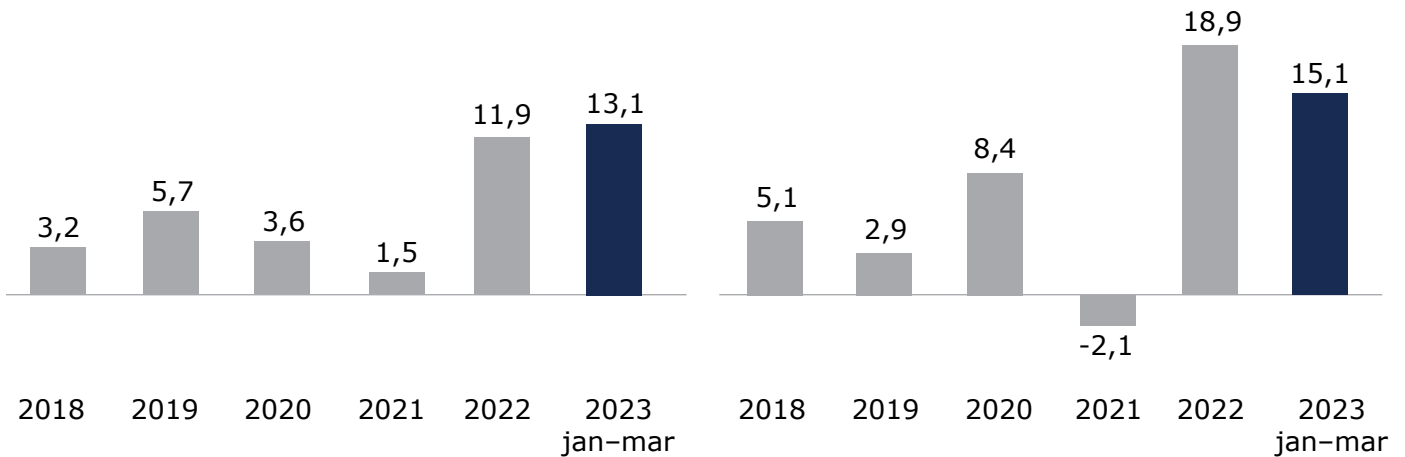
värdeförändring -18 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	43	0,69
Avkastningskrav	-61	-0,98
Försäljning	-	0,00
Köp	-	0,00
Värdeförändring	-18	-0,29

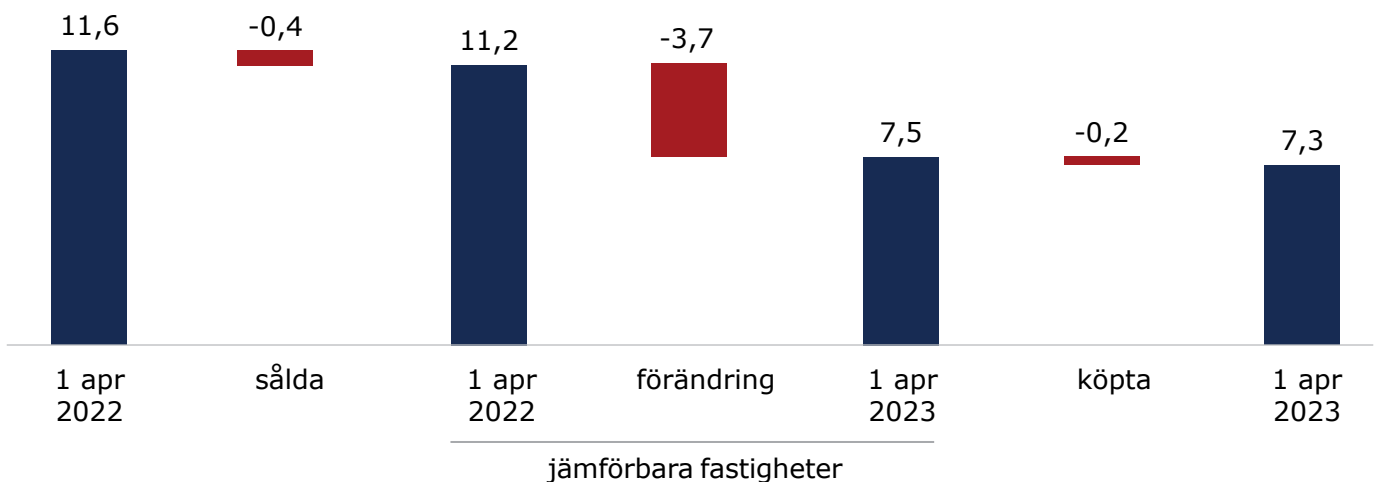
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 13,1 procent

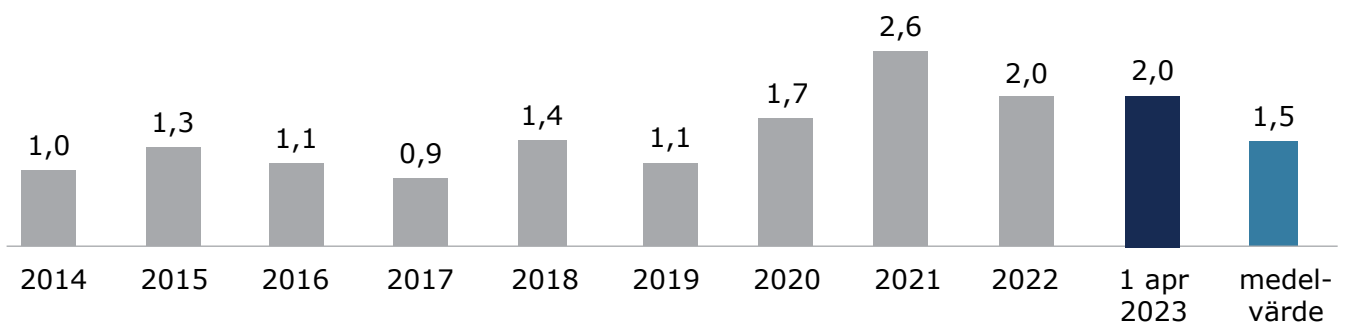
driftöverskott 15,1 procent



vakansgrad bostäder 7,3 procent

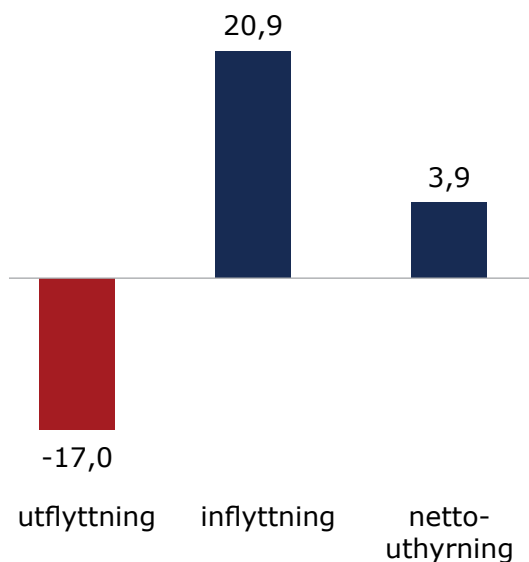


reell vakansgrad bostäder 2,0 procent

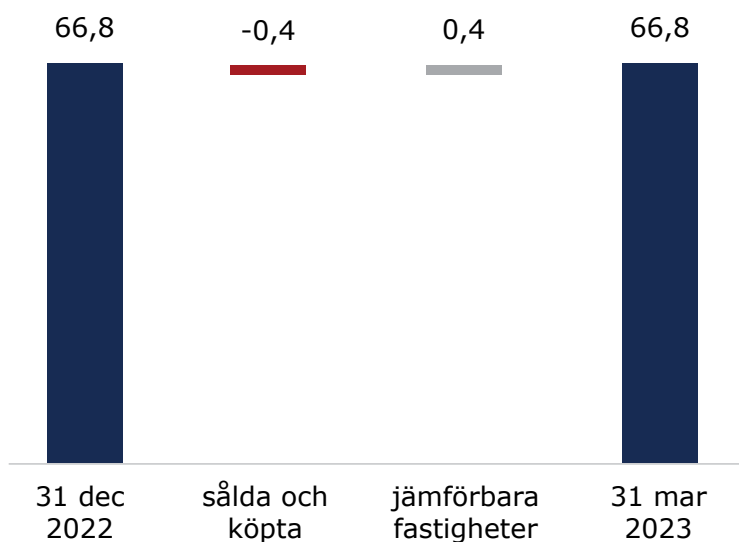


nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 3,9 meur
januari till mars 2023

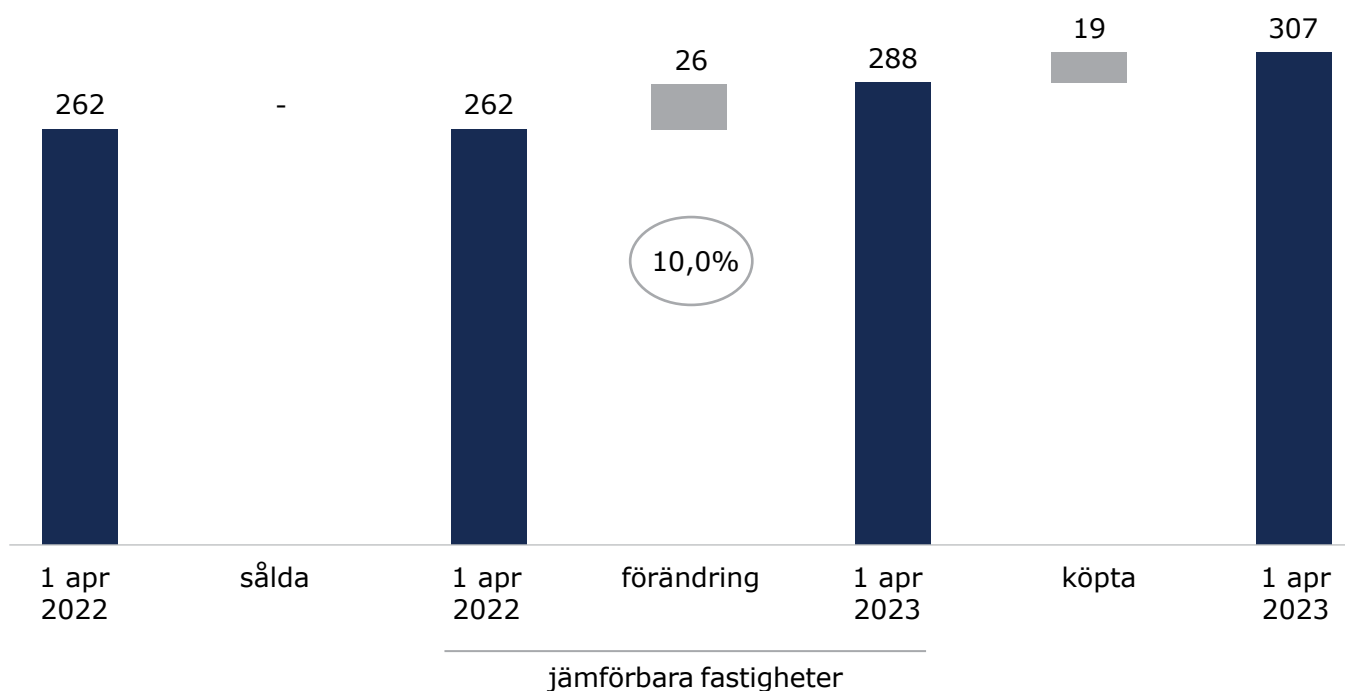


uppgraderade lägenheter
66,8 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

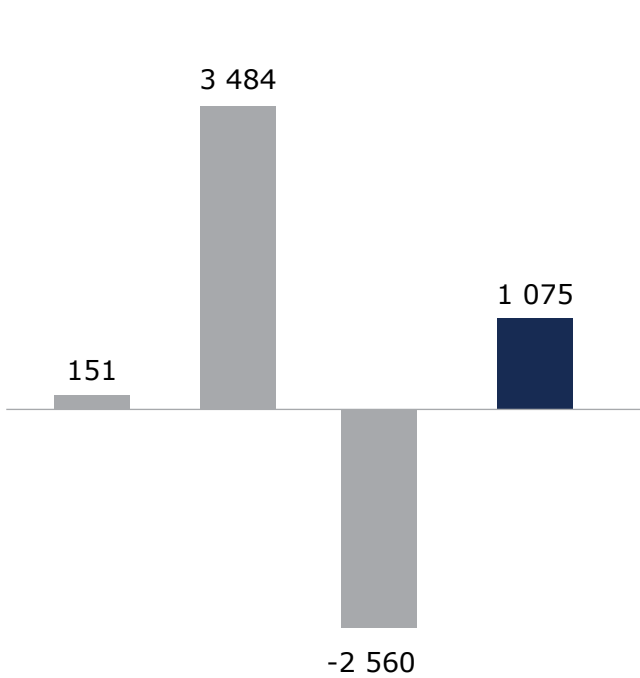
meur



finansiering

finansiell nettoskuld

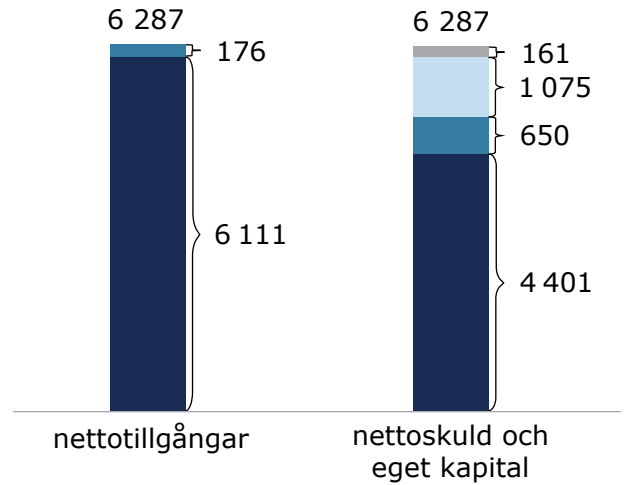
meur



säkerställda lån ej säkerställda lån finansiella investeringar finansiell nettoskuld

nettobalans

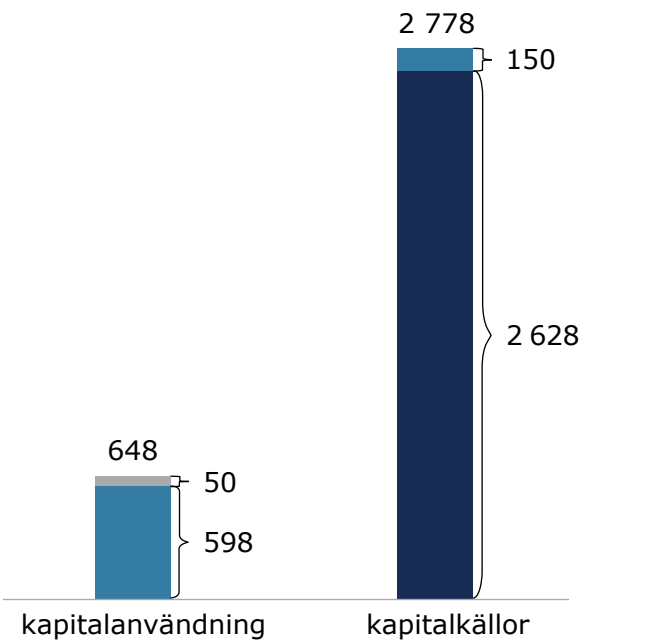
meur



ej finansiella tillgångar ej räntebärande skulder
 fastigheter finansiell nettoskuld
 hybridobligationer eget kapital

kapitalanvändning och kapitalkällor

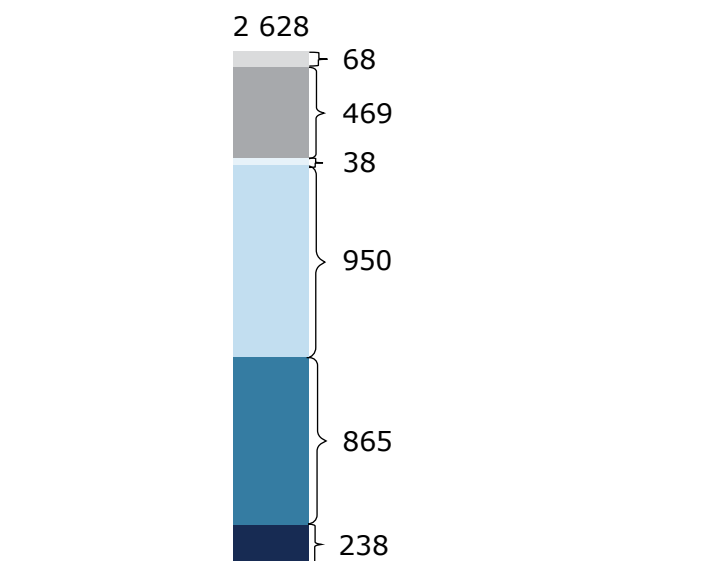
meur, 12 månader framåt



investeringar resultat före skatt och värdeförändringar
 kortfristiga lån likviditet

likviditet

meur

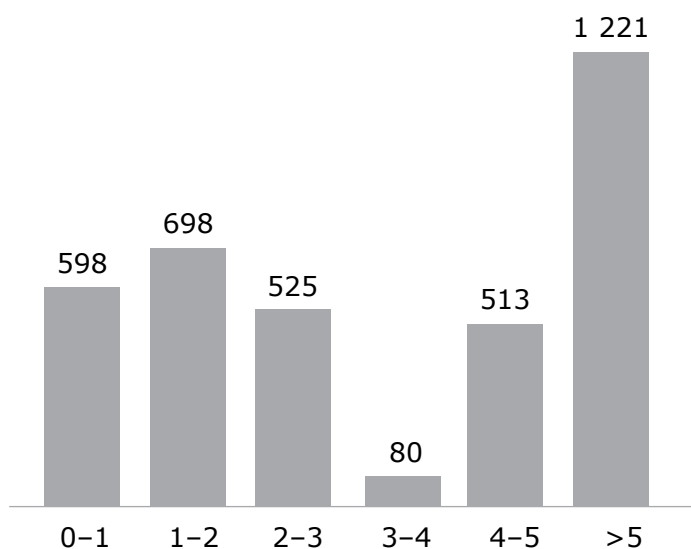


likvida medel hybrid- och efterställda obligationer
 säkerställda obligationer aktier
 seniora obligationer outnyttjade kreditavtal

finansiering

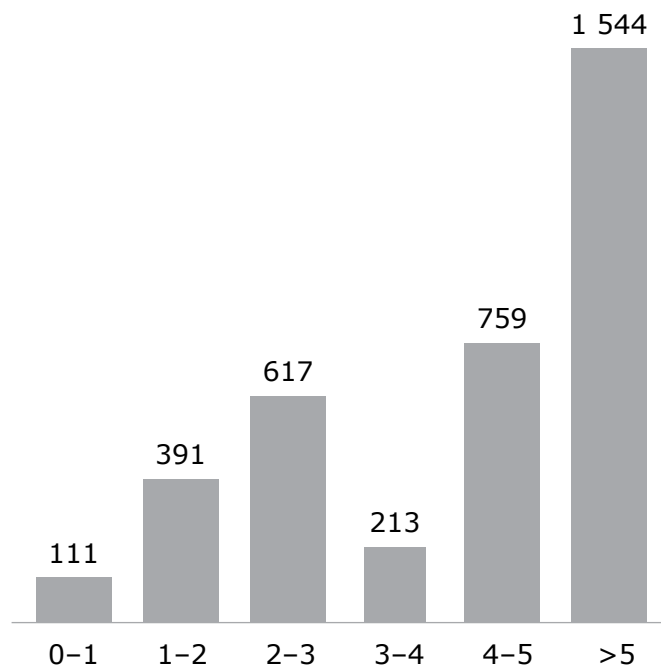
förfall kapitalbindning

meur, år



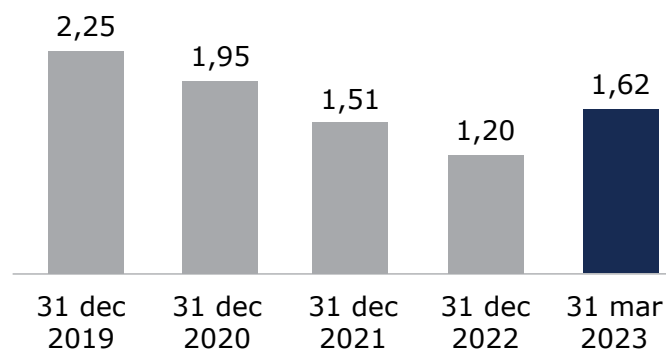
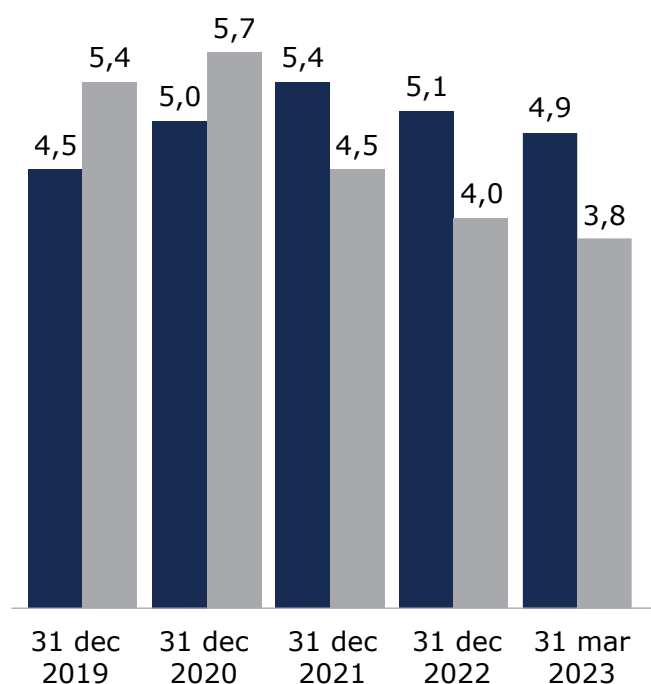
förfall räntebindning

meur, år



räntebindning 4,9 år
kapitalbindning 3,8 år

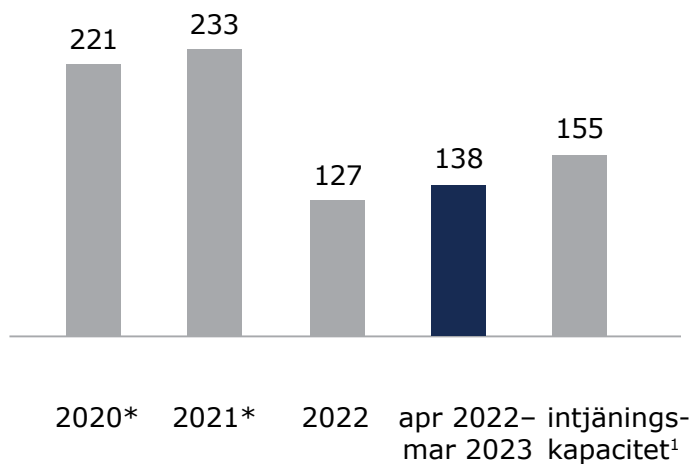
ränta 1,62 procent



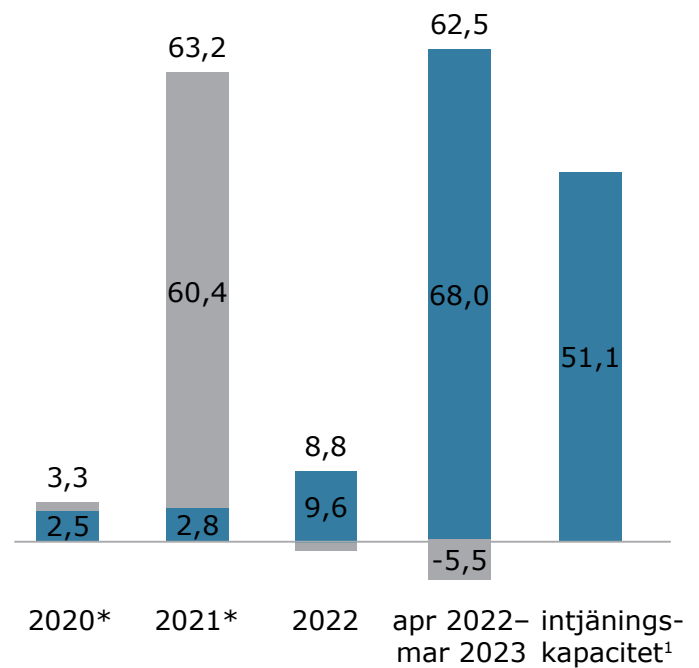
■ räntebindning ■ kapitalbindning

finansiering

EBITDA 138 meur



räntetäckningsgrad 62,5



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

■ realiserad värdetillväxt

■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	apr 2022–mar 2023	Intjäningskapacitet per 31 mar 2023 ¹
Hysesintäkter	318	340 ²
Driftkostnader	-139	-142
Underhåll	-22	-25
Driftöverskott	157	173
Centrala administrationskostnader	-19	-17
Övriga intäkter och kostnader	-	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	138	155
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	136	153
Nettoräntekostnader	-2	-3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	68,0	51,1
Realiserad värdetillväxt	-11	
Räntetäckningsgrad	62,5	
Finansiell nettoskuld per 31 mar 2023	1 075	1 075
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	7,8	6,9
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	8,5	

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 mar 2023.

2) Inkluderar 328 meur hyresvärde för bostäder per 1 apr 2023, 10 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -6 meur i reell vakans för lägenheter samt 8 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 328 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 307 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

	2023 31 mar Redovisat värde	2023 31 mar Verkligt värde	2022 31 dec Redovisat värde	2022 31 dec Verkligt värde
meur				
Lån	3 635	3 146	3 657	3 140
Hybridobligationer	650	573	650	558
Summa	4 285	3 719	4 307	3 698

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	2023 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar	2 395	2 493
Skulder	26	34

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.

Förändring av verkligt värde avseende derivat och obligationer, exklusive hybridobligationer som är emitterad av Akelius, samt övriga räntebärande lån baseras på nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

I slutet av första kvartalet äger Akelius 13,4 procent av utestående aktier i Castellum AB. Investeringen är värderad till verkligt värde via resultaträkningen och rapporteras enligt nivå 1.

Inga förflyttningar har ägt rum mellan de olika hierarkiska nivåerna.

värdeförändring av skulder, hybridobligationer, finansiella tillgångar och derivat

meur	2023 jan-mar
Värdeförändring skulder	-28
Värdeförändring hybridobligationer	-15
Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen	-43
Orealiserad värdeförändring derivat	-17
Realiserad värdeförändring valutaderivat ¹	23
Realiserad värdeförändring hybridobligationer ¹	-
Värdeförändring finansiella tillgångar ²	-12
Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen	-6
Summa värdeförändring	-49

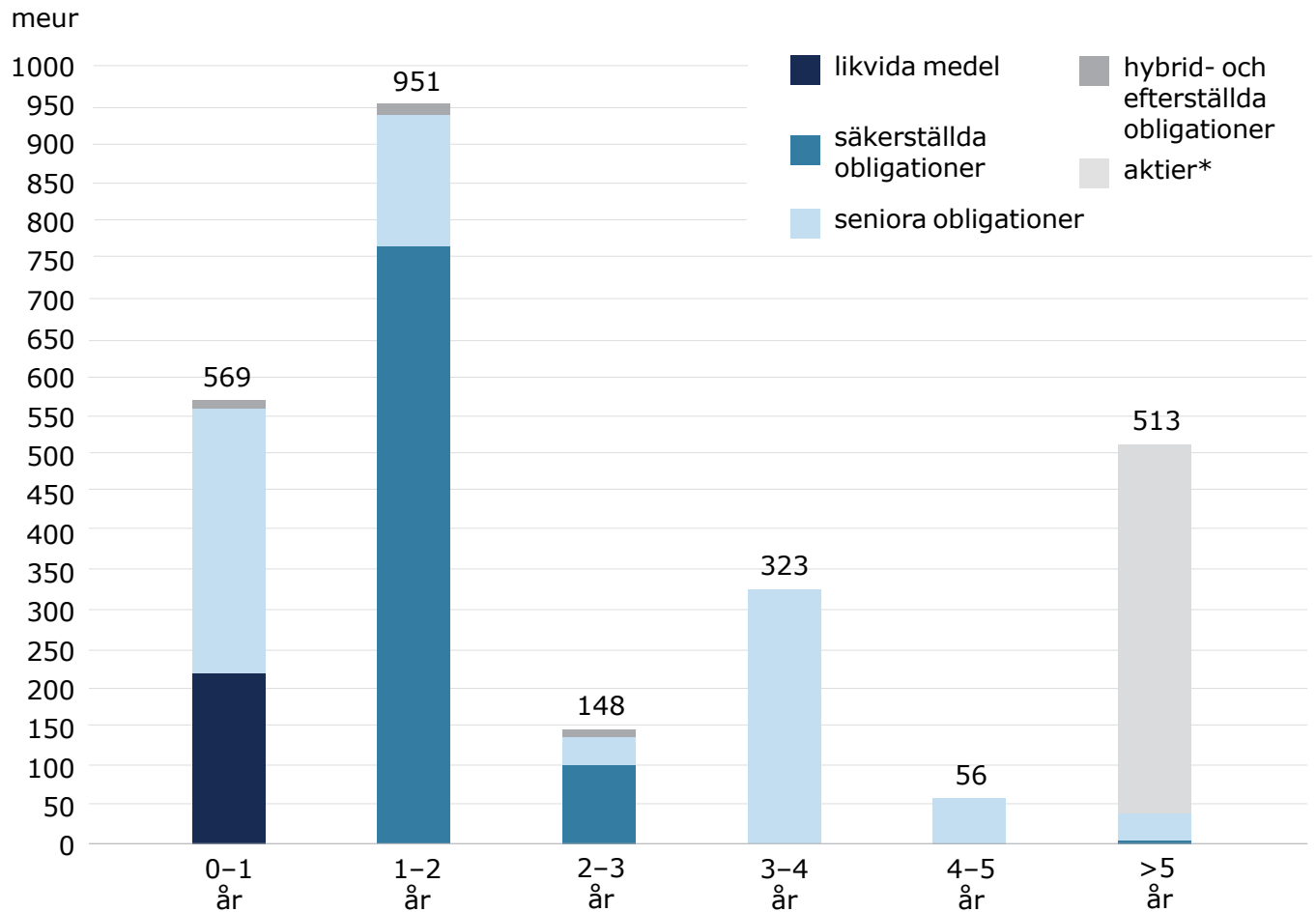
1) Rapporterat i övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen. Tabellen inkluderar inte en valutaförlust om totalt 33 meur för finansiella tillgångar.

2) -24 meur avser förändring i verkligt värde för investeringen i Castellum AB och 12 meur avser förändring i verkligt värde för obligationer.

finansiering

finansiella investeringar

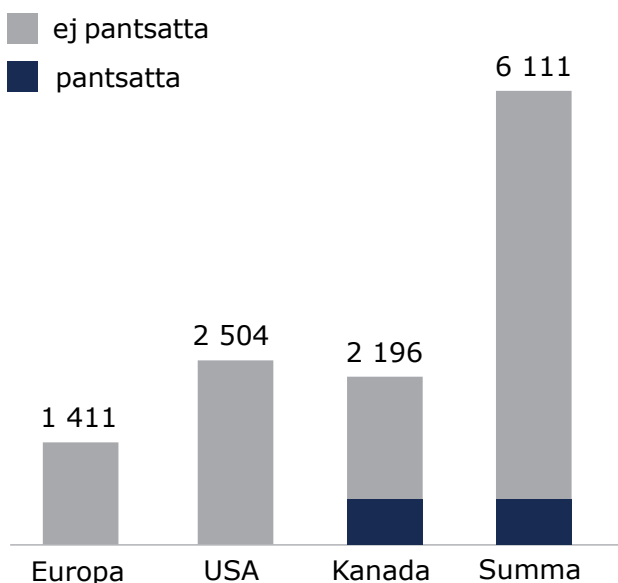
genomsnittlig löptid 1,8 år och genomsnittlig ränta 2,64 procent



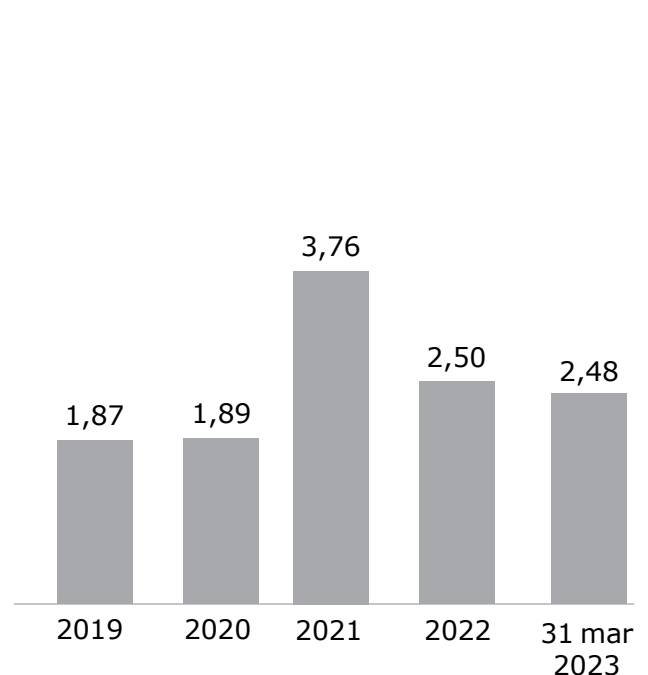
* aktier räknas inte med i genomsnittlig löptid eller i genomsnittlig ränta

pantsättning, fastigheter

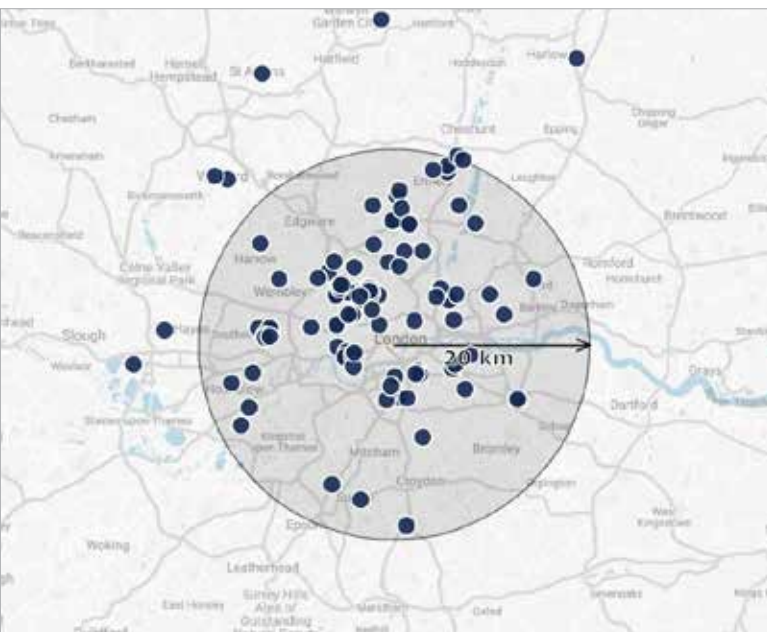
meur



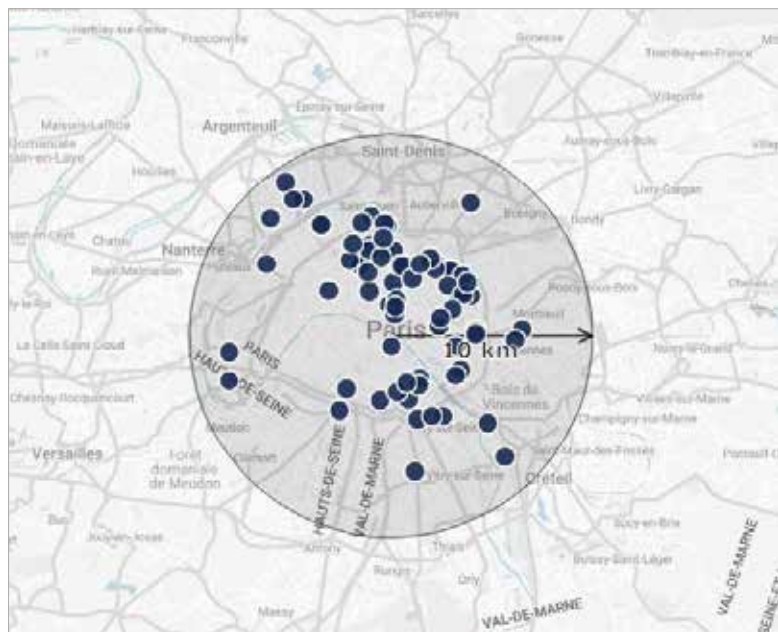
ej pantsatt kvot



London



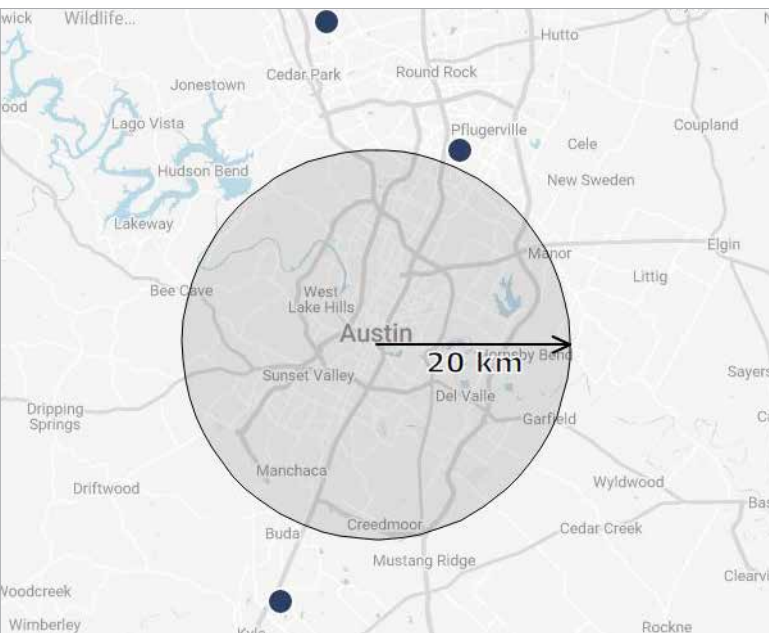
Paris



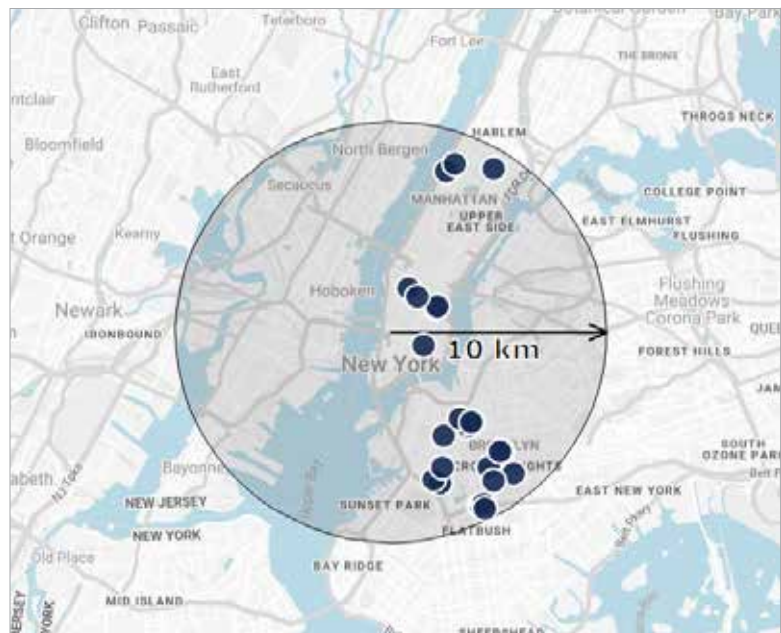
- jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	949	462
Direktavkastningskrav, procent	4,22	3,75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	76	60
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	88	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	11	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2022	36,10	27,99
Valutakursförändringar	-1,55	-
Justerad total portfolio 1 apr 2022	34,55	27,99
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	34,55	27,99
Förändring i jämförbar portfölj	2,07	1,17
- Förändring i procent	6,0	4,2
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	36,62	29,16
Köp och nybyggnation	-	0,11
Total portfölj 1 apr 2023	36,62	29,27
Nyuthyrningshyra	41,64	34,60
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,3	1,3
Lägenheter under uppgradering	4,5	20,3
Vakansgrad	4,8	21,6

Austin



New York



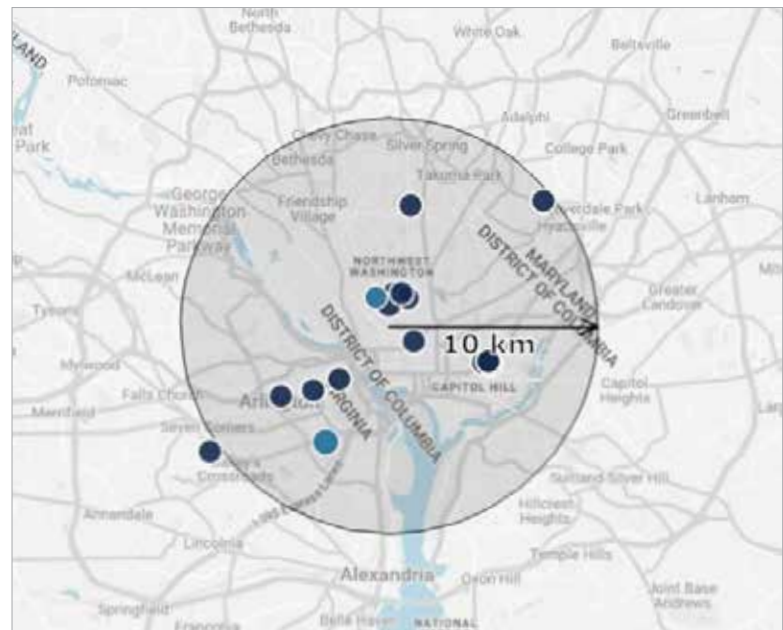
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	199	686
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,37
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 apr 2022	16,31	30,11
Valutakursförändringar	0,27	0,49
Justerad total portfolio 1 apr 2022	16,58	30,60
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	16,58	30,60
Förändring i jämförbar portfölj	1,43	4,06
- Förändring i procent	8,6	13,3
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	18,01	34,66
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2023	18,01	34,66
Nyuthyrningshyra	18,29	59,30
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,5	0,5
Lägenheter under uppgradering	0,3	2,4
Vakansgrad	3,8	2,9

Boston



Washington D.C.

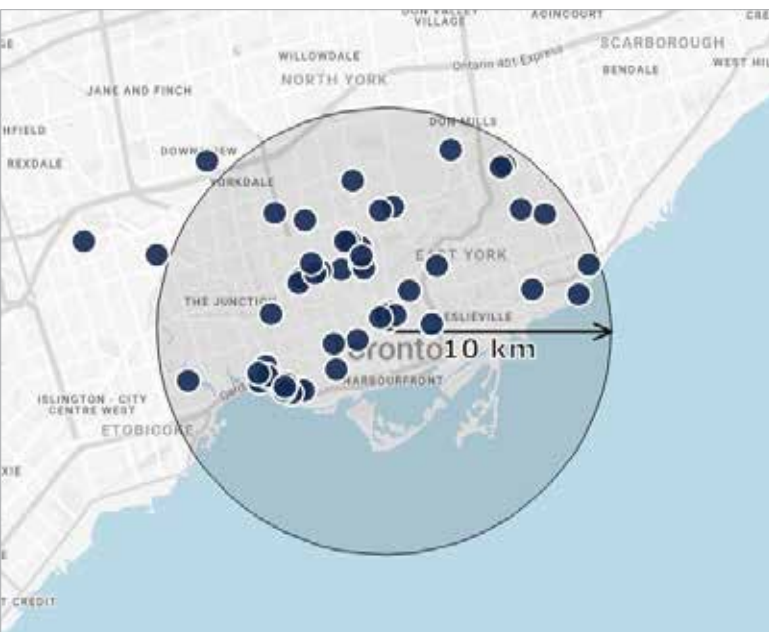


- jämförbara fastigheter
- köpta fastigheter apr–dec 2022

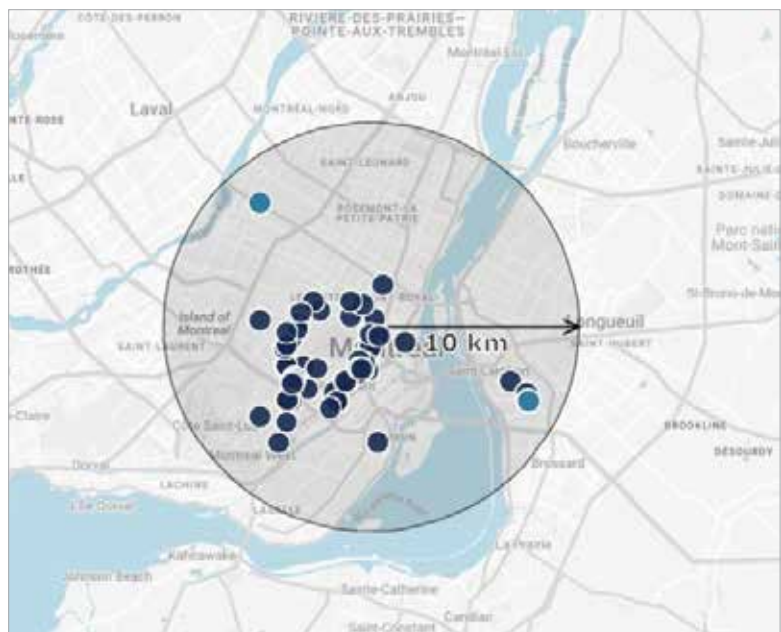
Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	660	959
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,53
Andel uppgraderade lägenheter, procent	87	77
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	243
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	3
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	89	83
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2022	39,04	21,78
Valutakursförändringar	0,64	0,36
Justerad total portfolio 1 apr 2022	39,68	22,14
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	39,68	22,14
Förändring i jämförbar portfölj	1,88	0,78
- Förändring i procent	4,7	3,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	41,56	22,92
Köp och nybyggnation	-2,41	0,45
Total portfölj 1 apr 2023	39,15	23,37
Nyuthyrningshyra	42,07	24,00
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,8	2,8
Lägenheter under uppgradering	7,8	7,5
Vakansgrad	11,6	10,3

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter apr–dec 2022

Toronto

Montreal

Fastighetsportfölj

	Toronto	Montreal
Verkligt värde, meur	1 141	1 014
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,36
Andel uppgraderade lägenheter, procent	62	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	286
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	76	83

Medelhya bostäder

Euro/kvm/mån

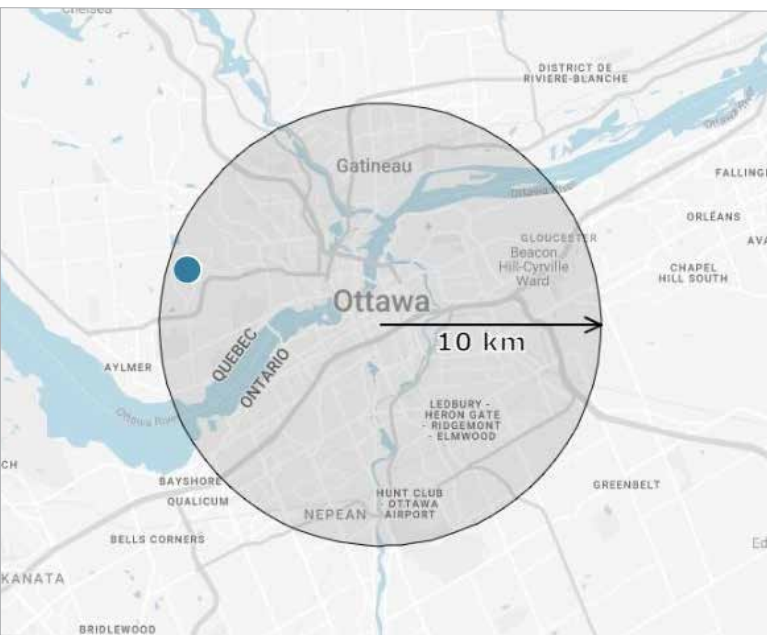
	Toronto	Montreal
Total portfölj 1 apr 2022	18,33	14,81
Valutakursförändringar	-1,16	-0,93
Justerad total portfolio 1 apr 2022	17,17	13,88
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	17,17	13,88
Förändring i jämförbar portfölj	0,93	0,75
- Förändring i procent	5,4	5,4
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	18,10	14,63
Köp och nybyggnation	0,00	-0,19
Total portfölj 1 apr 2023	18,10	14,44
Nyuthyrningshyra	24,80	17,22

Vakansgrad bostäder

Procent

	Toronto	Montreal
Reell vakansgrad	0,2	1,4
Lägenheter under uppgradering	1,7	7,0
Vakansgrad	1,9	8,4

Ottawa



- köpta fastigheter apr–dec 2022

Quebec City



	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	20	21
Direktavkastningskrav, procent	4,15	4,75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	0
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	12	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	71
Walk score	10	75
Medelhya bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2022	-	-
Valutakursförändringar	-	-
Justerad total portfolio 1 apr 2022	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	-	-
- Förändring i procent	0,0	0,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	-	-
Köp och nybyggnation	8,14	7,94
Total portfölj 1 apr 2023	8,14	7,94
Nyuthyrningshyra	9,53	10,03
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,5
Vakansgrad	0,0	0,5

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 affärs efterlevnad
- 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

arbeta kontinuerligt för att fånga utsläpp inom scope 3

Akelius mål är att uppnå net zero år 2050. Det första steget för att nå net zero är att skaffa sig en detaljerad översikt över koldioxidutsläpp från hela värdekedjan.

Akelius har under flera år spårat utsläpp inom scope 1 och scope 2.

Under 2022 beräknade Akelius utsläpp inom scope 3 för första gången.

De härrör sig till indirekta utsläpp som genereras på andra platser men som bör hänföras till Akelius verksamhet.

71 procent av Akelius totala utsläpp 2022 kom från utsläpp inom scope 3, vilket motsvarade 92 279 CO₂ ekv ton.

En stor mängd data samlas in och bearbetas för att utföra dessa beräkningar.

Under det första kvartalet initierade hållbarhetsteamet ett projekt för att förbättra datakvaliteten och insamlingsprocessen ytterligare.

Dessa förbättringar genomförs i samarbete med drifts-, redovisning- och byggavdelning.

ny global resepolicy

Akelius har antagit en ny global resepolicy. Policyn lägger vikt vid att minska miljöpåverkan från tjänsteresor.

Policyn rekommenderar att minimera och undvika onödiga resor.

Om möjligt bör medarbetarna välja tåg framför flyg.

Kollektivtrafik bör användas till och från flygplatsen eller tågstationen om möjligt.

Anställda bör också dela tydlig dokumentation av resplaner med lokala kontorschefer. Detta är en viktig del för kartläggning av scope 3-utsläpp.

fokus på medarbetarna

	Målsättning	2023 31 mar	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	754	755	865	1 300
Jämställd lönesättning, procent	100	110	114	114	116
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	1,8	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall*	0,00	0,00	0,06	0,25	0,14
Förlorade arbetsdagar*	0,00	0,00	0,00	0,96	2,60

* per 100 000 timmar arbetade

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2023 jan-mar 3 mån	2022 jan-mar 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	81	66	303
Driftkostnader	2	-35	-29	-133
Underhåll	2	-6	-5	-22
Driftöverskott	2	40	32	148
Centrala administrationskostnader		-4	-6	-21
Övriga intäkter och kostnader		-1	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	35	26	127
Avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-	-2	-14
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	-15
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-18	13	-577
Vändning av omstruktureringskostnader		-	-	1
Rörelseresultat		17	37	-478
Ränteintäkter	4	14	7	34
Räntekostnader	4	-13	-16	-54
Räntekostnader hybridobligationer	4	-5	-8	-22
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-12	-175	-332
Värdeförändring derivat	4	-17	11	97
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-8	69	131
Resultat före skatt	5	-24	-75	-624
Aktuell skatt	6	1	-2	-5
Uppskjuten skatt	6	-10	19	32
Periodens resultat		-33	-58	-597
Poster som kan omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser	7	-84	123	88
Skatt till poster som kan omföras	7	12	-16	-22
Övrigt totalresultat för perioden		-72	107	66
Periodens totalresultat		-105	49	-531
Resultat hänförligt till				
moderbolagets aktieägare		-33	-58	-597
Totalresultat hänförligt till				
moderbolagets aktieägare		-105	48	-532
innehav utan bestämmande inflytande		-	1	1
Resultat per aktie före utspädning, euro		-0,01	-0,02	-0,18
Resultat per aktie efter utspädning, euro		-0,01	-0,02	-0,11

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 81 meur (66), en ökning med 23,1 procent jämfört med samma period 2022.

Ökningen är främst relaterad till förvärv av fastigheter i Washington D.C., Boston, Montreal och Toronto, samt hyreshöjningar i New York.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 8 meur (5), 13,1 procent (9,5).

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

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 3 923 hyresavtal (3 577) med en årshyra på 52 meur (43).

Den nya årshyran är 54 meur (44), en ökning med 3,8 procent (2,0).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,8 procentenheter till 7,3 procent (11,6) jämfört med slutet av 2022.

Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 73 procent (77) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad är oförändrad på 2,0 procent (2,7) jämfört med slutet av 2022.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 41 meur (34). 6 meur (5) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro (17) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 40 meur (32).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 15,1 procent (20,9).

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

Överskottsgraden uppgick till 49,1 procent (48,4).

Justerad överskottsgrad uppgick till 63,0 procent (61,5).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 35 meur (26), en ökning med 35,0 procent jämfört med samma period 2022.

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

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 14 meur (7) och räntekostnaderna uppgick till 13 meur (16). Räntekostnaderna för hybridobligationer uppgick till 5 meur (8).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -12 meur (-175), varav -24 meur är relaterat till förändring av verkligt värde för investeringen i Castellum AB och 12 meur relaterat till förändring av verkligt värde i obligationer.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med -17 meur (11).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -8 meur (69).

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -24 meur (-75). Resultat före skatt påverkades främst av positiva driftkostnader samt negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -18 meur (13) och finansiella instrument som uppgick till -29 meur (-164).

not 6 skattekostnader

Kostnader för skatt uppgick till -9 meur (17). -10 meur (19) avser uppskjuten skatt, främst till följd av skatt avseende valutaeffekter för nettoinvesteringar i utländsk valuta som har omklassificerats till övrigt totalresultat.

not 7 övrigt totalresultat

Valutaomräkningsreserven minskade med -72 meur (107) under perioden. Detta är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro. Återstående valutaeffekter om -8 meur avser finansiella investeringar, externa lån och derivat, vilka redovisas i övriga finansiella intäkter och kostnader.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	8	-	18	-
Förvaltningsfastigheter	9	6 102	6 299	6 162
Rörelsefastigheter	9	9	35	11
Nyttjanderättstillgångar		7	5	7
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		56	30	73
Uppskjutna skattefordringar		49	66	48
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	1 991	4 614	2 077
Fordringar och övriga tillgångar		5	5	4
Summa anläggningstillgångar		8 223	11 076	8 386
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	331	289	319
Fordringar och övriga tillgångar		38	205	47
Derivat		17	3	24
Likvida medel	11, 13	238	612	217
Summa omsättningstillgångar		624	1 109	607
Summa tillgångar		8 847	12 185	8 993
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12	4 401	7 087	4 506
Summa eget kapital		4 401	7 087	4 506
Ej säkerställda lån	13	2 906	3 999	3 418
Säkerställda lån	13	131	160	135
Hybridobligationer		650	649	650
Leasingskulder		6	5	6
Derivat		18	20	30
Uppskjutna skatteskulder		36	64	38
Avsättningar		-	6	-
Övriga skulder		18	26	18
Summa långfristiga skulder		3 765	4 929	4 295
Ej säkerställda lån	13	578	-	83
Säkerställda lån	13	20	50	21
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		8	39	4
Avsättningar		3	12	4
Övriga skulder		71	67	79
Summa kortfristiga skulder		681	169	192
Summa eget kapital och skulder		8 847	12 185	8 993

not 8

immateriella tillgångar

Förändringen av immateriella tillgångar jämfört med motsvarande period 2022 beror på försäljningen av Akelius Technology AB till Akelius Apartments Ltd den 29 juli 2022.

not 9

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter

6 111 meur

Verkligt värde uppgick till 6 111 meur (6 334), vilket motsvarar 4 970 euro (5 506) per kvadratmeter.

Minskningen av euro per kvadratmeter beror främst på omräkningsdifferenser i USA och Kanada, samt minskat värde på fastigheter i London och Paris.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,24 procent (3,98), jämfört med 4,20 vid slutet av 2022. Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -18 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -18 meur (13), motsvarande -0,3 procent (0,2). Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 42 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 42 meur (45). På årsbasis motsvarar det 136 euro (155) per kvadratmeter. 11 procent (26) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

not 10

finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar minskade från 2 396 meur till 2 322 meur under perioden. Vid periodens slut ägde Akelius 13,4 procent av de utestående aktierna i Castellum AB, totalt 469 meur.

98 procent (93) av obligationsinvesteringarna avser säkerställda eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms som låg.

Investeringar har gjorts i 99 olika obligationer utställda i sek, euro, gpb och usd.

not 11

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 2 628 meur (5 723).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 68 meur (208) med en genomsnittlig löptid om 1,0 år (0,9). Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 5 banker (6).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 555 meur (5 618).

not 12

eget kapital

soliditet inklusive hybridkapital

Eget kapital minskade med 105 meur till 4 401 meur (7 087) sedan slutet av 2022. Minskningen beror framför allt på omräkningsdifferenser samt periodens resultat.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 57 procent (63).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 162 meur i eget kapital.

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

Per 31 mars 2023 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,846 euro.

not 13

finansiering

nettoskuld 1 075 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 22 meur till 3 635 meur (4 209).

Belåningsgraden var 17 procent (-).

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

Finansiella investeringar uppgick till 2 560 meur (5 515).

Nettoskulden uppgick till 1 075 meur (-1 306).

löptid

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,8 år (4,3), jämfört med 4,0 år vid slutet av 2022. 598 meur (50) förfaller inom ett år.

Finansiella investeringar hade i genomsnitt en löptid på 1,8 år (2,7), jämfört med 2,0 år vid slutet av 2022.

räntebindning

1 544 meur (2 231) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 4,9 år (5,1) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 5,1 år vid slutet av 2022.

De finansiella investeringarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 1,6 år (2,5), jämfört med 1,8 år vid slutet av 2022.

genomsnittlig ränta

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer ökade från 1,20 procent till 1,62 procent (1,62).

Finansiella investeringar har en genomsnittlig ränta på 2,64 procent (0,59), jämfört med 2,44 procent vid slutet av 2022.

kreditbetyg

Fitch Ratings har bekräftat Akelius kreditbetyg BBB för långfristig upplåning.

Akelius seniora ej 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 2,48

Den ej pantsatta kvoten var 2,48 (3,21), jämfört med 2,50 i slutet av 2022.

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 2022	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Periodens totalresultat	-	-	106	-58	48	1	49
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 31 mar 2022	199	1 102	173	5 613	7 087	-	7 087
Periodens totalresultat	-	-	-41	-539	-580	-	-580
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning	-	-1 376	-	-4 710	-6 086	-	-6 086
Eget kapital, 31 dec 2022	348	3 662	132	364	4 506	-	4 506
Eget kapital, 1 jan 2023	348	3 662	132	364	4 506	-	4 506
Periodens resultat	-	-	-	-33	-33	-	-33
Övrigt totalresultat	-	-	-72	-	-72	-	-72
Periodens totalresultat	-	-	-72	-33	-105	-	-105
Eget kapital, 31 mar 2023	348	3 662	60	331	4 401	-	4 401

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2022 jan-mar 3 mån	2022 jan-mar 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet	40	32	148
Centrala administrationskostnader	-4	-6	-21
Erlagda räntor	-31	-39	-77
Erhållna räntor	12	4	58
Betald skatt	-1	-	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	16	-9	106
Förändring rörelsefordringar	8	10	44
Förändring rörelseskulder	13	5	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten	37	6	147
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-1	-3
Investeringar i fastigheter	-42	-45	-205
Köp av fastigheter	-	-143	-456
Köp av finansiella tillgångar	-20	-14	-1 717
Köp av övriga tillgångar	-1	-	-2
Försäljning av fastigheter	-	-	11
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-	-3
Försäljning av finansiella tillgångar	51	-	4 089
Försäljning av övriga tillgångar	-	-	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	-203	1 722
Nyemission	-	-	4 085
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-11
Amortering av lån	-18	-397	-945
Lösen av derivat	23	19	83
Amortering leasing	-	-	-1
Utdelning A-aktier	-	-	-6 064
Utdelning D-aktier	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1	-384	-2 875
Periodens kassaflöde	24	-581	-1 006
Likvida medel vid periodens början	217	1 193	1 193
Omräkningsdifferens i likvida medel	-3	-	30
Likvida medel vid periodens slut	238	612	217

segmentinformation

driftöverskott jan-mar 2023

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	9	-2	-1	6
Paris	4	-3	-	1
Europa	13	-5	-1	7
New York	12	-6	-1	5
Washington D.C.	17	-7	-1	9
Boston	9	-3	-1	5
Austin	4	-2	-	2
USA	42	-18	-3	21
Toronto	14	-6	-1	7
Montreal	12	-6	-1	5
Ottawa ¹	-	-	-	-
Quebec City ²	-	-	-	-
Kanada	26	-12	-2	12
Summa	81	-35	-6	40

1) en fastighet förvärvades i Ottawa i april 2022

2) en fastighet förvärvades i Quebec City i oktober 2022

driftöverskott jan-mar 2022

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	9	-2	-1	6
Paris	4	-2	-	2
Europa	13	-4	-1	8
New York	10	-5	-1	4
Washington D.C.	13	-6	-1	6
Boston	6	-2	-	4
Austin	3	-2	-	1
USA	32	-15	-2	15
Toronto	11	-5	-1	5
Montreal	10	-5	-1	4
Kanada	21	-10	-2	9
Summa	66	-29	-5	32

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2023

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkastning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	6	-8	-2	-0,7	65,6	949
Paris	1	-9	-8	-6,3	33,0	462
Europa	7	-17	-10	-2,6	56,1	1 411
New York	5	-	5	3,1	42,8	686
Washington D.C.	9	-	9	3,6	50,5	959
Boston	5	-	5	3,0	56,0	660
Austin	2	-	2	3,6	46,2	199
USA	21	-	21	3,3	49,0	2 504
Toronto	7	-2	5	1,6	48,9	1 141
Montreal	5	1	6	2,3	43,7	1 014
Ottawa	-	-	-	3,8	41,8	20
Quebec City	-	-	-	0,7	0,0	21
Kanada	12	-1	11	1,9	45,7	2 196
Summa	40	-18	22	1,4	49,1	6 111

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2022

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkastning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	6	-2	4	1,5	66,6	983
Paris	2	5	7	6,8	51,0	458
Europa	8	3	11	3,1	62,4	1 441
New York	4	7	11	5,9	39,9	798
Washington D.C.	6	1	7	3,0	46,5	908
Boston	4	2	6	3,7	55,1	627
Austin	1	2	3	7,8	36,1	197
USA	15	12	27	4,4	45,1	2 530
Toronto	5	-	5	2,0	48,7	1 261
Montreal	4	-2	2	0,8	41,4	1 102
Kanada	9	-2	7	1,4	45,3	2 363
Summa	32	13	45	3,0	48,4	6 334

nyckeltal

	2022 31 mar	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	4 401	4 506	7 049	5 374	5 526
Soliditet, procent	50	50	57	43	45
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	57	64	51	50
Avkastning på eget kapital, procent	-2	-8	52	0	8
Substansvärde, meur	4 341	4 433	7 087	6 324	6 533
Driftresultat*					
Hysesintäkter, meur	81	303	212	190	188
Tillväxt hyresintäkter, procent	23,1	42,9	12,1	0,4	19,7
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	13,1	11,9	1,5	3,5	4,0
Driftöverskott, meur	40	148	99	91	86
Tillväxt driftöverskott, procent	24,9	49,6	8,6	5,4	12,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	15,1	18,9	-2,1	9,7	-1,6
Överskottsgrad, procent	49,1	48,9	46,8	48,2	46,0
Justerad överskottsgrad, procent	63,0	61,9	58,3	59,7	56,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	17	16	-	39	40
Ej pantsatt kvot	2,48	2,50	3,76	1,89	1,87
Räntetäckningsgrad 12 månader	62,5	8,8	63,2	3,3	7,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	68,0	9,6	2,8	2,5	2,0
Medelränta, procent	1,62	1,20	1,51	1,95	2,25
Räntebindning, år	4,9	5,1	5,4	5,0	4,5
Kapitalbindning, år	3,8	4,0	4,5	5,7	5,4
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 559	19 545	17 770	44 443	44 226
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 230	1 234	1 115	2 986	2 968
Hyrespotential, procent	22	22	25	24	55
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,0	2,6	1,7	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	7,3	8,1	12,5	7,5	8,6
Omsättning hyresgäster, procent	24	25	27	16	15
Verkligt värde, euro/kvm	4 970	5 001	5 399	4 066	4 031
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	316	317	258	473	485
Direktavkastningskrav, procent	4,24	4,20	3,99	3,28	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,04	0,21	-0,16	-0,38	0,00
Ingående verkligt värde, meur	6 173	6 020	12 139	11 964	12 379
Värdeförändring, meur	-18	-592	1 719	34	423
Investering, meur	42	205	360	381	468
Köp, meur	-	457	588	172	181
Försäljning, meur	-	-11	-9 138	-185	-1 616
Valutakursdifferenser, meur	-86	94	352	-227	129
Utgående verkligt värde, meur	6 111	6 173	6 020	12 139	11 964

* 2019–2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2023 jan-mar 3 mån	2022 jan-mar 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-2	-3	-8
Rörelseresultat	-2	-3	-8
Resultat från aktier i dotterbolag	-	4	-391
Finansiella intäkter	75	173	435
Finansiella kostnader	-86	-22	-90
Värdeförändring finansiella tillgångar	-12	-175	-332
Värdeförändring derivat	-17	11	97
Resultat före bokslutsdispositioner	-42	-12	-289
Bokslutsdispositioner	-	-	-1
Resultat före skatt	-42	-12	-290
Skatt	-	2	-16
Periodens resultat	-42	-10	-306

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 418	1 790	2 418
Fordringar på koncernbolag	3 578	4 173	3 587
Finansiella tillgångar	1 991	4 682	2 077
Derivat	56	30	73
Uppskjutna skattefordringar	48	65	47
Summa anläggningstillgångar	8 091	10 740	8 202
Fordringar på koncernbolag	11	115	11
Finansiella tillgångar	331	289	319
Derivat	16	3	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	7	11	-
Övriga fordringar	11	51	20
Likvida medel	144	388	127
Summa omsättningstillgångar	520	857	501
Summa tillgångar	8 611	11 597	8 703
Bundet eget kapital	351	202	351
Fritt eget kapital	3 620	6 108	3 662
Summa eget kapital	3 971	6 310	4 013
Långfristiga räntebärande skulder	1 964	2 625	2 475
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 977	2 505	1 992
Derivat	18	20	30
Avsättningar	-	6	-
Summa långfristiga skulder	3 959	5 156	4 497
Kortfristiga räntebärande skulder	578	-	83
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	49	52	51
Derivat	8	39	4
Avsättningar	1	8	1
Övriga kortfristiga skulder	41	28	38
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	4	4	16
Summa kortfristiga skulder	681	131	193
Summa eget kapital och skulder	8 611	11 597	8 703

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Eget kapital	4 401	7 087	4 506
Uppskjuten skatt	-13	-2	-10
Derivat	-47	26	-63
Substansvärde	4 341	7 111	4 433
Summa räntebärande skulder	4 285	4 858	4 307
Hybridkapital	-650	-649	-650
Likvida medel	-238	-612	-217
Finansiella tillgångar	-2 322	-4 903	-2 396
Netto räntebärande skulder	1 075	-1 306	1 044
Summa tillgångar	8 847	12 185	8 993
Likvida medel	-238	-612	-217
Finansiella tillgångar	-2 322	-4 903	-2 396
Nettotillgångar	6 287	6 670	6 380
Belåningsgrad, procent	17	-	16

medelränta

meur	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 635	4 209	3 657
Räntekostnader baserat på räntan per slutet av perioden	59	68	44
Medelränta	1,62	1,62	1,20

likviditet

meur	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Likvida medel	238	612	217
Outnyttjade kreditavtal	68	208	159
Finansiella tillgångar	2 322	4 903	2 396
Likviditet	2 628	5 723	2 772

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	-	18	-
Ej pantsatta fastigheter	5 555	5 618	5 606
Nyttjanderättstillgångar	7	5	7
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Uppskjutna skattefordringar	49	66	48
Finansiella tillgångar	2 322	4 903	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	43	210	51
Derivat	73	33	97
Ej pantsatta tillgångar	8 053	10 857	8 209
Ej säkerställda lån	3 484	3 999	3 501
Likvida medel	-238	-612	-217
Netto ej säkerställd senior skuld	3 246	3 387	3 284
Ej pantsatt kvot	2,48	3,21	2,50

eget kapital

meur	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Periodens totalresultat	-105	49	-531
Ingående eget kapital	4 506	7 049	7 049
Avkastning på eget kapital, procent	-2	1	-8
Eget kapital	4 401	7 087	4 506
Hybridobligationer	650	649	650
Eget kapital och hybridobligationer	5 051	7 736	5 156
Summa tillgångar	8 847	12 185	8 993
Soliditet, procent	50	58	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	63	57

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	81	66	23,1
Förvärv och avyttringar	-7	-1	
Serviceintäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	73	65	13,1
Driftöverskott	40	32	24,9
Förvärv och avyttringar	-4	-	
Valutakursdifferenser	-	-	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	36	32	15,1

justerad överskottsgrad

meur	2023 jan-mar	Justering för övriga service- intäkter*	Justerad 2023 jan-mar
Hyresintäkter	81	-18	63
Driftkostnader	-35	18	-17
Underhåll	-6		-6
Driftöverskott	40		40
Överskottsgrad, procent	49,1		63,0

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 18 meur (14)

realiserad värdetillväxt

meur	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	-	2	11
Förvärvspris	-	-1	-13
Akkumulerade investeringar	-	-	-9
Realiserad värdetillväxt	-	1	-11

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	mar 2022– mar 2023
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2022	26
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	8
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-4
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	4
Köp och försäljning hyresintäkter	6
Köp och försäljning fastighetskostnader	-3
Köp och försäljning driftöverskott	3
Valutakursdifferenser	1
Centrala administrationskostnader	2
Övriga intäkter och kostnader	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2023	35

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 2022.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2023

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 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, Storbritannien, 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 netto redovisats mot räntebärande skulder i respektive valuta.

Valutförändringar har därför begränsad påverkan på Akelius kreditvärdighet.

Finansiella investeringarna består huvudsakligen av antingen säkerställda obligationer med minimal kreditrisk eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms låg.

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

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

övriga upplysningar

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 16 meur (-9).

7 meur avser utbetald utdelning för aktier i Castellum AB.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -12 meur (-203).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -1 meur (-384).

moderbolaget

Resultat före skatt uppgick till -42 meur (-12).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, utdelning från externa aktier och finansiella valutakursdifferenser.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader.

bolagsstämma, 18 april 2023

Bolagsstämman hölls den 18 april 2023. Besluten är tillgängliga på bolagets hemsida, www.akelius.se

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående är oförändrad (-96) jämfört med slutet av 2022.

Akelius Apartments Ltd har köpt Akelius Residential Property AB:s D-aktier för totalt 12 meur (48).

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2022.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 28 april 2023
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.

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

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.

finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med bedömd hög kreditvärdighet.

Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

förlorade arbetsdagar

Olycksfall i arbetet och yrkessjukdomar i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

försäljning och avslutade objekt

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

hyresintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakans och hyresrabatter.

hyrespotential

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

hyresvärde

Tolv månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader, underhållskostnader och centrala administrationskostnader under ett normalår. Räntenettot baseras på lånens respektive investeringarnas räntenivå per balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden används.

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

definitioner

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.

jämförbara fastigheter

Avser jämförelse av fastigheter som ägts under hela perioderna. 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.

jämställd lönesättning

Skillnaden i genomsnittlig bruttotimlön mellan kvinnor och män. Baseras på lön som betalas direkt till anställda.

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.

likviditet

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

medelränta

Medelränta på summan av 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 analys av bolagets reella skuldsättning.

nettoräntekostnader

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

nettotillgångar

Summa tillgångar minus likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

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

olycksfallsgrad

Avser frekvensen av skador i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

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.

definitioner

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut. Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

räntebindning

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

räntetäckningsgrad

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

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader. Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

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

substansvärde

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

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 valutaförändring. Anges för att påvisa fastigheternas värdeförändring rensat för valutaeffekter 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, och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*. Anges för att belysa den löpande intjänandet 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 intjänandet 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, utdelning från externa aktier, 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,

Engelbrektsgatan 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

Storbritannien

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 främsta hållbarhetsmål är att anpassa sig till net zero initiativet om minskning av koldioxidutsläpp till slutet av 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–jun 2023	28 juli 2023
delårsrapport jan–sep 2023	24 oktober 2023
bokslutskommuniké 2023	6 februari 2024
årsredovisning 2023	15 mars 2024