

delårsrapport

januari till juni 2023

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 156	6 829	6 156	6 829	6 173
Antal lägenheter	19 588	19 061	19 588	19 061	19 545
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 192	1 151	1 192	1 151	1 190
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	2,0	1,1	2,0	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	6,9	10,4	6,9	10,4	8,1
Hyrespotential, procent	20	24	20	24	22
Belåningsgrad, procent	17	13	17	13	16
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	435	1 677	435	1 677	1 915
Räntetäckningsgrad, 12 månader	-	95,3	-	95,3	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	-	3,2	-	3,2	9,6
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	4 347	5 256	4 347	5 256	4 433
Hyresintäkter, meur	163	140	82	74	303
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	12,1	10,5	11,9	11,5	11,9
Driftöverskott, meur	82	68	42	36	148
Överskottsgrad, procent	50,1	48,4	51,1	48,3	48,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	17,4	18,0	19,6	11,7	18,9
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	72	55	37	29	127
Resultat, meur	-69	-77	-37	-19	-597

Definitioner på sidorna 37–39.



1410 Columbia, Boston
Förvärvat 2016

vd har ordet

vakans minskar 2,9 procentenheter i jämförbart bestånd

Under de senaste tolv månaderna har vakansgraden minskat med 2,9 procentenheter, i jämförbart bestånd.

Vakans, inklusive fastighetstransaktioner, har minskat med totalt 3,5 procentenheter det senaste året.

Reell vakansgrad, exklusive renoveringsprojekt, uppgick till 1,1 procent.

hyresintäkter ökar 12,1 procent i jämförbart bestånd

Trenden med ökande hyresintäkter i jämförbart bestånd kvarstår.

En stark efterfrågan på Akelius lägenheter, hög beläggningsgrad, höjda hyresnivåer och minskade hyreslätnader är nyckelfaktorer bakom ökningen om 12,1 procent.

Kontrakterad hyra för lägenheter har ökat med 9,3 procent under de senaste tolv månaderna, i jämförbart bestånd.

driftöverskott ökade 17,4 procent i jämförbart bestånd

Trots högre kostnader har Akelius ett driftöverskott på 17,4 procent i jämförbart bestånd.

Driftöverskottet förväntas fortsätta öka året ut.

negativ värdeförändring på fastigheter 1,5 procent

Den negativa värdeförändringen var 96 meur, eller 1,5 procent.

Högre räntenivåer är huvudorsaken till värdenedgången.

Takten på hyrestillväxten kommer med tiden att generera positiv värdetillväxt.

förbättra fastigheter i stället för transaktioner

Akelius fortsätter att förbättra befintlig portfölj genom att färdigställa investeringsprojekt och reducera vakans ytterligare.

Fokus ligger på att se över och förbättra de nuvarande processerna för fastighetsförvaltning.

Akelius bevakar fastighetsmarknaden noggrant men är selektiv avseende transaktioner.

minskad upplåning

Under andra kvartalet emitterade Akelius stamaktier av serie A för 168 meur.

Erhållet kapital, tillsammans med andra likvida medel, används för att återköpa hybridobligationen om 315 meur, med ett ursprungligt värde om 500 meur, den 10 juli 2023.

Räntekostnader från hybridobligationer minskar med 12 meur årligen.

Kapitalandelen på den kvarvarande utestående hybridobligationen om 335 meur förväntas vara oförändrad.

likviditet på 2 637 meur

Den genomsnittliga räntan på Akelius seniora räntebärande skulder var 1,69 procent med en genomsnittlig löptid på 4,6 år.

Akelius starka likviditet på 2 637 meur kommer användas till att återbetala förfallna lån.



Ralf Spann,
Vd, koncernchef och
styrelsemedlem

fastighetsbeståndet 30 juni 2023

verkligt värde fastigheter 6 156 meur

USA



Kanada



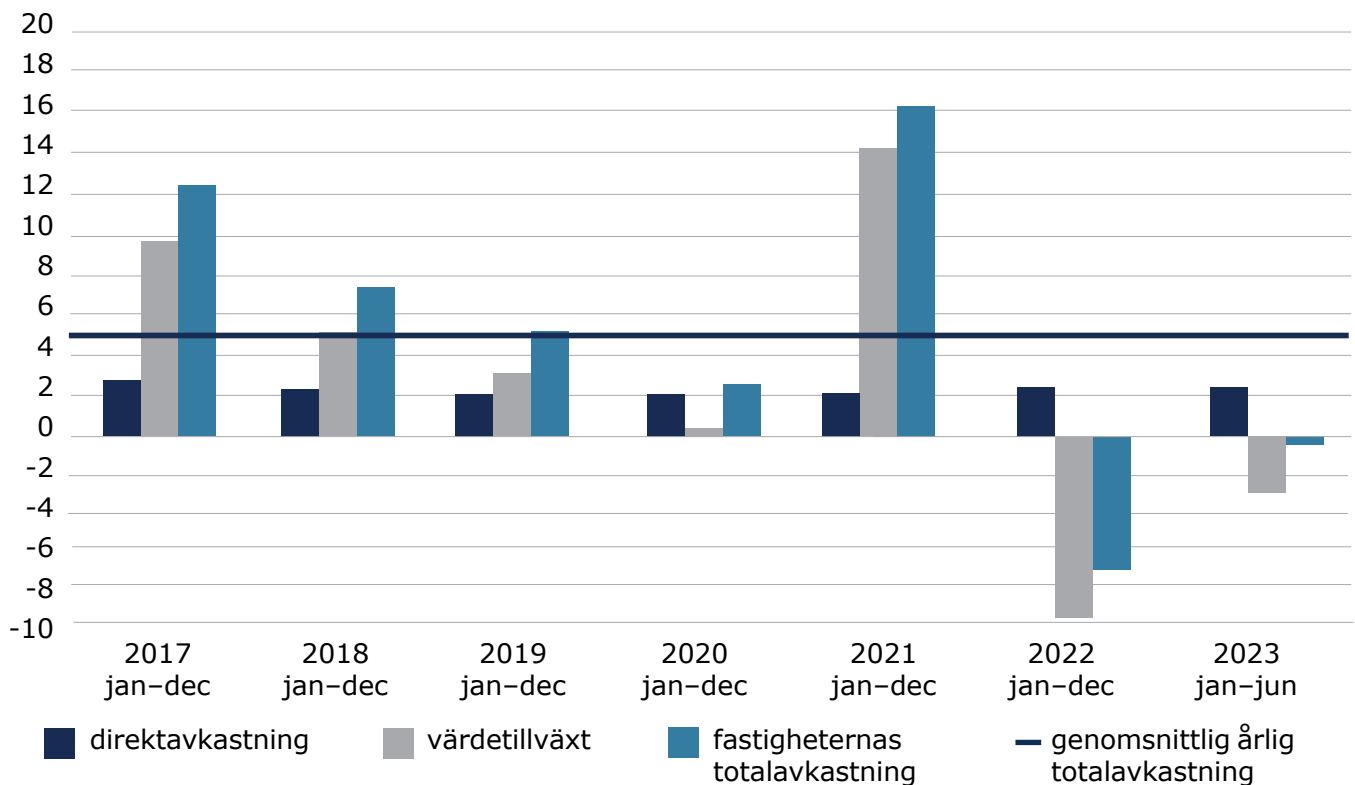
Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 281	101	976	9 647	16	4,6	4,24
Paris	1 549	52	447	8 627	7	19,8	3,80
Europa	3 830	153	1 423	9 301	23	10,8	4,10
Washington D.C.	3 064	247	946	3 831	15	10,1	4,69
New York	1 745	122	682	5 573	11	2,8	4,93
Boston	1 253	81	647	7 988	11	10,9	4,57
Austin	861	66	199	3 019	3	4,2	4,39
USA	6 923	516	2 474	4 793	40	7,7	4,70
Toronto	4 283	243	1 173	4 830	20	2,1	4,07
Montreal	4 216	292	1 044	3 581	17	7,5	4,42
Ottawa	120	11	21	1 861	0	0,0	4,25
Quebec City	216	15	21	1 390	0	0,9	4,85
Kanada	8 835	561	2 259	4 027	37	4,6	4,25
Summa/ Genomsnitt	19 588	1 230	6 156	5 004	100	6,9	4,40

totalavkastning fastigheter -0,4 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning, jan-jun, procent
Verkligt värde 1 jan 2023	6 173	
Värdeförändring	-96	-1,5
Investeringar	91	1,5
Köp	-	0,0
Försäljning	1	0,0
Valutakursförändringar	-11	-0,2
Verkligt värde 30 jun 2023	6 156	-0,3
Driftöverskott	82	1,3
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	-14	Per år: -0,4

direktavkastningskrav 4,40 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2023	4,20	6,20
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,20	0,20
Valutakursförändringar	0,00	0,00
30 jun 2023	4,40	6,40

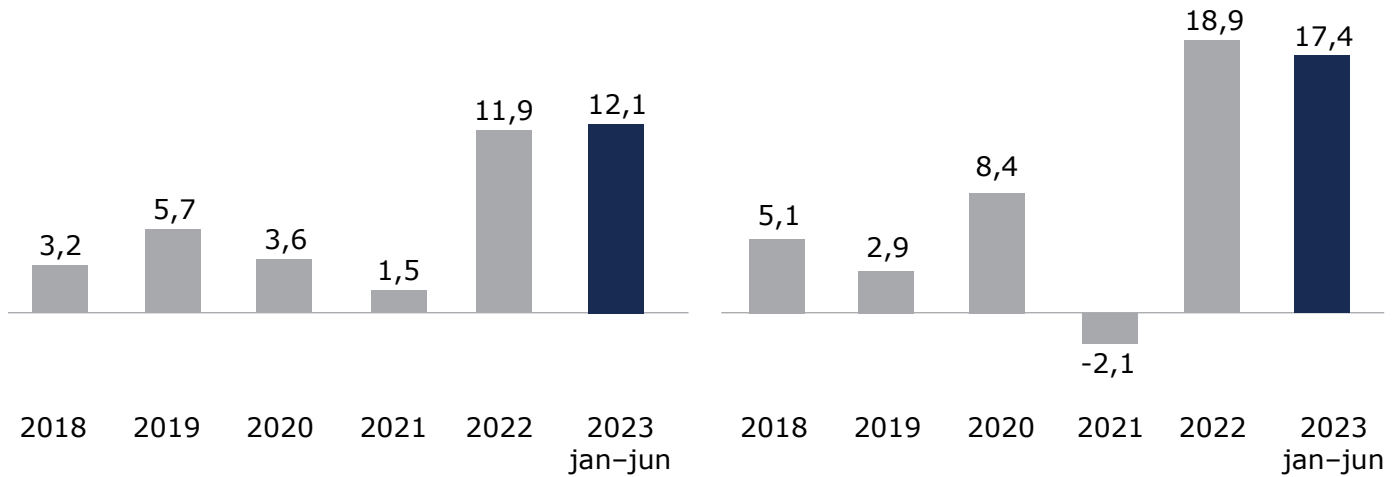
värdeförändring -96 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	204	3,31
Avkastningskrav	-300	-4,86
Försäljning	0	0,00
Köp	-	0,00
Värdeförändring	-96	-1,55

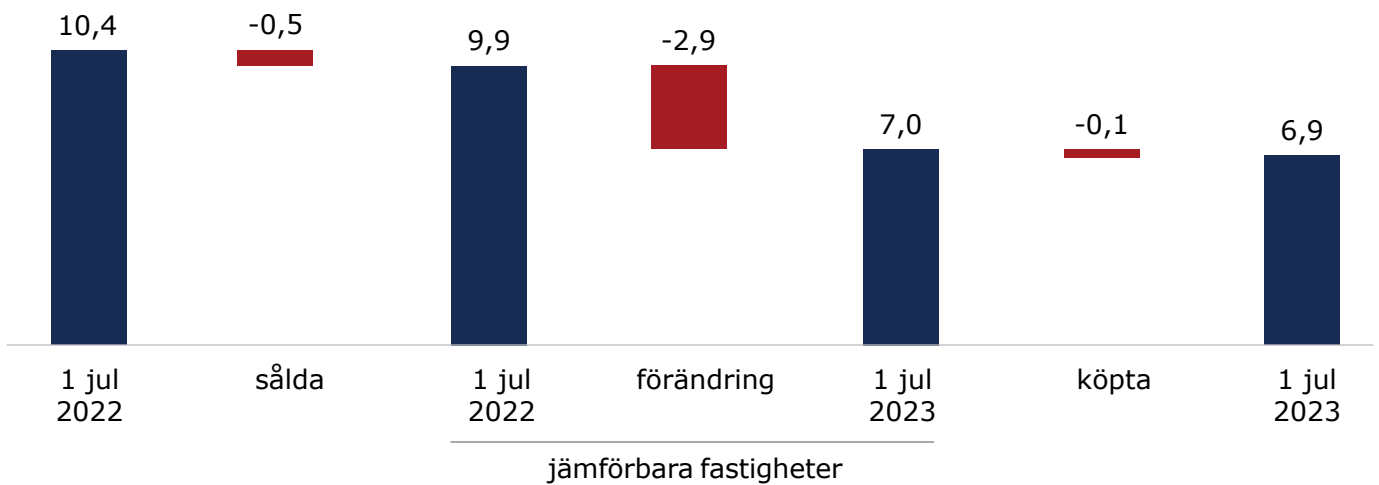
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 12,1 procent

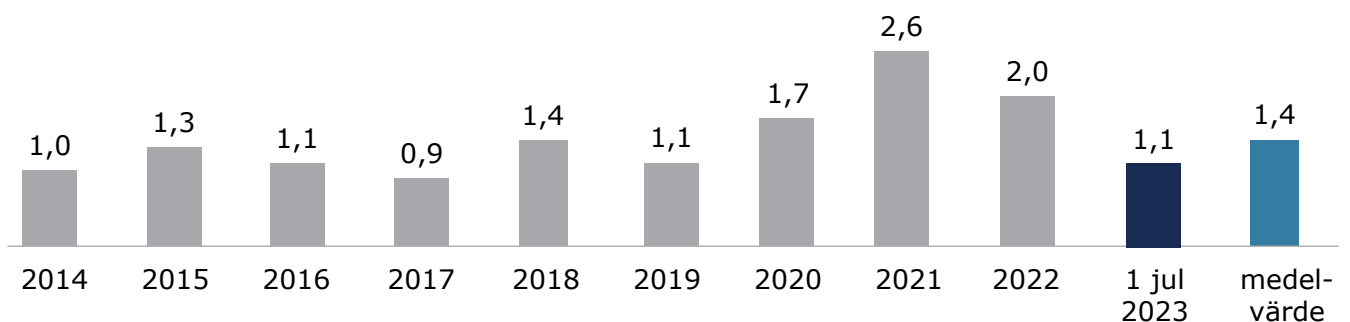
driftöverskott 17,4 procent



vakansgrad bostäder 6,9 procent



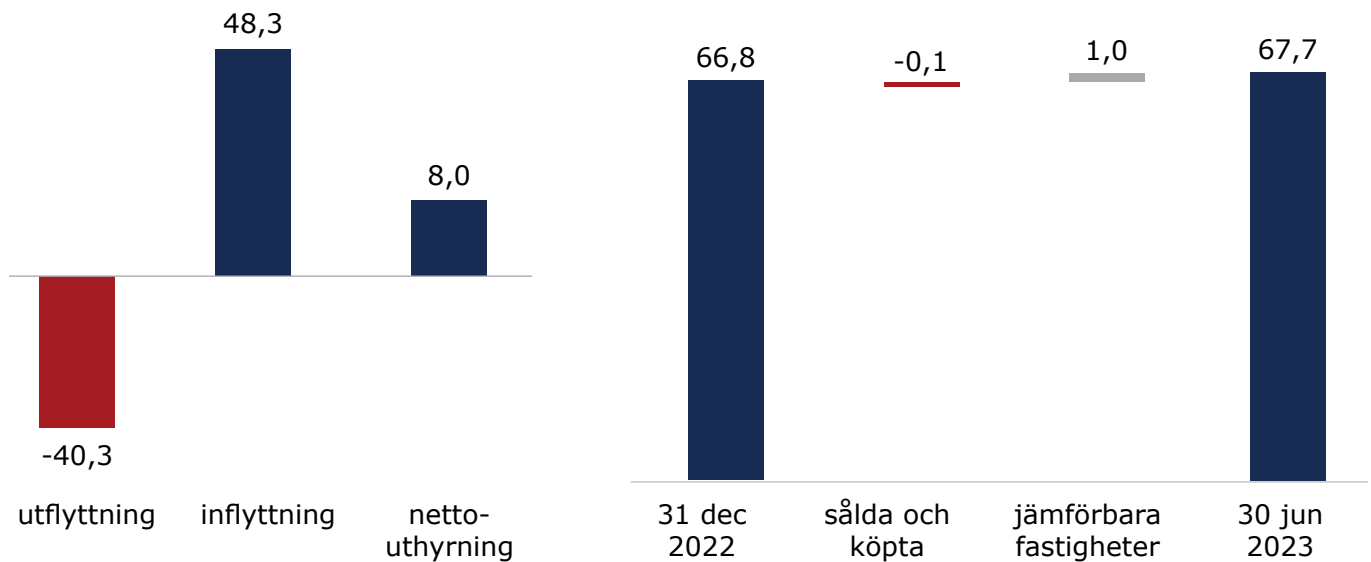
reell vakansgrad bostäder 1,1 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

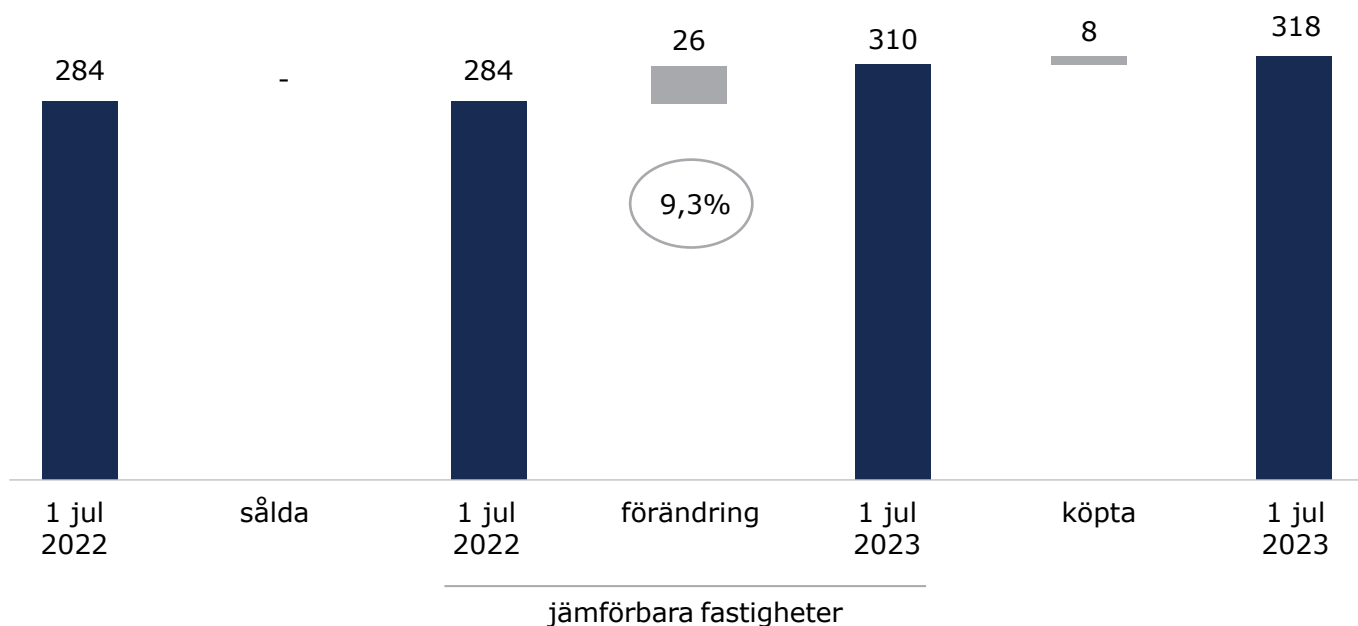
nettouthyrning 8,0 meur
januari till juni 2023

uppgraderade lägenheter
67,7 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

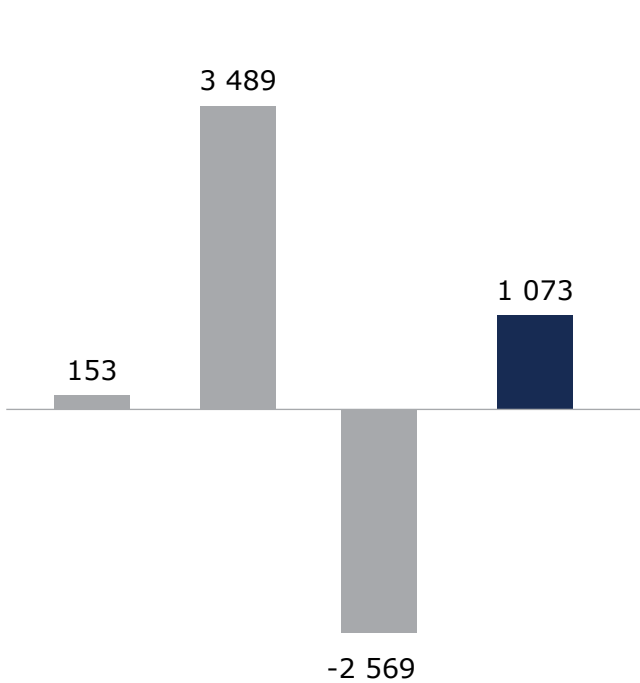
meur



finansiering

finansiell nettoskuld

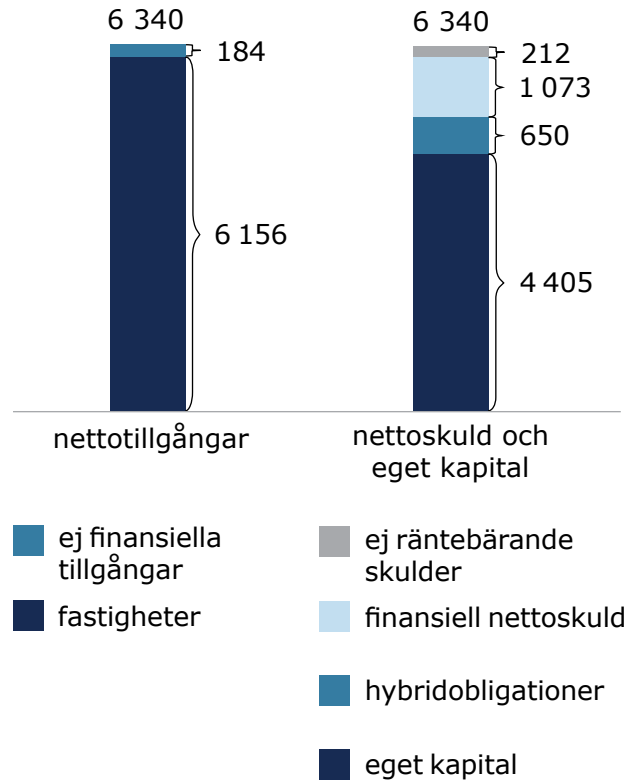
meur



säkerställda lån ej säkerställda lån finansiella investeringar finansiell nettoskuld

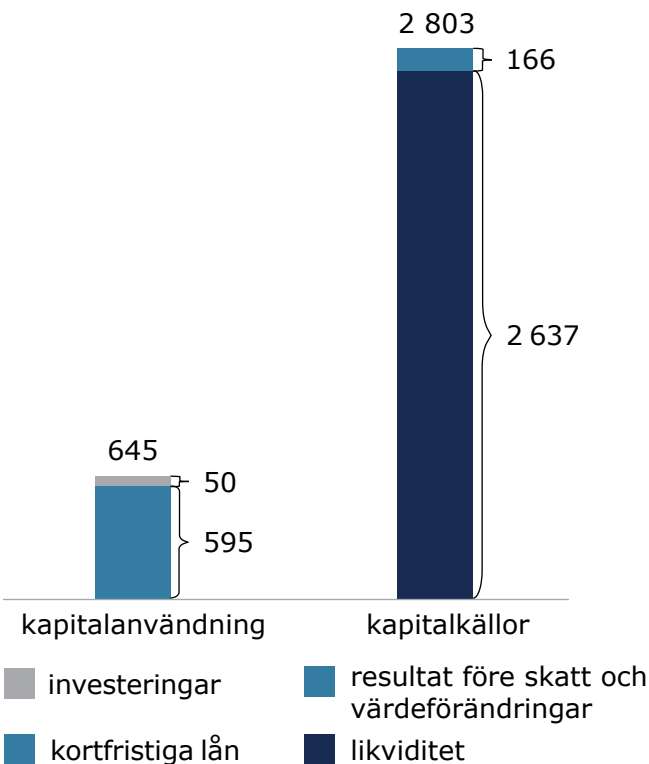
nettobalans

meur



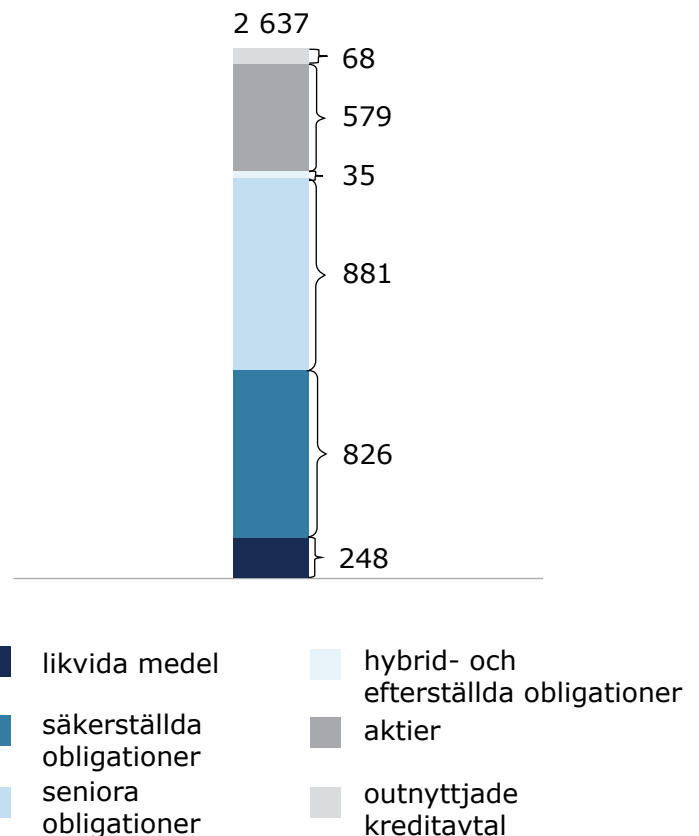
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

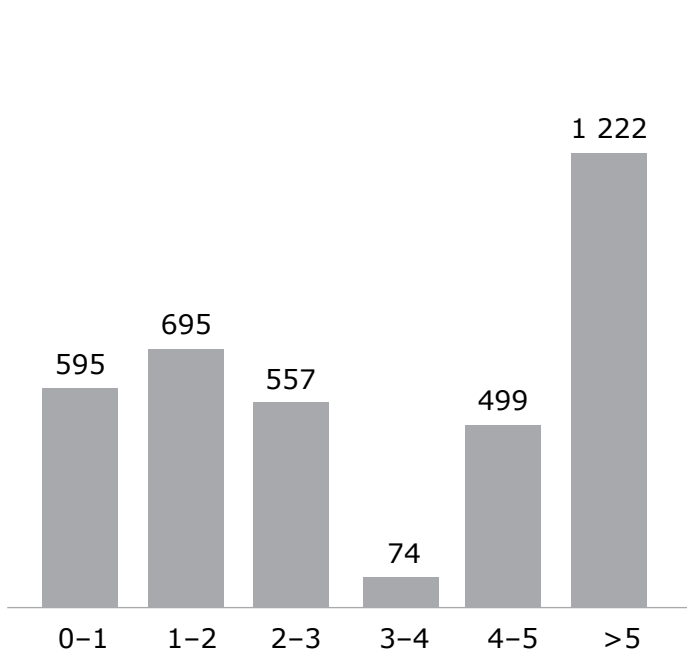
meur



finansiering

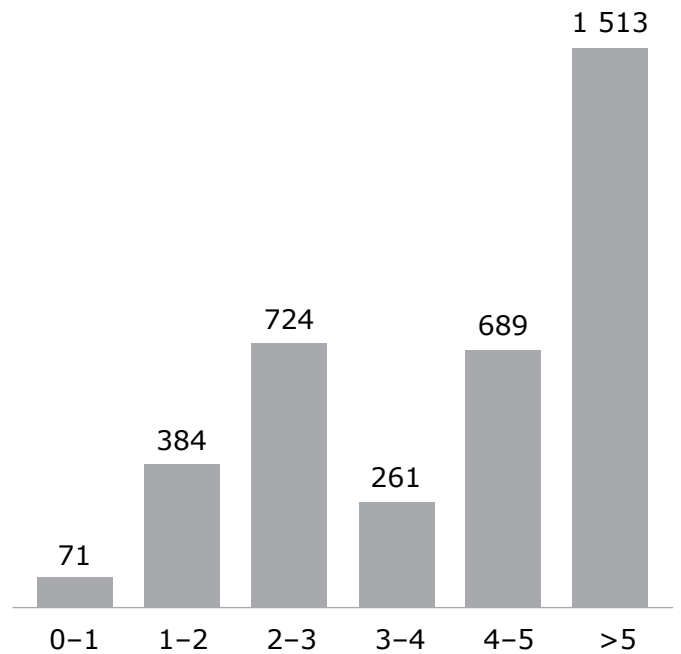
förfall kapitalbindning

meur per år

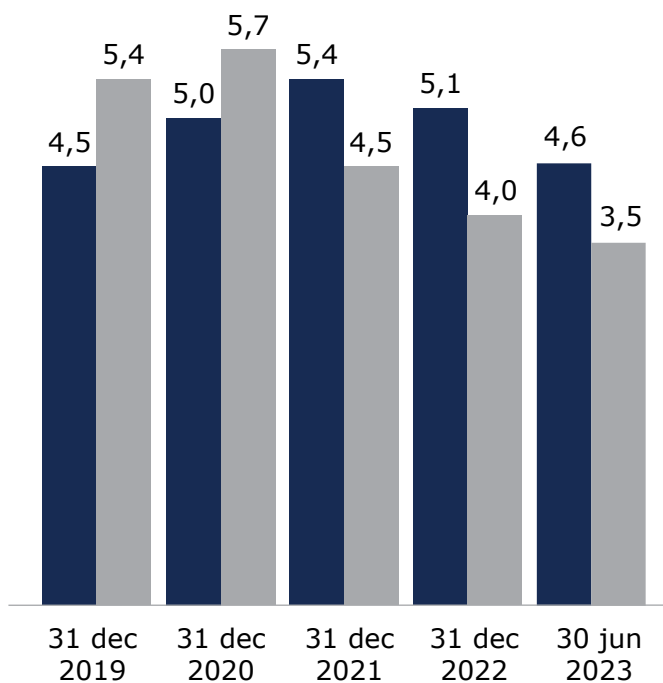


förfall räntebindning

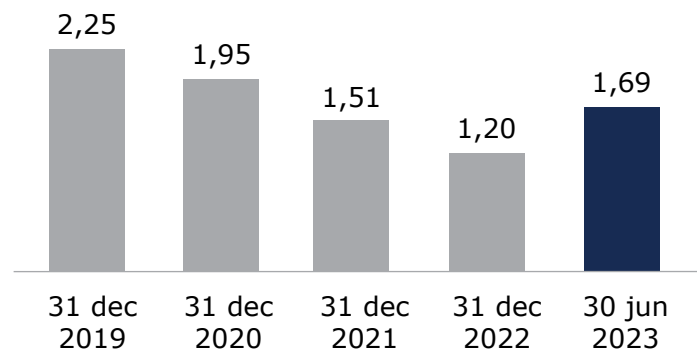
meur per år



räntebindning 4,6 år kapitalbindning 3,5 år



ränta 1,69 procent



■ räntebindning ■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	jul 2022– jun 2023	Intjänings- kapacitet per 30 jun 2023
Hysesintäkter	326	351
Driftkostnader	-141	-139
Underhåll	-23	-21
Driftöverskott	162	191
Centrala administrationskostnader	-17	-17
Övriga intäkter och kostnader	-1	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	144	174
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	142	172
Nettoräntekostnader ¹	5	-6
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt²	-	28,7
Realiserad värdetillväxt	-12	
Räntetäckningsgrad²	-	
Finansiell nettoskuld per 30 jun 2023	1 073	1 073
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	7,5	6,2
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	8,1	

1) räntenettet för perioden jul 2022–jun 2023 inkluderar utdelning om 7 meur från Castellum AB

2) räntetäckningsgrad kan inte beräknas på grund av positivt räntenetto under de senaste tolv månaderna

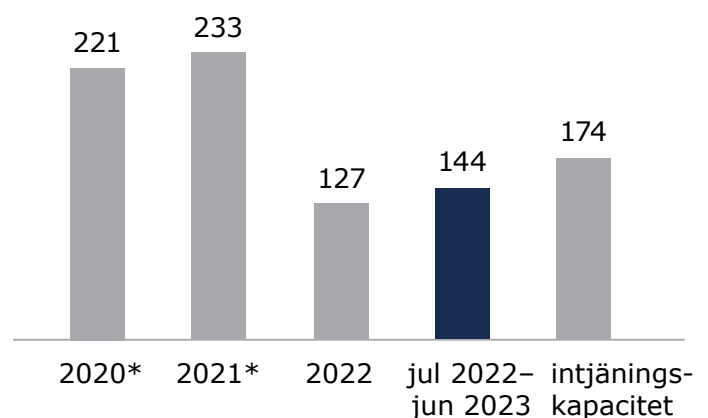
intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 jun 2023.

Hysesintäkter inkluderar 337 meur i hyresvärde för bostäder per 1 jul 2023, 11 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 8 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 337 meur minus vakans plus debitering av driftkostnader till hyresgäster motsvarar 318 meur i kontrakterad hyra.

EBITDA 144 meur



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	30 jun 2023 Redovisat värde	30 jun 2023 Verkligt värde	31 dec 2022 Redovisat värde	31 dec 2022 Verkligt värde
Lån	3 642	3 133	3 657	3 140
Hybridobligationer	650	587	650	558
Summa	4 292	3 720	4 307	3 698

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar	2 418	2 493
Skulder	28	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 andra kvartalet äger Akelius 13,5 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-jun
Värdeförändring skulder	-8
Värdeförändring hybridobligationer	-29
Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen	-37
Orealiserad värdeförändring derivat	6
Realiserad värdeförändring valutaderivat ¹	83
Realiserad värdeförändring hybridobligationer ¹	-
Värdeförändring finansiella tillgångar ²	-2
Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen	87
Summa värdeförändring	50

1) Rapporterat i övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

Tabellen inkluderar inte förlust på grund av valutakursdifferenser på externa obligationer på -62 meur och valutaeffekter relaterade till externa aktier på -29 meur som redovisas i övriga finansiella intäkter och kostnader.

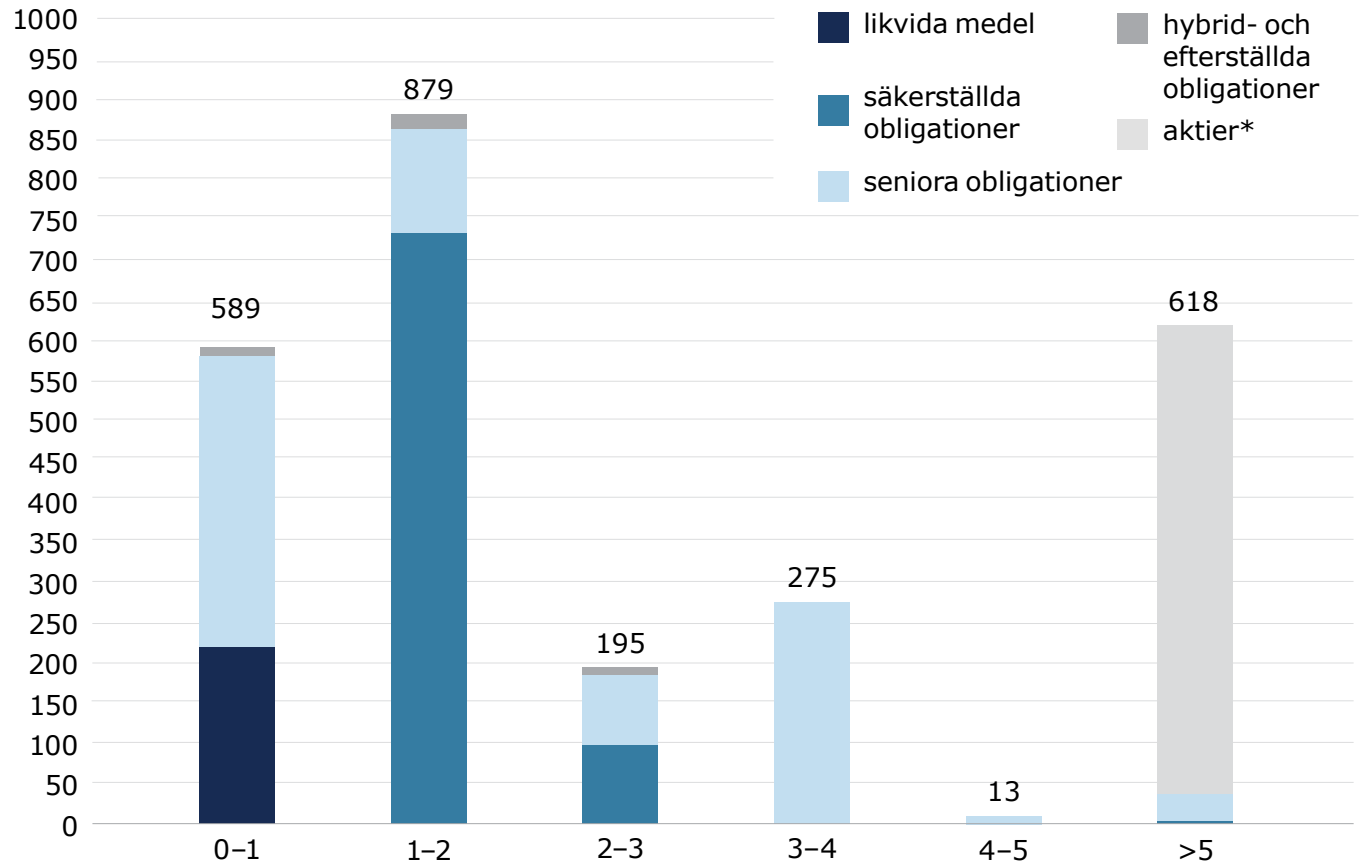
2) -11 meur avser förändring i verkligt värde för investeringen i Castellum AB och 9 meur avser förändring i verkligt värde för obligationer.

finansiering

finansiella investeringar

genomsnittlig löptid 1,6 år och genomsnittlig ränta 2,73 procent

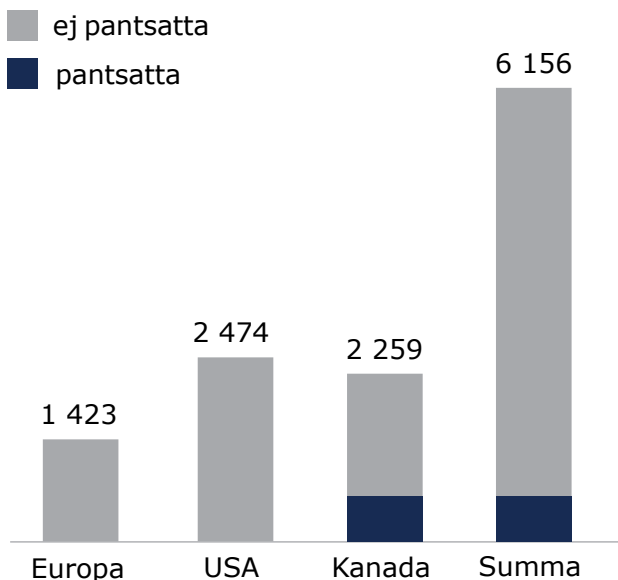
meur per år



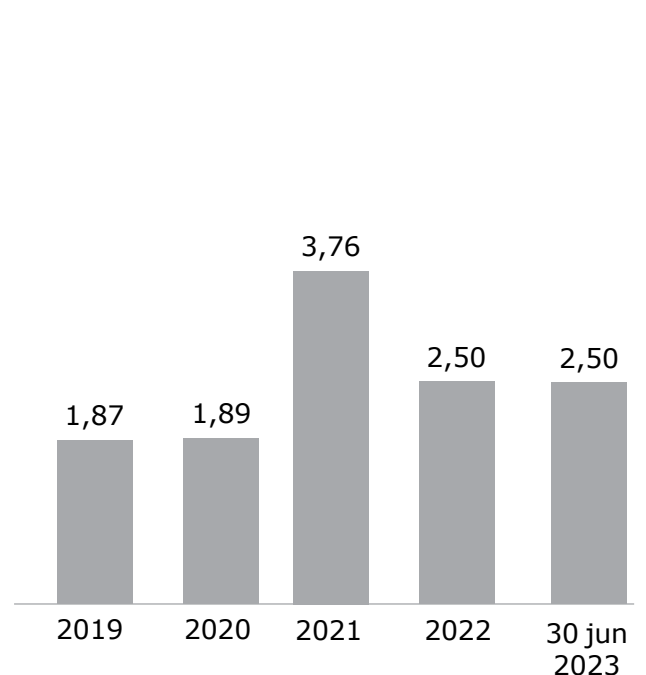
* aktier räknas inte med i genomsnittlig löptid eller i genomsnittlig ränta

pantsättning, fastigheter

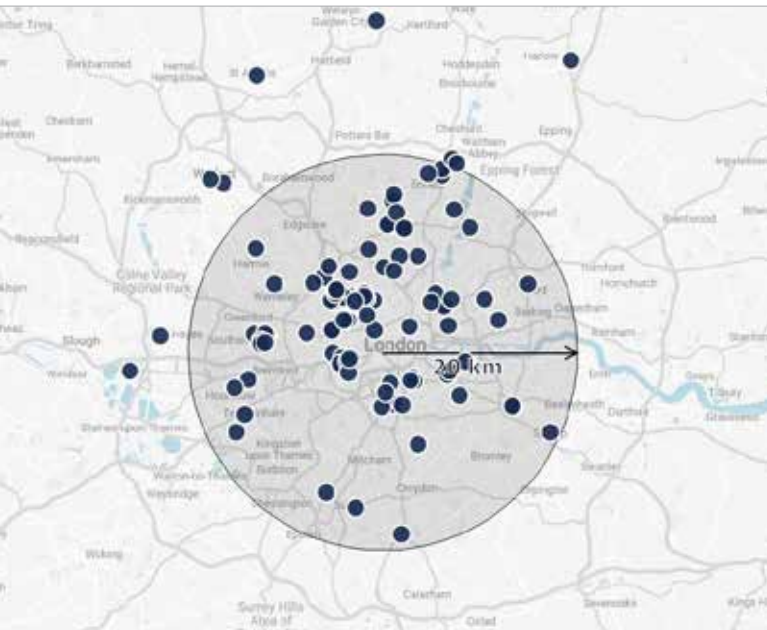
meur



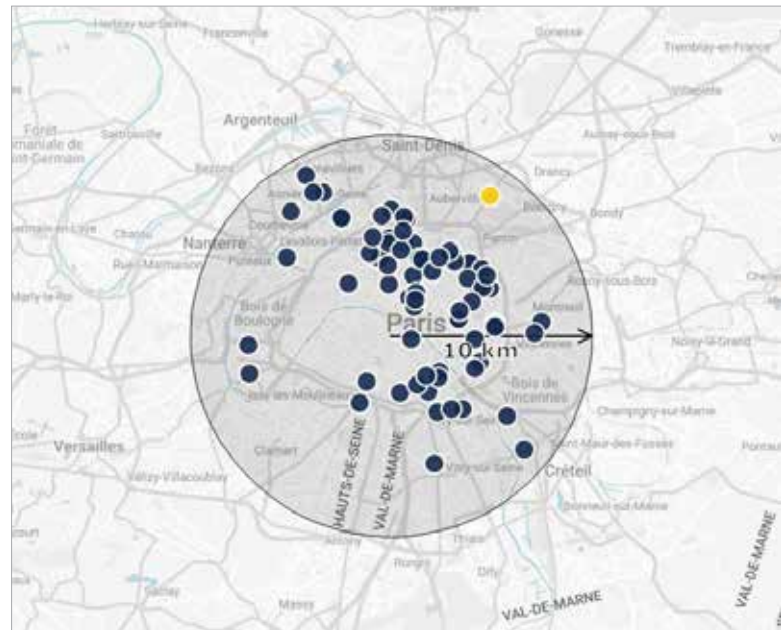
ej pantsatt kvot



London



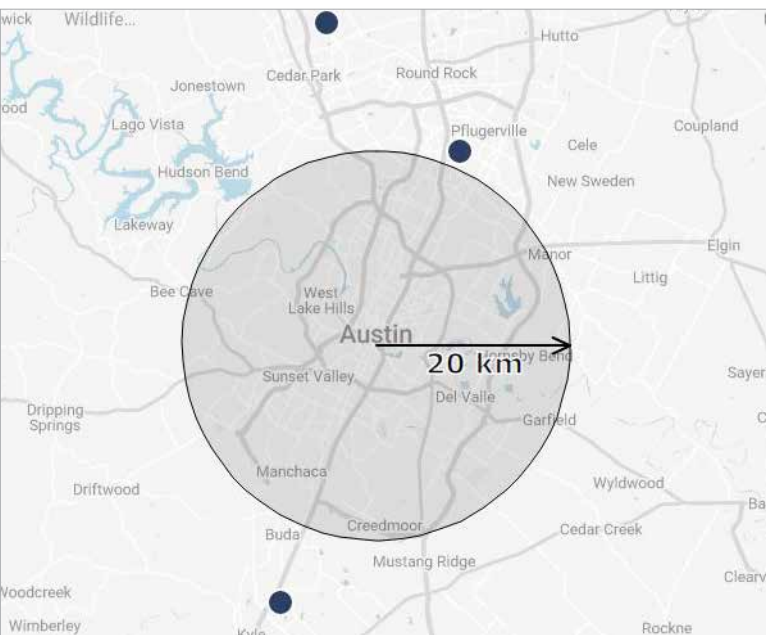
Paris



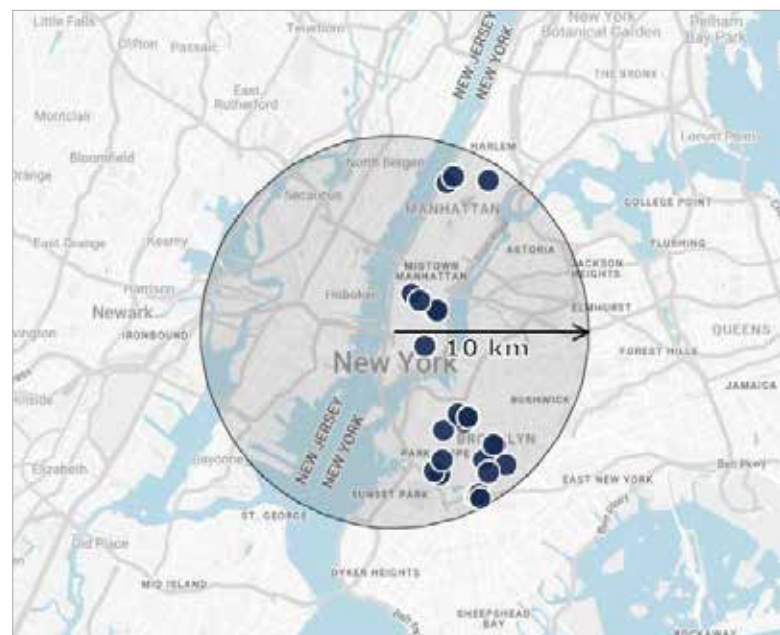
● jämförbara fastigheter ● såld fastighet

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	976	447
Direktavkastningskrav, procent	4,24	3,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	62
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	90	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 jul 2022	35,38	28,36
Valutakursförändringar	0,33	-
Justerad total portfolio 1 jul 2022	35,71	28,36
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	35,71	28,36
Förändring i jämförbar portfölj	2,53	0,94
- Förändring i procent	7,1	3,3
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	38,24	29,30
Köp och nybyggnation	0,14	0,11
Total portfölj 1 jul 2023	38,38	29,41
Nyuthyrningshyra	44,33	34,15
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,1	0,9
Lägenheter under uppgradering	4,5	18,9
Vakansgrad	4,6	19,8

Austin



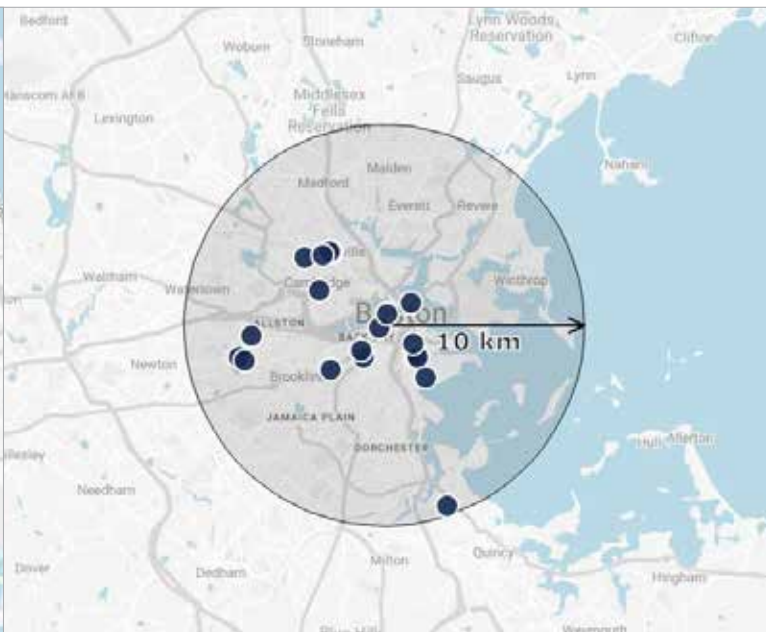
New York



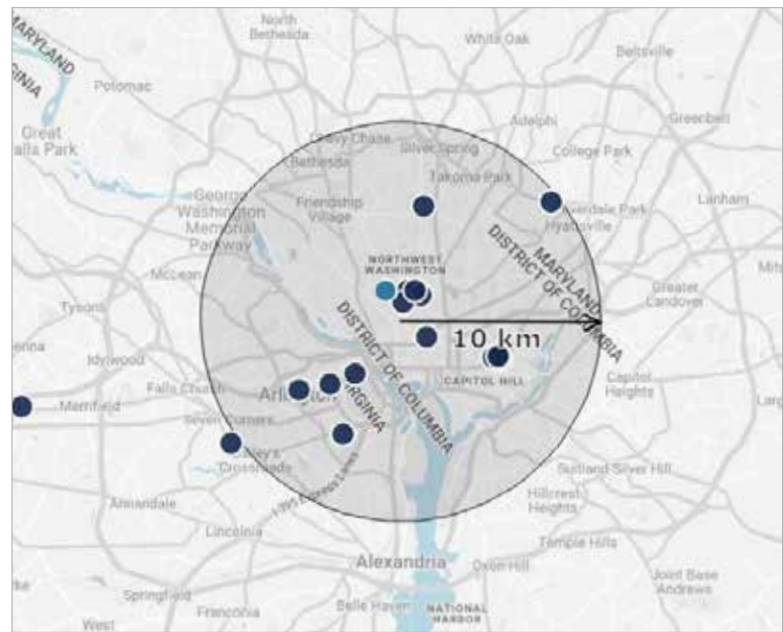
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	199	682
Direktavkastningskrav, procent	4,39	4,93
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	7	95
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2022	18,15	33,32
Valutakursförändringar	-0,74	-1,36
Justerad total portfolio 1 jul 2022	17,41	31,96
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	17,41	31,96
Förändring i jämförbar portfölj	0,71	3,21
- Förändring i procent	4,1	10,0
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	18,12	35,17
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2023	18,12	35,17
Nyuthyrningshyra	18,18	59,25
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	4,2	0,6
Lägenheter under uppgradering	0,0	2,2
Vakansgrad	4,2	2,8

Boston



Washington D.C.

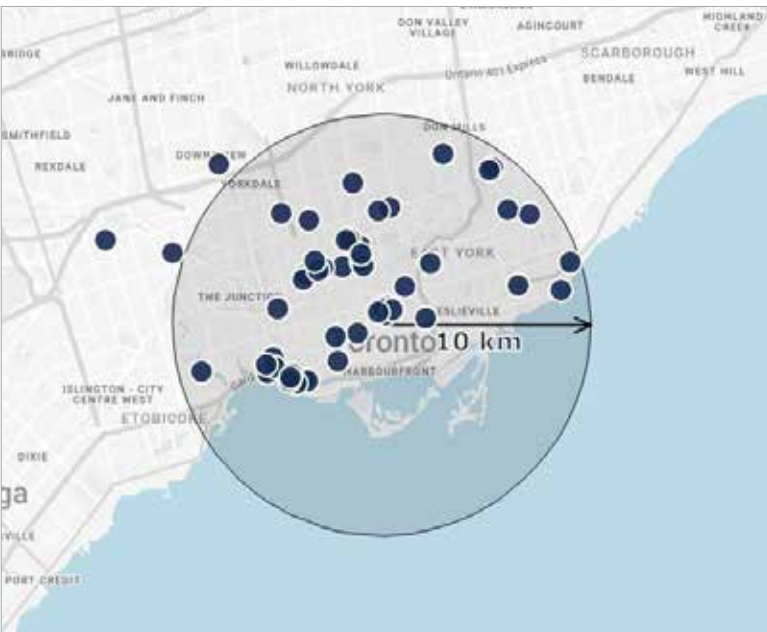


- jämförbara fastigheter
- köpt fastighet jul-dec 2022

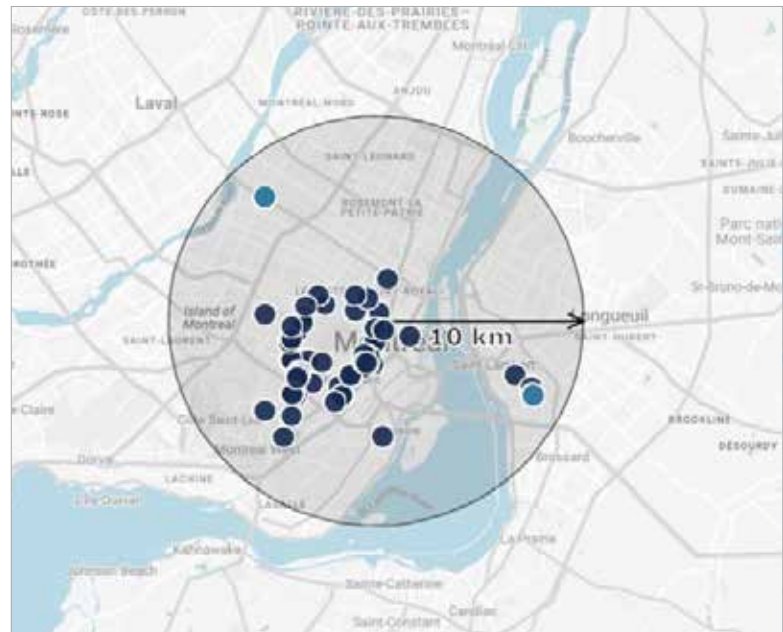
Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	647	946
Direktavkastningskrav, procent	4,57	4,69
Andel uppgraderade lägenheter, procent	87	77
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	243
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 jul 2022	39,32	23,63
Valutakursförändringar	-1,59	-0,96
Justerad total portfolio 1 jul 2022	37,73	22,67
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	37,73	22,67
Förändring i jämförbar portfölj	1,83	0,83
- Förändring i procent	4,8	3,6
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	39,56	23,50
Köp och nybyggnation	-	0,18
Total portfölj 1 jul 2023	39,56	23,68
Nyuthyrningshyra	42,69	24,39
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,6	2,4
Lägenheter under uppgradering	7,3	7,7
Vakansgrad	10,9	10,1

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter jul-dec 2022

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 173	1 044
Direktavkastningskrav, procent	4,07	4,42
Andel uppgraderade lägenheter, procent	62	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	285
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	76	83
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2022	18,93	15,40
Valutakursförändringar	-1,21	-0,99
Justerad total portfolio 1 jul 2022	17,72	14,41
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	17,72	14,41
Förändring i jämförbar portfölj	1,06	0,93
- Förändring i procent	6,0	6,4
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	18,78	15,34
Köp och nybyggnation	-	-0,21
Total portfölj 1 jul 2023	18,78	15,13
Nyuthyrningshyra	27,42	18,09
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,2	0,7
Lägenheter under uppgradering	1,9	6,8
Vakansgrad	2,1	7,5

Ottawa



Quebec City



- jämförbar fastighet
- köpt fastighet jul-dec 2022

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	21	21
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,85
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	0
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	11	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	71
Walk score	10	75
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2022	8,43	-
Valutakursförändringar	-0,54	-
Justerad total portfolio 1 jul 2022	7,89	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2022	7,89	-
Förändring i jämförbar portfölj	0,57	-
- Förändring i procent	7,2	0,0
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	8,46	-
Köp och nybyggnation	-	8,53
Total portfölj 1 jul 2023	8,46	8,53
Nyuthyrningshyra	10,31	9,64
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,9
Vakansgrad	0,0	0,9

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

vattenprojekt i Toronto ger kostnadsbesparingar på 25 procent

Lokal verksamhet arbetar tillsammans med energi- och hållbarhetsteamet för att hitta lösningar för att minska vattenförbrukning och öka driftnetto.

Ett pilotprojekt i Toronto visar på en minskning av vattenkostnaderna tre månader efter implementeringen.

I februari 2023 installerades en första enhet för vattenflödeshantering för vattenmätaren till 800 Richmond Street West i Toronto. Inkommande vatten från staden till en fastighets vattenmätare kan vara turbulent. Konsekvensen är en blandning av vatten och luftbubblor som kommer fram till vattenmätarna.

En vattenmätare kan inte skilja på vatten och luftbubblor, den mäter bara volymen. Fastigheter betalar därför för luftbubblor i vattnet.

Den lokala verksamheten kalibrerade enheten i mars och april, vilket medförde maximala besparingar med minimal tryckförlust.

Den initiala projektkostnaden uppgick till 15 300 euro.

I maj 2023 bidrog vattenflödesenheten till kostnadsbesparingar på 25 procent, jämfört med samma månad föregående år. Detta motsvarar en avkastning på hundra procent redan efter ett år.

Pilotprojektet utökas nu till ytterligare två fastigheter.

Målet är att installera dessa enheter i samtliga lämpliga fastigheter i Torontoportföljen.

fokus på medarbetarna

	Målsättning	30 jun 2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	736	755	865	1 300
Jämställd lönesättning, procent	100	114	114	114	116
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	2,1	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall*	0,00	0,14	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-jun 6 mån	2022 jan-jun 6 mån	2023 apr-jun 3 mån	2022 apr-jun 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	163	140	82	74	303
Driftkostnader	2	-69	-62	-34	-33	-133
Underhåll	2	-12	-10	-6	-5	-22
Driftöverskott	2	82	68	42	36	148
Centrala administrationskostnader		-9	-13	-5	-7	-21
Övriga intäkter och kostnader		-1	-	-	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	72	55	37	29	127
Avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-1	-12	-1	-10	-14
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	-	-	-15
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-96	15	-78	2	-577
Vändning av omstruktureringskostnader		-	-	-	-	1
Rörelseresultat		-25	58	-42	21	-478
Ränteintäkter	4	29	13	15	6	34
Räntekostnader	4	-29	-30	-16	-13	-54
Räntekostnader hybridobligationer	4	-10	-12	-5	-5	-22
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-2	-338	11	-163	-332
Värdeförändring derivat	4	6	94	22	83	97
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-11	125	-2	57	131
Resultat före skatt	5	-42	-90	-17	-14	-624
Aktuell skatt	6	-1	-2	-1	-1	-5
Uppskjuten skatt	6	-26	15	-19	-4	32
Resultat		-69	-77	-37	-19	-597
Poster som kan omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	-18	368	67	245	88
Skatt till poster som kan omföras	7	7	-52	-5	-36	-22
Övrigt totalresultat		-11	316	62	209	66
Totalresultat*		-80	239	25	190	-531
Resultat per aktie före utspädning, euro		-0,01	-	-	-	-0,18
Resultat per aktie efter utspädning, euro		-0,01	-0,02	-	-	-0,11

* varav 1 meur är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande under jan-jun 2022 och jan-dec 2022

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 163 meur (140), en ökning med 16,8 procent jämfört med samma period 2022.

Ökningen är främst relaterad till förvärv av fastigheter i Washington D.C., och Montreal, samt högre hyresnivåer och lägre vakans.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 16 meur (11), 12,1 procent (10,5).

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

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 6 409 hyresavtal (5 927) med en årshyra på 93 meur (82).

Den nya årshyran är 97 meur (85), en ökning med 4,1 procent (3,2).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,2 procentenheter till 6,9 procent (10,4) jämfört med slutet av 2022.

Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 84 procent (81) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade med 0,9 procentenheter till 1,1 procent (2,0) under perioden.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 81 meur (72). 12 meur (10) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro (17) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 82 meur (68).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 17,4 procent (18,0).

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

Överskottsgraden uppgick till 50,1 procent (48,4).

Justerad överskottsgrad uppgick till 62,6 procent (61,6).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 72 meur (55), en ökning med 31,2 procent jämfört med samma period 2022.

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

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 29 meur (13) och räntekostnaderna uppgick till 29 meur (30). Räntekostnaderna för hybridobligationer uppgick till 10 meur (12).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -2 meur (-338), varav -11 meur är relaterat till förändring av verkligt värde för investeringen i Castellum AB och 9 meur relaterat till förändring av verkligt värde i obligationer.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 6 meur (94).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -11 meur (125).

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -42 meur (-90). Resultat före skatt påverkades främst av ett positivt driftöverskott på 72 meur, samt negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -96 meur (15).

not 6 skattekostnader

Kostnader för skatt uppgick till -27 meur (13). -26 meur (15) avser uppskjuten skatt, främst till följd av utnyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget, samt skatt på valutaeffekter relaterade till nettoinvesteringar i utländsk valuta som har omklassificerats till övrigt totalresultat.

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -11 meur (316). Detta är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro. Återstående valutaeffekter om -10 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	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	8	-	9	-
Förvaltningsfastigheter	9	6 147	6 817	6 162
Rörelsefastigheter	9	9	12	11
Nyttjanderättstillgångar		7	8	7
Materiella anläggningstillgångar		5	4	4
Derivat		68	58	73
Uppskjutna skattefordringar		22	29	48
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	1 980	2 171	2 077
Fordringar och övriga tillgångar		4	4	4
Summa anläggningstillgångar		8 242	9 112	8 386
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	341	317	319
Fordringar och övriga tillgångar		49	75	47
Derivat		29	22	24
Likvida medel	11, 13	248	403	217
Summa omsättningstillgångar		667	817	607
Summa tillgångar		8 909	9 929	8 993
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12	4 405	5 276	4 506
Summa eget kapital		4 405	5 276	4 506
Ej säkerställda lån	13	2 914	3 569	3 418
Säkerställda lån	13	133	165	135
Hybridobligationer		650	650	650
Leasingskulder		6	7	6
Derivat		17	19	30
Uppskjutna skatteskulder		33	69	38
Avsättningar		-	6	-
Övriga skulder		19	17	18
Summa långfristiga skulder		3 772	4 502	4 295
Ej säkerställda lån	13	575	-	83
Säkerställda lån	13	20	47	21
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		11	1	4
Avsättningar		3	12	4
Övriga skulder		122	90	79
Summa kortfristiga skulder		732	151	192
Summa eget kapital och skulder		8 909	9 929	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 6 156 meur

Verkligt värde uppgick till 6 156 meur (6 829), vilket motsvarar 5 004 euro (5 714) per kvadratmeter.

Minskningen av euro per kvadratmeter beror främst på minskat värde på fastigheter i Storbritannien, USA och Frankrike.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,40 procent (3,99), jämfört med 4,20 vid slutet av 2022. Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -96 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -96 meur (15), motsvarande -1,5 procent (0,2). Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 91 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 91 meur (95). På årsbasis motsvarar det 148 euro (162) per kvadratmeter. 10 procent (17) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

not 10

finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar minskade från 2 396 meur till 2 321 meur (2 488) under perioden.

Vid periodens slut ägde Akelius 13,5 procent (-) av de utestående aktierna i Castellum AB, totalt 579 meur (-).

98 procent (88) av obligationsinvesteringarna avser säkerställda eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms som låg. Investeringar har gjorts i 87 (209) 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 2 637 meur (3 100).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 68 meur (209) med en genomsnittlig löptid om 0,7 år (0,6). 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 5 585 meur (6 085).

not 12

eget kapital

soliditet inklusive hybridkapital

Eget kapital minskade med 101 meur till 4 405 meur (5 276) sedan slutet av 2022. Förändringar som har påverkat eget kapital är nyemission, utdelning, omräkningsdifferenser, samt periodens resultat.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 57 procent (60).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 160 meur i eget kapital.

D-aktier utgör 3,63 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 juni 2023 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,804 euro.

not 13

finansiering

nettoskuld 1 073 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 15 meur till 3 642 meur (3 781).

Belåningsgraden var 17 procent (9).

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

Finansiella investeringar uppgick till 2 569 meur (2 891).

Nettoskulden uppgick till 1 073 meur (890).

löptid

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,5 år (4,5), jämfört med 4,0 år vid slutet av 2022. 595 meur (47) förfaller inom ett år.

Finansiella investeringar exklusive externa aktier hade i genomsnitt en löptid på 1,6 år (2,6), jämfört med 2,0 år vid slutet av 2022.

räntebindning

1 513 meur (2 224) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 4,6 år (5,5) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 5,1 år vid slutet av 2022.

De finansiella investeringarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 1,4 år (2,4), 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 1,69 procent (1,68).

Finansiella investeringar exklusive externa aktier har en genomsnittlig ränta på 2,73 procent (1,07), 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 sektorspecifik 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 2,50

Den ej pantsatta kvoten var 2,50 (2,77), samma som 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	-	-	315	-77	238	1	239
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning	-	-953	-	-5 133	-6 086	-	-6 086
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 30 jun 2022	348	4 085	382	461	5 276	-	5 276
Periodens totalresultat	-	-	-250	-520	-770	-	-770
Utdelning	-	-423	-	423	-	-	-
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	-	-	-	-69	-69	-	-69
Övrigt totalresultat	-	-	-11	-	-11	-	-11
Periodens totalresultat	-	-	-11	-69	-80	-	-80
Nyemission	6	162	-	-	168	-	168
Utdelning*	-	-69	-	-120	-189	-	-189
Eget kapital, 30 jun 2023	354	3 755	121	175	4 405	-	4 405

* 167 meur för stamaktier av serie A och 22 meur för stamaktier av serie D

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2023 jan-jun 6 mån	2022 jan-jun 6 mån	2023 apr-jun 3 mån	2022 apr-jun 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	82	68	42	36	148
Centrala administrationskostnader	-9	-13	-5	-7	-21
Erlagda räntor	-43	-50	-12	-11	-77
Erhållna räntor	22	21	10	17	58
Betald skatt	-2	-1	-1	-1	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	50	25	34	34	106
Förändring rörelsefordringar	-	15	-8	5	44
Förändring rörelseskulder	38	14	25	9	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten	88	54	51	48	147
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-2	-	-1	-3
Investeringar i fastigheter	-91	-95	-49	-50	-205
Köp av fastigheter	-	-325	-	-182	-456
Köp av finansiella tillgångar*	-140	-50	-120	-36	-1 717
Köp av övriga tillgångar	-1	-	-	-	-2
Försäljning av fastigheter	1	-	1	-	11
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-3
Försäljning av finansiella tillgångar	128	2 320	77	2 320	4 089
Försäljning av övriga tillgångar	-	-	-	-	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103	1 848	-91	2 051	1 722
Nyemission	168	4 085	168	4 085	4 085
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-11	-	-11	-11
Upptagna lån	216	-	216	-	-
Amortering av lån	-235	-736	-217	-339	-945
Lösen av derivat	83	46	60	27	83
Amortering leasing	-1	-1	-1	-1	-1
Utdelning A-aktier	-167	-6 064	-167	-6 064	-6 064
Utdelning D-aktier	-11	-11	-5	-5	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53	-2 692	54	-2 308	-2 875
Periodens kassaflöde	38	-790	14	-209	-1 006
Likvida medel vid periodens början	217	1 193	238	612	1 193
Omräkningsdifferens i likvida medel	-7	-	-4	-	30
Likvida medel vid periodens slut	248	403	248	403	217

* under 2023 avser den finansiella investeringen köp i Castellum AB

segmentinformation

driftöverskott jan–jun 2023

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	19	-5	-1	13
Paris	8	-5	-1	2
Europa	27	-10	-2	15
New York	25	-12	-2	11
Washington D.C.	34	-14	-3	17
Boston	17	-6	-1	10
Austin	8	-4	-1	3
USA	84	-36	-7	41
Toronto	27	-12	-1	14
Montreal	24	-11	-2	11
Ottawa	-	-	-	-
Quebec City	1	-	-	1
Kanada	52	-23	-3	26
Summa	163	-69	-12	82

driftöverskott jan–jun 2022

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

* en fastighet förvärvades i Ottawa i maj 2022

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan–jun 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	13	-15	-2	-0,5	65,7	976
Paris	2	-26	-24	-9,8	30,6	447
Europa	15	-41	-26	-3,6	55,5	1 423
New York	11	-9	2	0,5	44,6	682
Washington D.C.	17	-28	-11	-2,3	49,8	946
Boston	10	-19	-9	-2,7	57,0	647
Austin	3	-1	2	2,6	43,6	199
USA	41	-57	-16	-1,3	49,2	2 474
Toronto	14	-	14	2,5	50,9	1 173
Montreal	11	1	12	2,3	46,9	1 044
Ottawa	-	1	1	8,5	47,2	21
Quebec City	1	-	1	5,0	33,3	21
Kanada	26	2	28	2,5	48,8	2 259
Summa	82	-96	-14	-0,4	50,1	6 156

totalavkastning fastigheter
jan–jun 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	12	-4	8	1,5	66,4	975
Paris	3	10	13	6,1	43,1	467
Europa	15	6	21	3,0	59,8	1 442
New York	8	6	14	3,6	40,3	862
Washington D.C.	14	-	14	3,2	47,6	1 066
Boston	8	-1	7	2,3	56,3	759
Austin	3	3	6	6,3	37,0	212
USA	33	8	41	3,3	46,2	2 899
Toronto	12	2	14	2,6	49,1	1 313
Montreal	8	-1	7	1,3	40,4	1 153
Ottawa	-	-	-	0,0	58,7	22
Kanada	20	1	21	2,0	45,2	2 488
Summa	68	15	83	2,8	48,4	6 829

nyckeltal

	30 jun 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Riskkapital					
Eget kapital, meur	4 405	4 506	7 049	5 374	5 526
Soliditet, procent	49	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	4 347	4 433	7 087	6 324	6 533
Driftresultat*					
Hysesintäkter, meur	163	303	212	190	188
Tillväxt hyresintäkter, procent	16,8	42,9	12,1	0,4	19,7
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	12,1	11,9	1,5	3,5	4,0
Driftöverskott, meur	82	148	99	91	86
Tillväxt driftöverskott, procent	21,1	49,6	8,6	5,4	12,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	17,4	18,9	-2,1	9,7	-1,6
Överskottsgrad, procent	50,1	48,9	46,8	48,2	46,0
Justerad överskottsgrad, procent	62,6	61,9	58,3	59,7	56,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	17	16	-	39	40
Ej pantsatt kvot	2,50	2,50	3,76	1,89	1,87
Räntetäckningsgrad, 12 månader	-	8,8	63,2	3,3	7,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	-	9,6	2,8	2,5	2,0
Medelränta, procent	1,69	1,20	1,51	1,95	2,25
Räntebindning, år	4,6	5,1	5,4	5,0	4,5
Kapitalbindning, år	3,5	4,0	4,5	5,7	5,4
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 588	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	20	22	25	24	55
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	2,0	2,6	1,7	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	6,9	8,1	12,5	7,5	8,6
Omsättning hyresgäster, procent	23	25	27	16	15
Verkligt värde, euro/kvm	5 004	5 001	5 399	4 066	4 031
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	328	317	258	473	485
Direktavkastningskrav, procent	4,40	4,20	3,99	3,28	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,20	0,21	-0,16	-0,38	0,00
Ingående verkligt värde, meur	6 173	6 020	12 139	11 964	12 379
Värdeförändring, meur	-96	-592	1 719	34	423
Investering, meur	91	205	360	381	468
Köp, meur	-	457	588	172	181
Försäljning, meur	-1	-11	-9 138	-185	-1 616
Valutakursdifferenser, meur	-11	94	352	-227	129
Utgående verkligt värde, meur	6 156	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-jun 6 mån	2022 jan-jun 6 mån	2023 apr-jun 3 mån	2022 apr-jun 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-2	-5	-	-2	-8
Rörelseresultat	-2	-5	-	-2	-8
Resultat från aktier i dotterbolag	77	4	77	-	-391
Finansiella intäkter	155	444	80	272	435
Finansiella kostnader	-87	-46	-1	-24	-90
Värdeförändring finansiella tillgångar	-2	-339	11	-164	-332
Värdeförändring derivat	5	94	22	83	97
Resultat före bokslutsdispositioner	146	152	189	165	-289
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1
Resultat före skatt	146	152	189	165	-290
Skatt	-27	-34	-28	-38	-16
Periodens resultat	119	118	161	127	-306

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Andelar i koncernbolag	2 307	2 020	2 418
Fordringar på koncernbolag	3 622	4 185	3 587
Finansiella tillgångar	1 980	2 171	2 077
Derivat	68	58	73
Uppskjutna skattefordringar	20	28	47
Summa anläggningstillgångar	7 997	8 462	8 202
Fordringar på koncernbolag	12	11	11
Finansiella tillgångar	341	317	319
Derivat	28	22	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	14	8	-
Övriga fordringar	13	36	20
Likvida medel	217	337	127
Summa omsättningstillgångar	625	731	501
Summa tillgångar	8 622	9 193	8 703
Bundet eget kapital	357	351	351
Fritt eget kapital	3 754	4 085	3 662
Summa eget kapital	4 111	4 436	4 013
Långfristiga räntebärande skulder	1 972	2 629	2 475
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 790	1 987	1 992
Derivat	17	19	30
Avsättningar	-	6	-
Summa långfristiga skulder	3 779	4 641	4 497
Kortfristiga räntebärande skulder	575	-	83
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	50	51	51
Derivat	11	1	4
Avsättningar	1	7	1
Övriga kortfristiga skulder	86	48	38
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	9	9	16
Summa kortfristiga skulder	732	116	193
Summa eget kapital och skulder	8 622	9 193	8 703

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Eget kapital	4 405	5 276	4 506
Uppskjuten skatt	11	40	-10
Derivat	-69	-60	-63
Substansvärde	4 347	5 256	4 433
Summa räntebärande skulder	4 292	4 431	4 307
Hybridkapital	-650	-650	-650
Likvida medel	-248	-403	-217
Finansiella tillgångar	-2 321	-2 488	-2 396
Netto räntebärande skulder	1 073	890	1 044
Summa tillgångar	8 909	9 929	8 993
Likvida medel	-248	-403	-217
Finansiella tillgångar	-2 321	-2 488	-2 396
Nettotillgångar	6 340	7 038	6 380
Belåningsgrad, procent	17	13	16

medelränta

meur	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 642	3 781	3 657
Räntekostnader baserat på räntan per slutet av perioden	62	64	44
Medelränta	1,69	1,68	1,20

likviditet

meur	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Likvida medel	248	403	217
Outnyttjade kreditavtal	68	209	159
Finansiella tillgångar	2 321	2 488	2 396
Likviditet	2 637	3 100	2 772

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Immateriella anläggningstillgångar	-	9	-
Ej pantsatta fastigheter	5 585	6 085	5 606
Nyttjanderättstillgångar	7	8	7
Materiella anläggningstillgångar	5	4	4
Uppskjutna skattefordringar	22	29	48
Finansiella tillgångar	2 321	2 488	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	52	79	51
Derivat	97	80	97
Ej pantsatta tillgångar	8 089	8 782	8 209
Ej säkerställda lån	3 489	3 569	3 501
Likvida medel	-248	-403	-217
Netto ej säkerställd senior skuld	3 241	3 166	3 284
Ej pantsatt kvot	2,50	2,77	2,50

eget kapital

meur	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Periodens totalresultat	-80	239	-531
Ingående eget kapital	4 506	7 087	7 049
Avkastning på eget kapital, procent	-2	3	-8
Eget kapital	4 405	5 276	4 506
Hybridobligationer	650	650	650
Eget kapital och hybridobligationer	5 055	5 926	5 156
Summa tillgångar	8 909	9 929	8 993
Soliditet, procent	49	53	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	60	57

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	163	140	16,8
Förvärv och avyttringar	-13	-4	
Serviceintäkter	-3	-2	
Valutakursdifferenser	-	-2	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	147	132	12,1
Driftöverskott	82	68	21,1
Förvärv och avyttringar	-7	-3	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	75	64	17,4

justerad överskottsgrad

meur	2023 jan-jun	Justering för övriga service- intäkter*	Justerad 2023 jan-jun
Hyresintäkter	163	-33	130
Driftkostnader	-69	33	-36
Underhåll	-12		-12
Driftöverskott	82		82
Överskottsgrad, procent	50,1		62,6

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 33 meur (30)

realiserad värdetillväxt

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

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	jun 2022– jun 2023
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2022	55
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	15
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-4
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	11
Köp och försäljning hyresintäkter	9
Köp och försäljning fastighetskostnader	-6
Köp och försäljning driftöverskott	3
Serviceintäkter	1
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	4
Övriga intäkter och kostnader	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2023	72

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 (publ), 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 50 meur (25).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -103 meur (1 848).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 53 meur (-2 692).

Repotransaktioner påverkade upptagna lån med 216 meur.

Alla transaktioner reglerades innan kvartalets slut.

moderbolaget

Under andra kvartalet skedde en nyemission på stamaktier av serie A. Moderbolaget emitterade 94 743 564 stamaktier till ett värde av 1,77 euro per aktie, totalt 167,7 meur.

Utdelning om 0,029 euro per stamaktie av serie A betalades ut under det andra kvartalet av 2023, totalt 167 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 2023-05-05, 2023-08-04, 2023-11-03 och 2024-02-05, totalt 22 meur.

Resultat från aktier i dotterbolag avser utdelning om 188 meur samt nedskrivningar om -111 meur.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och finansiella valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till 146 meur (152).

andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 82 meur (74). Fastighetskostnaderna uppgick till 40 meur (38). Driftöverskottet ökade till 42 meur (36). Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -78 meur (2). Finansnettot var 25 meur (-35). Kvartalets resultat före skatt uppgick till -17 meur (-14).

Kassaflödet uppgick till 14 meur (-209).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 51 meur (48).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -91 meur (2 051).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 54 meur (-2 308).

transaktioner med närstående

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

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 3 meur (-).

Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Akelius Apartments Ltd har köpt Akelius Residential Property AB (publ):s D-aktier för totalt 19 meur (197).

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2022.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Som meddelats under kvartalet utnyttjade Akelius sin rätt att återlösa sin hybridobligation, ISIN XS1788973573, med första återställningsdatum 2023-10-05.

Ett belopp om 315 299 000 euro återbetalas den 10 juli 2023.

Ralf Spann,
Vd, koncernchef och styrelsemedlem

Stockholm, 28 juli 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

Hyresvärde 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,

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

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-sep 2023

24 oktober 2023

bokslutskommuniké 2023

6 februari 2024

årsredovisning 2023

15 mars 2024