

delårsrapport

januari till september 2023

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 096	7 012	6 096	7 012	6 173
Antal lägenheter	19 635	19 339	19 635	19 339	19 545
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 195	1 175	1 195	1 175	1 190
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,9	1,4	1,9	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	6,6	9,1	6,6	9,1	8,1
Hysespotential, procent	20	24	20	24	22
Belåningsgrad, procent	21	13	21	13	16
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	299	3 519	299	3 519	1 915
Räntetäckningsgrad, 12 månader	-	149,2	-	149,2	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	-	4,1	-	4,1	9,6
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	4 401	5 335	4 401	5 335	4 433
Hysesintäkter, meur	247	220	84	80	303
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,5	11,3	9,9	12,9	11,9
Driftöverskott, meur	127	107	45	40	148
Överskottsgrad, procent	51,3	48,6	53,5	49,2	48,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,0	18,2	19,3	18,6	18,9
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	113	91	41	36	127
Resultat, meur	-166	-154	-96	-77	-597

Definitioner på sidorna 37–39.



The Century, Washington D.C.
Förvärvat 2016

vakans minskar 2,0 procentenheter i jämförbart bestånd

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighets- och kapitalförvaltning har minskat vakansgraden i jämförbart bestånd med 2,0 procentenheter under de senaste tolv månaderna.

Vakans, inklusive fastighetstransaktioner, har minskat med 2,5 procentenheter under det senaste året.

Vid periodens utgång uppgick vakansgraden, exklusive investeringsprojekt och försäljning, till 1,4 procent.

hyresintäkter ökar 11,5 procent i jämförbart bestånd

Den positiva trenden för hyrestillväxt i jämförbart bestånd kvarstår.

Stark efterfrågan på Akelius lägenheter, i kombination med högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt, är nyckelfaktorer bakom ökningen om 11,5 procent för hyrestillväxt i jämförbart bestånd.

Kontrakterad hyra för lägenheter har ökat med 8,0 procent under de senaste tolv månaderna, i jämförbart bestånd.

driftöverskott ökar 18,0 procent i jämförbart bestånd

Högre hyresnivåer, ökad uthyrningsgrad, minskade hyreslättnader samt färdigställande av investeringsprojekt är drivkrafterna bakom ökade hyresintäkter.

Trots högre kostnader har driftöverskottet ökat med 18,0 procent i jämförbart bestånd.

Tillväxten i driftöverskottet förväntas fortsätta året ut.

direktavkastningskrav ökar från 4,40 till 4,57 procent

Fastighetspriser på samtliga marknader fortsätter att minska.

Den negativa värdetillväxten var 289 meur, eller 4,7 procent.

Stigande räntenivåer som resulterar i ökning av direktavkastningskrav, från 4,40 till 4,57 procent under det senaste kvartalet, pressar ner fastighetsvärdena ytterligare.

Hyrestillväxttakten är betydande och kommer över tid att leda till en positiv värdetillväxt.

fortsätter förbättra fastigheterna

Fokus på att förbättra den befintliga portföljen genom att slutföra stora investeringsprojekt och minska vakans lönar sig.

Resultatet syns i form av starka hyresintäkter och ökat driftöverskott.

Akelius fortsätter att förbättra portföljen.

Akelius bevakar fastighetsmarknaden noggrant men är selektiv avseende transaktioner.

inget behov av ny upplåning

Den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer var 1,57 procent.

Räntebindningen uppgick till 4,2 år.

Akelius har en likviditet på 2 371 meur, vilket kommer användas till att återbetala förfallna lån.

Sammantaget kommer räntekostnaderna att minska och Akelius behöver inte ta nya lån till en ofördelaktig ränta.



Ralf Spann,
Vd, koncernchef och
styrelseledamot

fastighetsbeståndet 30 september 2023

verkligt värde fastigheter 6 096 meur

USA



Kanada



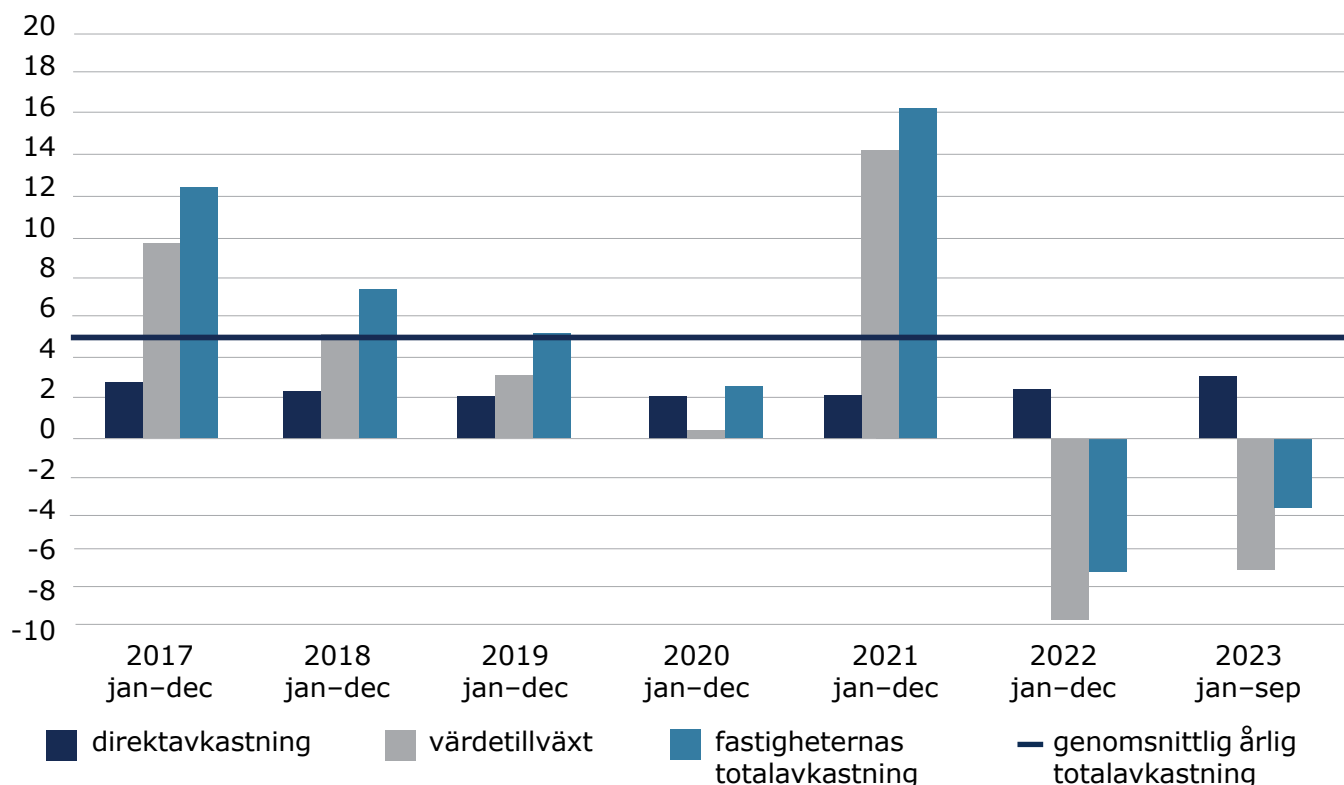
Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 321	101	968	9 593	16	5,3	4,30
Paris	1 549	52	449	8 642	7	19,5	3,80
Europa	3 870	153	1 417	9 270	23	11,0	4,12
Washington D.C.	3 064	247	945	3 824	15	11,2	5,26
New York	1 745	122	730	5 961	12	3,3	4,76
Boston	1 258	81	650	8 027	11	7,2	4,56
Austin	861	66	181	2 750	3	5,0	4,77
USA	6 928	516	2 506	4 853	41	7,7	4,91
Toronto	4 285	243	1 148	4 728	20	1,8	4,31
Montreal	4 216	292	984	3 368	16	6,0	4,63
Ottawa	120	12	20	1 826	0	0,0	4,50
Quebec City	216	15	21	1 372	0	0,0	5,00
Kanada	8 837	562	2 173	3 871	36	3,8	4,47
Summa/ Genomsnitt	19 635	1 231	6 096	4 953	100	6,6	4,57

totalavkastning fastigheter -3,5 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning, jan-sep, procent
Verkligt värde 1 jan 2023	6 173	
Värdeförändring	-289	-4,7
Investeringar	142	2,3
Köp	-	0,0
Försäljning	-1	0,0
Valutakursförändringar	71	1,2
Verkligt värde 30 sep 2023	6 096	-1,2
Driftöverskott	127	2,1
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	-162	Per år: -3,5

direktavkastningskrav 4,57 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2023	4,20	6,20
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,37	0,37
Valutakursförändringar	0,00	0,00
30 sep 2023	4,57	6,57

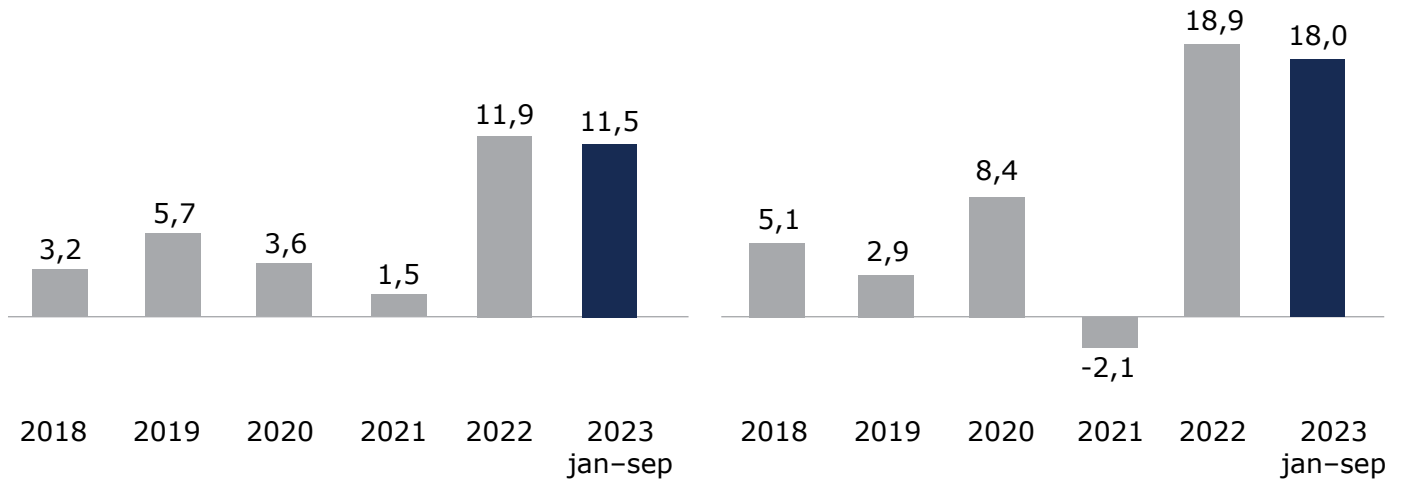
värdeförändring -289 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	237	3,84
Avkastningskrav	-526	-8,52
Försäljning	-	0,00
Köp	-	0,00
Värdeförändring	-289	-4,68

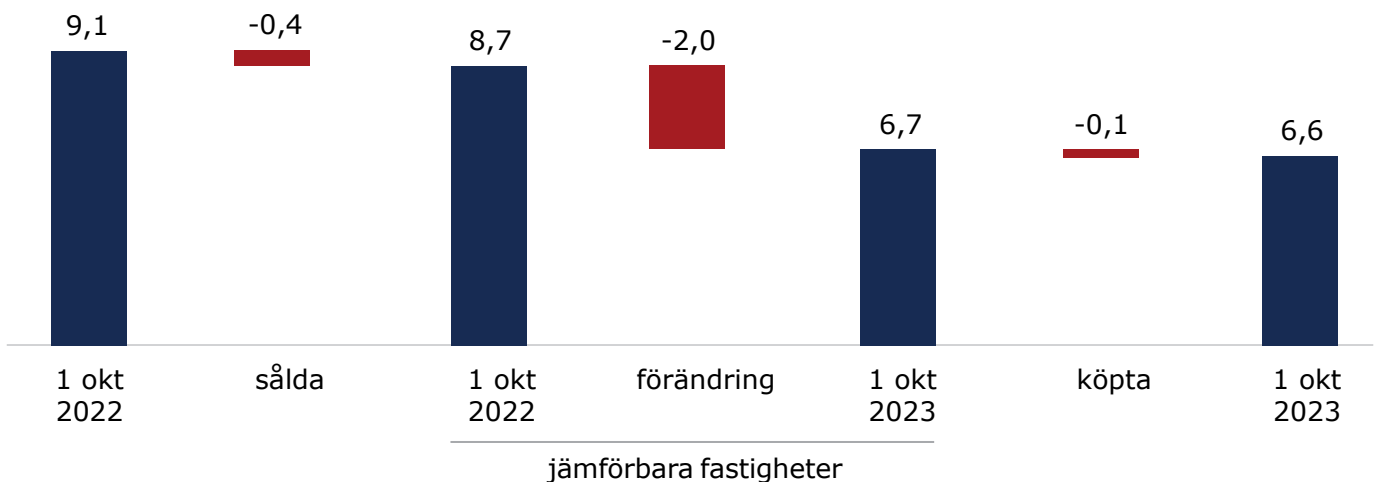
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 11,5 procent

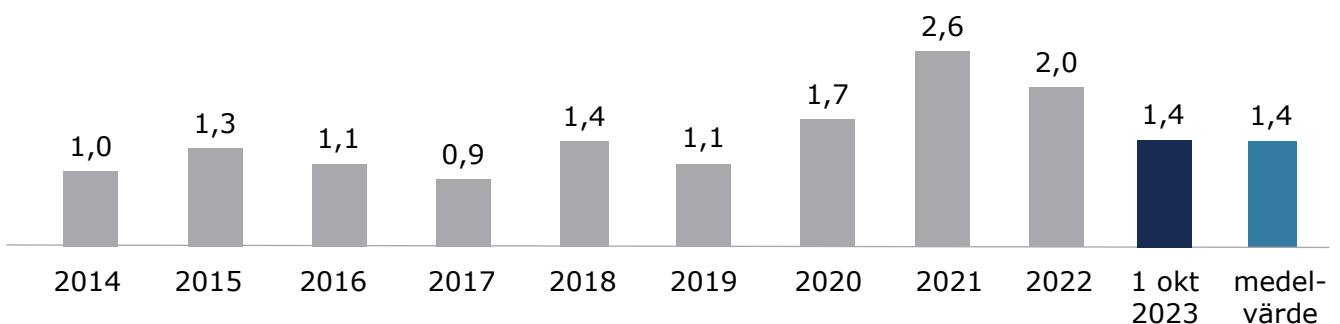
driftöverskott 18,0 procent



vakansgrad bostäder 6,6 procent

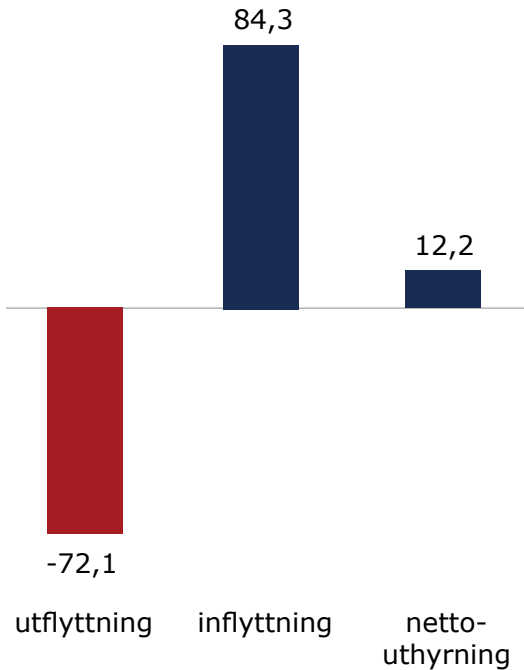


reell vakansgrad bostäder 1,4 procent

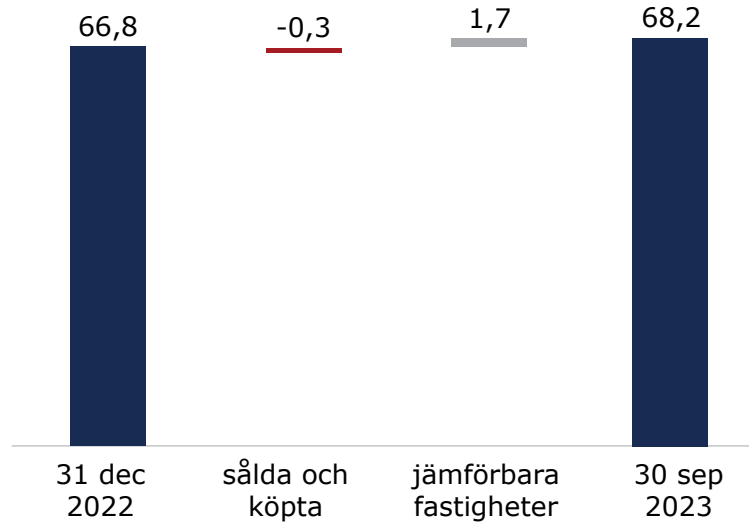


nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 12,2 meur
januari till september 2023

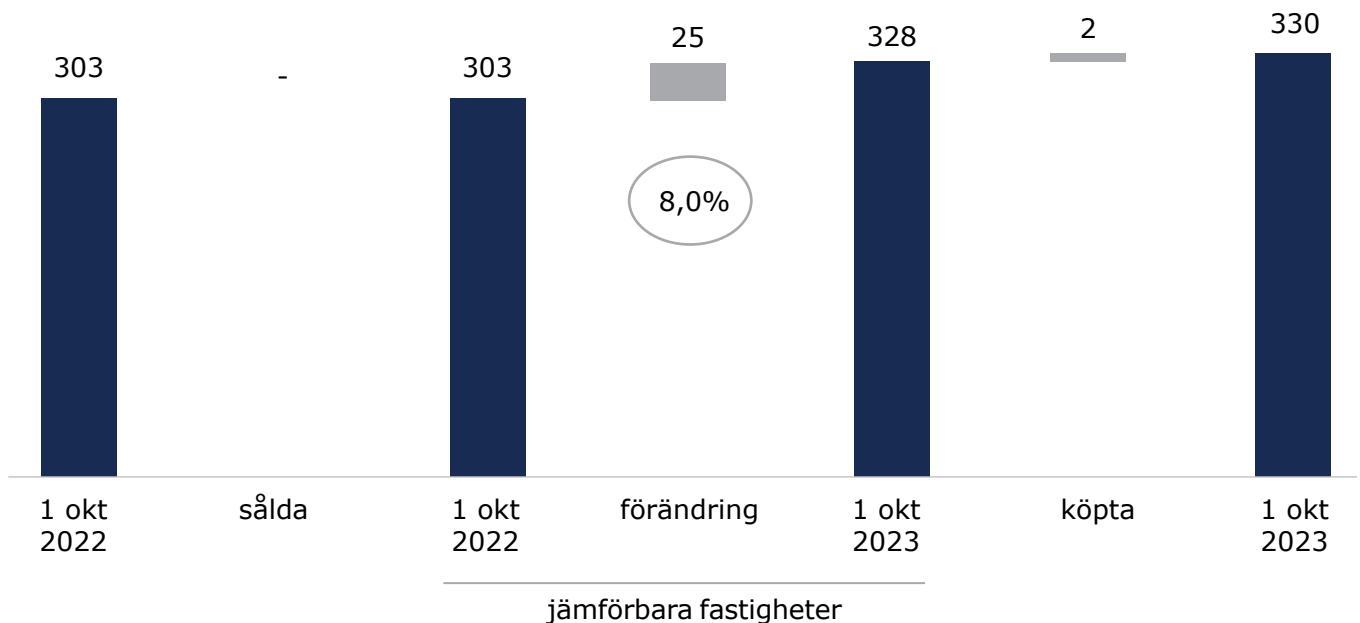


uppgraderade lägenheter
68,2 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

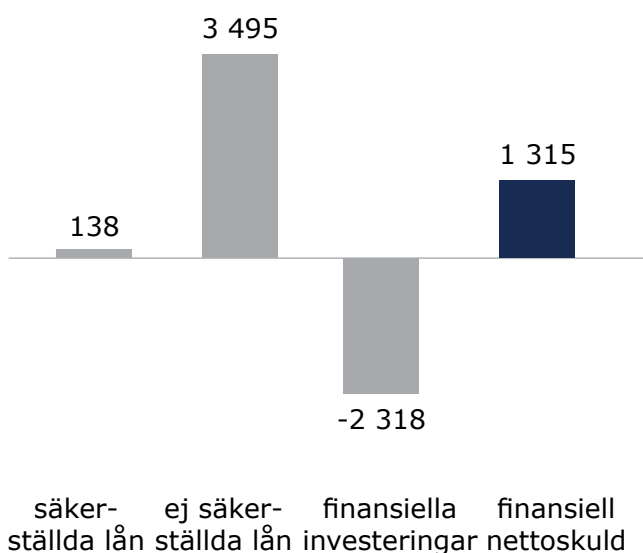
meur



finansiering

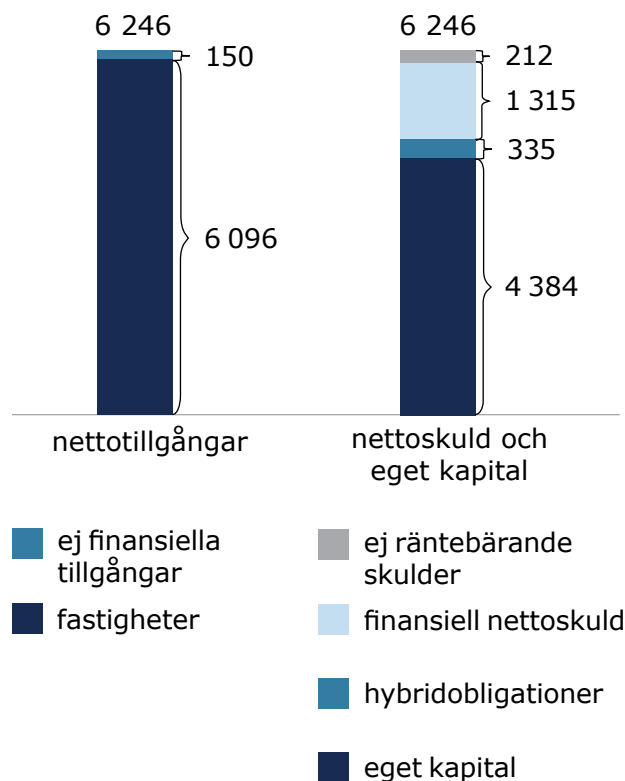
finansiell nettoskuld

meur



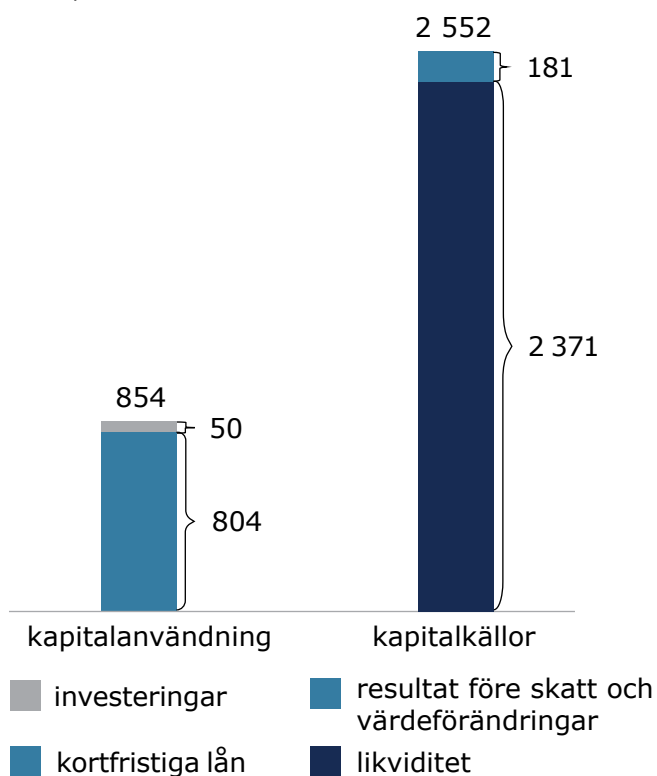
nettobalans

meur



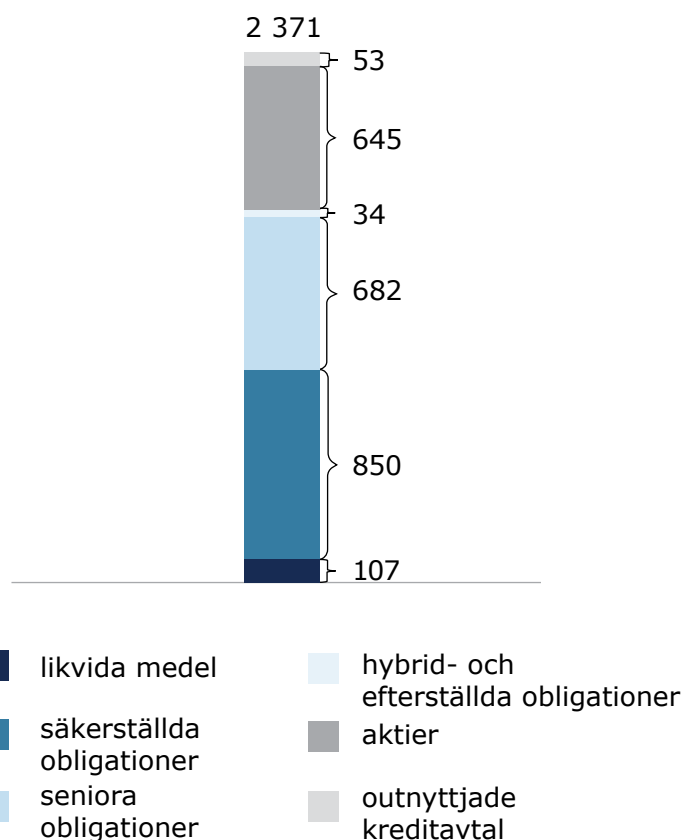
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

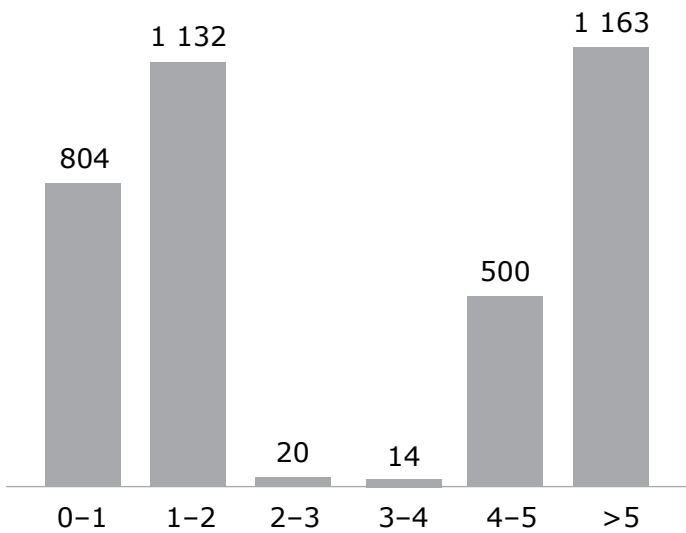
meur



finansiering

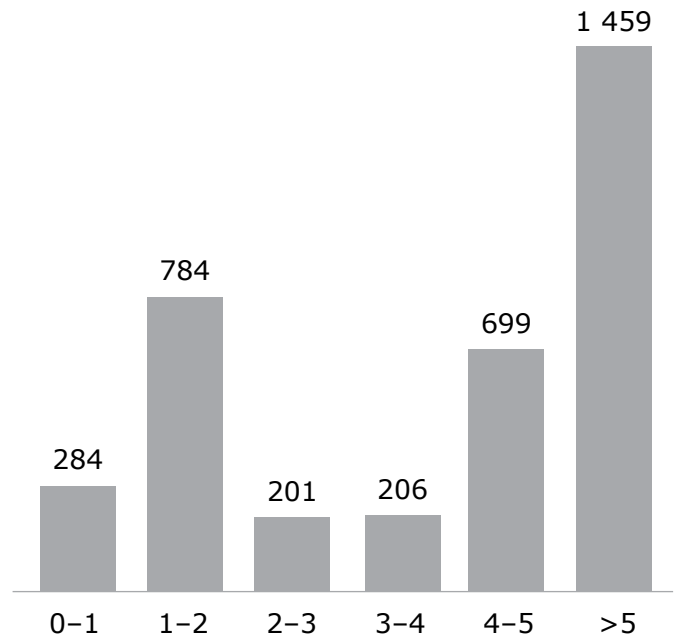
förfall kapitalbindning

meur per år



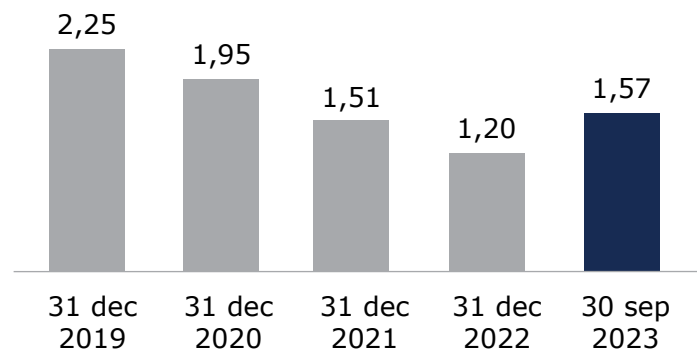
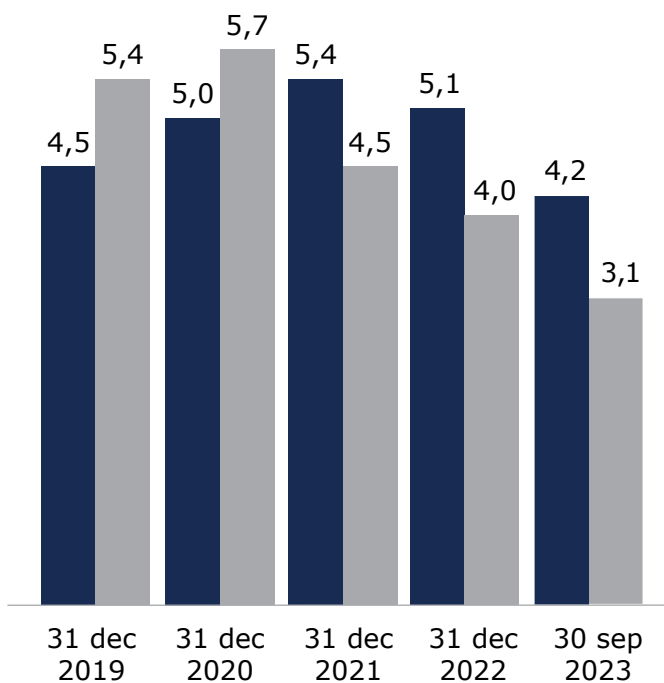
förfall räntebindning

meur per år



räntebindning 4,2 år
kapitalbindning 3,1 år

ränta 1,57 procent



■ räntebindning ■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	okt 2022– sep 2023	Intjänings- kapacitet per 30 sep 2023
Hysesintäkter	330	363
Driftkostnader	-139	-133
Underhåll	-23	-23
Driftöverskott	168	207
Centrala administrationskostnader	-17	-15
Övriga intäkter och kostnader	-1	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	150	192
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	148	190
Nettoräntekostnader ¹	6	-9
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt²	-	21,1
Realiserad värdetillväxt	-12	
Räntetäckningsgrad²	-	
Finansiell nettoskuld per 30 sep 2023	1 315	1 315
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	8,8	6,8
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	9,5	

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

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

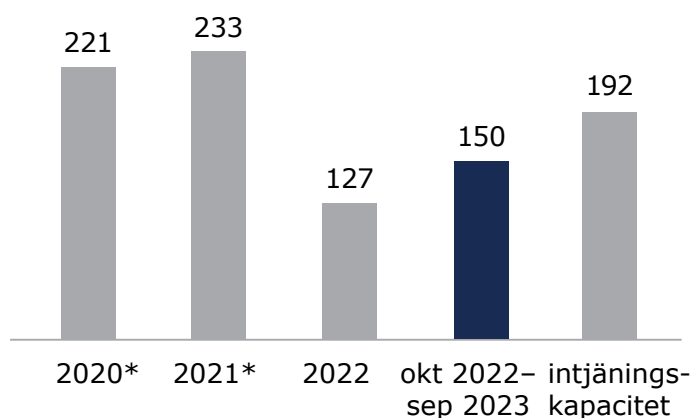
intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 september 2023.

Hysesintäkter inkluderar 350 meur i hyresvärde för bostäder per 1 oktober 2023, 12 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -6 meur i reell vakans för lägenheter samt 7 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 350 meur minus vakans plus debitering av driftkostnader till hyresgäster motsvarar 330 meur i kontrakterad hyra.

EBITDA 150 meur



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	30 sep 2023 Redovisat värde	30 sep 2023 Verkligt värde	31 dec 2022 Redovisat värde	31 dec 2022 Verkligt värde
Lån	3 633	3 172	3 657	3 140
Hybridobligationer	335	275	650	558
Summa	3 968	3 447	4 307	3 698

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 sep 2023	31 dec 2022
Tillgångar	2 296	2 493
Skulder	57	34

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

Lån och övriga hybridobligationer som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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.

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

I slutet av tredje 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 under 2023.

värdeförändring av skulder, hybridobligationer, finansiella tillgångar och derivat

meur	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Värdeförändring skulder	-56	569
Värdeförändring hybridobligationer	-32	106
Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen	-88	675
Orealiserad värdeförändring derivat	-35	94
Realiserad värdeförändring valutaderivat ¹	99	103
Realiserad värdeförändring hybridobligationer ¹	-	6
Värdeförändring finansiella tillgångar ²	56	-391
Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen	120	-188
Summa värdeförändring	32	487

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

Tabellen inkluderar inte förluster för externa obligationer på grund av valutakursdifferenser om -28 meur och valutaeffekter relaterade till externa aktier om -15 meur som redovisas under övriga finansiella intäkter och kostnader.

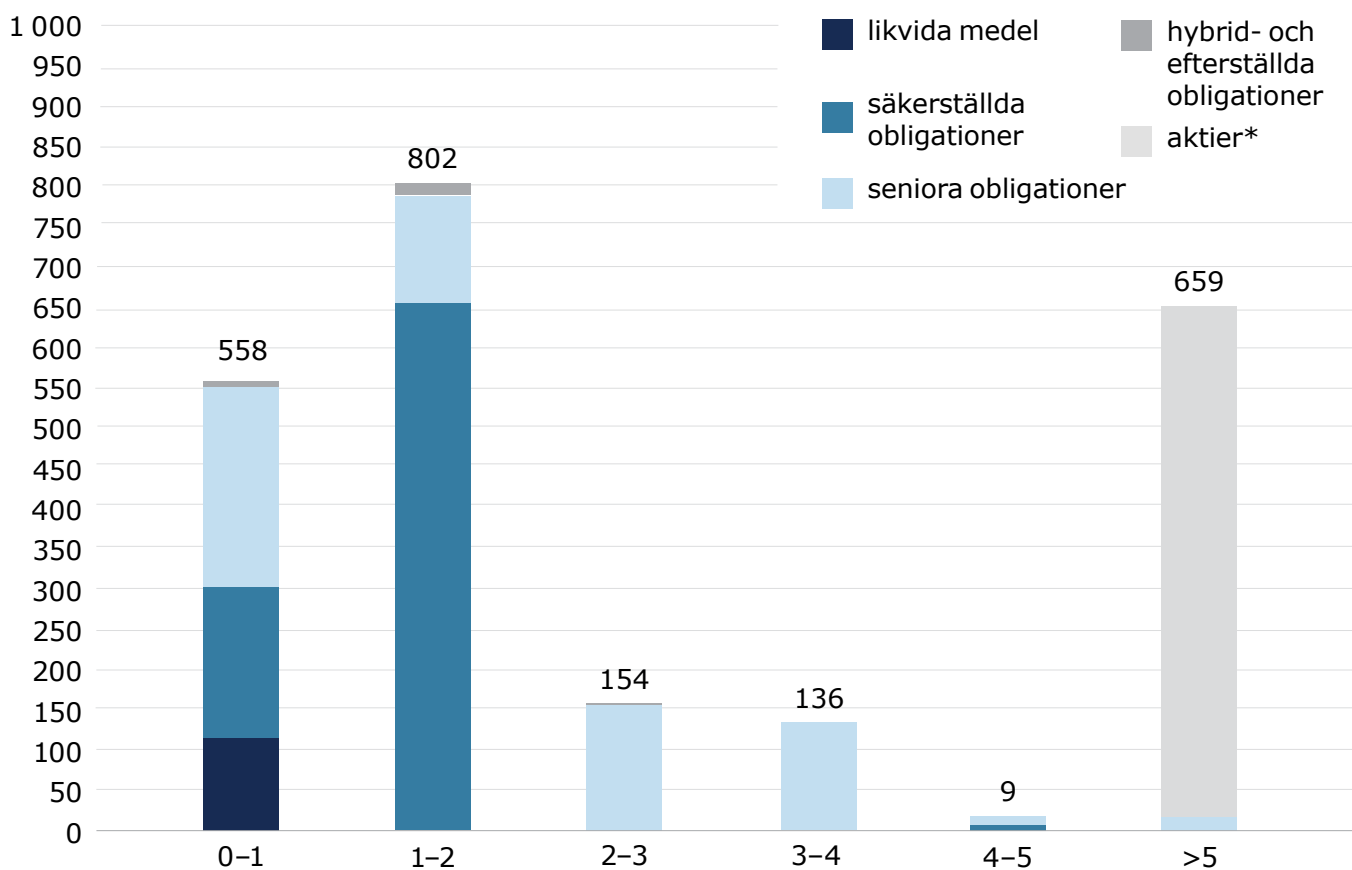
2) 42 meur avser förändring i verkligt värde för investeringen i Castellum AB och 14 meur avser förändring i verkligt värde för obligationer.

finansiering

finansiella investeringar

genomsnittlig löptid 1,4 år och genomsnittlig ränta 2,75 procent

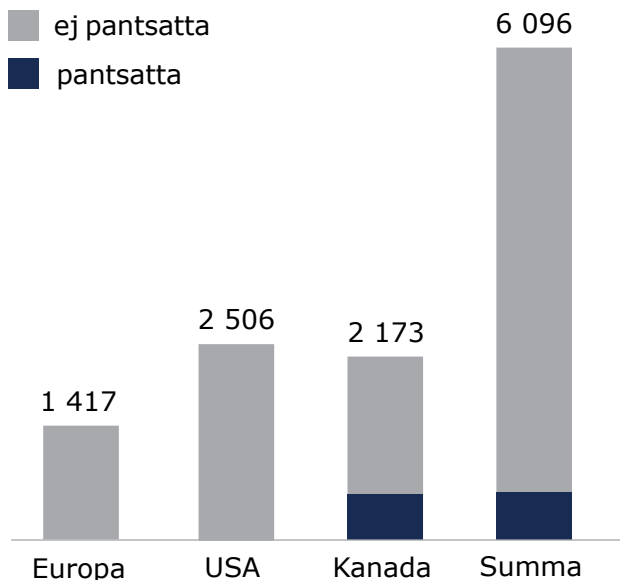
meur per år



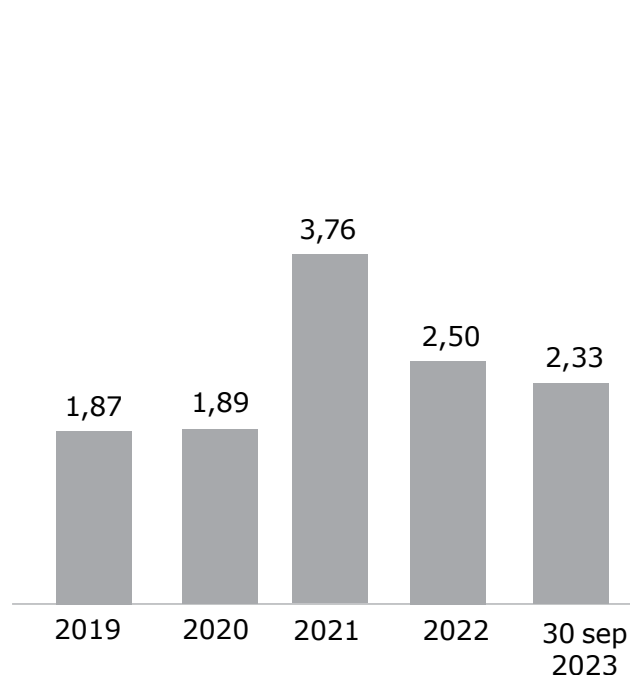
* aktier räknas inte med i genomsnittlig löptid eller i genomsnittlig ränta

pantsättning, fastigheter

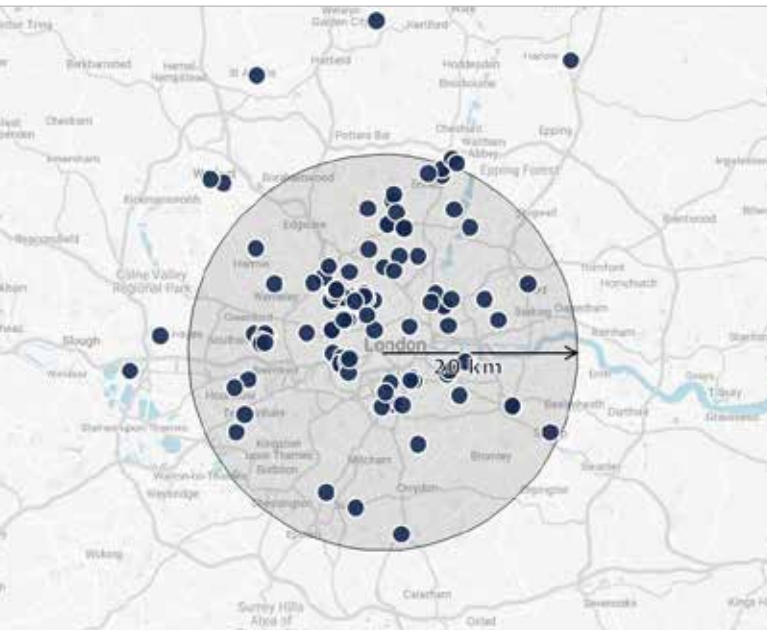
meur



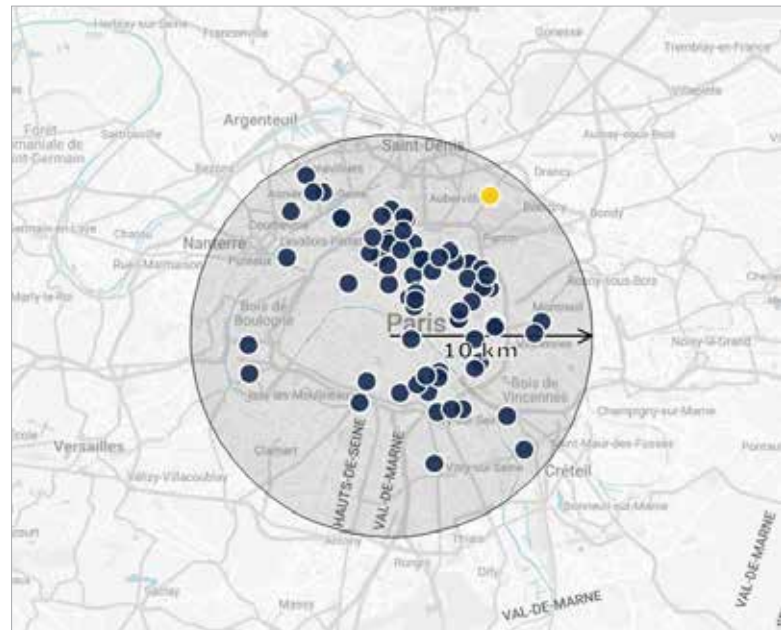
ej pantsatt kvot



London



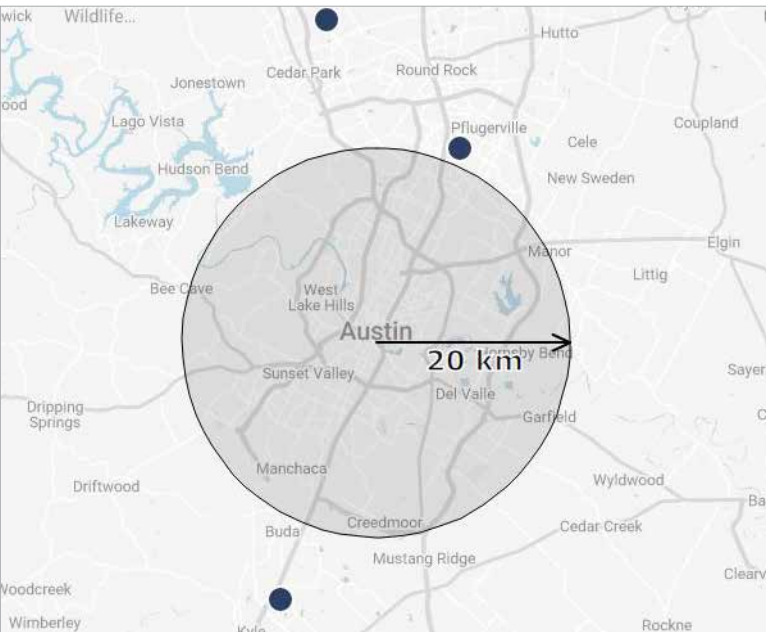
Paris



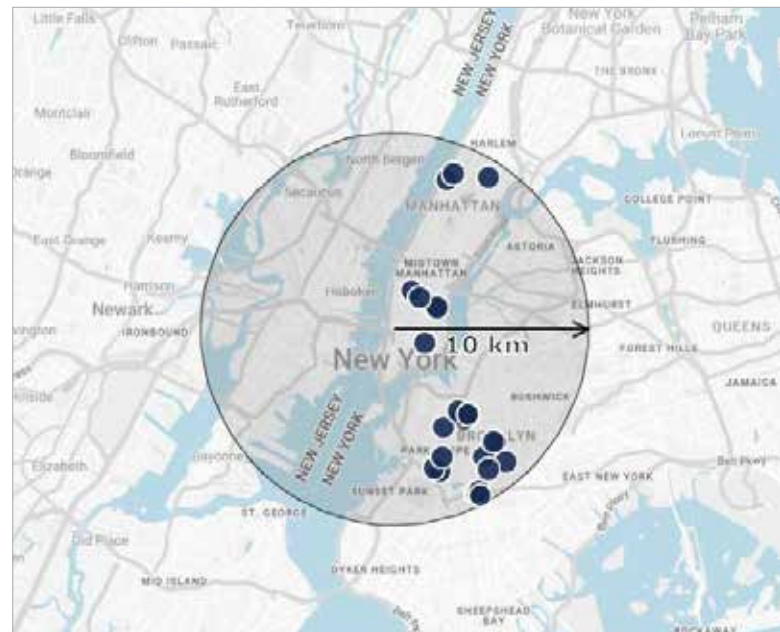
● jämförbara fastigheter ● såld fastighet 2023

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	968	449
Direktavkastningskrav, procent	4,30	3,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	63
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	92	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	9	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2022	35,14	28,88
Valutakursförändringar	0,75	-
Justerad total portfolio 1 okt 2022	35,89	28,88
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	35,89	28,88
Förändring i jämförbar portfölj	2,99	0,89
- Förändring i procent	8,3	3,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	38,88	29,77
Köp och nybyggnation	0,26	-
Total portfölj 1 okt 2023	39,14	29,77
Nyuthyrningshyra	46,09	33,91
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,2	0,8
Lägenheter under uppgradering	5,1	18,7
Vakansgrad	5,3	19,5

Austin



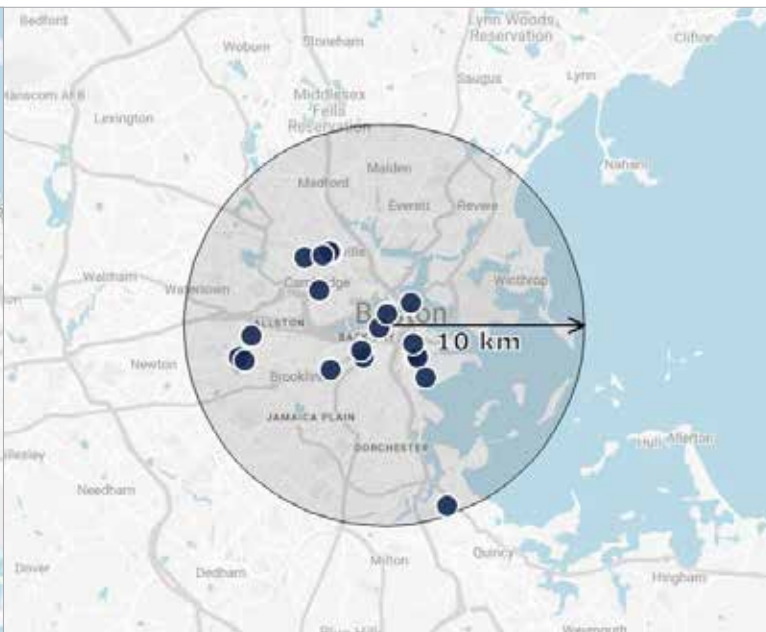
New York



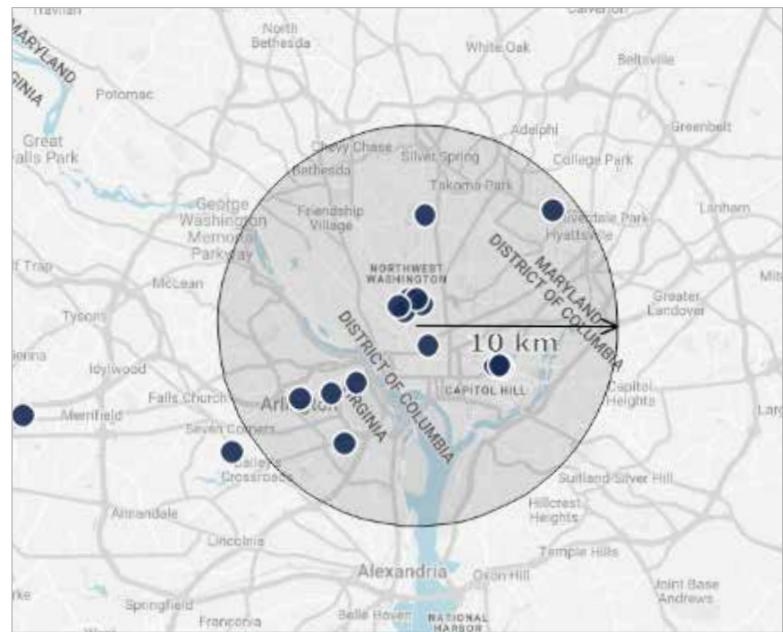
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	181	730
Direktavkastningskrav, procent	4,77	4,76
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	59
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 okt 2022	20,08	37,48
Valutakursförändringar	-1,60	-3,00
Justerad total portfolio 1 okt 2022	18,48	34,48
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	18,48	34,48
Förändring i jämförbar portfölj	0,13	1,82
- Förändring i procent	0,7	5,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	18,61	36,30
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2023	18,61	36,30
Nyuthyrningshyra	18,30	59,21
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	5,0	0,6
Lägenheter under uppgradering	0,0	2,7
Vakansgrad	5,0	3,3

Boston



Washington D.C.

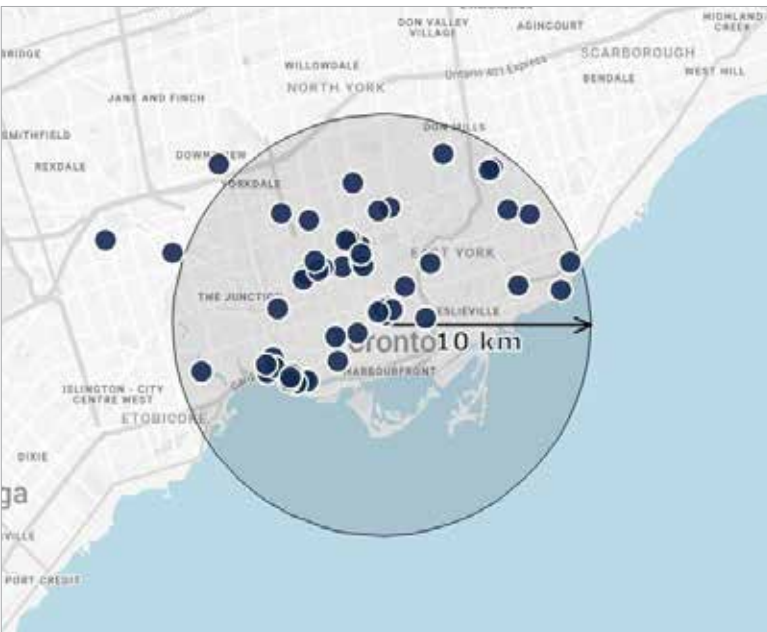


- jämförbara fastigheter

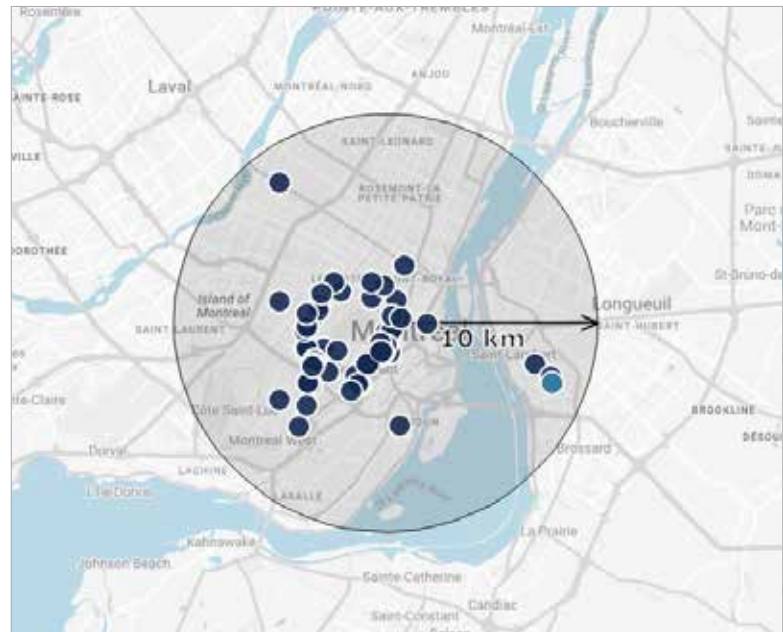
Boston Washington D.C.

	Boston	Washington D.C.
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	650	945
Direktavkastningskrav, procent	4,56	5,26
Andel uppgraderade lägenheter, procent	91	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 okt 2022	42,81	25,98
Valutakursförändringar	-3,42	-2,07
Justerad total portfolio 1 okt 2022	39,39	23,91
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	39,39	23,91
Förändring i jämförbar portfölj	2,80	0,74
- Förändring i procent	7,1	3,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	42,19	24,65
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2023	42,19	24,65
Nyuthyrningshyra	45,71	25,18
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,4	3,4
Lägenheter under uppgradering	3,8	7,8
Vakansgrad	7,2	11,2

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet okt–dec 2022

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 148	984
Direktavkastningskrav, procent	4,31	4,63
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 okt 2022	19,35	15,74
Valutakursförändringar	-1,13	-0,91
Justerad total portfolio 1 okt 2022	18,22	14,83
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	18,22	14,83
Förändring i jämförbar portfölj	1,11	0,88
- Förändring i procent	6,1	6,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	19,33	15,71
Köp och nybyggnation	-	-0,09
Total portfölj 1 okt 2023	19,33	15,62
Nyuthyrningshyra	29,81	18,53
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,4	0,7
Lägenheter under uppgradering	1,4	5,3
Vakansgrad	1,8	6,0

Ottawa



Quebec City



- jämförbar fastighet
- köpt fastighet okt–dec 2022

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	20	21
Direktavkastningskrav, procent	4,50	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	1
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	12	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 okt 2022	8,67	-
Valutakursförändringar	-0,51	-
Justerad total portfolio 1 okt 2022	8,16	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2022	8,16	-
Förändring i jämförbar portfölj	0,69	-
- Förändring i procent	8,5	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	8,85	-
Köp och nybyggnation	-	8,73
Total portfölj 1 okt 2023	8,85	8,73
Nyuthyrningshyra	10,89	10,31
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0
Vakansgrad	0,0	0,0

hållbarhet beaktas i alla beslut

Akelius fokusområden



miljö

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



bolagsstyrning

- förbättra affärsetik och 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

Toronto installerar bikupor

Fyra bikupor installerades i Toronto i juni. Två bikupor installerades på Akelius kontorets sedumtak. Två andra bikupor installerades på fastigheten, 36 Castle Frank.

Hållbarhetsprojektet initierades efter en föreläsning om biodling organiserad av Yanina Berges, energi- och hållbarhetschef.

Honungsbin förbättrar den biologiska mångfalden genom att pollinera växter inom en radie av två kilometer, vilket gynnar det urbana ekosystemet.

Bikuporna förbättrar också den ekologiska stabiliteten genom att tillhandahålla en säker livsmiljö för Torontos pollinatörer. Bin är känsliga för föroreningar och miljöförändringar.

Anställda är positiva till initiativet. Bikuporna visar Akelius engagemang för hållbarhet och biologisk mångfald.

Hyresgäster var också nöjda med initiativet. De tog kontakt med anställda och tackade dem för deras arbete med bikuporna.

fokus på medarbetarna

	Målsättning	30 sep 2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	674	755	865	1 300
Jämställd lönesättning, procent	100	106	114	114	116
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	2,4	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall*	0,00	0,09	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-sep 9 mån	2022 jan-sep 9 mån	2023 jul-sep 3 mån	2022 jul-sep 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	247	220	84	80	303
Driftkostnader	2	-102	-97	-33	-35	-133
Underhåll	2	-18	-16	-6	-5	-22
Driftöverskott	2	127	107	45	40	148
Centrala administrationskostnader		-14	-16	-4	-4	-21
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	113	91	41	36	127
Avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-2	-13	-1	-1	-14
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	-	-	-15
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-289	-125	-193	-140	-577
Vändning av omstruktureringskostnader		-	-	-	-	1
Rörelseresultat		-178	-47	-153	-105	-478
Ränteintäkter	4	41	22	12	9	34
Räntekostnader	4	-43	-43	-14	-12	-54
Räntekostnader hybridobligationer	4	-12	-17	-2	-5	-22
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	56	-391	58	-53	-332
Värdeförändring derivat	4	-35	94	-41	-	97
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	62	225	72	99	131
Resultat före skatt	5	-109	-157	-68	-67	-624
Aktuell skatt	6	-4	-16	-2	-14	-5
Uppskjuten skatt	6	-53	19	-26	4	32
Resultat		-166	-154	-96	-77	-597
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	66	527	82	159	88
Skatt till poster som kan omföras	7	-1	-76	-7	-24	-22
Övrigt totalresultat		65	451	75	135	66
Totalresultat*		-101	297	-21	58	-531
Resultat per aktie före utspädning, euro		-0,03	-0,05	-0,02	-0,03	-0,18
Resultat per aktie efter utspädning, euro		-0,03	-0,03	-0,02	-0,01	-0,11

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

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 247 meur (220), en ökning med 12,3 procent jämfört med samma period 2022.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 23 meur (18), 11,5 procent (11,3). Ökningarna är främst relaterade till högre hyresnivåer och lägre vakans.

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 10 372 hyresavtal (9 208) med en årshyra på 157 meur (136).

Den nya årshyran är 164 meur (142), en ökning med 4,2 procent (3,9).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,5 procentenheter till 6,6 procent (9,1) jämfört med slutet av 2022.

Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

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

Reell vakansgrad minskade med 0,6 procentenheter till 1,4 procent (1,9) under perioden.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 120 meur (113). 18 meur (16) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro per kvadratmeter (18) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 127 meur (107).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,0 procent (18,2).

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

Överskottsgraden uppgick till 51,3 procent (48,6).

Justerad överskottsgrad uppgick till 63,4 procent (61,8).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 113 meur (91), en ökning med 24,7 procent jämfört med samma period 2022.

Ökningen beror främst på tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 41 meur (22) och räntekostnaderna uppgick till 43 meur (43). Räntekostnaderna för hybridobligationer uppgick till 12 meur (17).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med 56 meur (-391), varav 42 meur är relaterat till förändring av verkligt värde för investeringen i Castellum AB och 14 meur relaterat till förändring av verkligt värde i obligationer.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med -35 meur (94).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 62 meur (225), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -109 meur (-157). Resultat före skatt påverkades främst av ett positivt driftöverskott på 127 meur (107), negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -289 meur (-125) samt ett positivt finansnetto om 69 meur (-110).

not 6 skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -57 meur (3).

-53 meur (19) avser uppskjuten skatt, främst till följd av utnyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget, samt ej aktiverade uppskjutna skattefordringar.

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 65 meur (451). Detta är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	6 087	6 990	6 162
Rörelsefastigheter	8	9	12	11
Nyttjanderättstillgångar		6	8	7
Materiella anläggningstillgångar		5	4	4
Derivat		82	81	73
Uppskjutna skattefordringar		2	1	48
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	1 760	2 092	2 077
Fordringar och övriga tillgångar		5	8	4
Summa anläggningstillgångar		7 956	9 196	8 386
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	451	382	319
Fordringar och övriga tillgångar		47	65	47
Derivat		3	11	24
Likvida medel	10, 12	107	271	217
Tillgångar som innehas för försäljning		-	11	-
Summa omsättningstillgångar		608	740	607
Summa tillgångar		8 564	9 936	8 993
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11	4 384	5 334	4 506
Summa eget kapital		4 384	5 334	4 506
Ej säkerställda lån	12	2 720	3 530	3 418
Säkerställda lån	12	109	147	135
Hybridobligationer		335	650	650
Leasingskulder		5	7	6
Derivat		15	30	30
Uppskjutna skatteskulder		47	61	38
Avsättningar		1	6	-
Övriga skulder		20	19	18
Summa långfristiga skulder		3 252	4 450	4 295
Ej säkerställda lån	12	775	-	83
Säkerställda lån	12	29	28	21
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		42	3	4
Avsättningar		1	11	4
Övriga skulder		80	109	79
Summa kortfristiga skulder		928	152	192
Summa eget kapital och skulder		8 564	9 936	8 993

not 8 fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 6 096 meur

Verkligt värde uppgick till 6 096 meur (7 012), vilket motsvarar 4 953 euro per kvadratmeter (5 753).

Förändringarna beror på stigande räntenivåer och ökat direktavkastningskrav under året, vilket har pressat ned fastighetsvärdena.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,57 procent (4,08), jämfört med 4,20 vid slutet av 2022. Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -289 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -289 meur (-125), motsvarande -4,7 procent (-2,1). Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 142 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 142 meur (151).

På årsbasis motsvarar det 153 euro per kvadratmeter (169).

10 procent (15) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

not 9 finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar minskade från 2 396 meur till 2 211 meur (2 474) under perioden.

Minskningen är främst hänförlig till inlösta obligationer.

Vid periodens slut ägde Akelius 13,5 procent (-) av de utestående aktierna i Castellum AB, totalt 645 meur (-).

98 procent (88) av obligationsinvesteringarna avser säkerställda eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms som låg.

Investeringar har gjorts i 74 obligationer (177) utställda i sek, eur, gpb och usd.

not 10 likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 2 371 meur (2 954).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 53 meur (209) med en genomsnittlig löptid om 1,4 år (0,4).

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 5 544 meur (6 378).

not 11 eget kapital

soliditet inklusive hybridobligationer

Eget kapital minskade med 122 meur till 4 384 meur (5 334) under perioden.

Förändringar som har påverkat eget kapital är nyemission, utdelning, omräkningsdifferenser, samt periodens resultat.

Soliditet inklusive hybridobligationer uppgick till 55 procent (60).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 159 meur i eget kapital.

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

Per 30 september 2023 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,738 euro.

not 12

finansiering

nettoskuld 1 315 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 24 meur till 3 633 meur (3 705).

Belåningsgraden var 21 procent (13).

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

Finansiella investeringar uppgick till 2 318 meur (2 745).

Nettoskulden uppgick till 1 315 meur (960).

löptid

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 år (4,3), jämfört med 4,0 år vid slutet av 2022. 804 meur (28) förfaller inom ett år.

Finansiella investeringar exklusive externa aktier hade i genomsnitt en löptid på 1,4 år (2,5), jämfört med 2,0 år vid slutet av 2022.

räntebindning

1 459 meur (2 218) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 4,2 år (5,4) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 5,1 år vid slutet av 2022.

De finansiella investeringarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 1,3 år (2,3), jämfört med 1,8 år vid slutet av 2022.

genomsnittlig ränta

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer ökat från 1,20 procent till 1,57 procent (1,51).

Den genomsnittliga räntan på Akelius seniora räntebärande skulder minskade från 1,69 procent under kvartalet.

Minskningen beror främst på återbetalning av lån med hög ränta i Kanada.

Finansiella investeringar exklusive externa aktier har en genomsnittlig ränta på 2,75 procent (1,18), 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 2,33

Den ej pantsatta kvoten var 2,33 (2,77), jämfört med 2,50 vid slutet av 2022.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytan- de	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräk- nings- reserv	Balanserad vinst			
Eget kapital, 1 jan 2022	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Periodens totalresultat	-	-	450	-154	296	1	297
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning	-	-953	-	-5 133	-6 086	-	-6 086
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 30 sep 2022	348	4 085	517	384	5 334	-	5 334
Periodens totalresultat	-	-	-385	-443	-828	-	-828
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	-	-	-	-166	-166	-	-166
Övrigt totalresultat	-	-	65	-	65	-	65
Periodens totalresultat	-	-	65	-166	-101	-	-101
Nyemission	6	162	-	-	168	-	168
Utdelning*	-	-20	-	-169	-189	-	-189
Eget kapital, 30 sep 2023	354	3 804	197	29	4 384	-	4 384

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

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2023 jan-sep 9 mån	2022 jan-sep 9 mån	2023 jul-sep 3 mån	2022 jan-sep 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	127	107	45	39	148
Centrala administrationskostnader	-14	-16	-4	-3	-21
Erlagda räntor	-65	-59	-22	-9	-77
Erhållna räntor	32	32	9	11	58
Betald skatt	-2	-1	-	-	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	78	63	28	38	106
Förändring rörelsefordringar	-	11	-	-4	44
Förändring rörelseskulder	10	34	-28	20	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten	88	108	-	54	147
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-3	-	-1	-3
Investeringar i fastigheter	-142	-151	-51	-56	-205
Köp av fastigheter	2	-426	2	-101	-456
Köp av finansiella tillgångar*	-140	-50	-	-	-1 717
Köp av övriga tillgångar	-2	-	-1	-	-2
Försäljning av fastigheter	1	-	-	-	11
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-3
Försäljning av finansiella tillgångar	346	2 332	218	12	4 089
Försäljning av övriga tillgångar	-	8	-	8	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	65	1 710	168	-138	1 722
Nyemission	168	4 085	-	-	4 085
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-11	-	-	-11
Upptagna lån	240	-	24	-	-
Amortering av lån	-590	-861	-355	-125	-945
Lösen av derivat	100	93	17	47	83
Amortering leasing	-1	-1	-	-	-1
Utdelning A-aktier	-167	-6 064	-	-	-6 064
Utdelning D-aktier	-17	-17	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267	-2 776	-320	-84	-2 875
Periodens kassaflöde	-114	-958	-152	-168	-1 006
Likvida medel vid periodens början	217	1 193	248	403	1 193
Omräkningsdifferens i likvida medel	4	36	11	36	30
Likvida medel vid periodens slut	107	271	107	271	217

* under 2023 avser den finansiella investeringen köp i Castellum AB

segmentinformation

**driftöverskott
jan-sep 2023**

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	29	-7	-2	20
Paris	12	-7	-1	4
Europa	41	-14	-3	24
New York	37	-17	-3	17
Washington D.C.	51	-21	-4	26
Boston	27	-10	-2	15
Austin	12	-6	-1	5
USA	127	-54	-10	63
Toronto	41	-17	-2	22
Montreal	36	-15	-3	18
Ottawa	1	-1	-	-
Quebec City	1	-1	-	-
Kanada	79	-34	-5	40
Summa	247	-102	-18	127

**driftöverskott
jan-sep 2022**

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

* en fastighet förvärvades i Ottawa i maj 2022

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-sep 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	20	-28	-8	-1,1	66,4	968
Paris	4	-28	-24	-6,9	31,0	449
Europa	24	-56	-32	-3,1	56,3	1 417
New York	17	16	33	6,3	45,2	730
Washington D.C.	26	-68	-42	-5,8	50,3	945
Boston	15	-36	-21	-4,0	58,3	650
Austin	5	-23	-18	-11,8	43,2	181
USA	63	-111	-48	-2,5	49,8	2 506
Toronto	22	-43	-21	-2,4	52,7	1 148
Montreal	18	-79	-61	-7,8	49,4	984
Ottawa	-	-	-	2,3	49,7	20
Quebec City	-	-	-	0,9	40,6	21
Kanada	40	-123	-82	-4,8	51,0	2 173
Summa	127	-289	-162	-3,5	51,3	6 096

totalavkastning fastigheter
jan-sep 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	18	-5	13	1,8	65,8	956
Paris	4	13	17	5,1	36,3	474
Europa	22	8	30	2,8	57,5	1 430
New York	13	-37	-24	-4,2	41,1	883
Washington D.C.	21	-35	-14	-2,1	47,4	1 174
Boston	14	-8	6	1,2	57,9	811
Austin	4	6	10	7,2	37,4	229
USA	52	-74	-22	-1,2	46,8	3 097
Toronto	19	3	22	2,7	49,9	1 322
Montreal	14	-62	-48	-6,1	43,1	1 141
Ottawa	-	-	-	-	51,7	22
Kanada	33	-59	-26	-1,6	46,9	2 485
Summa	107	-125	-18	-0,4	48,6	7 012

nyckeltal

	30 sep 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Risikkapital					
Eget kapital, meur	4 384	4 506	7 049	5 374	5 526
Soliditet, procent	51	50	57	43	45
Soliditet inklusive hybridobligationer, procent	55	57	64	51	50
Avkastning på eget kapital, procent	-2	-8	52	0	8
Substansvärde, meur	4 401	4 433	7 087	6 324	6 533
Driftresultat*					
Hysesintäkter, meur	247	303	212	190	188
Tillväxt hysesintäkter, procent	12,3	42,9	12,1	0,4	19,7
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,5	11,9	1,5	3,5	4,0
Driftöverskott, meur	127	148	99	91	86
Tillväxt driftöverskott, procent	18,4	49,6	8,6	5,4	12,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,0	18,9	-2,1	9,7	-1,6
Överskottsgrad, procent	51,3	48,9	46,8	48,2	46,0
Justerad överskottsgrad, procent	63,4	61,9	58,3	59,7	56,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	21	16	-	39	40
Ej pantsatt kvot	2,33	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	1,57	1,20	1,51	1,95	2,25
Räntebindning, år	4,2	5,1	5,4	5,0	4,5
Kapitalbindning, år	3,1	4,0	4,5	5,7	5,4
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 635	19 545	17 770	44 443	44 226
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 231	1 234	1 115	2 986	2 968
Hysespotential, procent	20	22	25	24	55
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	2,0	2,6	1,7	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	6,6	8,1	12,5	7,5	8,6
Omsättning hyresgäster, procent	23	25	27	16	15
Verkligt värde, euro/kvm	4 953	5 001	5 399	4 066	4 031
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	340	317	258	473	485
Direktavkastningskrav, procent	4,57	4,20	3,99	3,28	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,37	0,21	-0,16	-0,38	0,00
Ingående verkligt värde, meur	6 173	6 020	12 139	11 964	12 379
Värdeförändring, meur	-289	-592	1 719	34	423
Investering, meur	142	205	360	381	468
Köp, meur	-	457	588	172	181
Försäljning, meur	-1	-11	-9 138	-185	-1 616
Valutakursdifferenser, meur	71	94	352	-227	129
Utgående verkligt värde, meur	6 096	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-sep mån	2022 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 3 mån	2022 jan-sep 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-3	-7	-1	-1	-8
Rörelseresultat	-3	-7	-1	-1	-8
Resultat från aktier i dotterbolag	-21	-	-98	-4	-391
Finansiella intäkter	285	715	130	270	435
Finansiella kostnader	-66	-70	22	-24	-90
Värdeförändring finansiella tillgångar	56	-391	58	-53	-332
Värdeförändring derivat	-35	93	-41	-	97
Resultat före bokslutsdispositioner	216	340	70	188	-289
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1
Resultat före skatt	216	340	70	188	-290
Skatt	-47	-74	-20	-39	-16
Periodens resultat	169	266	50	149	-306

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	3 158	2 350	2 418
Fordringar på koncernbolag	2 688	4 197	3 587
Finansiella tillgångar	1 760	2 092	2 077
Derivat	82	82	73
Uppskjutna skattefordringar	-	-	47
Summa anläggningstillgångar	7 688	8 721	8 202
Fordringar på koncernbolag	11	11	11
Finansiella tillgångar	451	381	319
Derivat	3	11	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	22	8	1
Övriga fordringar	13	29	19
Likvida medel	88	168	127
Summa omsättningstillgångar	588	608	501
Summa tillgångar	8 276	9 329	8 703
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	357	351	351
Fritt eget kapital	3 804	4 234	3 662
Summa eget kapital	4 161	4 585	4 013
Långfristiga räntebärande skulder	1 462	2 588	2 476
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 718	1 982	1 991
Derivat	15	30	30
Avsättningar	1	6	-
Summa långfristiga skulder	3 196	4 606	4 497
Kortfristiga räntebärande skulder	775	-	83
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	53	55	51
Derivat	42	3	4
Avsättningar	-	7	1
Övriga skulder	35	58	38
Övriga skulder koncernbolag	14	15	16
Summa kortfristiga skulder	919	138	193
Summa eget kapital och skulder	8 276	9 329	8 703

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital	4 384	5 334	4 506
Uppskjuten skatt	45	60	-10
Derivat	-28	-59	-63
Substansvärde	4 401	5 335	4 433
Summa räntebärande skulder	3 968	4 355	4 307
Hybridobligationer	-335	-650	-650
Likvida medel	-107	-271	-217
Finansiella tillgångar	-2 211	-2 474	-2 396
Netto räntebärande skulder	1 315	960	1 044
Summa tillgångar	8 564	9 936	8 993
Likvida medel	-107	-271	-217
Finansiella tillgångar	-2 211	-2 474	-2 396
Nettotillgångar	6 246	7 191	6 380
Belåningsgrad, procent	21	13	16

medelränta

meur	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 633	3 705	3 657
Räntekostnader baserat på räntan per slutet av perioden	57	56	44
Medelränta	1,57	1,51	1,20

likviditet

meur	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Likvida medel	107	271	217
Outnyttjade kreditavtal	53	209	159
Finansiella tillgångar	2 211	2 474	2 396
Likviditet	2 371	2 954	2 772

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Ej pantsatta fastigheter	5 544	6 378	5 606
Nyttjanderättstillgångar	6	8	7
Materiella anläggningstillgångar	5	4	4
Uppskjutna skattefordringar	2	1	48
Finansiella tillgångar	2 211	2 474	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	52	73	51
Derivat	85	92	97
Ej pantsatta tillgångar	7 905	9 030	8 209
Ej säkerställda lån	3 495	3 530	3 501
Likvida medel	-107	-271	-217
Netto ej säkerställd senior skuld	3 388	3 259	3 284
Ej pantsatt kvot	2,33	2,77	2,50

eget kapital

meur	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Periodens totalresultat	-101	297	-531
Ingående eget kapital	4 506	7 049	7 049
Avkastning på eget kapital, procent	-2	4	-8
Eget kapital	4 384	5 334	4 506
Hybridobligationer	335	650	650
Eget kapital och hybridobligationer	4 719	5 984	5 156
Summa tillgångar	8 564	9 936	8 993
Soliditet, procent	51	54	50
Soliditet inklusive hybridobligationer, procent	55	60	57

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	247	220	12,3
Förvärv och avyttringar	-20	-9	
Serviceintäkter	-4	-3	
Valutakursdifferenser	-	-8	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	223	200	11,5
Driftöverskott	127	107	18,4
Förvärv och avyttringar	-11	-5	
Valutakursdifferenser	-	-3	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	116	99	18,0

justerad överskottsgrad

meur	2023 jan-sep	Justering för övriga service- intäkter*	Justerad 2023 jan-sep
Hyresintäkter	247	-47	200
Driftkostnader	-102	47	-55
Underhåll	-18	-	-18
Driftöverskott	127	-	127
Överskottsgrad, procent	51,3	-	63,4

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 47 meur (47)

realiserad värdetillväxt

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

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	sep 2022– sep 2023
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2022	91
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	23
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-5
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	18
Köp och försäljning hyresintäkter	11
Köp och försäljning fastighetskostnader	-6
Köp och försäljning driftöverskott	5
Valutakursdifferenser	-3
Centrala administrationskostnader	2
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2023	113

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 78 meur (63).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 65 meur (1 710).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -267 meur (-2 776).

Repotransaktioner påverkade upptagna lån med 240 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 -209 meur.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter och finansiella valutakursdifferenser.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader.

Resultat före skatt uppgick till 216 meur (340).

tredje kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 84 meur (80). Fastighetskostnaderna uppgick till 39 meur (40).

Driftöverskottet ökade till 45 meur (40).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -193 meur (-140).

Finansnettot var 85 meur (38).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -68 meur (-67).

Kassaflödet uppgick till -152 meur (-168). Den löpande verksamheten genererade inget kassaflöde (54).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 168 meur (-138).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -320 meur (-84).

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har ökat med 1 meur (-2) jämfört med slutet av 2022.

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 4 meur (-).

Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Akelius Apartments Ltd har köpt Akelius Residential Property AB (publ):s D-aktier för totalt 25 meur (198).

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2022.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius löste in seniora ej säkerställda lån om 210 musd den 2023-10-18.

Ralf Spann,
Vd, koncernchef och styrelseledamot

Stockholm, 24 oktober 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 fastighets-skatt.

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,

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

Akelius 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

bokslutskommuniké 2023	6 februari 2024
årsredovisning 2023	15 mars 2024
delårsrapport jan-mars 2024	22 april 2024