



Kvartalsrapport Akelius Fastigheter

januari till september 2013

Akelius

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

- Hyresintäkterna ökade med 5,5 procent för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskottet ökade med 8,3 procent för jämförbara fastigheter
- Hyresnivån för bostäder för jämförbara fastigheter ökade under perioden med 4,6 procent i Sverige och med 4,7 procent i Tyskland
- Värdeförändring fastigheter 1 332 Mkr (1 560), eller 3,8 procent (4,8)
- Försäljning av fastigheter för 678 Mkr, 13 procent högre än marknadsvärdet vid början av året
- Värdeförändring derivatinstrument 879 Mkr (-159)
- Periodens resultat 2 185 Mkr (1 097)
- Investeringar i fastigheter 1 007 Mkr (923)
- Köp av fastigheter 4 304 Mkr (1 376)

Koncernen

Verksamheten

Akelius Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stadigt växande kassaflöde. Låg finansiell risk uppnås genom låg belåningsgrad, lång ränte- och kapitalbindning.

Vid utgången av perioden ägde koncernen fastigheter i Sverige och i Tyskland med ett bedömt marknadsvärde om 41 485 Mkr (35 437), varav två tredjedelar i Sverige och en tredjedel i Tyskland.

Fastigheterna finns företrädesvis i växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. 74 procent av beståndet finns i Storstockholm, Göteborgsregionen, Öresundsregionen, Berlin och Hamburg. I övrigt ligger

fastigheterna i svenska regionstäder såsom Halmstad, Umeå och Östersund och i tyska storstäder som Frankfurt am Main, Köln och München.

I enlighet med bolagets strategi är andelen bostäder hög. Vid periodens utgång utgjorde andelen bostäder 95 procent (95), mätt som andel av marknadsvärdet. Den uthyrningsbara arean omfattade 2 900 332 kvadratmeter (2 576 378), och bostadsbeståndet omfattade 39 711 lägenheter (35 443), varav 14 879 lägenheter (13 736) i Tyskland.

Akelius Fastigheter AB är moderbolag i koncernen. Fastigheterna ägs direkt av moderbolaget eller genom dotterbolag.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

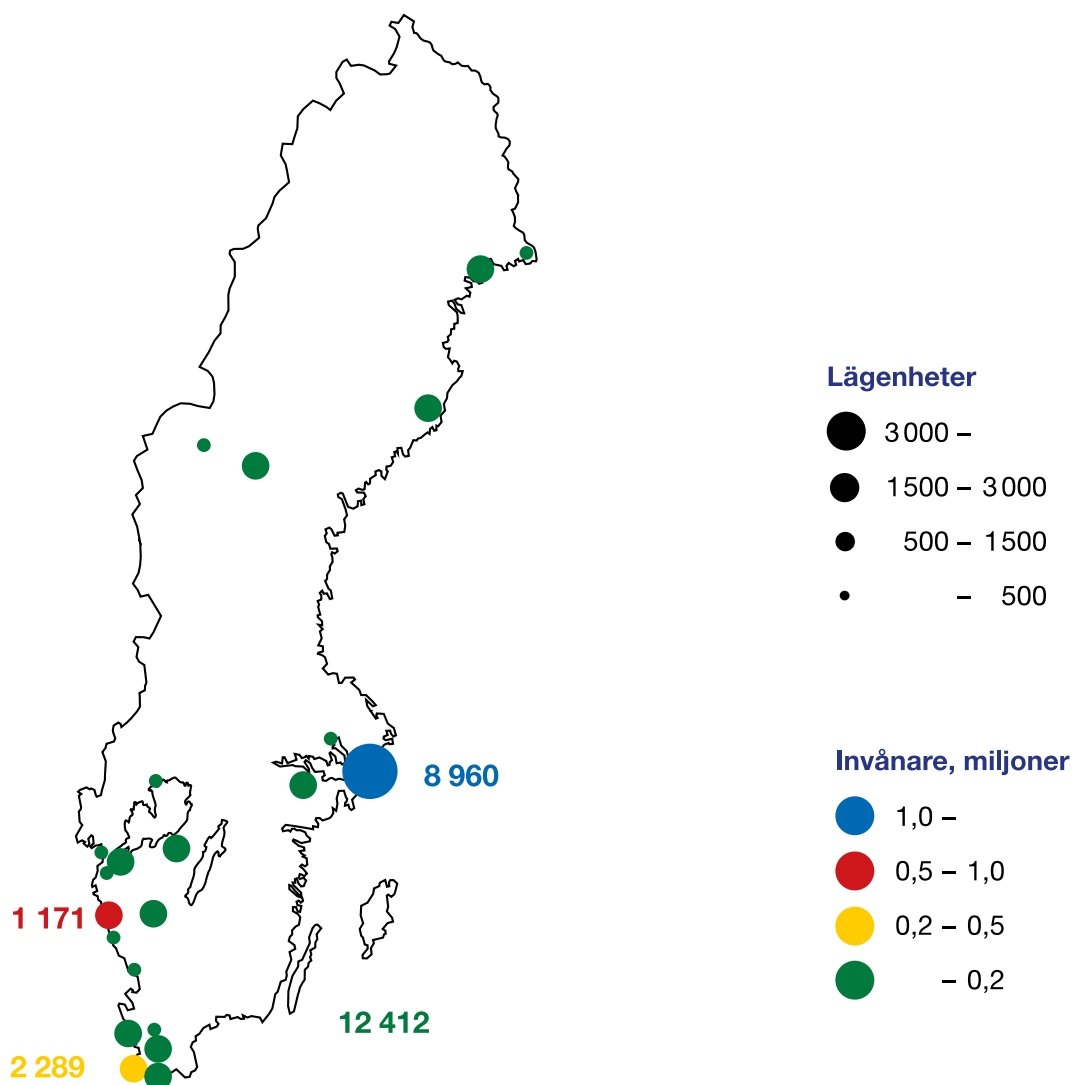
Kvartalsrapport januari till september 2013

Sverige

Antal lägenheter	24 832
Marknadsvärde, Mkr	27 423
- kronor/kvadratmeter	14 061
- direktavkastningskrav	4,84%
Vakansgrad	2,1%
- till följd av uppgradering	68%
- reell vakansgrad	0,7%

Jämförbara fastigheter:

Medelhyra, början av perioden	SEK/kvm/år	1 074
Medelhyra, slutet av perioden	SEK/kvm/år	1 124
Tillväxt medelhyra under perioden		4,6%
Medelhyra nyuthyrningar under perioden	SEK/kvm/år	1 298
Potential vid nyuthyrning		21%



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

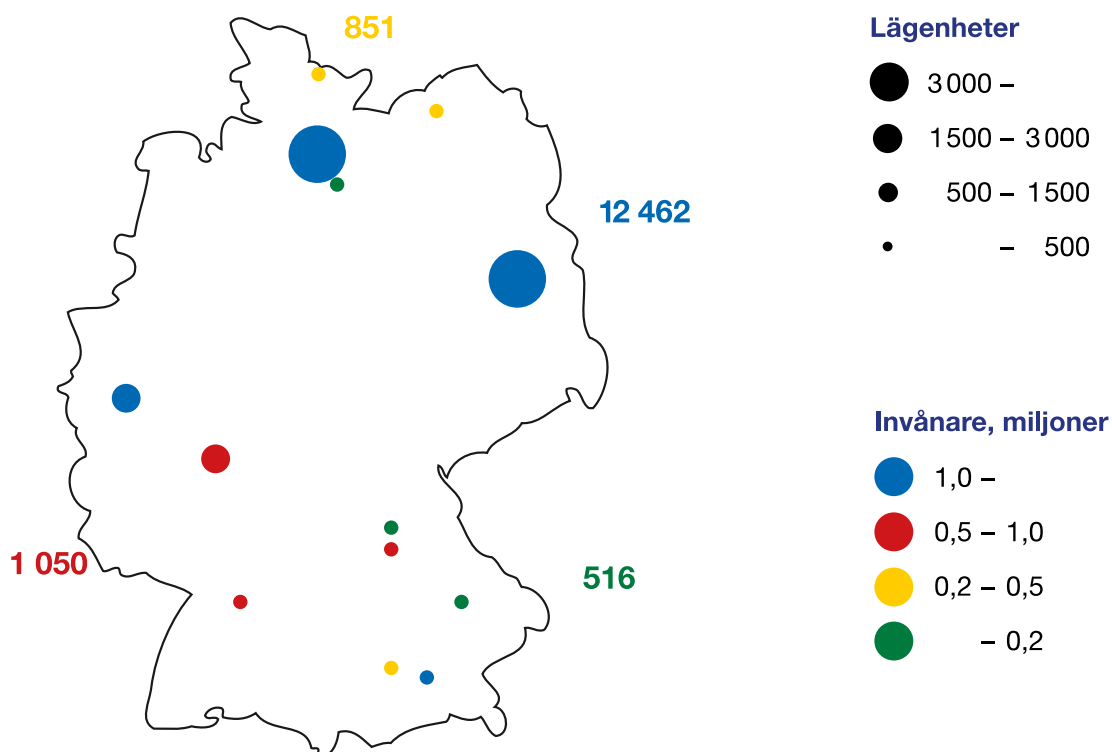
Kvartalsrapport januari till september 2013

Tyskland

Antal lägenheter	14 879
Marknadsvärde, Mkr	14 062
- kronor/kvadratmeter	14 802
- direktavkastningskrav	4,64%
Vakansgrad	2,0%
- till följd av uppgradering	85%
- reell vakansgrad	0,3%

Jämförbara fastigheter:

Medelkallhyra, början av perioden	EUR/kvm/månad	7,52
Medelkallhyra, slutet av perioden	EUR/kvm/månad	7,87
Tillväxt medelhyra under perioden		4,7%
Medelhyra nyuthyrningar under perioden	EUR/kvm/månad	10,90
Potential vid nyuthyrning		45%



Akelius Fastigheter AB (publ)

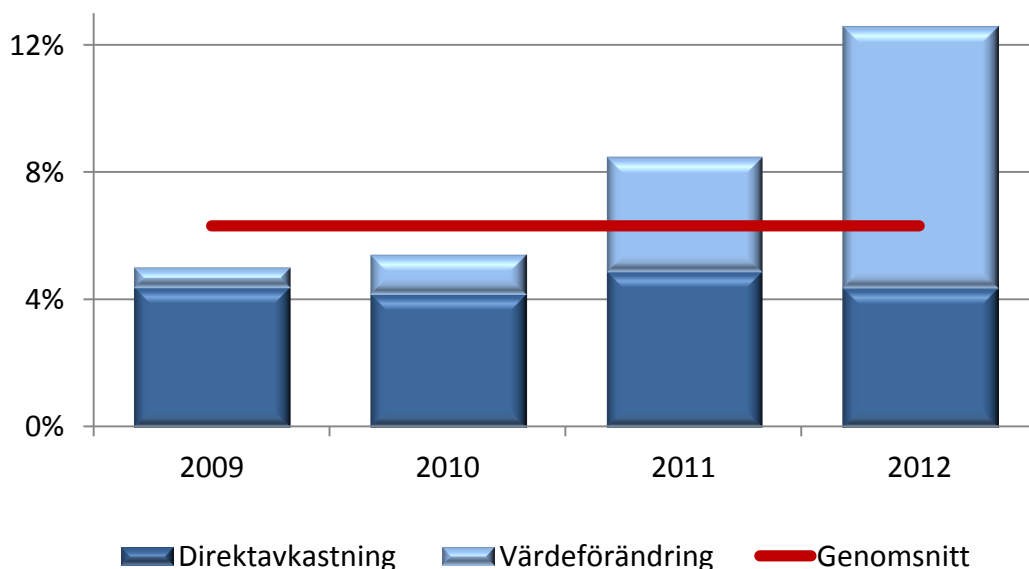
Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Fastigheternas totalavkastning, januari till september 2013

	Mkr	Tillväxt, %
Marknadsvärde, början av perioden	35 437	-
Omräkningsdifferens	83	-
Värdeförändring	1 332	3,8
Investeringar	1 007	2,8
Köpta	4 304	12,1
Sålda	-678	-1,9
Marknadsvärde, slutet av perioden	41 485	17,1
Driftöverskott	1 235	
Fastigheternas totalavkastning	2 567	
	Mkr	Perioden, %
		Årsbasis, %
		7,2
		9,8

Fastigheternas totalavkastning



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Driftsöverskott 1 235 Mkr

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 155 Mkr till 2 241 Mkr (2 086). För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 5,5 procent jämfört med 2012.

Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostadsfastigheter i Sverige ökade under perioden med 4,6 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under period var 1 298 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 21 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av perioden. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga hyresnivån 1 124 kronor per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga kallhyran för jämförbara bostadsfastigheter i Tyskland ökade under perioden med 4,7 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under perioden var 10,90 euro per kvadratmeter och månad, vilket är 45 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av perioden. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kallhyran för bostäder 7,87 euro per kvadratmeter och månad.

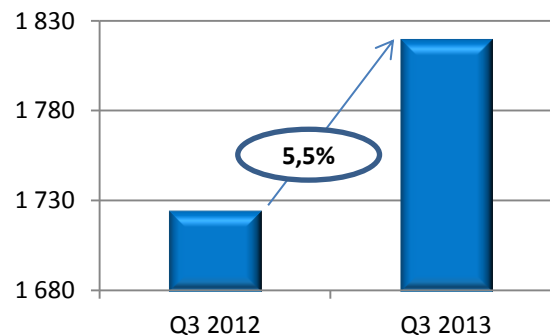
Vakansgraden för bostäder var 2,1 procent, varav 74 procent till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 0,5 procent, vilket är 0,2 procentenheter lägre än jämfört med vakansgraden vid utgången av 2012.

Fastighetskostnaderna var 1 006 Mkr (965), varav 174 Mkr (192) avsåg underhåll, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad om 80 kronor per kvadratmeter (100).

Koncernen

Hyresintäkter, Mkr

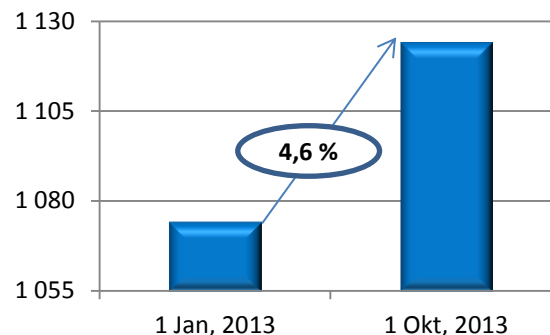
Jämförbara fastigheter



Sverige

Medelhyra bostäder, kronor/kvm/år

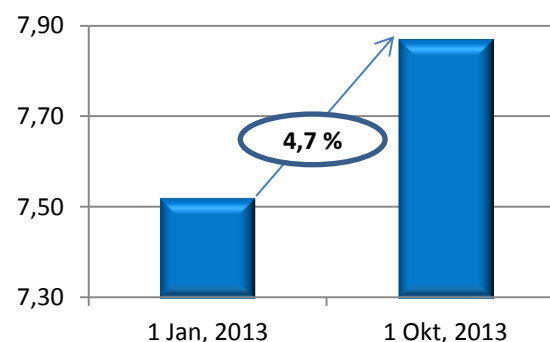
Jämförbara fastigheter



Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad

Jämförbara fastigheter



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Driftöverskottet för perioden var 1 235 Mkr (1 121). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 8,3 procent. Överskottsgraden var 55,1 procent (53,7).

Värdeökning fastigheter 3,8 procent

Fastighetsbeståndets värdeökning under perioden var 1 332 Mkr (1 560), vilket motsvarar 3,8 procent (4,8). Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 678 Mkr vilket är 13 procent högre än bedömt marknadsvärde vid början av året.

Finansiella poster netto -903 Mkr

Finansiella intäkter för perioden var 3 Mkr (23) och finansiella kostnader var 906 Mkr (903). Räntetäckningsgraden var 1,31 (1,25).

Värdet förändring derivatinstrument 879 Mkr

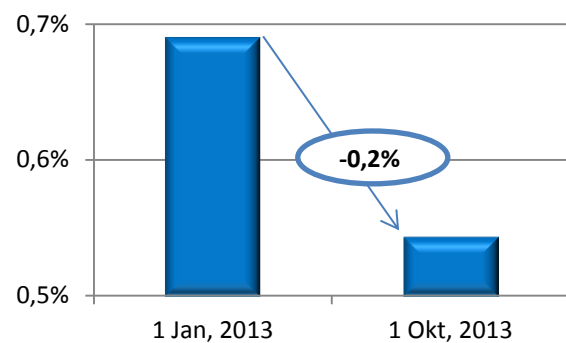
Finansiella derivatinstrument har till följd av stigande marknadsräntor under perioden ökat i värde med 879 (-159).

Köp av fastigheter för 4 304 Mkr

Under perioden har fastigheter köpts för sammanlagt 4 304 Mkr, varav 3 308 Mkr avsåg fastigheter i Sverige och 996 Mkr fastigheter i Tyskland. Köpen i Sverige har genomförts till en initial direktavkastning om 4,7 procent och för ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 11 527 kronor. Initial direktavkastning för köpen i Tyskland var 4,2 och det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 14 027 kronor.

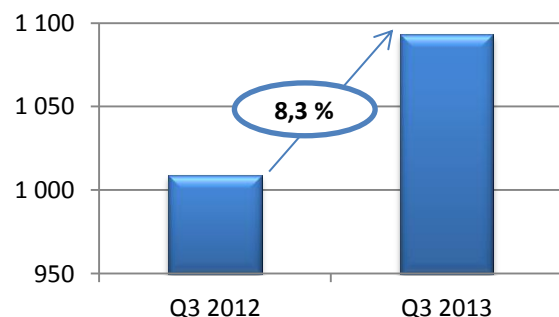
Koncernen

Reell vakansgrad



Koncernen

Driftöverskott, Mkr Jämförbara fastigheter



Marknadsvärde fastigheter, Mkr

Ingående	35 437
Omräkningsdifferens	83
Värdet förändring	1 332
Investeringar	1 007
Köpta	4 304
Sålda	-678
Utgående	41 485

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Fastighetsinvesteringar, 1 007 Mkr

Periodens investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 1 007 Mkr, (923) vilket motsvarar 347 kronor per kvadratmeter. I samband med att hyresgäst flyttar ut uppgöres lägenheten till *First Class*, under perioden uppgick dessa investeringar till 681 Mkr.

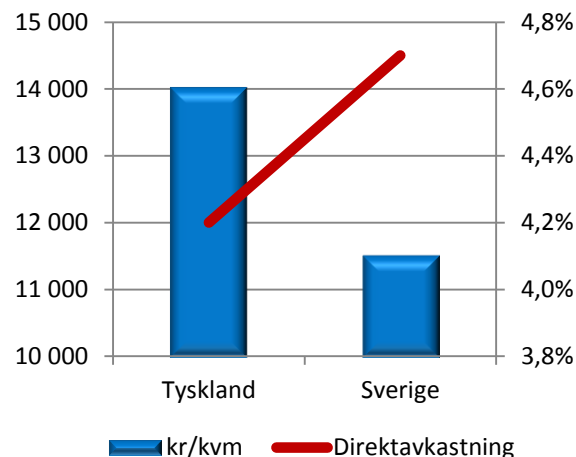
Övriga standardhöjande investeringar om 326 Mkr, avsåg uppgradering av bostadsfastigheter, konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Marknadsvärdering av fastigheter

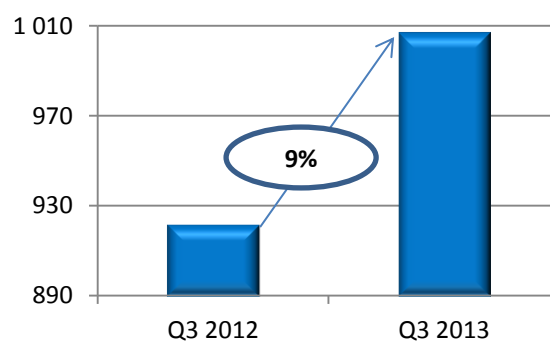
Per bokslutsdagen har marknadsvärdet för alla fastigheter bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningssförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde. För att säkerställa värderingen granskar och verifierar CB Richard Ellis en tredjedel av värderingarna per år.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder var 4,64 procent i Sverige och 4,56 procent i Tyskland. För kommersiella fastigheter var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,93 procent i Sverige och 6,56 procent i Tyskland.

Köp av fastigheter



Investeringar i fastigheter, Mkr



Direktavkastningskrav, %

Ingående	4,73
Valutaomräkning	0,00
Köp	0,04
Försäljning	0,00
Jämförbart	0,00
Utgående	4,77

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

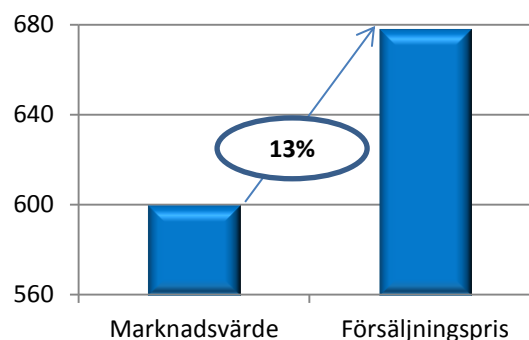
Kvartalsrapport januari till september 2013

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,77 procent, vilket är 0,04 procentenheter högre än nivån vid ingången av året. Det högre direktavkastningskravet beror på fastighetsförvärv.

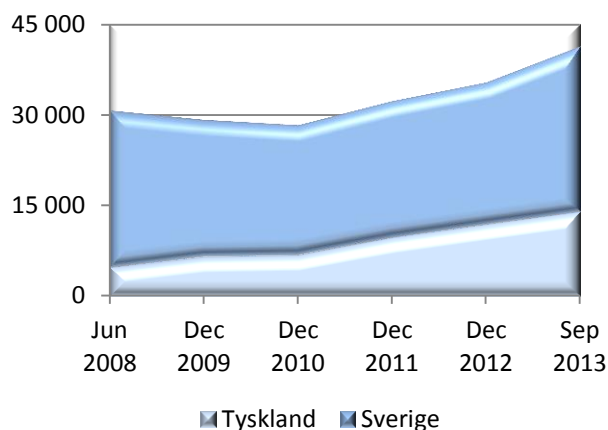
Det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av perioden 41 485 Mkr (35 437), vilket i genomsnitt motsvarar 14 303 kronor per kvadratmeter (13 755). Marknadsvärdet har ökat med 1 332 Mkr, eller 3,8 procent, till följd av värdeförändring och ökat med 82 Mkr, eller 0,2 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 1 332 Mkr beror på ökade hyresintäkter. Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med 4 633 Mkr. Periodens köp och investeringar var sammanlagt 5 311 Mkr och periodens försäljningar av fastigheter var 678 Mkr.

Av det totala marknadsvärdet avsåg 27 423 Mkr (23 456) fastigheter i Sverige och 14 062 Mkr (11 981) avsåg fastigheter i Tyskland. Bostäder svarar för 95 procent (95) av marknadsvärdet, vilket följer bolagets strategi att andelen bostäder skall lägst vara 90 procent.

Försäljning fastigheter, Mkr



Marknadsvärde per land, Mkr



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

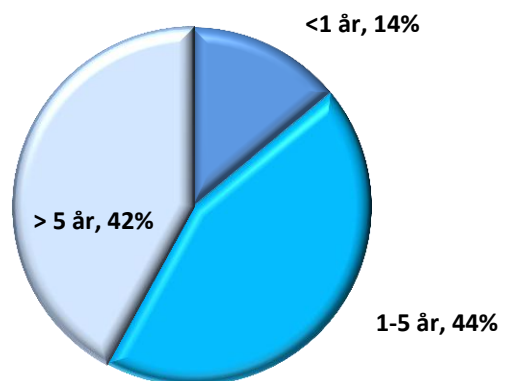
Kvartalsrapport januari till september 2013

Finansiell ställning

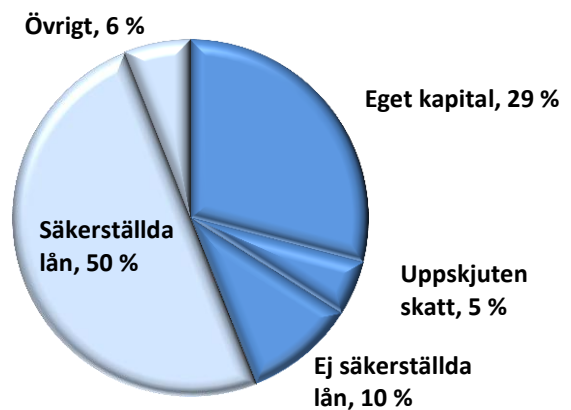
Koncernens räntebärande skulder var vid utgången av perioden 26 393 Mkr (21 978), varav 21 939 Mkr (19 659) avsåg fastighetskrediter och 4 454 Mkr (2 319) avsåg lån utan säkerheter. Med fastighetskrediter avses lån upptagna mot säkerhet i fastigheter. Av fastighetskrediterna hade 3 029 Mkr (2 408) en räntebindning kortare än ett år och 9 165 Mkr (9 653) hade en räntebindning längre än fem år. Fastighetskrediterna hade en medelränta om 4,52 procent (4,63) och en kapitalbindning om i medeltal 5,1 år (5,3). Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 1 841 Mkr (180).

Koncernens egna kapital har genom periodens totalresultat ökat med 2 228 Mkr och genom kapitaltillskott med 680 Mkr. Koncernens egna kapital var vid utgången av perioden 12 878 Mkr (9 970) vilket motsvarar en soliditet om 29,3 procent (26,9).

Räntebindning säkerställda lån



Kapitalstruktur



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Totalresultat för koncernen	2013	2012	2013	2012	2012
<i>Belopp i Mkr</i>	<i>jul-sep</i>	<i>jul-sep</i>	<i>jan-sep</i>	<i>jan-sep</i>	<i>jan-dec</i>
	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån
Hysesintäkter	785	691	2 241	2 086	2 780
Driftkostnader	-256	-236	-832	-773	-1 084
Underhåll	-71	-80	-174	-192	-288
Fastighetskostnader	-327	-316	-1 006	-965	-1 372
Driftsöverskott	458	375	1 235	1 121	1 408
Central administration	-7	-10	-27	-31	-47
Övriga intäkter och kostnader	-4	-98	-26	-103	-104
Kostnader vid försäljning av fastigheter	12	-1	-1	-21	-56
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	383	975	1 332	1 560	2 671
Rörelseresultat	842	1 241	2 513	2 526	3 872
Ränteintäkter	1	6	3	23	25
Räntekostnader	-316	-304	-893	-849	-1 140
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-12	-33	-13	-54	-45
Värdeförändring derivatinstrument	97	-250	879	-159	-184
Resultat före skatt	612	660	2 489	1 487	2 528
Skatt	-190	-173	-304	-390	-88
Periodens/årets resultat	422	487	2 185	1 097	2 440
Omräkningsdifferenser	-76	-161	43	-218	-158
Periodens/årets totalresultat	346	326	2 228	879	2 282
Periodens / årets resultat hänförligt till:					
-moderbolagets aktieägare	421	487	2 182	1 097	2 435
-innehav utan bestämmande inflytande	1	0	3	0	5
Periodens/årets totalresultat hänförligt till:					
-moderbolagets aktieägare	345	326	2 225	879	2 277
-innehav utan bestämmande inflytande	1	0	3	0	5

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Balansräkning för koncernen

Belopp i Mkr

2013	2012	2012
30 sep	30 sep	31 dec

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	41 485	34 822	35 437
Anläggningstillgångar	28	48	33
Finansiella anläggningstillgångar	1 595	1 108	1 152
Summa anläggningstillgångar	43 108	35 978	36 622
Övriga tillgångar	716	520	413
Kassa och bank	111	55	28
Summa omsättningstillgångar	827	575	441
Summa tillgångar	43 935	36 553	37 063

Eget kapital och skulder

Eget kapital	12 878	8 546	9 970
Uppskjuten skatt	2 307	2 393	2 023
Räntebärande skulder utan säkerhet	4 454	3 701	2 319
Räntebärande skulder med säkerhet	21 939	18 909	19 659
Derivatinstrument	1 739	2 469	2 512
Övriga skulder	618	532	580
Summa eget kapital och skulder	43 935	36 553	37 063

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Förändring eget kapital <i>Belopp i Mkr</i>	Aktie- kapital	Andra Reserver	Balanserad vinst	Innehav utan inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	400	-6	8 167	6	8 567
Utdelning			-900		-900
Periodens resultat, jan-sep			1 097	0	1 097
Övrigt totalresultat, jan-sep		-218		0	-218
Eget kapital 2012-09-30	400	-224	8 364	6	8 546
Kapitaltillskott				21	21
Utköp av minoritet			5	-5	0
Periodens resultat, okt-dec			1 338	5	1 343
Övrigt totalresultat, okt-dec		60			60
Eget kapital 2012-12-31	400	-164	9 707	27	9 970
Kapitaltillskott			680		680
Periodens resultat, jan-sep			2 182	3	2 185
Övrigt totalresultat, jan-sep		43			43
Eget kapital 2013-09-30	400	-121	11 889	30	12 878

Räntebärande skulder med säkerhet

Löptid År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp i Mkr	Medel- ränta, %	Andel %	Belopp i Mkr	Andel %
0-1	3 029	2,83	14	2 700	12
1-2	303	6,26	1	4 005	18
2-3	1 620	4,89	7	5 926	27
3-4	3 087	4,52	14	2 017	9
4-5	4 734	4,24	22	2 492	12
5-6	2 389	5,60	11	12	0
6-7	1 244	5,52	6	210	1
7-8	2 394	5,16	11	11	0
8-9	1 593	4,96	7	-	-
9-10	175	3,60	1	241	1
10 ->	1 370	4,12	6	4 324	20
Totalt	21 938	4,52	100	21 938	100

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Koncernens kassaflöde

Belopp i Mkr

	2013 jul-sep 3 mån	2012 jul-sep 3 mån	2013 jan-sep 9 mån	2012 jan-sep 9 mån	2012 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från förvaltningsverksamheten	153	49	506	223	213
Skillnad mellan kostnadsförda och betalda drifts- och räntekostnader	-31	3	128	-92	-262
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	122	52	634	131	-49
Förändring av rörelsekapital	-253	-346	-379	-296	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131	-294	255	-165	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-381	-349	-1 007	-923	-1 493
Köp av förvaltningsfastigheter	-301	-379	-4 304	-1 376	-1 663
Försäljning av förvaltningsfastigheter*	39	4	677	814	2 328
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar**	-437	-2	-588	-30	-105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 080	-726	-5 222	-1 515	-933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 234	1 045	5 050	1 705	933
Periodens/årets kassaflöde	23	25	83	25	-2
Kassa och bank vid periodens /årets utgång	111	55	111	55	28

* Inklusive försäljningsomkostnader

** Inklusive finansiella placering, förskott, inventarier och bostadsrättslägenheter

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Nyckeltal för koncernen

	2013 30 sep	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, Mkr	12 878	9 970	8 567	8 211	7 512
Soliditet, %	29,3	26,9	25,4	27,8	24,1
Riskbärande kapital, %	44,7	38,6	40,7	46,2	39,1
Räntebärande skulder					
LTV, säkerställda lån, %	52,9	55,5	52,7	49,1	57,5
LTV, totala lån, %	63,6	62,0	62,9	62,7	69,2
ICR, säkerställda lån	1,56	1,45	1,63	1,55	1,53
ICR, totala lån	1,31	1,18	1,26	1,18	1,24
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, %	4,52	4,63	4,94	5,28	4,84
Medelränta totala lån, %	4,81	4,85	5,26	5,63	5,20
Räntebindning säkerställda lån, år	5,4	5,7	5,8	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	5,1	5,3	6,0	5,0	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	39 711	35 443	35 151	31 765	32 988
Uthyrningsbar area	2 900 332	2 576 377	2 630 405	2 415 487	2 527 327
Reell vakansgrad bostäder, %	0,5	0,7	0,7	0,6	1,0
Marknadsvärde, Mkr	41 485	35 437	32 352	28 269	29 273
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	14 303	13 755	12 292	11 662	11 575
Direktavkastningskrav, %	4,77	4,73	5,07	5,09	5,12

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Nyckeltal för koncernen

	2013 30 sep	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 124	1 079	1 023	971	874
Tillväxt medelhyra bostäder, % *	4,6	5,0	5,1	1,9	3,8
Marknadsvärde, Mkr	27 423	23 456	22 574	21 377	22 651
Marknadsvärde, kronor per kvm	14 061	13 809	12 055	11 435	11 161
Direktavkastningskrav, %	4,84	4,79	5,15	5,15	5,20
Antal lägenheter	24 832	21 707	23 354	22 926	25 081
Uthyrningsbar area, kvm	1 950 367	1 698 605	1 872 562	1 869 464	2 029 556

Fastigheter Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,87	7,60	7,19	6,85	6,52
Tillväxt medelhyra bostäder, % *	4,7	5,6	7,0	4,0	4,1
Marknadsvärde, Mkr	14 062	11 981	9 778	6 892	6 622
Marknadsvärde, kronor per kvm	14 802	13 649	12 903	12 623	13 303
Direktavkastningskrav, %	4,64	4,64	4,87	4,91	4,80
Antal lägenheter	14 879	13 736	11 797	8 839	7 907
Uthyrningsbar area, kvm	949 965	877 772	757 843	546 023	497 771

* Tillväxt medelhyra för jämförbara fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, kvadratmeter			Andel
		Bostäder	Lokaler	Totalt	
Sverige	24 832	1 685 419	264 948	1 950 367	68 %
Tyskland	14 879	905 535	44 430	949 965	32 %
Totalt	39 711	2 590 954	309 378	2 900 332	100%

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i Mkr

	2013 jul-sep 3 mån	2012 jul-sep 3 mån	2013 jan-sep 9 mån	2012 jan-sep 9 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	13	12	39	36	49
Fastighetskostnader	-5	-4	-18	-16	-21
Avskrivningar	-	0	-1	-1	-2
Bruttoresultat	8	8	20	19	26
Övriga intäkter och kostnader	-11	-8	-30	-28	-49
Intäkter från andelar i koncernföretag		0		-1	493
Finansnetto	57	-176	-48	-317	-607
Resultat före skatt	54	-176	-58	-327	-137
Skatt	0	0	-1	-1	137
Periodens /årets resultat	54	-176	-59	-328	0
Periodens/årets totalresultat	54	-176	-59	-328	0

Moderbolaget

Moderbolaget verksamhet omfattar koncerngemensamma funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda direkt eller genom dotterföretag.

Under perioden har bolaget erhållit ett kapitaltillskott om 680 Mkr. Vid utgången av perioden var eget kapitalet 4 366 Mkr (3 745).

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i Mkr

	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	280	265	270
Finansiella anläggningstillgångar	9 719	9 572	9 719
Omsättningstillgångar	12	14	15
Summa tillgångar	10 011	9 851	10 004
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 366	3 418	3 745
Avsättningar	8	7	8
Räntebärande skulder	2 503	857	504
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 839	5 528	4 902
Övriga skulder	295	41	845
Summa eget kapital och skulder	10 011	9 851	10 004

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Övrig information

Riskhantering, uppskattning och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Akelius riskhantering framgår av sidorna 31-33 i årsredovisningen för 2012. Inga materiella förändringar därefter har påverkat styrelsens bedömningar.

Redovisningsprinciper

Denna kvartalsrapport för Akelius Fastigheter koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34. Rapporten har upprättats i enlighet med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2012, se vidare sidorna 19 – 31 i Akelius fastigheters årsredovisning för 2012.

Moderbolaget redovisning är upprättad i enlighet RFR 2 "Redovisning av juridiska personer" och med årsredovisningslagen

Närstående transaktioner

Akelius Fastigheter AB:s transaktioner med närstående framgår av not 41 i årsredovisningen för 2012. Under period har koncernen netto tagit upp lån om 1 190 Mkr från moderbolaget. Inga transaktioner har genomförts med närstående bolag. Lånen löper med marknadsmässiga villkor. Utöver dessa lån har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts under perioden.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Vid en extraordinarie stämma i oktober har beslut fattats om att genom nyemission öka eget kapital med 1 120 Mkr.

Danderyd, den 1 november 2013

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Definitioner

Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
Andel riskkapital	Riskkapital i relation till balansomslutning.
LTV, säkerställda lån	Räntebärande skulder med säkerhet i relation till marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter.
LTV, totala lån	Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter.
ICR, säkerställda lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för säkerställda lån.
ICR, totala lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för samtliga lån.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter per första oktober.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering i relation till totalt antal lägenheter per första oktober.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Kvartalsrapport januari till september 2013

Sverige

Svärdvägen 3A

Box 104

S-182 12 DANDERYD

Tel +46(0)8 566 130 00

Tyskland

Leipziger Platz 14

D-10117 BERLIN

Tel+49(0)30 7554 110

info@akelius.se

www.akelius.se



Grunewaldstrasse, Berlin, Tyskland