

delårsrapport

januari till juni 2021

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	12 960	11 986	12 960	11 986	12 139
Antal lägenheter	45 029	43 989	45 029	43 989	44 443
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	2 807	2 709	2 807	2 709	2 752
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,3	1,0	1,3	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	6,3	7,8	6,3	7,8	7,5
Hysespotential, procent	48	35	48	35	24
Hysesintäkter, meur	250	238	125	119	471
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	0,2	6,3	0,6	5,8	3,6
Driftöverskott, meur	136	130	69	66	259
Överskottsgrad, procent	54,5	54,7	55,1	55,4	54,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-1,3	10,3	-1,9	9,0	8,4
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	121	110	61	55	221
Resultat före skatt, meur	375	53	222	28	72
Belåningsgrad, procent	40	37	40	37	39
Kapitalanvändning i relation till kapitalkällor, procent	482	166	482	166	456
Räntetäckningsgrad	2,8	6,6	2,8	6,6	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,5	2,4	2,5	2,4	2,5
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	-	BBB	-	-
Substansvärde, meur	6 640	6 386	6 640	6 386	6 324

Definitioner på sidorna 39–41.



81 Isabella Street, Toronto

en procent i reell vakans

vakansgrad sjönk 1,2 procentenheter

Under andra kvartalet sjönk vakansgraden 0,6 procentenheter till 6,3 procent.

Hittills under 2021 har vakansgraden sjunkit 1,2 procentenheter.

Den främsta orsaken bakom förbättringen är färdigställandet av omfattande uppgraderingsprojekt.

Akelius förväntar sig att vakansgraden fortsätter att sjunka väsentligt.

Den reella vakansgraden förbättrades med 0,7 procentenheter till 1,0 procent.

Den genomsnittliga reella vakansen det senaste decenniet uppgår till 1,1 procent.

hyrestillväxt 5,2 procent

Fastighetsköp och en positiv engångseffekt från Berlins annullerade hyrestak var huvudorsakerna bakom hyrestillväxten.

COVID-19 har negativt påverkat hyresintäkter.

Akelius har tillfälligt givit hyreseftergifter, främst i USA och London.

En annan effekt är lägre eller fördröjd hyreshöjning genom hyresindexering orsakat av COVID-19 situationen.

Akelius tror att COVID-19 effekterna blir lägre från och med det tredje kvartalet.

verkligt värde steg 2,6 procent

Under de första sex månaderna 2021 påverkade främst Berlin, Hamburg och Stockholm värdeutvecklingen positivt. Huvudsakligen New York och London bidrog negativt.

COVID-19 har påverkat Akelius städer i varierad grad och det är tydligt att diversifiering minskar risk.

nettoförvärv 144 meur

Akelius har under perioden förvärvat fastigheter för 170 meur i Montreal, Toronto och Washington D.C.

Direktavkastningen var i genomsnitt 3,9 procent och direktavkastningskravet var 4,1 procent.

Fastigheter i Tyskland såldes för 26 meur.

Akelius har hittills under 2021 signerat 40 lägenhetsförsäljningar i Tyskland. Detta till ett pris som i genomsnitt överstiger verkligt värde med 60 procent.

resultat före skatt 375 meur

Stark utveckling av EBITDA och positiv värdeutveckling för fastigheter och finansiella instrument ökade vinsten före skatt till 375 meur, jämfört med 53 meur för samma period 2020.

genomsnittlig ränta 1,68 procent

Akelius förbättrade finansiella situation tillsammans med goda marknadsförutsättningar är de huvudsakliga faktorerna till lägre finansieringskostnad.

Hittills under 2021 har den genomsnittliga räntenivån sjunkit från 1,95 procent till 1,68 procent och den genomsnittliga löptiden på lån har ökat till 6,0 år.

belåningsgrad 40 procent, likviditet 1 084 meur

Stark likviditet och försiktig belåningsgrad ger Akelius möjlighet till att agera från en stark position.

antal anställda minskade med 239

Antal anställda har minskat från 1 486 till 1 247 under de senaste 12 månaderna.

Förändringen är i linje med ambitionen att fokusera på fastigheter med starkt kassaflöde och lågt behov av omfattande uppgradering.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

fastighetsbeståndet 30 juni 2021

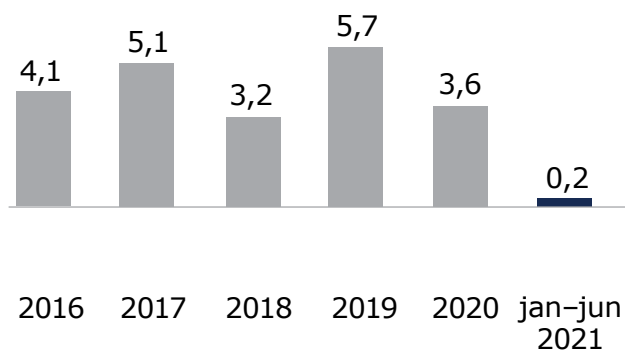
verkligt värde fastigheter 12 960 meur



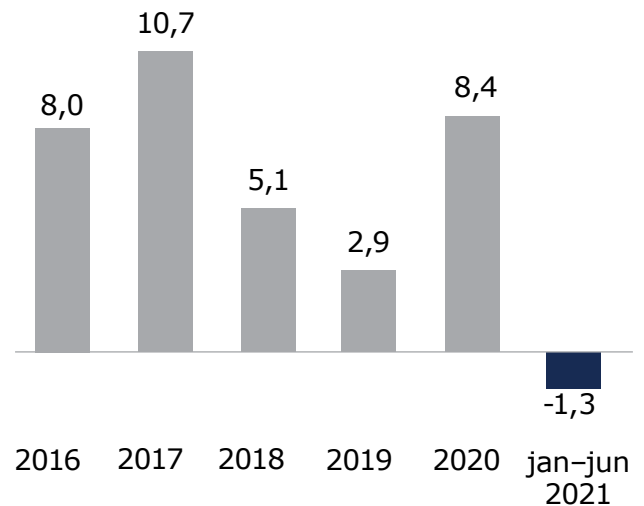
Stad	Antal lägenheter	Uthyrn- ingsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkast- ningskrav, procent
			meur	euro/ kvm	andel, procent		
Berlin	14 052	936	3 263	3 487	25	2,1	2,84
London	2 068	104	959	9 222	8	12,0	4,13
Hamburg	3 592	207	930	4 494	7	4,4	3,36
Paris	1 564	53	437	8 268	3	30,6	4,03
Europa	21 276	1 300	5 589	4 300	43	5,6	3,26
Stockholm	5 934	458	1 841	4 022	14	1,3	2,63
Malmö	4 092	350	1 092	3 124	8	0,2	3,10
Köpenhamn	1 031	88	344	3 900	3	3,0	2,98
Skandinavien	11 057	896	3 277	3 660	25	1,0	2,84
Toronto	3 770	203	1 024	5 054	8	6,8	3,50
Montreal	4 016	275	970	3 522	8	15,8	4,30
New York	1 736	122	860	7 040	7	11,4	4,27
Washington D.C.	2 145	179	680	3 792	5	12,4	4,69
Boston	1 029	67	560	8 364	4	17,3	4,25
Nordamerika	12 696	846	4 094	4 837	32	12,1	4,17
Summa/ Genomsnitt	45 029	3 042	12 960	4 261	100	6,3	3,45

tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 0,2 procent

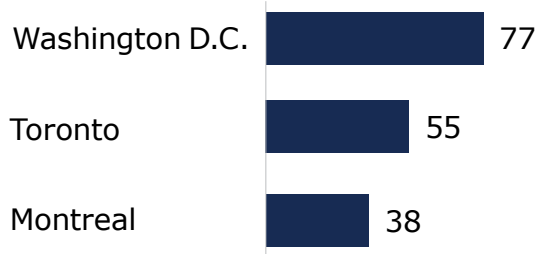


driftöverskott -1,3 procent

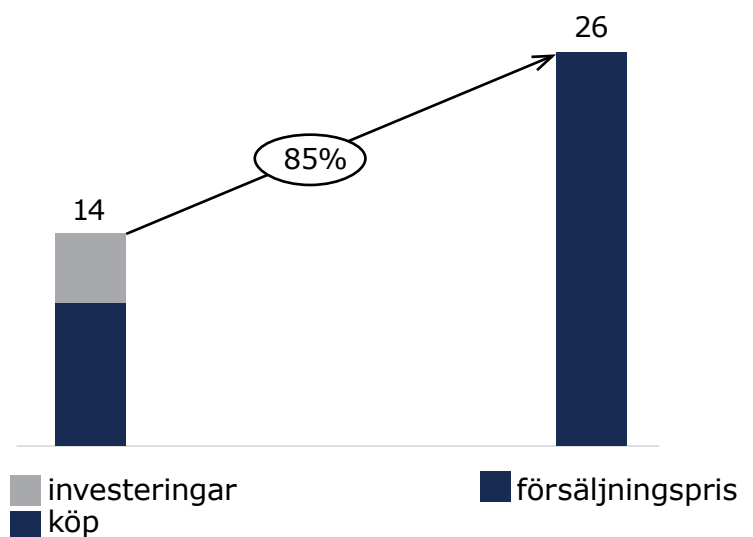


förändringar i fastighetsbeståndet

fastighetsköp 170 meur



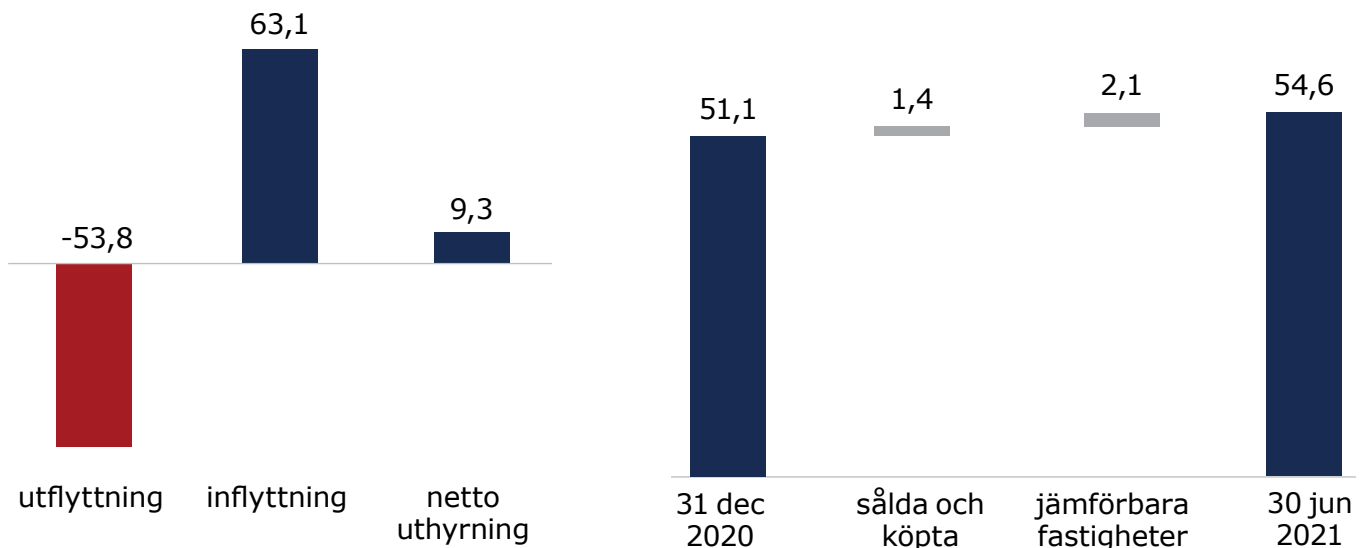
försäljning fastigheter 26 meur



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

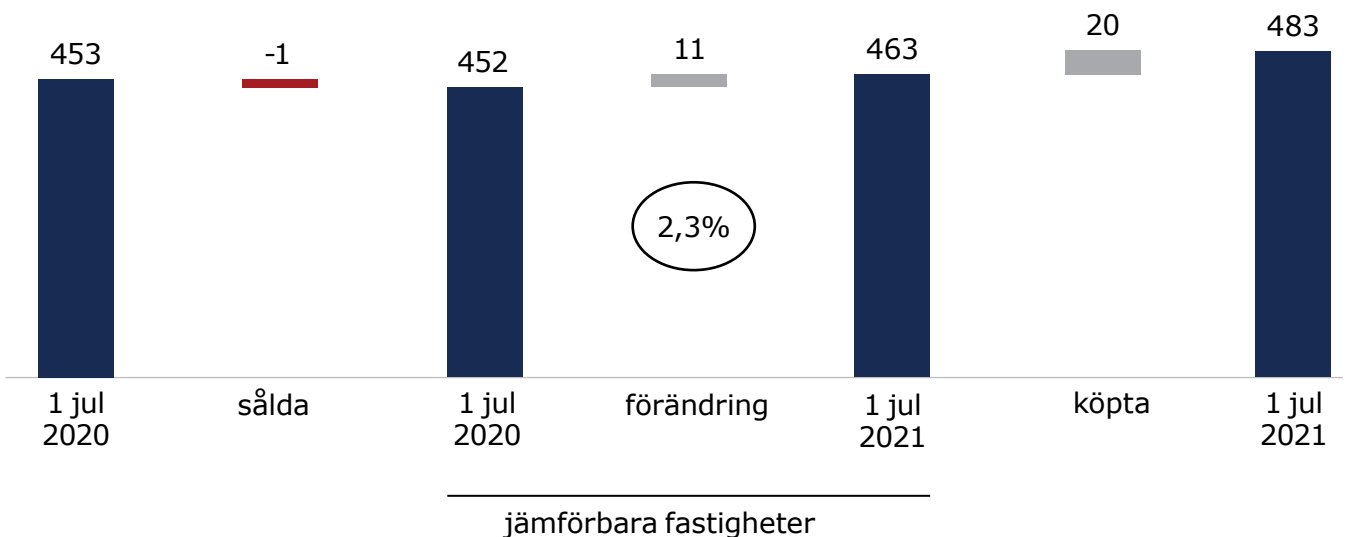
nettouthyrning 9,3 meur
januari till juni 2021

uppgraderade lägenheter
54,6 procent



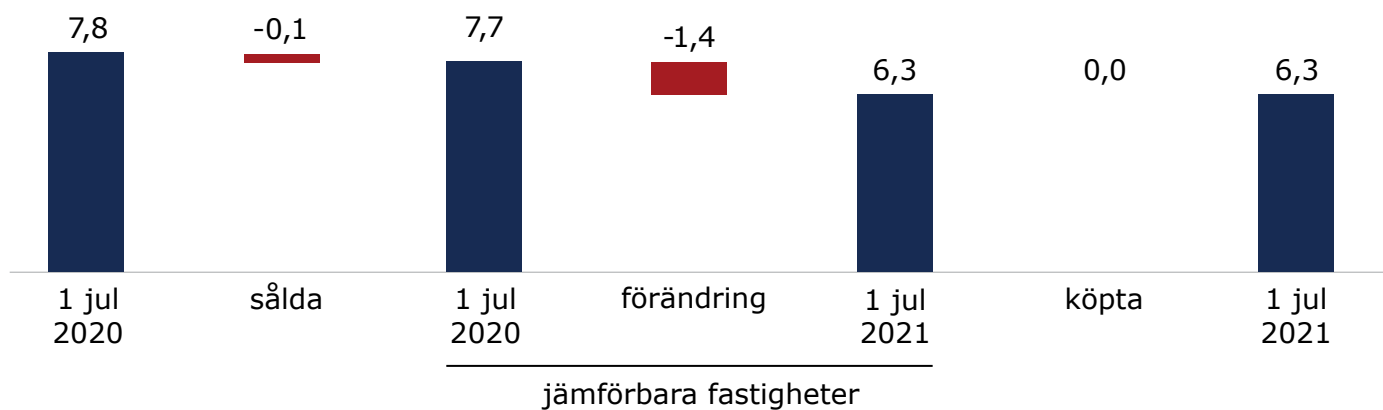
utveckling kontrakterad hyra bostäder

meur

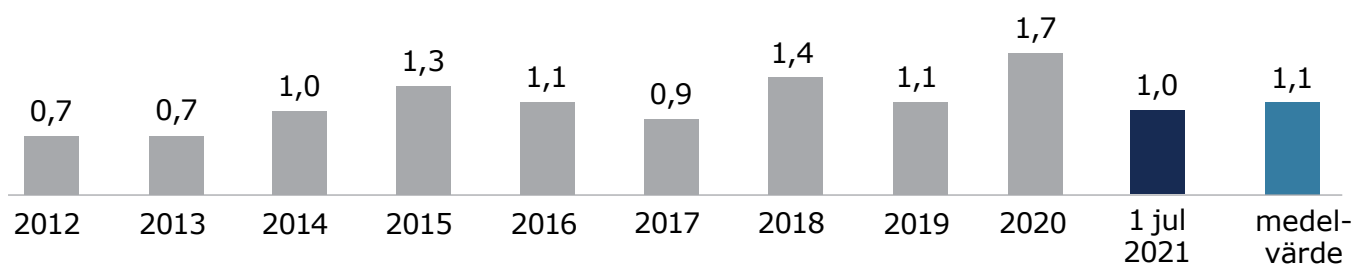


utveckling vakansgrad bostäder

procent

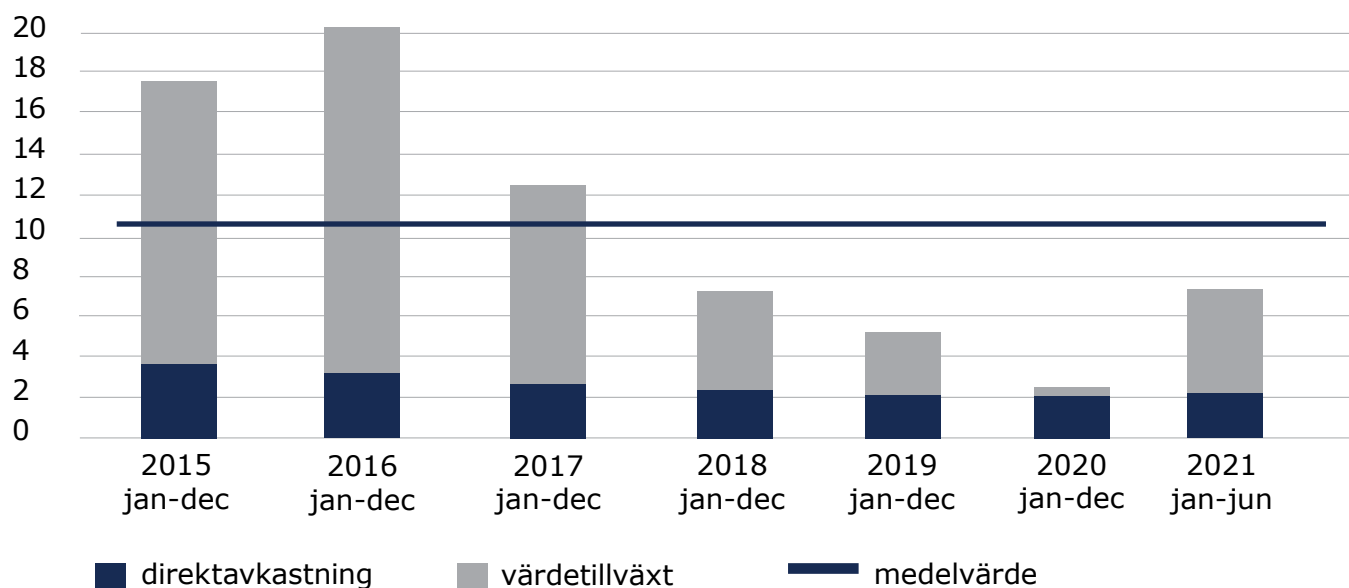


reell vakansgrad bostäder, 1,0 procent



totalavkastning fastigheter 7,6 procent

procent



	meur	Tillväxt jan-jun procent
Verkligt värde 1 jan 2021	12 139	
Värdeförändring	319	2,6
Investeringar	160	1,3
Köp	170	1,4
Försäljningar	-26	0,2
Valutakursförändringar	198	1,6
Verkligt värde 30 jun 2021	12 960	6,8
Driftöverskott	136	1,1
Försäljningskostnader	-1	0,0
Fastigheternas totalavkastning	454	Per år: 7,6

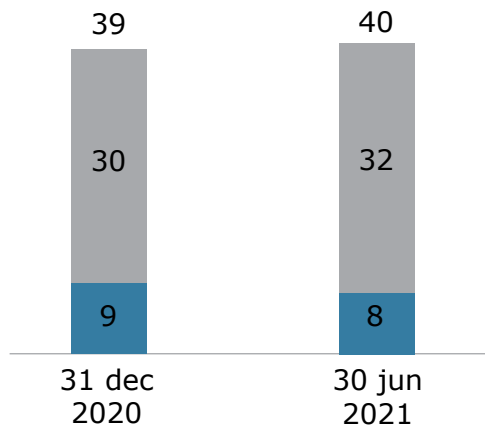
direktavkastningskrav 3,45 procent värdeförändring 319 meur

procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2021	3,28	5,26
Köp	0,01	0,01
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,14	0,14
Valutakurs- förändringar	0,02	0,02
30 jun 2021	3,45	5,43

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	1 078	8,88
Avkastningskrav	-760	-6,26
Försäljning	2	0,02
Köp	-1	-0,01
Värdeförändring	319	2,63

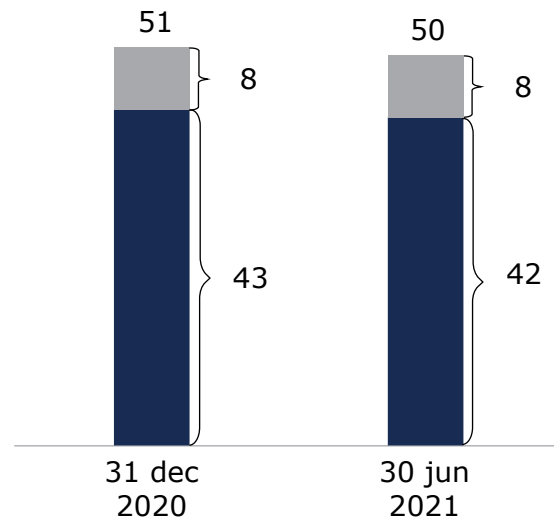
finansiering

belåningsgrad 40 procent



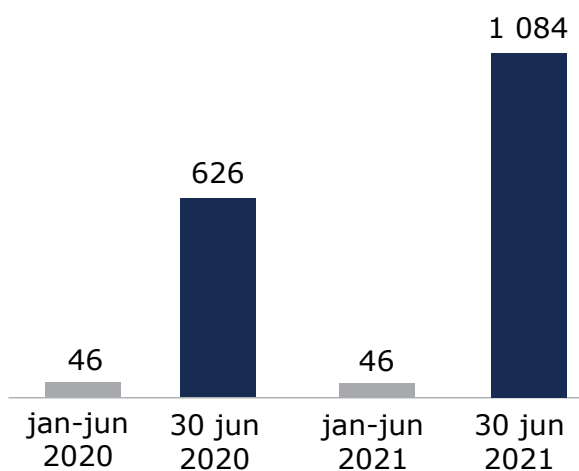
■ icke-säkerställda lån
■ säkerställda lån

soliditet inklusive hybridkapital 50 procent



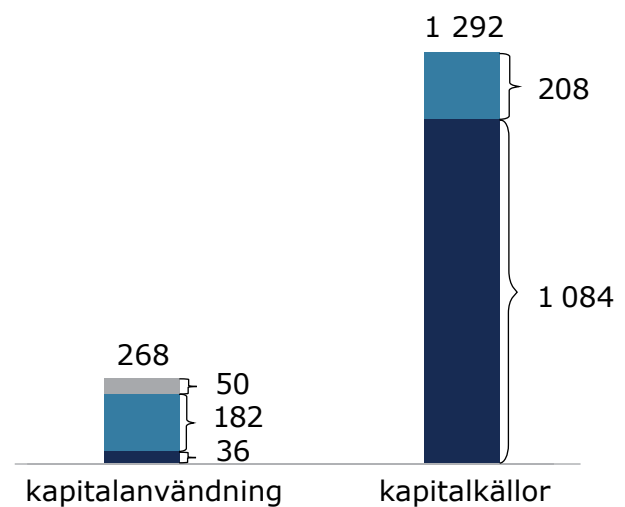
■ hybridobligationer
■ stamaktier

räntekostnader och likviditet meur



■ räntekostnader
■ likviditet

kapitalanvändning och kapitalkällor meur, 12 månader framåt

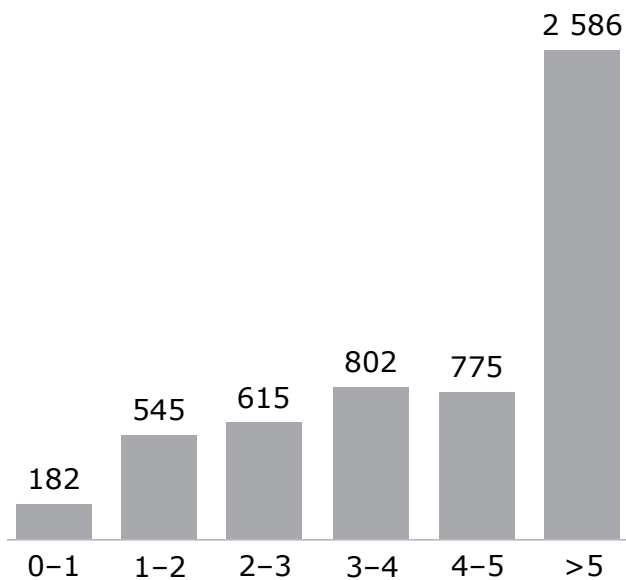


■ investeringar
■ kortfristiga lån
■ avtalade köp
■ resultat före skatt och värdeförändringar
■ likviditet

finansiering

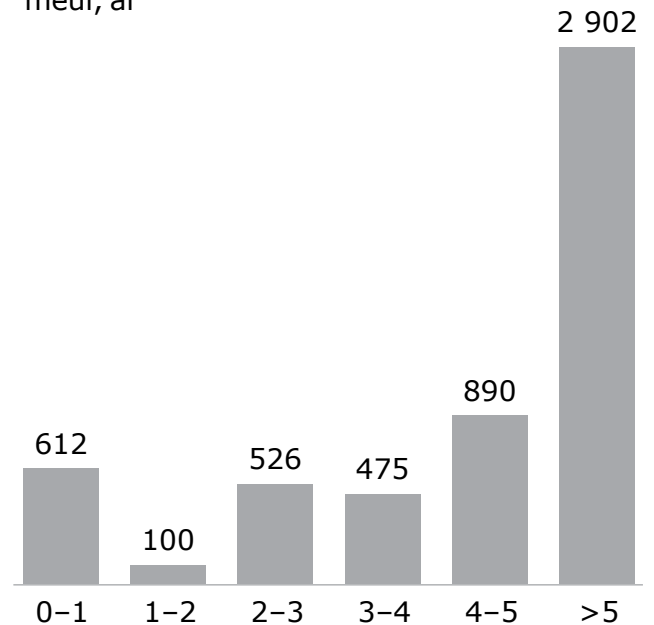
förfall kapitalbindning

meur, år



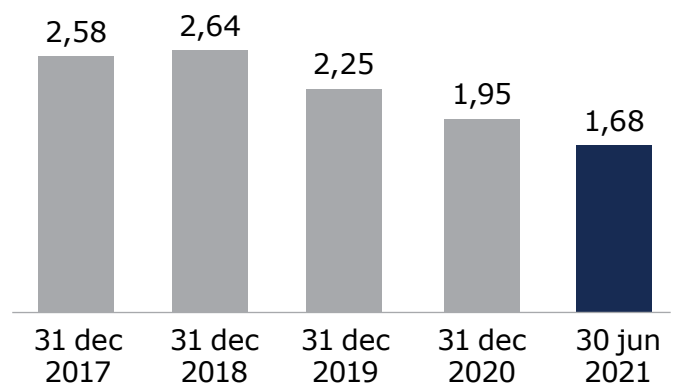
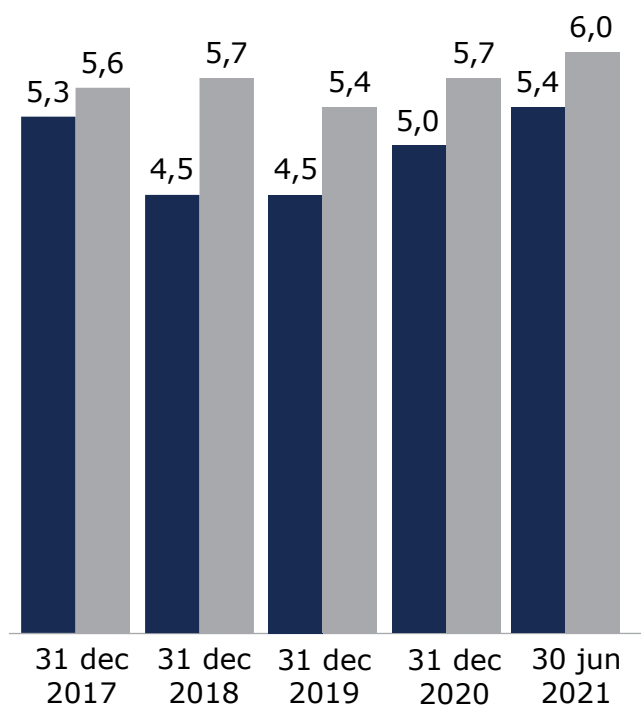
förfall räntebindning

meur, år



räntebindning 5,4 år
kapitalbindning 6,0 år

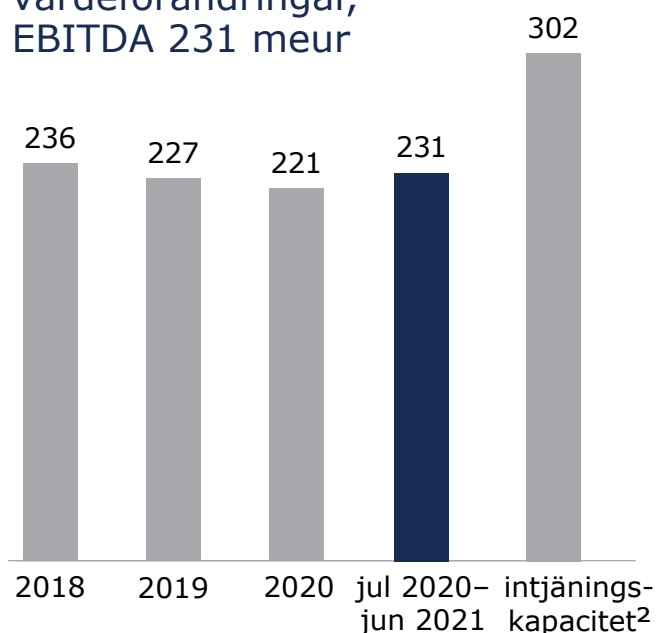
ränta 1,68 procent



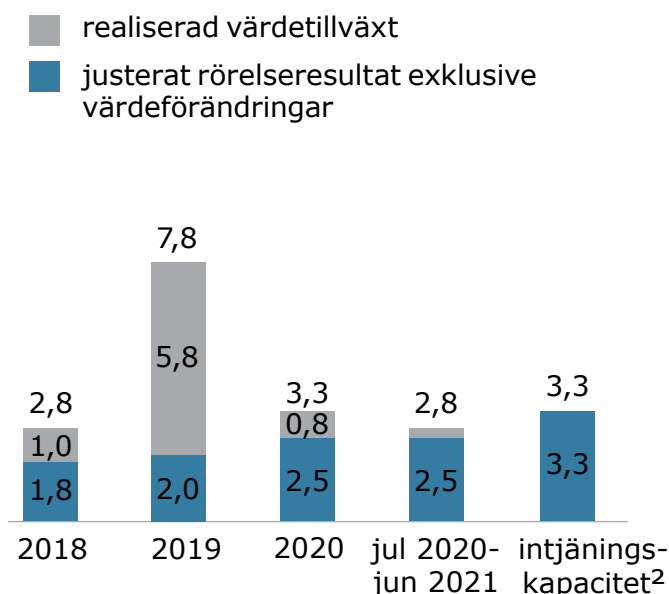
■ kapitalbindning
■ räntebindning

finansiering

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 231 meur



räntetäckningsgrad 2,8



aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	2021 (jul-jun)	2021 (intjäningskapacitet per 30 jun)
Hysesintäkter	483	554 ³
Driftkostnader	-187	-189
Underhåll	-32	-33
Driftöverskott	264	332
Centrala administrationskostnader	-33	-31
Övriga intäkter och kostnader	-	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	231	302
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-13 ¹	-5
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	218	297
Nettoräntekostnader	-86	-89
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,5	3,3
Realiserad värdetillväxt	22	-
Räntetäckningsgrad	2,8	-
Netto räntebärande skulder per 30 jun 2021	5 279	5 279
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	22,9	17,5
Netto räntebärande skulder/rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	20,9	-

1) 10 meur avser en engångskostnad för att stänga en obligation.

2) intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 30 jun 2021.

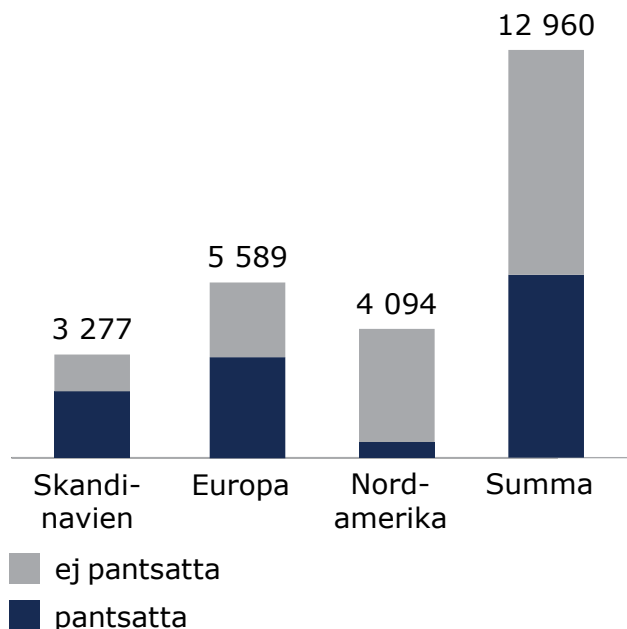
I det inkluderas bruttohyra minus reell vakans, bedömda driftkostnader och underhållskostnader samt centrala administrationskostnader under ett normalår.

3) inkluderar 482 meur hyresvärde för bostäder per 1 juli 2021, 39 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -7 meur i reell vakans för lägenheter samt 40 meur i övriga intäkter. Hyresvärde bostäder om 482 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 483 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

pantsatta fastigheter

meur



justerad ej pantsatt kvot



redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2021 30 jun Redovisat värde	2020 30 jun Verkligt värde	2020 31 dec Redovisat värde	2020 31 dec Verkligt värde
Lån	5 505	5 606	5 043	5 178
Hybridobligationer	999	1 032	999	1 038
Summa	6 504	6 639	6 042	6 216

Redovisat värde och verkligt värde för utestående derivat och räntebärande skulder exklusive leasing visas i tabellerna.

Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Övriga finansiella instrument, som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

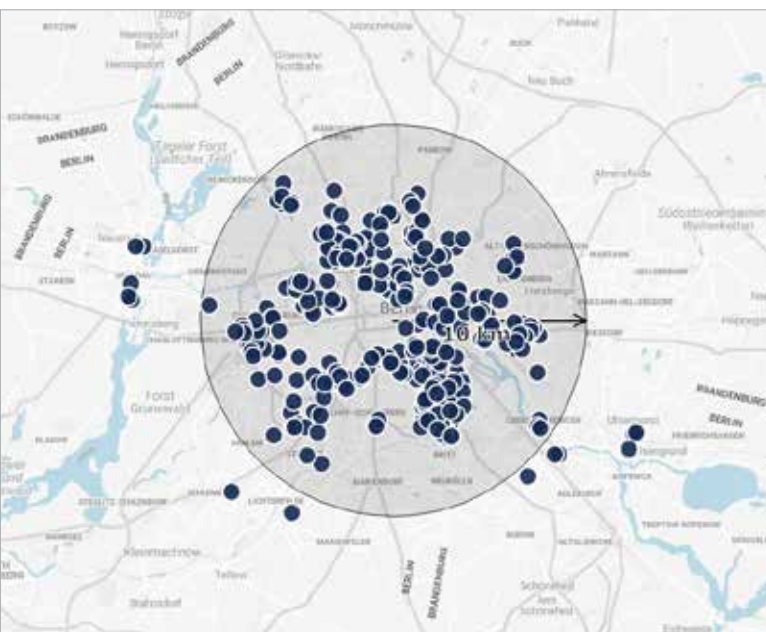
Beräkningar av verkligt värde är baserade på nivå 1 för obligationer och nivå 2 för derivat och andra räntebärande skulder i hierarkin för verkligt värde.

Jämfört med 2020 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

derivat redovisade till verkligt värde

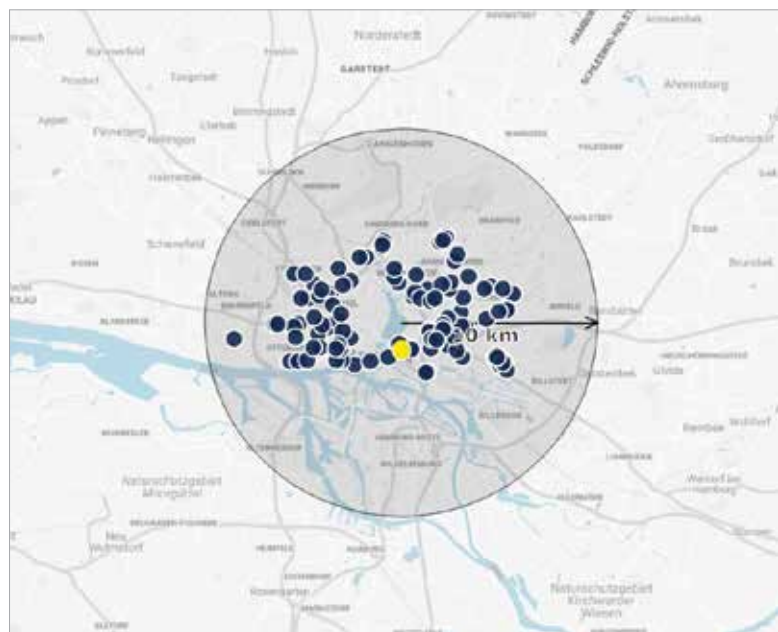
meur	2021 30 jun	2020 31 dec
Tillgångar	8	14
Skulder	54	96

Berlin



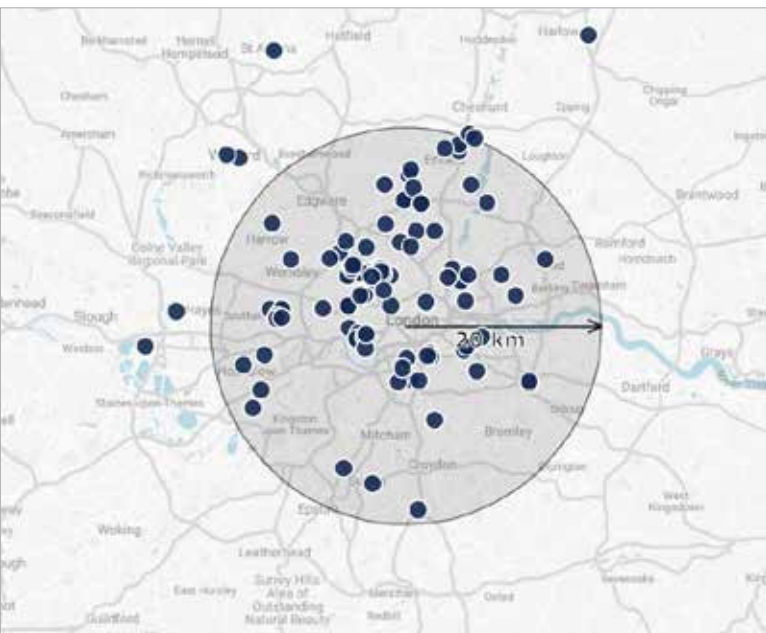
● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter 2021

Hamburg

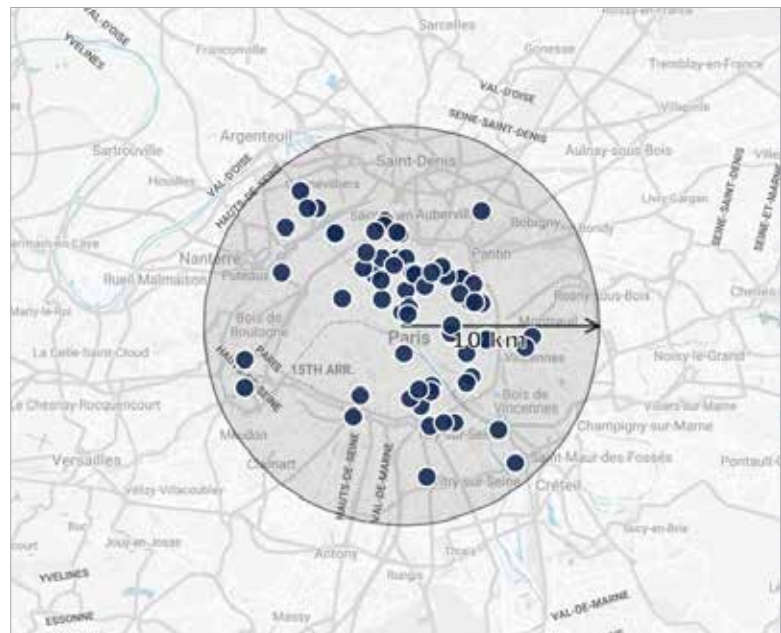


	Berlin	Hamburg
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	3 263	930
Direktavkastningskrav, procent	2,84	3,36
Andel uppgraderade lägenheter, procent	43	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	881	196
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	55	11
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	55
Walk score	91	91
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2020	9,41	12,22
Valutakursförändringar	-	-
Justerad total portfölj 1 jul 2020	9,41	12,22
Försäljning och avslutade objekt	0,01	-0,01
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	9,42	12,21
Förändring i jämförbar portfölj	0,02	0,15
- Förändring i procent	0,2	1,3
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	9,44	12,36
Köp och nybyggnation	0,02	0,03
Total portfölj 1 jul 2021	9,46	12,39
Nyuthyrningshyra	12,41	15,31
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,6	0,7
Lägenheter under uppgradering	1,5	3,7
Vakansgrad	2,1	4,4

London



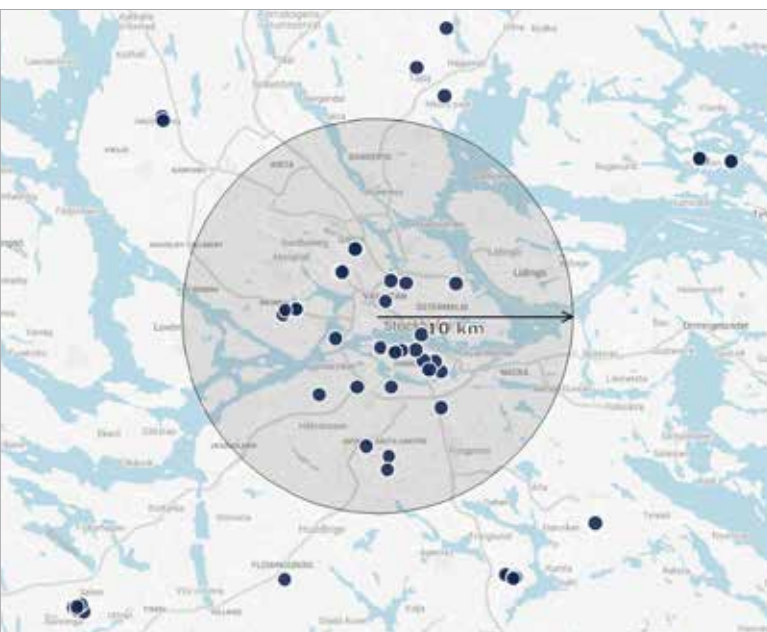
Paris



● jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	959	437
Direktavkastningskrav, procent	4,13	4,03
Andel uppgraderade lägenheter, procent	75	40
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	85	48
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	19	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	41	31
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder		
	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2020	34,42	26,45
Valutakursförändringar	1,75	-
Justerad total portfolio 1 jul 2020	36,17	26,45
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	36,17	26,45
Förändring i jämförbar portfölj	-1,82	0,61
- Förändring i procent	-5,0	2,3
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	34,35	27,06
Köp och nybyggnation	-	0,08
Total portfölj 1 jul 2021	34,35	27,14
Nyuthyrningshyra	35,36	34,77
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	1,6	2,8
Lägenheter under uppgradering	10,4	27,8
Vakansgrad	12,0	30,6

Stockholm



● jämförbara fastigheter

Malmö

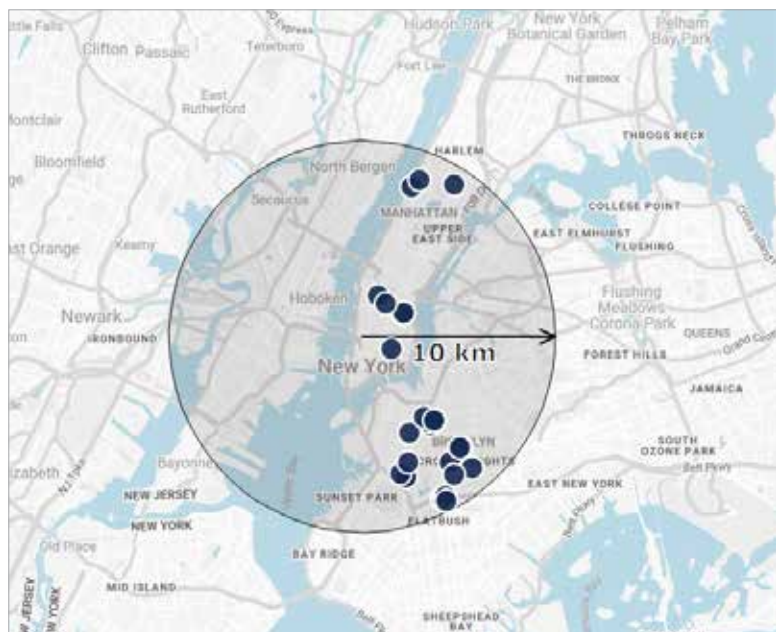


	Stockholm	Malmö
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 841	1 092
Direktavkastningskrav, procent	2,63	3,10
Andel uppgraderade lägenheter, procent	57	59
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	424	267
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	34	83
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	65
Walk score	71	91
Medelhyra bostäder		
	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2020	10,96	11,38
Valutakursförändringar	0,35	0,36
Justerad total portfolio 1 jul 2020	11,31	11,74
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	11,31	11,74
Förändring i jämförbar portfölj	0,22	0,15
- Förändring i procent	2,0	1,2
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	11,53	11,89
Köp och nybyggnation	0,01	0,01
Total portfölj 1 jul 2021	11,54	11,90
Nyuthyrningshyra	12,97	12,80
Vakansgrad bostäder		
	procent	procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,3	0,2
Vakansgrad	1,3	0,2

Köpenhamn



New York



● jämförbara fastigheter

Köpenhamn

New York

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	344	860
Direktavkastningskrav, procent	2,98	4,27
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	48
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	82	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	6	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	68
Walk score	95	96

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån

euro/kvm/mån

Total portfölj 1 jul 2020	12,10	28,86
Valutakursförändringar	0,03	-1,66
Justerad total portfolio 1 jul 2020	12,13	27,20
Försäljning och avslutade objekt	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	12,13	27,21
Förändring i jämförbar portfölj	-0,26	-0,25
- Förändring i procent	-2,2	-0,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	11,87	26,96
Köp och nybyggnation	-	0,03
Total portfölj 1 jul 2021	11,87	26,99
Nyuthyrningshyra	17,23	38,81

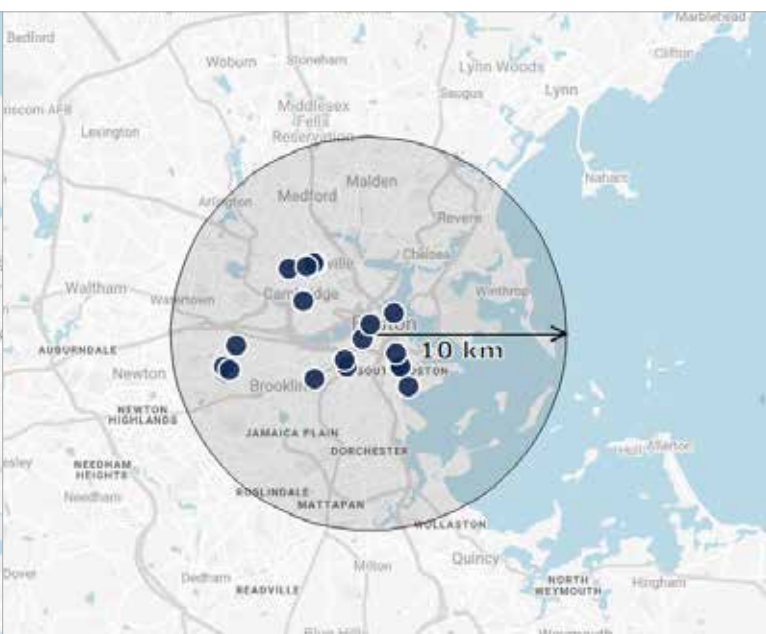
Vakansgrad bostäder

procent

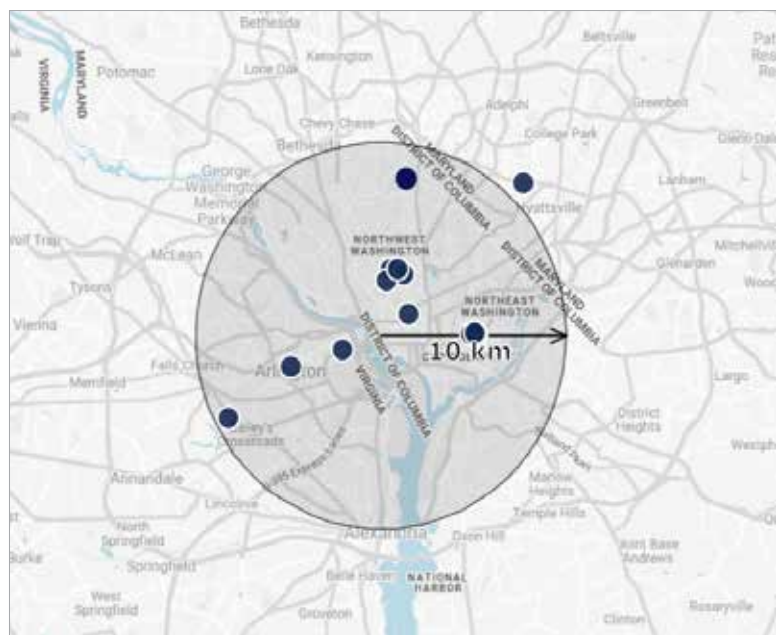
procent

Reell vakansgrad	0,4	1,2
Lägenheter under uppgradering	2,6	10,2
Vakansgrad	3,0	11,4

Boston



Washington D.C.



● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	560	680
Direktavkastningskrav, procent	4,25	4,69
Andel uppgraderade lägenheter, procent	79	78
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	65	175
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	82
Walk score	90	90

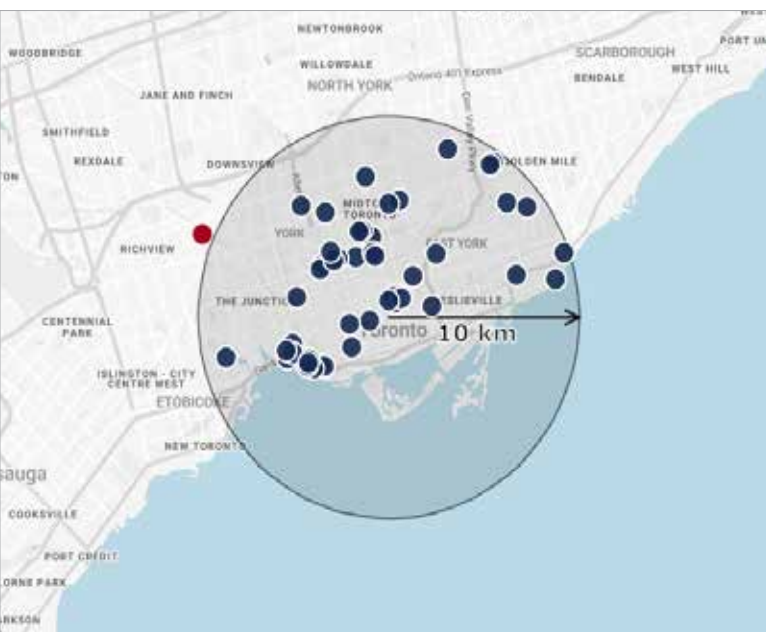
Medelhyra bostäder

	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2020	37,07	24,22
Valutakursförändringar	-2,13	-1,40
Justerad total portfolio 1 jul 2020	34,94	22,82
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	34,94	22,82
Förändring i jämförbar portfölj	-0,07	0,54
- Förändring i procent	-0,2	2,4
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	34,87	23,36
Köp och nybyggnation	-	-3,39
Total portfölj 1 jul 2021	34,87	19,97
Nyuthyrningshyra	36,10	22,80

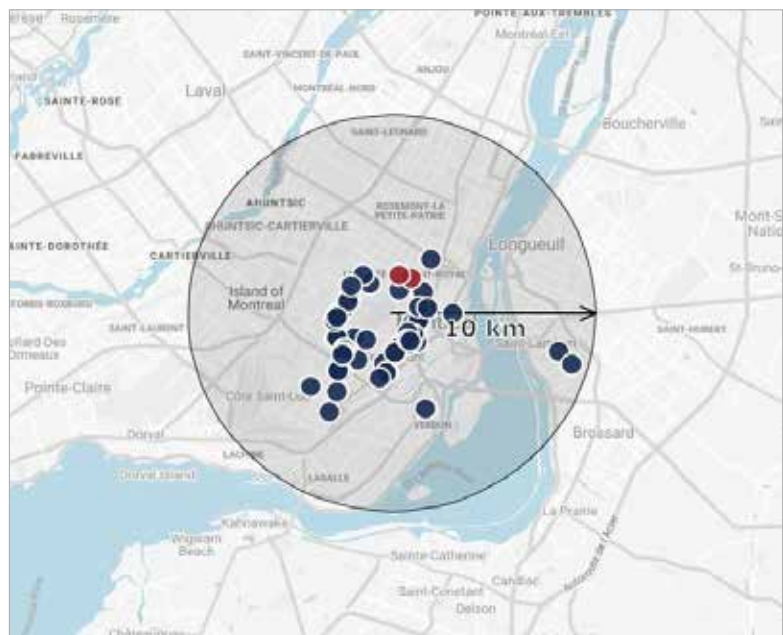
Vakansgrad bostäder

	procent	procent
Reell vakansgrad	4,6	3,3
Lägenheter under uppgradering	12,7	9,1
Vakansgrad	17,3	12,4

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2021

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 024	970
Direktavkastningskrav, procent	3,50	4,30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	198	268
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	52	67
Walk score	77	83
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2020	17,43	12,47
Valutakursförändringar	0,62	0,44
Justerad total portfolio 1 jul 2020	18,05	12,91
Försäljning och avslutade objekt	-	0,00
Jämförbar portfölj 1 jul 2020	18,05	12,91
Förändring i jämförbar portfölj	0,09	0,54
- Förändring i procent	0,5	4,2
Jämförbar portfölj 1 jul 2021	18,14	13,45
Köp och nybyggnation	-0,45	0,14
Total portfölj 1 jul 2021	17,69	13,59
Nyuthyrningshyra	23,77	15,79
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	1,9	1,8
Lägenheter under uppgradering	4,9	14,0
Vakansgrad	6,8	15,8

resultat

hyresintäkter 250 meur

Hyresintäkterna uppgick till 250 meur (238), en ökning med 5,2 procent jämfört med samma period 2020.

7 meur är relaterat till förvärv.

4 meur avser intäkter från korrigeringen av Berlins hyrestak för 2020.

Tysklands högsta domstol upphävde hyrestaket i Berlin under april.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 1 meur (13), 0,2 procent (6,3).

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter påverkades av rabatter och lägre hyresnivåer som erbjuds för att undvika vakanser främst i USA och London på grund av COVID-19 effekter.

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 7 436 hyresavtal (14 041) med en årshyra på 130 meur (156). Den nya årshyran är 131 meur (159), en ökning med 0,9 procent (2,2).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,5 procentenheter till 6,3 procent (7,8), jämfört med slutet av juni 2020. Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 84 procent (84) en följd av uppgraderingar eller planerade försäljningar.

Reell vakansgrad minskade under 2021 med 0,7 procentenheter till 1,0 procent (1,3).

driftöverskott 136 meur

Driftöverskottet uppgick till 136 meur (130).

Fastighetskostnaderna var 114 meur (108). 17 meur (13) avsåg underhåll, motsvarande 11 euro (9) per kvadratmeter på årsbasis.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var -1,3 procent (10,3).

Överskottsgraden uppgick till 54,5 procent (54,7).

Justerad överskottsgrad uppgick till 68,6 procent (67,9).

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA 121 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 121 meur (110), en ökning med 9,8 procent jämfört med samma period 2020.

Förändringen beror främst på ökade hyresintäkter som beror på förvärv och engångseffekter av det slojade hyrestaket i Berlin.

Tabellen över utveckling av rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, finns på sidan 36.

finansnetto -58 meur

Räntekostnaderna uppgick till -46 meur (-46) och ränteintäkterna uppgick till 1 meur (0).

Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -15 meur (-14).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade periodens resultat med 15 meur (-43).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -13 meur (-3).

Förtida inlösen av en obligation genererade en premiekostnad på 10 meur redovisat som en övrig finansiell kostnad.

resultat före skatt 375 meur

Resultat före skatt uppgick till 375 meur (53). Värdeutvecklingen på fastigheter och derivat påverkade resultatet positivt med 330 meur.

skattekostnad 100 meur

Skattekostnaderna uppgick till 100 meur (17).

97 meur (11) avser uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst vid värdeförändring av fastigheter.

fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 12 960 meur

Verkligt värde uppgick till 12 960 meur (11 986), vilket motsvarar 4 261 euro (4 053) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,45 procent (3,33), jämfört med 3,28 procent vid slutet av 2020. Ökningen beror främst på höjda direktavkastningskrav i Berlin. På grund av sloandet av hyrestaket i Berlin har hyresintäkter och direktavkastningskrav justerats upp väsentligt avseende Berlin. Verkligt värde har inte väsentligt justerats för Berlin, i avvaktan på synlig marknadsreaktion. Se tabell på sida 8.

värdeökning fastigheter 2,6 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på 319 meur (55), motsvarande 2,6 procent (0,5). Se tabell på sida 8.

fastighetsinvesteringar 160 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 160 meur (202). På årsbasis motsvarar det 107 euro (142) per kvadratmeter.

11 procent (23) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

I linje med den nya strategin slutför Akelius planerade projekt och begränsar uppstartandet av nya omfattande projekt.

köp av fastigheter 170 meur

Under perioden uppgick köpen till 170 meur (44).

De köpta fastigheterna finns i Montreal, Toronto och Washington D.C.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,14 procent (4,68).

fastighetsförsäljningar 26 meur

Totalt såldes fastigheter för 26 meur (123). Försäljningarna skedde i Tyskland.

finansiering

soliditet inklusive hybridkapital 50 procent

Eget kapital ökade med 246 meur till 5 620 meur (5 358) under perioden. Ökningen beror främst på fastigheternas värdeutvecklingen och förändringar i koncernens valutaomräkningsreserv.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 50 procent (52).

belåningsgrad 40 procent

Under perioden ökade lån exklusive hybridobligationer med 462 meur till 5 505 meur (4 590).

Belåningsgraden ökade med 1 procentenhet jämfört med slutet av 2020 till 40 procent (37).

Säkerställda lån uppgick till 1 289 meur (1 583), jämfört med 1 357 meur vid slutet av 2020. Belåningsgraden för den säkerställda finansieringen uppgick till 8 procent (13), 1 procentenhet lägre än vid slutet av föregående år.

De säkerställda lånen är upptagna hos 19 banker (23) i fem länder.

Lån utan säkerhet består av 13 obligationer (11) och lån från stora investerare och närstående bolag.

kapitalbindning 6,0 år

Upplåningen hade en genomsnittlig kapitalbindning om 6,0 år (5,1), jämfört med 5,7 vid slutet av 2020.

182 meur (435) förfaller inom ett år.

räntebindning 5,4 år

2 902 meur (1 871) av lånen hade en räntebindning längre än fem år och 612 meur (575) hade en räntebindning kortare än ett år.

Räntebindningen var i snitt 5,4 år (4,4), jämfört med 5,0 år vid slutet av 2020.

genomsnittlig ränta 1,68 procent

Under perioden minskade den genomsnittliga räntan från 1,95 till 1,68 till procent (2,18). Skulder med hög ränta som förfaller har ersatts med ny skuld med lägre ränta.

likviditet 1 084 meur

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 1 084 meur (626).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 849 meur (584) med en genomsnittlig löptid om 1,7 år (1,4).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs minst ett år före förfallodagen.

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 7 banker (7).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 7 148 meur (5 912).

En ökning till följd av större andel icke-säkerställd upplåning.

justerad ej pantsatt kvot 2,25

Den ej pantsatta kvoten var 1,84 jämfört med 1,89 vid utgången av 2020.

Den justerade ej pantsatta kvoten uppgick till 2,25 och innehåller pantsatta fastigheter där motparten saknar fordran.

övrig finansiell information

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 60 meur (57).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -292 meur (-218).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 230 meur (170).

moderbolaget

Utdelning om 0,0375 euro per stamaktie av serie A betalades ut den 12 maj 2021, totalt 120 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 5 maj 2021, 5 augusti 2021, 5 november 2021 och 5 februari 2022, totalt 22 meur.

Resultat före skatt uppgick till 42 meur (-27).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, valutakurseffekter relaterat till valutaderivat, obligationer, samt andra finansiella instrument i utländsk valuta. Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader, förändring derivat, samt finansiella valutakursdifferenser.

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 357 meur i eget kapital.

D-aktier utgör 6,45 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 30 juni 2021 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,63 euro.

kreditbetyg

Under 2021 bekräftade Standard and Poor's kreditbetyg BBB med stabila utsikter för Akelius samt dess seniora och ej säkerställda belåning. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB+.

Under 2021 gav Fitch Ratings Akelius betyget BBB för långfristig upplåning.

Akelius seniora icke-säkerställda obligationer erhåller en grads sektorspecifik förbättring till BBB+.

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

andra kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 222 meur (28) och har påverkats av värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter om 204 meur (12). Hyresintäkterna uppgick till 125 meur (119). Fastighetskostnaderna uppgick till 56 meur (53).

Driftöverskottet ökade till 69 meur (66). Finansnettot var -40 meur (-37).

Kassaflödet uppgick till 208 meur (-30).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 35 meur (78).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -166 meur (-67).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 339 meur (-41).

personal

Vid periodens slut var 1 247 anställda (1 486) i Akelius, jämfört med 1 300 anställda i slutet av 2020.

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har ökat med 11 meur (-16).

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2020.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

koncernens resultaträkning

meur	2021 jan-jun 6 mån	2020 jan-jun 6 mån	2021 apr-jun 3 mån	2020 apr-jun 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	250	238	125	119	471
Driftkostnader	-97	-95	-48	-46	-184
Underhåll	-17	-13	-8	-7	-28
Driftöverskott	136	130	69	66	259
Centrala administrationskostnader	-15	-19	-8	-10	-37
Övriga intäkter och kostnader	-	-1	-	-1	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	121	110	61	55	221
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser	-4	-4	-3	-2	-10
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	1	-	1	-	6
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter*	315	53	203	12	24
Omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-14
Rörelseresultat	433	159	262	65	227
Ränteintäkter	1	-	-	-	1
Räntekostnader	-46	-46	-23	-22	-88
Räntekostnader hybridobligationer	-15	-14	-8	-8	-29
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-13	-3	-1	1	-4
Värdeförändring derivat	15	-43	-8	-8	-35
Resultat före skatt	375	53	222	28	72
Aktuell skatt	-3	-6	-1	-5	-13
Uppskjuten skatt	-97	-11	-60	-4	57
Periodens resultat	275	36	161	19	116
Resultat hänförligt till					
- moderbolagets aktieägare	267	36	154	19	112
- innehav utan bestämmande inflytande	8	-	7	-	4
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	0,08	0,01	0,05	0,01	0,03

* nettoresultatet från värdeförändring och avyttring inkluderar förändring i verkligt värde på fastigheter 319 meur (55), minus försäljningskostnader 1 meur (2) och minus omvärdering av rörelsefastigheter 3 meur (-)

koncernens rapport över totalresultatet

meur	2021 jan-jun 6 mån	2020 jan-jun 6 mån	2021 apr-jun 3 mån	2020 apr-jun 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Periodens resultat	275	36	161	19	116
Poster som kan omföras till resultatet					
Omräkningsdifferenser	186	-139	8	82	-218
Säkring av nettoinvesteringar	-68	57	-8	-50	50
Omvärderingsreserv*	3	-	3	-	1
Skatt till poster som kan omföras	-8	1	3	14	24
Övrigt totalresultat för perioden	113	-81	6	46	-143
Periodens totalresultat	388	-45	167	65	-27
Totalresultat hänförligt till					
- moderbolagets aktieägare	380	-45	160	65	-31
- innehav utan bestämmande inflytande	8	-	7	-	4

* omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	25	23	23
Förvaltningsfastigheter	12 886	11 875	12 021
Rörelsefastigheter	74	75	100
Nyttjanderättstillgångar*	11	16	14
Materiella anläggningstillgångar	5	5	5
Derivat	5	1	4
Uppskjutna skattefordringar	2	2	4
Finansiella anläggningstillgångar	6	5	5
Summa anläggningstillgångar	13 014	12 002	12 176
Fordringar och övriga tillgångar	96	120	109
Derivat	3	8	10
Likvida medel	225	31	250
Tillgångar som innehas för försäljning	-	36	18
Summa omsättningstillgångar	324	195	387
Summa tillgångar	13 338	12 197	12 563
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 530	5 278	5 292
Innehav utan bestämmande inflytande	90	80	82
Summa eget kapital	5 620	5 358	5 374
Icke säkerställda lån	4 053	2 687	3 533
Säkerställda lån	1 270	1 468	1 277
Hybridobligationer	999	999	999
Leasingskulder	10	13	12
Derivat	44	88	75
Uppskjutna skatteskulder	976	945	869
Avsättningar	1	-	1
Övriga skulder	17	17	16
Summa långfristiga skulder	7 370	6 217	6 782
Icke säkerställda lån	163	320	153
Säkerställda lån	19	115	80
Leasingskulder	2	2	2
Derivat	10	2	21
Avsättningar	7	3	8
Övriga skulder	147	176	140
Skulder som innehas för försäljning	-	4	3
Summa kortfristiga skulder	348	622	407
Summa eget kapital och skulder	13 338	12 197	12 563

* 6 meur (10) för leasing av kontorsfastigheter och 5 meur (6) för leasing av tomträtter

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräk- nings- reserv	Balanse- rad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande in- flytande	Summa eget kapital
Eget kapital, 31 dec 2019	199	1 102	-155	4 295	5 441	85	5 526
Periodens totalresultat	-	-	-81	36	-45	-	-45
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Försäljning av minoritet	-	-	-	-	-	-5	-5
Eget kapital, 30 jun 2020	199	1 102	-236	4 213	5 278	80	5 358
Periodens totalresultat	-	-	-62	76	14	4	18
Övriga transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-	-2	-2
Eget kapital, 31 dec 2020	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Periodens resultat	-	-	-	267	267	8	275
Övrigt totalresultat	-	-	111	2	113	-	113
Summa totalresultat	-	-	111	269	380	8	388
Utdelning	-	-	-	-142	-142	-	-142
Eget kapital, 30 jun 2021	199	1 102	-187	4 416	5 530	90	5 620

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2021 jan-jun 6 mån	2020 jan-jun 6 mån	2021 apr-jun 3 mån	2020 apr-jun 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	136	130	69	66	259
Centrala administrationskostnader	-15	-19	-8	-10	-37
Omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-14
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-60	-52	-21	-13	-114
Betald skatt	-1	-2	-1	2	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	60	57	39	45	88
Förändring rörelsefordringar	-12	-4	2	27	14
Förändring rörelseskulder	-11	7	-6	6	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37	60	35	78	112
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4	-6	-2	-3	-11
Investeringar i fastigheter	-160	-202	-84	-85	-381
Köp av fastigheter ¹	-171	-43	-155	-25	-169
Köp av övriga tillgångar	-1	-18	57	1	-36
Försäljning av fastigheter ²	26	44	16	38	84
Försäljning av övriga tillgångar ³	18	7	2	7	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292	-218	-166	-67	-503
Transaktioner med minoritet	-	-5	-	-2	-5
Upptagna lån	1 276	1 083	693	190	2 320
Amortering av lån	-839	-813	-201	-73	-1 586
Lösen av derivat	-75	9	-28	-53	9
Amortering leasing	-1	-2	-	-1	-3
Utdelning A-aktier	-120	-96	-120	-96	-96
Utdelning D-aktier	-11	-6	-5	-6	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	230	170	339	-41	622
Periodens kassaflöde	-25	12	208	-30	231
Likvida medel vid periodens början	250	19	17	61	19
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	225	31	225	31	250

jan-jun 2021

1) -170 meur för förvärv i Nordamerika och -1 meur för förskottsbetalningar för framtida förvärv

2) 26 meur för försäljningar i Tyskland

3) 14 meur för försäljning av obligationer och 4 meur för försäljning av bostadsrätter i Sverige

segment information

jan–jun 2021, meur	Hyses- intäkter	Drift- kost- nader	Under- håll	Drift- över- skott	Orealiserad och realiserad värdeförän- dring	Total- avkast- ning	Total- avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastig- heter
Berlin	70	-22	-3	45	172	217	14,6	63,4	3 263
London	16	-5	-1	10	-11	-1	-0,3	62,6	959
Hamburg	18	-6	-1	11	84	95	23,5	62,9	930
Paris	6	-4	-	2	1	3	1,4	31,0	437
Övriga	-	-	-	-	-	-	2,6	39,9	-
Europa	110	-37	-5	68	246	314	12,2	61,4	5 589
Stockholm	32	-12	-2	18	71	89	10,3	55,3	1 841
Malmö	24	-9	-3	12	34	46	9,3	53,9	1 092
Köpenhamn	6	-2	-	4	8	12	7,1	59,5	344
Skandinavien	62	-23	-5	34	113	147	9,6	55,2	3 277
Toronto	19	-9	-2	8	3	11	2,6	45,1	1 024
Montreal	18	-8	-1	9	4	13	3,0	49,6	970
New York	16	-9	-2	5	-50	-45	-10,1	32,3	860
Washington D.C.	16	-8	-1	7	-	7	2,6	43,9	680
Boston	9	-3	-1	5	2	7	2,5	49,7	560
Nordamerika	78	-37	-7	34	-41	-7	-0,4	43,8	4 094
Summa	250	-97	-17	136	318	454	7,6	54,5	12 960

segment information, fortsättning

jan-jun 2020, meur	Hyses- intäkter	Drift- kost- nader	Under- håll	Drift- över- skott	Orealiserad och realiserad värdeförän- dring	Total avkast- ning	Total- avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastig- heter
Berlin	63	-22	-3	38	1	39	2,5	59,4	3 061
London	17	-5	-1	11	-7	4	0,8	66,5	896
Hamburg	18	-6	-1	11	17	28	7,0	61,3	842
Paris	5	-4	-	1	5	6	3,2	18,4	420
Övriga	1	-1	-	-	-	-	-0,1	9,7	31
Europa	104	-38	-5	61	16	77	2,9	58,4	5 250
Stockholm	30	-11	-2	17	3	20	2,5	56,7	1 674
Malmö	22	-8	-2	12	-5	7	1,5	55,7	976
Köpenhamn	6	-2	-	4	2	6	3,3	58,7	330
Skandinavien	58	-21	-4	33	-	33	2,2	56,5	2 980
Toronto	18	-9	-1	8	7	15	3,5	47,1	897
Montreal	17	-8	-1	8	25	33	8,2	48,6	847
New York	18	-9	-1	8	2	10	2,1	43,8	972
Washington D.C.	11	-5	-1	5	1	6	2,8	47,2	468
Boston	12	-5	-	7	2	9	3,2	55,7	572
Nordamerika	76	-36	-4	36	37	73	4,1	48,0	3 756
Summa	238	-95	-13	130	53	183	3,1	54,7	11 986

nyckeltal

	2021 30 jun	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	5 620	5 374	5 526	5 370	4 901
Soliditet, procent	42	43	45	43	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	50	51	50	47	46
Avkastning på eget kapital, procent	7	-	8	9	19
Substansvärde, meur	6 640	6 324	6 533	6 284	5 840
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	250	471	496	482	469
Tillväxt hysesintäkter, procent	5,2	-5,0	2,7	2,8	-0,6
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	0,2	3,6	5,7	3,2	5,1
Driftöverskott, meur	136	259	260	260	252
Tillväxt driftöverskott, procent	4,7	-0,5	-1,3	3,3	4,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-1,3	8,4	2,9	5,1	10,7
Överskottsgrad, procent	54,5	54,9	52,4	53,9	53,6
Justerad överskottsgrad, procent*	68,6	68,2	65,2	69,7	61,4
Finansiering					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	8	9	14	19	18
Belåningsgrad, procent	40	39	40	44	44
Ej pantsatt kvot	1,84	1,89	1,87	1,74	1,63
Räntetäckningsgrad 12 månader	2,8	3,3	7,8	2,8	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,5	2,5	2,0	1,8	1,9
Medelränta, procent	1,68	1,95	2,25	2,64	2,58
Räntebindning, år	5,4	5,0	4,5	4,5	5,3
Kapitalbindning, år	6,0	5,7	5,4	5,7	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	45 029	44 443	44 226	50 407	47 177
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 042	2 986	2 968	3 422	3 228
Hyespotential, procent	48	24	55	56	50
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,0	1,7	1,1	1,4	0,9
Vakansgrad bostäder, procent	6,3	7,5	8,6	9,6	6,6
Omsättning hyresgäster, procent	18	16	15	15	14
Verkligt värde, euro/kvm	4 261	4 066	4 031	3 617	3 292
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	523	473	485	516	484
Direktavkastningskrav, procent	3,45	3,28	3,67	3,67	3,60
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,14	-0,38	0,00	0,02	-0,22
Ingående verkligt värde, meur	12 139	11 964	12 379	10 624	9 171
Värdeförändring, meur	319	34	423	553	886
Investering, meur	160	381	468	349	288
Köp, meur	170	172	181	1 286	1 297
Försäljning, meur	-26	-185	-1 616	-300	-737
Valutakursdifferenser, meur	198	-227	129	-133	-281
Utgående verkligt värde, meur	12 960	12 139	11 964	12 379	10 624

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Tyskland, Frankrike, Kanada, USA och Sverige uppgick till 51 meur (46) för jan-jun 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2021 jan-jun 6 mån	2020 jan-jun 6 mån	2021 apr-jun 3 mån	2020 apr-jun 3 mån	2020 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-5	-3	-3	-2	-9
Omstruktureringskostnader	-	-	-	-	-1
Rörelseresultat	-5	-3	-3	-2	-10
Finansiella intäkter	106	93	16	-9	205
Finansiella kostnader	-76	-70	-32	-34	-244
Värdeförändring derivat	17	-47	-10	-24	-39
Resultat före bokslutsdispositioner	42	-27	-29	-69	-88
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	29
Resultat före skatt	42	-27	-29	-69	-59
Skatt	-8	-1	8	13	22
Periodens resultat	34	-28	-21	-56	-37

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 665	2 629	2 665
Fordringar på koncernbolag	4 738	4 222	4 369
Övriga långfristiga fordringar	5	6	5
Derivat	5	1	4
Uppskjuten skattefordran	58	44	66
Summa anläggningstillgångar	7 471	6 902	7 109
Fordringar på koncernbolag	71	37	57
Derivat	3	8	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	32	76	-
Övriga fordringar	29	47	53
Likvida medel	209	15	211
Summa omsättningstillgångar	344	183	331
Summa tillgångar	7 815	7 085	7 440
Bundet eget kapital	202	202	202
Fritt eget kapital	874	984	981
Summa eget kapital	1 076	1 186	1 183
Långfristiga räntebärande skulder	2 962	3 888	3 533
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	3 033	942	1 970
Derivat	43	81	70
Summa långfristiga skulder	6 038	4 911	5 573
Kortfristiga räntebärande skulder	146	297	148
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	481	597	460
Derivat	10	18	21
Övriga kortfristiga skulder	56	70	53
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	8	6	2
Summa kortfristiga skulder	701	988	684
Summa eget kapital och skulder	7 815	7 085	7 440

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Eget kapital	5 620	5 358	5 374
Uppskjuten skatt	974	943	865
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	-	4	3
Derivat	46	81	82
Substansvärde	6 640	6 386	6 324
Summa räntebärande skulder	6 504	5 589	6 042
Hybridkapital	-999	-999	-999
Likvida medel	-225	-31	-250
Spärrade medel	-1	-	-1
Netto räntebärande skulder	5 279	4 559	4 792
Summa tillgångar	13 338	12 197	12 563
Likvida medel	-225	-31	-250
Spärrade medel	-1	-	-1
Nettotillgångar	13 112	12 166	12 312
Belåningsgrad, procent	40	37	39
Netto räntebärande skulder	5 279	4 559	4 792
Ej säkerställda lån	-4 216	-3 007	-3 686
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	1 063	1 552	1 106
Nettotillgångar	13 112	12 166	12 312
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	8	13	9

medelränta

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	5 505	4 590	5 043
Räntekostnader baserat på räntan per 30 Juni	93	100	98
Medelränta	1,68	2,18	1,95

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	25	23	23
Ej pantsatta fastigheter	7 148	5 912	6 324
Nyttjanderättstillgångar	11	16	14
Materiella anläggningstillgångar	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	2	2	4
Finansiella anläggningstillgångar	6	5	5
Kundfordringar och andra fordringar	96	120	109
Derivat	8	9	14
Ej pantsatta tillgångar	7 301	6 092	6 498
Ej säkerställda lån	4 216	3 007	3 686
Efterställd skuld	-17	-28	-6
Likvida medel	-225	-31	-250
Netto icke säkerställd senior skuld	3 974	2 948	3 430
Ej pantsatt kvot	1,84	2,07	1,89
Outnyttjade kreditavtal	0,41	0,46	0,45
Justerad ej pantsatt kvot	2,25	2,53	2,35

eget kapital

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Årets totalresultat	387	-45	-27
Ingående eget kapital	5 374	5 526	5 526
Avkastning på eget kapital	7	-1	-
Eget kapital	5 620	5 358	5 374
Hybridobligationer	999	999	999
Eget kapital och hybridobligationer	6 619	6 357	6 373
Summa tillgångar	13 338	12 197	12 563
Soliditet, procent	42	44	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	50	52	51

likviditet

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Likvida medel	225	31	250
Outnyttjade kreditavtal	849	584	844
Likvida finansiella tillgångar	10	11	23
Likviditet	1 084	626	1 117

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Tillväxt i procent
Hysesintäkter	250	238	5,2
Förvärv och avyttringar	-9	-3	
Service intäkter	-18	-17	
Korrigerig av hyresreglering i Berlin	-4	1	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	219	218	0,2
Driftöverskott	136	130	4,7
Förvärv och avyttringar	-5	-2	
Korrigerig av hyresreglering i Berlin	-4	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	127	129	-1,3

justerad överskottsgrad

meur	2021 jan-jun	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2021 jan-jun
Hysesintäkter	250	-51	199
Driftkostnader	-97	51	-46
Underhåll	-17	-	-17
Driftöverskott	136	-	136
Överskottsgrad, procent	54,5	-	68,6

realiserad värdetillväxt

meur	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	26	123	185
Försäljningskostnader	-1	-2	-4
Förvärvspris	-9	-56	-93
Ackumulerade investeringar	-5	-11	-23
Realiserad värdetillväxt	11	54	65

alternativa nyckeltal, fortsättning

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	jun 2020– jun 2021
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	110
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	1
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	-2
Köp och försäljning hyresintäkter	7
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-3
Köp och försäljning driftöverskott	4
Korrigerig av hyresreglering i Berlin	4
Centrala administrationskostnader	4
Övriga intäkter och kostnader	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	121

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

Denna bokslutskommuniké för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org. nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Siffrorna i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal inte summerar korrekt.

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2020.

Enligt IAS 37 Avsättning, eventualförpliktelser och eventualtillgångar ska en avsättning redovisas när

- koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser
- det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen
- och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt

Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar ska omprövas vid varje rapportperiods slut och justeras så att de återspeglar den aktuella bästa uppskattningen. Om det inte längre är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen, ska avsättningen återföras.

Koncernen har ändrat uppställningsform av koncernens rapport över kassaflöden från 2021.

Transaktioner relaterade till förvärv av fastigheter och försäljning av fastigheter presenteras på en rad vardera istället för på flera rader inom kassaflöde från investeringsverksamhet.

Uppställningsformen av koncernens rapport över finansiell ställning har ändrats från 2021. Lån presenteras på två rader, säkerställda och icke-säkerställda lån.

Akelius har inte klassificerar fastigheter i Sverige, Tyskland och Danmark som tillgångar som innehas för försäljning under andra kvartalet, 2021, eftersom ledningen inte har beslutat om en försäljning och planen kan väsentligt förändras eller dras tillbaka.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2021

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Räntereformen, ändringar av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Ändringar träder i kraft för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Ändringarna behandlar de redovisningsfrågor som uppstår när finansiella instrument som refererar till en IBOR-ränta övergår till en alternativ referensränta.

Akelius har undersökt effekter på

- säkringsredovisning
- finansiella instrument som refererar till en IBOR

Den nya reformen har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella ställning, resultat eller kassaflöden.

övriga upplysningar, fortsättning

risker och möjligheter

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 Sverige, Tyskland, Danmark, Kanada, England, Frankrike och USA reducerar risken för långsiktiga vakanser.

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.

Investeringar utomlands valutasäkras för att minska påverkan av valutakursförändringar på koncernens soliditet.

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

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

Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets bedömning av risker sen publiceringen av årsredovisningen för 2020.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 2 augusti 2021,
Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Netto räntebärande skulder i förhållande till *rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA*. *Netto räntebärande skulder* i förhållande till *rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring*.

Det visar hur många år det tar för bolaget att betala av sina skulder med nuvarande intjäning.

avkastning på eget kapital

Totalresultat delat med ingående eget kapital. Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

belåningsgrad, säkerställda lån

Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda räntebärande lån 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 den löpande intjäningen 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.

finansnetto

Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat.

Summerar finansiella intäkter och kostnader och används för att förklara de finansiella posternas bidrag till resultatet.

försäljning och avslutade objekt

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

hyresintäkter

Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

hyrespotential

Nyuthyrningshyran per area de senaste 12 månaderna delat med hyran per area per periodens sista dag för alla uthyrda lägenheter.

hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

definitioner, fortsättning

intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts. Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet. Intjäningskapacitet på tolv månadersbasis är inte en prognos för de kommande 12 månaderna. Det finns ingen uppskattning av hyra, *vakans*, valutakurs, fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

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.

justerad ej pantsatt kvot

Justerad ej pantsatt kvot, inkluderar fastigheter som är pantsatta under outhyrt kreditavtal.

jämförbara fastigheter

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas. Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande lån och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

kapitalkällor

Kapitalkällor består av *likviditet*, resultat före skatt och värdeförändringar samt avtalade fastighetsförsäljningar.

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likvida finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med investment grade kreditbetyg. Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

likviditet

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

medelränta

Medelränta på summa räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, likvida medel och spärrade medel. Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

nettoräntekostnader

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

nettotillgångar

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

nettouthyrning

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

definitioner, fortsättning

omförhandlade och förnyade hyresavtal

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.
Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.
Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar mätt från förvärv till försäljning.

reell vakansgrad

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

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 förändring av valuta.
Anges för att påvisa fastigheters värdeförändring rensat för valutaeffekten och nedlagt kapital.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.
Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com/), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*.
Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

överskottsgrad, justerad

Överskottsgrad exklusive intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra, såsom taxebundna kostnader och fastighetsskatt.
Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.

övriga 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

Rosenlundsgatan 50
Box 38149
100 64 Stockholm
+46 8 566 130 00
+46 10 722 31 00
akelius.se

Tyskland

Erkelenzdamm 11-13
D-10999 Berlin
+49 (0) 800 2535 487
akelius.de

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3
+1 (844) 253-5487
akelius.ca

England

25 Hosier Lane
London EC1A 9LQ
+44 (0) 800 014 8579
akelius.co.uk

Frankrike

37-41, rue du Rocher
75008 Paris
+33 805 081 163
akelius.fr

USA

300 A Street, 5th Floor
Boston, MA 02210
+1 857 930-39 00
akelius.us

Danmark

Nørre Voldgade 80, 2. floor
1358 Copenhagen K
+45 80 82 00 41
akelius.dk

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

Alla lägenheter finns i storstäder såsom Berlin, Hamburg, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington D.C., Stockholm och Köpenhamn.

better living

Akelius hjälper familjer och individer genom att erbjuda *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 25 banker, obligationslån och noterade stamaktier av serie D. Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tolv tusen aktieägare.

förstklassig personal

Fler än trehundra anställda har tagit examen i Residential Real Estate Management program vid Akelius Business School.

kalender

delårsrapport jan-sep 2021	25 oktober 2021
bokslutskommuniké 2021	7 februari 2022
årsredovisning 2021	11 mars 2022