

Delårsrapport

januari till juni 2012



Am Stollhenn, Mainz

Akelius

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

- Hyresintäkter ökade med 11,9 procent, och med 5,4 procent för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskottet ökade med 14,9 procent, och med 10,1 procent för jämförbara fastigheter
- Hyresnivån för bostäder i jämförbara fastigheter ökade under perioden med 3,2 procent i Sverige och med 2,8 procent i Tyskland
- Värdeförändring fastigheter 585 Mkr (718), eller 1,8 procent (2,5)
- Värdeförändring räntederivat 91 Mkr (124)
- Periodens resultat 609 Mkr (777)
- Investeringar i fastigheter 574 Mkr (456)
- Köp av fastigheter 997 Mkr (1 196)
- Försäljning av fastigheter om 831 Mkr, i nivå med bedömt marknadsvärde vid ingången av året

Koncernen

Verksamheten

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

Vid utgången av perioden ägde koncernen fastigheter i Sverige och i Tyskland med ett bedömt marknadsvärde om 33 533 Mkr (32 352).

Fastigheterna var koncentrerade till orter med både hyrestillväxt och befolkningstillväxt. 53 procent av fastigheterna återfinns i områden med mer än en miljon invånare, såsom Storstockholm, Berlin, Hamburg,

München och Köln, och 70 procent av fastigheterna finns i områden med mer än 200 000 invånare. I enlighet med bolagets strategi var andelen bostäder hög. Vid periodens utgång utgjorde andelen bostäder 95 procent (93), mätt som andel av marknadsvärdet. Den uthyrningsbara arean omfattade 2 637 105 kvadratmeter (2 632 053), och bostadsbeståndet omfattade 35 906 lägenheter (35 151), varav 12 934 lägenheter (11 797) i Tyskland.

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

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

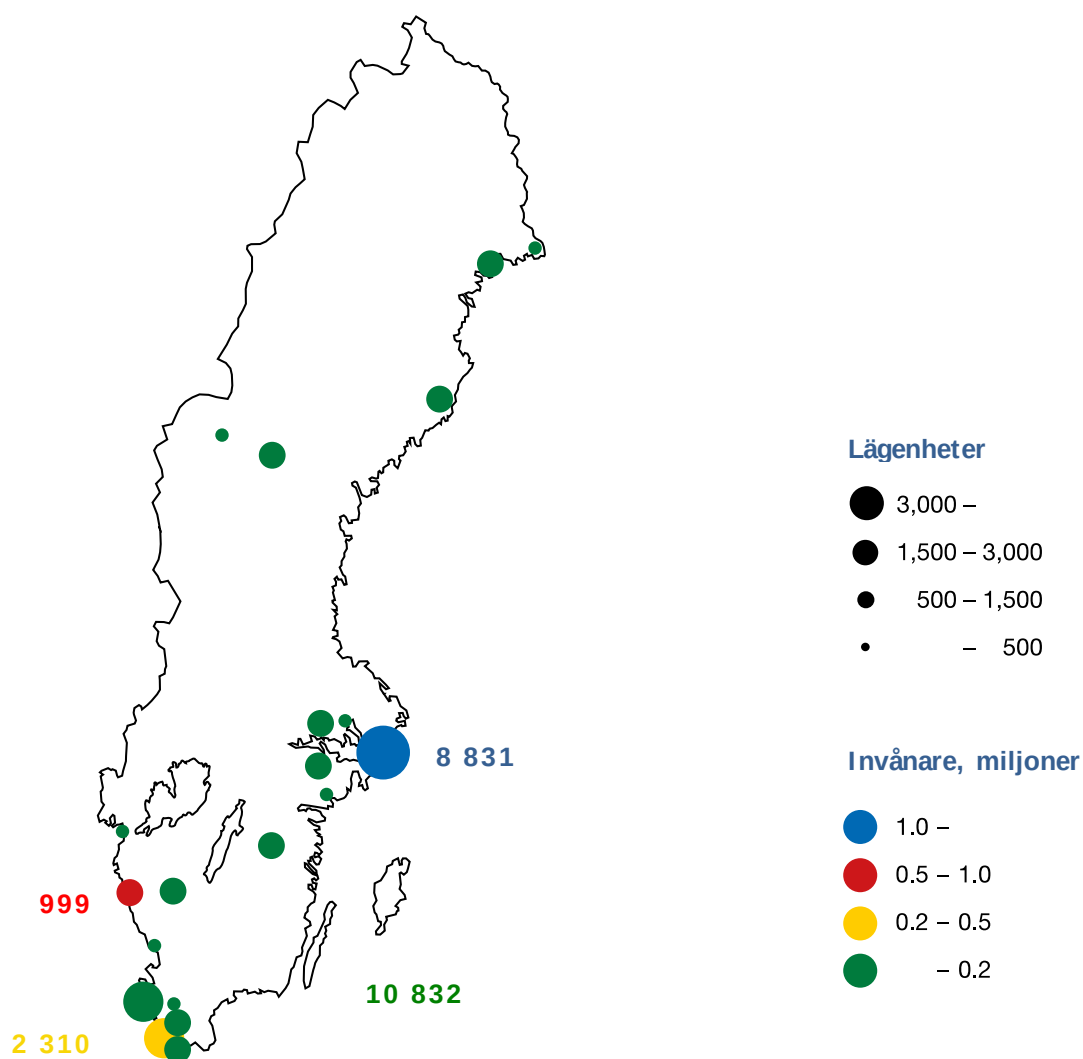
Delårsrapport januari till juni 2012

Sverige

Antal lägenheter	22 972
Fastigheter	378
Marknadsvärde, Mkr	22 757
- kronor/kvadratmeter	12 562
- direktavkastningskrav	5,1%
Vakansgrad	2,2%
- till följd av uppgradering	71%
- reell vakansgrad	0,6%

Jämförbara fastigheter:

Medelhya, början av perioden	SEK/kvm/år	1 025
Medelhya, slutet av perioden	SEK/kvm/år	1 058
Tillväxt, medelhya 2012		3,2%
Medelhya uthyrningar under 2012	SEK/kvm/år	1 192



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Tyskland

Antal lägenheter	12 934
Fastigheter	299
Marknadsvärde, Mkr	10 776
- kronor/kvadratmeter	13 054
- direktavkastningskrav	4,9%
Vakansgrad	1,5%
- till följd av uppgradering	77%
- reell vakansgrad	0,4%

Jämförbara fastigheter:

Medel kallhyra, början av perioden

Medel kallhyra, slutet av perioden

Tillväxt medelhyra under 2012

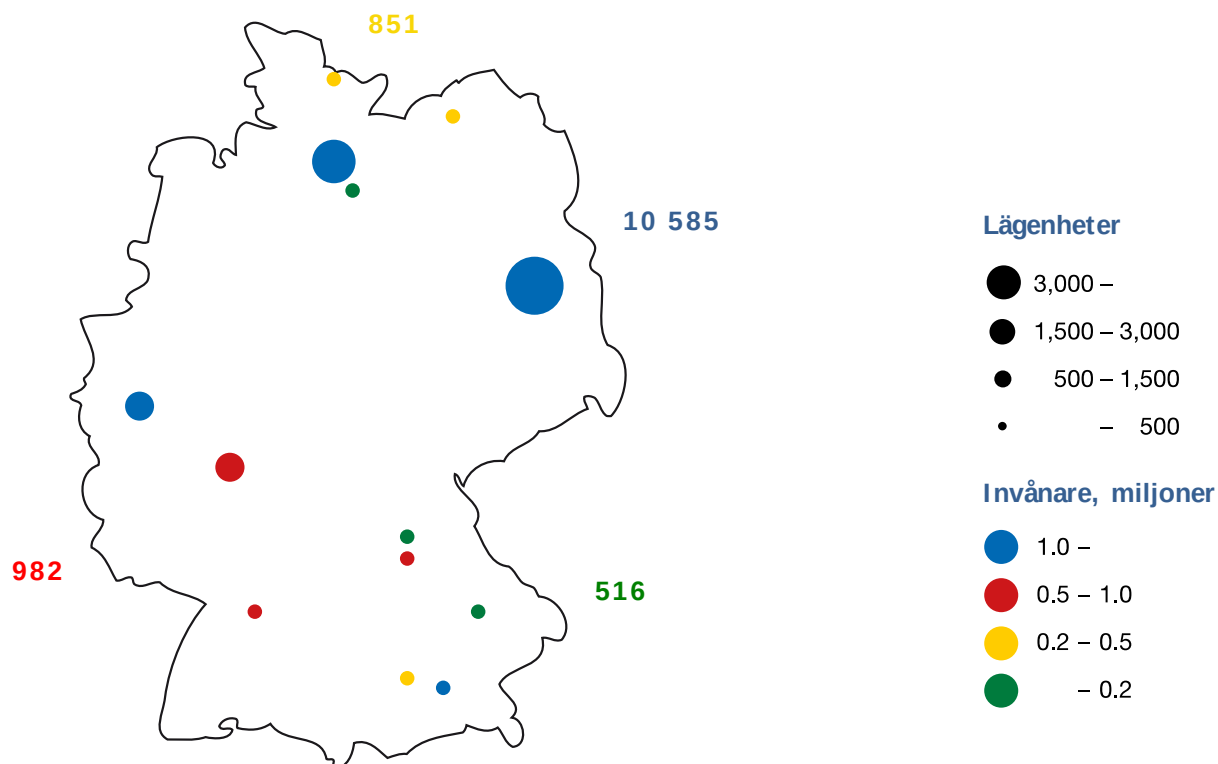
Medelhyra uthyrningar under 2012

EUR/kvm/månad 7,19

EUR/kvm/månad 7,39

2,8%

EUR/kvm/månad 9,89



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Driftsöverskott 746 Mkr

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 148 Mkr till 1 394 Mkr (1 246). För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 5,4 procent jämfört med intäkterna för motsvarande period 2011.

Uthyrningsmarknaden är fortsatt stark. Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostadsfastigheter i Sverige ökade under perioden med 3,2 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under perioden var 1 192 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 16 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av perioden. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga hyresnivån 1 058 kronor per kvadratmeter och år.

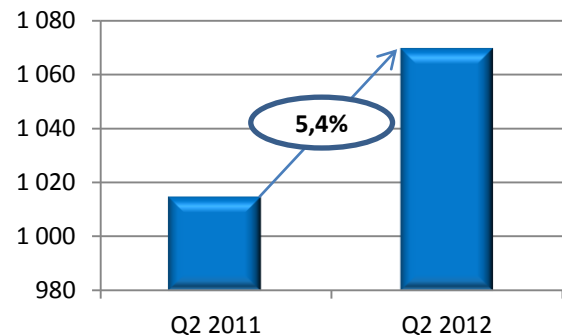
Den genomsnittliga kallhyran för jämförbara bostadsfastigheter i Tyskland ökade under perioden med 2,8 procent. Hyrestillväxten berodde främst på ökade hyresnivåer vid nyuthyrning av uppgraderade lägenheter. Den genomsnittliga kallhyran för nyuthyrningar under perioden var 9,89 euro per kvadratmeter och månad, vilket är 38 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kallhyran för bostäder 7,39 euro per kvadratmeter och månad.

Vakansgraden för bostäder var 1,9 procent, varav 73 procent till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 0,5 procent, en minskning med 0,2 procentenheter jämfört med vakansgraden vid utgången av 2011.

Koncernen

Hyresintäkter, Mkr

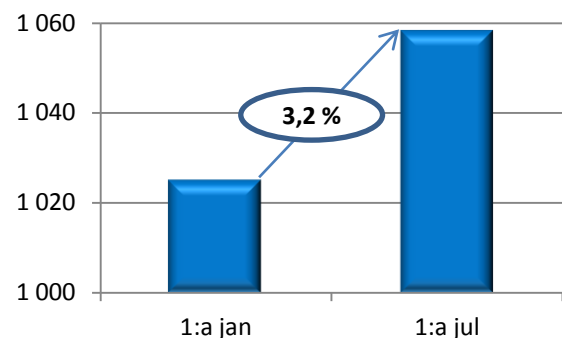
Jämförbara fastigheter



Sverige

Medelhyra bostäder, kronor/kvm/år

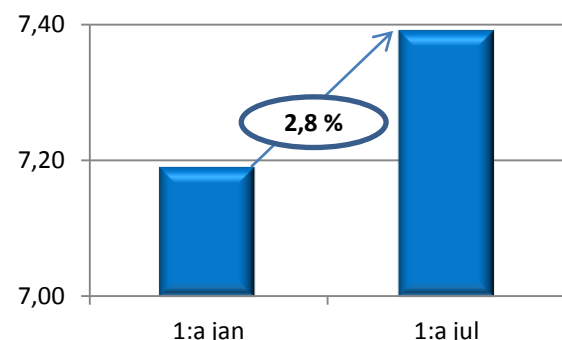
Jämförbara fastigheter



Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad

Jämförbara fastigheter



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Fastighetskostnaderna var 648 Mkr (597), en ökning med 51 Mkr. Av fastighetskostnaderna avsåg 112 Mkr (117) underhåll, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad om 85 kronor per kvadratmeter (95). Driftöverskottet för perioden ökade med 97 Mkr till 746 Mkr (649). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 10,1 procent. Överskottsgraden var 53,5 procent (52,1).

Värdeökning fastigheter 1,8 procent

Fastighetsbeståndets värdeökning under perioden var 585 Mkr (718), vilket motsvarar 1,8 procent (2,5). Sammantaget har fastigheter sålts för 831 Mkr vilket är i nivå med marknadsvärdet vid början av perioden. Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter eftersom direktavkastningskraven har varit oförändrade under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader -549 Mkr

Finansiella intäkter för perioden var 16 Mkr (15) och finansiella kostnader var 565 Mkr (483). Räntetäckningsgraden var 1,31 (1,31).

Värdeförändring räntederivat 91 Mkr

Finansiella derivatinstrument har under perioden ökat i värde med 91 Mkr (124).

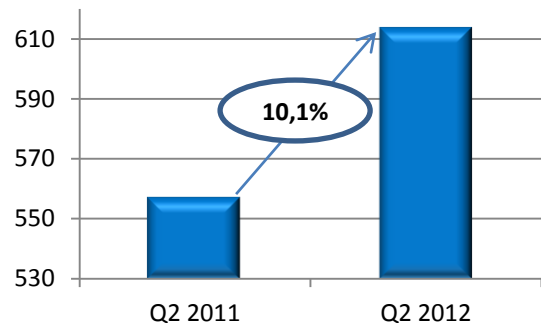
Köp av fastigheter för 997 Mkr

Under perioden har fastigheter köpts för sammanlagt 997 Mkr (1 196), varav 110 Mkr (604) utgjorde fastigheter i Sverige och 887 Mkr (591) utgjorde fastigheter i Tyskland. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen var 4,4 procent i Sverige och 4,5 procent i Tyskland.

Koncernen

Driftöverskott, Mkr

Jämförbara fastigheter



Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 9 566 kronor för fastigheter i Sverige och 13 206 kronor för fastigheter i Tyskland.

Fastighetsinvesteringar, 574 Mkr

Periodens investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 574 Mkr (456), vilket motsvarar 223 kronor per kvadratmeter. 367 Mkr har investerats i uppgradering av lägenheter till *Akelius Living* standard i samband med byte av hyresgäst

95 Mkr har investerats i totala ombyggnadsprojekt. Ett av de större projekten rör 479 lägenheter i södra Stockholm. Uppgraderingen ger bland annat nya större balkonger, nya kök och badrum, nytt tak, ny fasad och nytt värmesystem.

Övriga standardhöjande investeringar om 112 Mkr, avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Marknadsvärdering av fastigheter

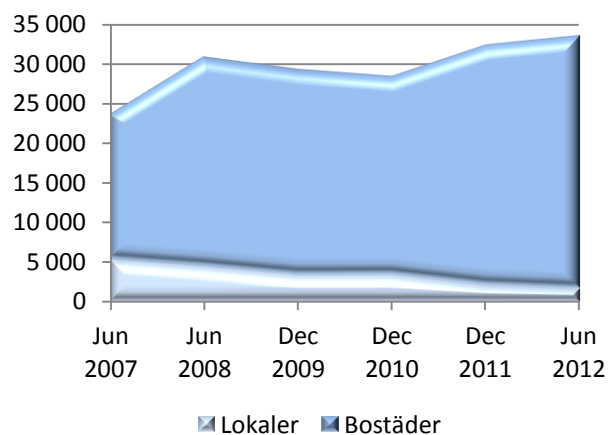
Per bokslutsdagen har marknadsvärdet för alla fastigheter bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och 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 4,9 procent i Sverige och 4,8 procent i Tyskland. För kommersiella fastigheter var det genomsnittliga direktavkastningskravet 7,0 procent i Sverige och 6,5 procent i Tyskland. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 5,0 procent, vilket är marginellt lägre än nivån vid ingången av året. Det lägre direktavkastningskravet beror dels på försäljning av kommersiella fastigheter med högre direktavkastningskrav, dels på förvärv av bostäder med lägre direktavkastningskrav än genomsnittet vid ingången av året. För jämförbara fastigheter är direktavkastningskraven oförändrade under perioden.

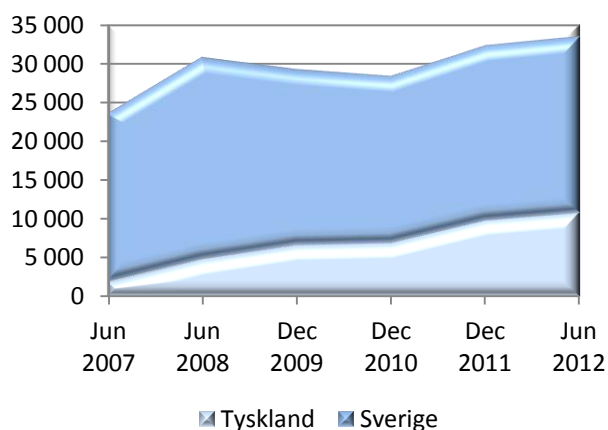
Det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av perioden 33 533 Mkr (32 352), vilket i genomsnitt motsvarar 12 716 (12 292) kronor per kvadratmeter. Marknadsvärdet har ökat med 585 Mkr, eller 1,8 procent, till följd av värdeförändring och minskat med 144 Mkr, eller 0,4 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 585 Mkr beror på ökade hyresintäkter.

Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med 166 Mkr. Periodens köp och investeringar var sammanlagt 1 571 Mkr och periodens försäljningar av fastigheter var 831 Mkr.

Marknadsvärde per kategori, Mkr



Marknadsvärde per land, Mkr



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

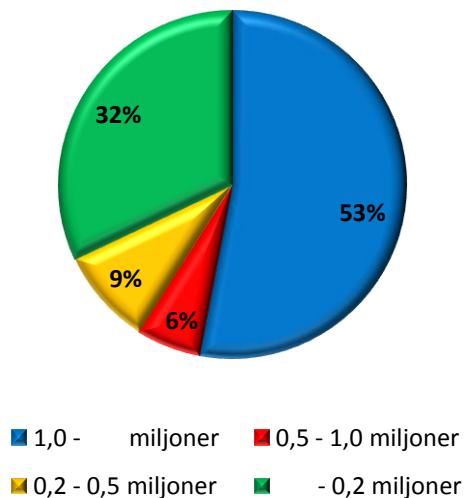
Av det totala marknadsvärdet avsåg 22 757 Mkr (22 574) fastigheter i Sverige och 10 776 Mkr (9 778) avsåg fastigheter i Tyskland. Bostäder svarar för 95 procent (93) av marknadsvärdet, vilket följer bolagets strategi att andelen bostäder ska lägst vara 90 procent.

Finansiell ställning

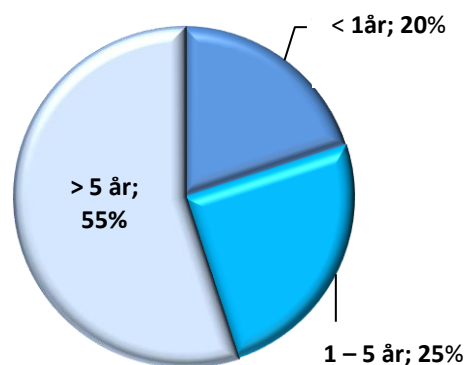
Koncernens räntebärande skulder var vid utgången av perioden 21 838 Mkr (20 364), varav 17 718 Mkr (17 046) avsåg fastighetskrediter och 4 120 Mkr (3,318) avsåg lån utan säkerheter. Av de räntebärande skulderna hade 4 457 Mkr (3 993) en räntebindning kortare än ett år. Av lånen utan säkerhet i fastigheter avsåg 80 Mkr (125) lån från moderbolaget Akelius Apartments Ltd. Med fastighetskrediter avses lån upptagna mot säkerhet i fastigheter. Av fastighetskrediterna hade 3 501 Mkr (3 562) en räntebindning kortare än ett år och 9 388 Mkr (9 971) hade en räntebindning längre än fem år. Fastighetskrediterna hade en medelränta om 5,01 procent (4,94) och en kapitalbindning om i medeltal 5,8 år (6,0).

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 1 697 Mkr (1 964). Outnyttjade kreditavtal var totalt 1 990 Mkr (2 227).

Marknadsvärde per regionstorlek



Räntebindning säkerställda lån



Akelius Fastigheter AB (publ)

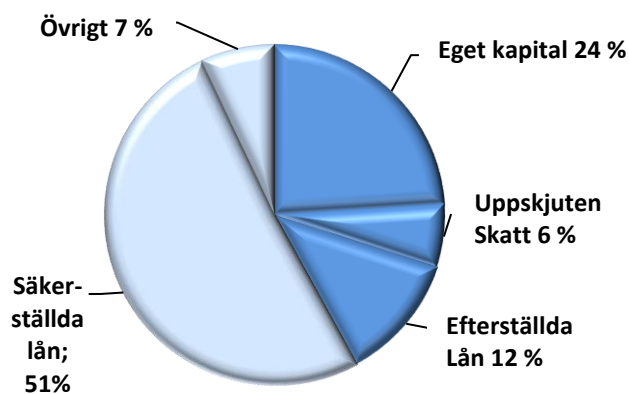
Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

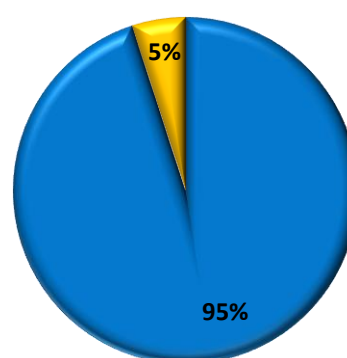
Koncernens egna kapital har under perioden minskat med 347 Mkr. 900 Mkr har lämnats i utdelning till aktieägaren. Periodens resultat har ökat det egna kapitalet med 609 Mkr.

Koncernens egna kapital var vid utgången av perioden 8 220 Mkr (8 567) vilket motsvarar en soliditet om 23,6 procent (25,4).

Kapitalstruktur



Marknadsvärde per kategori



■ Bostäder ■ Lokaler



Öhlmühlenweg, Hamburg

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Totalresultat för koncernen

Belopp i Mkr

	2012 jan-jun 6 mån	2011 jan-jun 6 mån	2012 apr-jun 3 mån	2011 apr-jun 3 mån	2011 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1 394	1 246	698	631	2 595
Driftkostnader	-536	-480	-239	-205	-935
Underhåll	-112	-117	-68	-65	-284
Fastighetskostnader	-648	-597	-307	-270	-1 219
Driftsöverskott	746	649	391	361	1 376
Central administration	-21	-22	-12	-12	-48
Övriga intäkter och kostnader	-5	-2	-3	-1	-32
Kostnader vid försäljning av fastigheter	-20	-9	-9	-8	-47
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	585	718	355	337	1 025
Rörelseresultat	1 285	1 334	722	677	2 274
Ränteintäkter	16	15	15	9	67
Räntekostnader	-544	-503	-267	-257	-1 056
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-21	20	-5	28	-63
Värdeförändring derivatinstrument	91	124	-125	-206	-764
Resultat före skatt	827	990	340	251	458
Skatt	-218	-213	-91	-2	-70
Periodens resultat	609	777	249	249	388
Omräkningsdifferenser	-56	36	-14	-2	-32
Periodens totalresultat	553	813	235	247	356
Periodens resultat hänförligt till:					
-moderbolagets aktieägare	609	777	249	249	387
-innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	1
Periodens totalresultat hänförligt till:					
-moderbolagets aktieägare	552	812	235	247	355
-innehav utan bestämmande inflytande	1	1	0	0	1

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Balansräkning för koncernen

Belopp i Mkr

	2012 30 jun	2011 30 jun	2011 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	0	15	0
Förvaltningsfastigheter	33 533	30 085	32 352
Anläggningstillgångar	138	142	137
Finansiella anläggningstillgångar	978	878	955
Summa anläggningstillgångar	34 649	31 120	33 444
Övriga tillgångar	145	806	310
Kassa och bank	30	24	30
Summa omsättningstillgångar	175	830	340
Summa tillgångar	34 824	31 950	33 784
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 220	9 023	8 567
Uppskjuten skatt	2 077	1 776	1 851
Räntebärande skulder utan säkerhet	4 120	3 740	3 318
Räntebärande skulder med säkerhet	17 718	15 431	17 046
Derivatinstrument	2 209	1 247	2 294
Övriga skulder	480	733	708
Summa eget kapital och skulder	34 824	31 950	33 784

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr

	Aktie- kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	400	26	7 780	5	8 211
Årets resultat			387	1	388
Övrigt totalresultat		-32			-32
Eget kapital 2011-12-31	400	-6	8 167	6	8 567
Utdelning			-900		-900
Periodens resultat			609		609
Övrigt totalresultat		-57		1	-56
Eget kapital 2012-06-30	400	-63	7 876	7	8 220

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Förvaltnings fastigheter	Antal	Uthyrningsbar area, kvadratmeter			Andel
	lägenheter	Bostäder	Lokaler	Totalt	
Sverige	22 972	1 569 781	241 849	1 811 630	69%
Tyskland	12 934	786 948	38 527	825 475	31%
Totalt	35 906	2 356 729	280 376	2 637 105	100%

Marknadsvärde fastigheter	2012	2011	2010	2009	2008
Belopp i Mkr	30-jun	31-dec	31-dec	31-dec	30-jun
	6 mån	12 mån	12 mån	18 mån	12 mån
Marknadsvärde, ingående	32 352	28 269	29 273	30 846	23 543
Omräkningsdifferens	-144	-44	-853	338	43
Värdeförändring	585	1 025	356	297	1 353
Investeringar	574	1 138	906	1 124	840
Köp	997	3 792	972	1 697	7 593
Försäljning	-831	-1 828	-2 385	-5 029	-2 526
Marknadsvärde, utgående	33 533	32 352	28 269	29 273	30 846

Räntebärande skulder med säkerhet

Löptid År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp i Mkr	Medel- ränta, %	Andel %	Belopp i Mkr	Andel %
0-1	3 501	3,48	20	2,871	16
1-2	352	3,23	2	2,486	14
2-3	1 205	6,08	7	4,490	25
3-4	1 098	5,06	6	2,415	14
4-5	2 174	4,76	12	857	5
5-6	920	6,58	5	100	1
6-7	3 069	6,09	18	422	2
7-8	1 074	6,17	6	44	0
8-9	1 276	5,51	7	0	0
9-10	1 990	4,89	11	0	0
10 ->	1 059	3,75	6	4 033	23
Total	17 718	5,01	100	17 718	100

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Koncernens kassaflöde

Belopp i Mkr

	2012 jan-jun 6 mån	2011 jan-jun 6 mån	2012 apr-jun 3 mån	2011 apr-jun 3 mån	2011 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från förvaltningsverksamheten	154	91	98	62	228
Skillnad mellan kostnadsförda och betalda drifts- och räntekostnader	-96	4	-78	-18	-38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	58	95	20	44	190
Förändring av rörelsekapital	70	47	1 030	118	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128	142	1 050	162	206
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-574	-456	-343	-57	-1 138
Köp av förvaltningsfastigheter	-997	-1 196	-420	-1 070	-3 791
Försäljning av förvaltningsfastigheter*	811	649	77	560	1 781
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar**	-29	-482	69	-507	264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-789	-1 485	-617	-1 074	-2 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	661	1 347	-426	556	2 689
Periodens kassaflöde	0	4	7	-356	11
Kassa och bank vid periodens utgång	30	24	30	24	30

* Inklusive försäljningsomkostnader

** Inklusive finansiella placering, förskott, inventarier och bostadsrättslägenheter

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Totalresultat för koncernen	2012	2011	2010	2008/09	2007/08
<i>Belopp i Mkr</i>	6 mån	12 mån	12 mån	18 mån	12 mån
Hysesintäkter	1 394	2 595	2 439	4 182	2 318
Driftkostnader	-536	-935	-955	-1 626	-932
Underhåll	-112	-284	-266	-529	-298
Driftsöverskott	746	1 376	1 218	2 027	1 088
Central administration	-21	-48	-68	-61	-24
Övriga intäkter och kostnader	-5	-32	-3	3	10
Omkostnader försäljning fastigheter	-20	-47	-10	-125	-25
Värdeförändring fastigheter	585	1 025	356	297	1 353
Rörelseresultat	1 285	2 274	1 493	2 141	2 402
Ränteintäkter	16	67	87	142	26
Räntekostnader	-544	-1 056	-1 037	-1 674	-847
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-21	-63	-15	-42	-85
Värdeförändring derivatinstrument	91	-764	77	-1 807	250
Resultat före skatt	827	458	605	-1 240	1 746
Skatt	-218	-70	67	846	-168
Periodens resultat	609	388	672	-394	1 578
Omräkningsdifferens	-56	-32	26	-10	-6
Periodens totalresultat	553	356	698	-404	1 572

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Balansräkning för koncernen

	2012	2011	2010	2009	2008
<i>Belopp i Mkr</i>	30 jun	31 dec	31 dec	31 dec	30 jun
Goodwill	0	0	15	15	0
Förvaltningsfastigheter	33 533	32 352	28 269	29 273	30 846
Övriga tillgångar	1 261	1 402	1 201	2 296	1 758
Kassa och bank	30	30	20	24	55
Summa tillgångar	34 824	33 784	29 505	31 608	32 659
Eget kapital	8 220	8 567	8 211	7 512	8 326
Uppskjuten skatt	2 077	1 851	1 570	1 700	2 816
Räntebärande skulder utan säkerhet	4 120	3 318	3 838	3 405	2 615
Räntebärande skulder med säkerhet	17 718	17 046	13 883	16 831	18 014
Derivatinstrument	2 209	2 294	1 363	1 444	-
Övriga skulder	480	708	640	716	888
Summa eget kapital och skulder	34 824	33 784	29 505	31 608	32 659



Gamle Tullsgatan 21-23, Halmstad

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Nyckeltal för koncernen	2012 30 jun	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec	2007/08 30 jun
Eget kapital					
Eget kapital, Mkr	8 220	8 567	8 211	7 512	8 326
Soliditet, %	23,60	25,36	27,83	24,09	25,49
Riskbärande kapital, %	41,65	40,66	46,16	39,13	42,63
Räntebärande skulder					
LTV, säkerställda lån, %	52,65	52,69	49,11	57,53	58,40
LTV, totala lån, %	64,61	62,94	62,69	69,17	66,88
ICR, säkerställda lån	1,65	1,63	1,55	1,53	1,53
ICR, totala lån	1,31	1,26	1,18	1,24	1,20
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, %	5,05	4,94	5,28	4,84	4,94
Medelränta totala lån, %	5,59	5,26	5,63	5,20	5,21
Räntebindning säkerställda lån, år	5,89	5,78	5,81	5,78	5,50
Kapitalbindning säkerställda lån, år	5,44	6,00	4,95	5,68	6,77
Fastigheter					
Antal lägenheter	35 906	35 151	31 502	32 988	36 417
Uthyrningsbar area	2 637 105	2 632 053	2 424 114	2 527 326	2 871 696
Reell vakansgrad bostäder, %	0,53	0,69	0,62	0,97	1,19
Marknadsvärde, Mkr	33 533	32 352	28 269	29 273	30 846
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	12 716	12 292	11 662	11 575	10 741

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Resultaträkning för moderbolaget

	2012	2011	2012	2011	2011
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
<i>Belopp i Mkr</i>	6 mån	6 mån	3 mån	3 mån	12 mån
Hysesintäkter	24	24	12	12	48
Fastighetskostnader	-11	-11	0	0	-22
Avskrivningar	-1	-1	-6	-5	-2
Bruttoresultat	12	12	6	7	24
Övriga intäkter och kostnader	-20	-5	-9	5	-38
Intäkter från andelar i koncernföretag	-1	0	-1	0	812
Finansnetto	-143	-159	-56	-102	-331
Resultat före skatt	-152	-152	-60	-90	467
Skatt	0	0	0	0	13
Periodens resultat	-152	-152	-60	-90	480
Periodens totalresultat	-152	-152	-60	-90	480

Moderbolaget

Moderbolaget verksamhet omfattar koncerngemensamma funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda direkt eller genom dotterföretag. Hysesintäkterna för perioden var 24 Mkr (24) och

förlusten efter skatt var 152 Mkr (152). 900 Mkr har lämnats i utdelning till aktieägaren. Vid utgången av perioden var eget kapitalet 3 594 Mkr (4 013).

Balansräkning för moderbolaget

	2012	2011	2011
	30 jun	30 jun	31 dec
<i>Belopp i Mkr</i>			
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	258	247	252
Finansiella anläggningstillgångar	9 569	8 782	9 568
Omsättningstillgångar	16	812	1 167
Summa tillgångar	9 843	9 841	10 987
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 594	4 013	4 645
Avsättningar	7	6	6
Skulder till kreditinstitut	887	1 091	502
Skulder till koncernföretag	5 328	4 688	5 769
Övriga skulder	27	43	65
Summa eget kapital och skulder	9 843	9 841	10 987

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Övrig information

Riskhantering, uppskattning och bedömningars

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 31-34 i årsredovisningen för 2011. 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 2011, se vidare sidorna 19 – 31 i Akelius fastigheters årsredovisning för 2011.

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 44 i årsredovisningen för 2011. Under period har bolaget lämnat lån om 166 Mkr till koncernföretag och om 900 Mkr till moderbolaget. Moderbolaget har återbetalt lånet i sin helhet inklusive marknadsmässig ränta. Utöver dessa lån har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts under perioden.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Efter periodens utgång har fastigheter köpts för 351 Mkr, varav 90 Mkr avser fastigheter i Sverige.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncern står inför.

Rapporten är inte granskad av bolagets revisorer.

Danderyd, den 14 augusti 2012

Leif Norburg
Styrelseordförande

Roger Akelius
Styrelseledamot

Anders Janson
Styrelseledamot

Igor Rogulj
Styrelseledamot

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

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 den första juli.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till juni 2012

Huvudkontoret

Svärdvägen 3A

Box 104

S-182 12 DANDERYD

Tel +46(0)8566 130 00

Norra Sverige

Svärdvägen 3A

Box 104

S-182 12 DANDERYD

Tel +46(0)8566 130 00

Södra Sverige

Föreningsgatan 15

Box 17199

S-200 10 MALMÖ

Tel+46(0)40 330 400

Tyskland

Leipziger Platz 14

D-10117 BERLIN

Tel+49(0)30 7554 110

info@akelius.se

www.akelius.se

