



Matrosen 4, Umeå, Sverige

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

- Hyresintäkterna ökade med 4,6 procent för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskottet ökade med 4,6 procent för jämförbara fastigheter
- Hyresnivån för bostäder för jämförbara fastigheter ökade under perioden med 2,7 procent i Sverige och med 1,3 procent i Tyskland
- Värdeförändring fastigheter 573 Mkr (229), eller 1,6 procent (1,1)
- Värdeförändring räntederivat -62 Mkr (217)
- Periodens resultat 482 Mkr (360)
- Investeringar i fastigheter 269 Mkr (231)
- Köp av fastigheter 594 Mkr (577)

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 36 456 Mkr (35 437), varav två tredjedelar i Sverige och en tredjedel i Tyskland.

Fastigheterna finns företrädesvis i växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. Sjuttio procent av beståndet finns i Stockholm, Öresundsregionen, Berlin och Hamburg. I övrigt ligger fastigheterna i

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

I enlighet med bolagets strategi är andelen bostäder hög. Vid periodens utgång utgjorde andelen bostäder 96 procent (95), mätt som andel av marknadsvärdet. Den uthyrningsbara arean omfattade 2 623 661 kvadratmeter (2 576 378), och bostadsbeståndet omfattade 36 216 lägenheter (35 443), varav 14 509 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

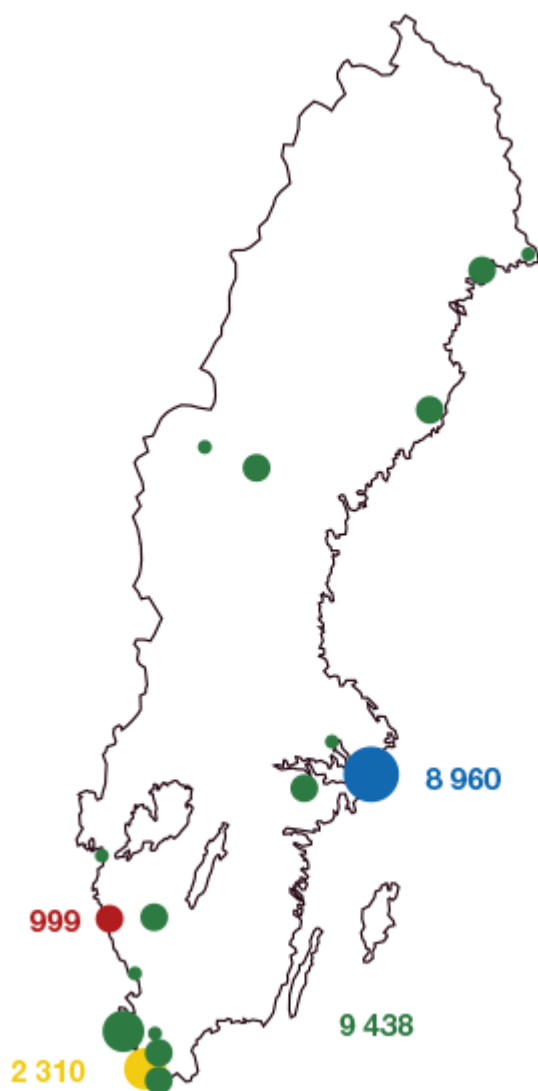
Delårsrapport januari till mars 2013

Sverige

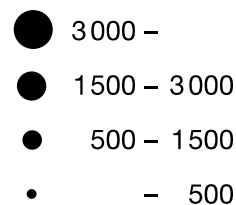
Antal lägenheter	21 707
Marknadsvärde, Mkr	23 885
- kronor/kvadratmeter	14 063
- direktavkastningskrav	4,79%
Vakansgrad	1,8%
- till följd av uppgradering	64%
- reell vakansgrad	0,6%

Jämförbara fastigheter:

Medelhyra, början av perioden	SEK/kvm/år	1 074
Medelhyra, slutet av perioden	SEK/kvm/år	1 104
Tillväxt medelhyra under perioden		2,7%
Medelhyra nyuthyrningar Q1	SEK/kvm/år	1 291
Potential vid nyuthyrning		20%



Lägenheter



Invånare, miljoner



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

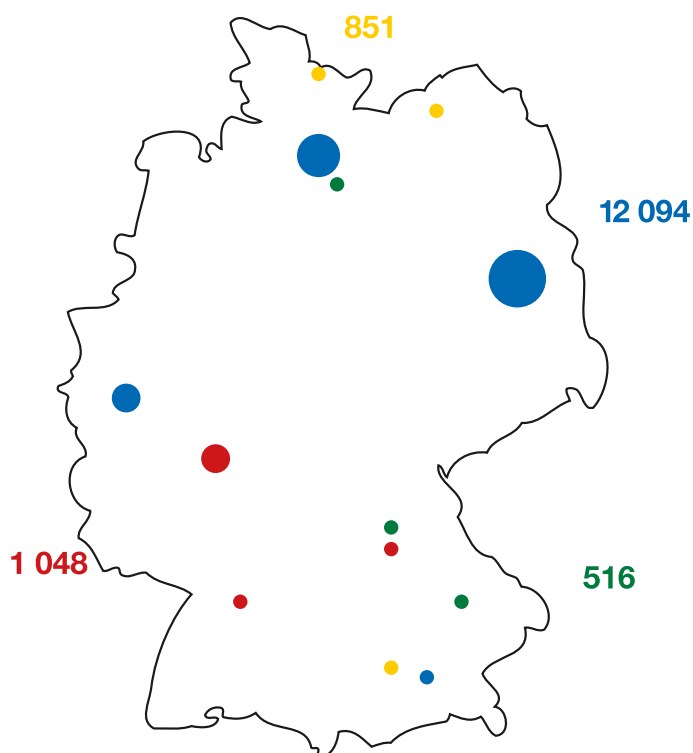
Delårsrapport januari till mars 2013

Tyskland

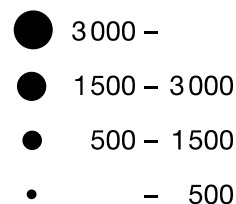
Antal lägenheter	14 509
Marknadsvärde, Mkr	12 571
- kronor/kvadratmeter	13 588
- direktavkastningskrav	4,64%
Vakansgrad	2,1%
- till följd av uppgradering	79%
- reell vakansgrad	0,4%

Jämförbara fastigheter:

Medel kallhyra, början av perioden	EUR/kvm/månad	7,52
Medel kallhyra, slutet av perioden	EUR/kvm/månad	7,62
Tillväxt medelhyra under perioden		1,3%
Medelhyra nyuthyrningar Q1	EUR/kvm/månad	10,81
Potential vid nyuthyrning		44%



Lägenheter



Invånare, miljoner



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Driftsöverskott 349 Mkr

Koncernens hyresintäkter för perioden minskade med 5 Mkr till 691 Mkr (696). För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 4,6 procent jämfört med 2012.

Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostadsfastigheter i Sverige ökade under perioden med 2,7 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under sista kvartalet var 1 291 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 20 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av perioden. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga hyresnivån 1 104 kronor per kvadratmeter och år.

Den genomsnittliga kallhyran för jämförbara bostadsfastigheter i Tyskland ökade under perioden med 1,3 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under fjärde kvartalet var 10,81 euro per kvadratmeter och månad, vilket är 44 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av perioden. Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kallhyran för bostäder 7,62 euro per kvadratmeter och månad.

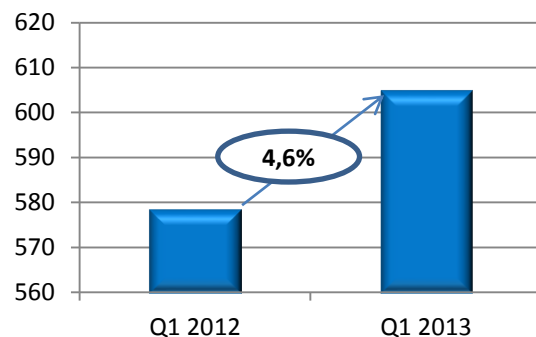
Vakansgraden för bostäder var 1,9 procent, varav 71 procent till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 0,6 procent, vilket är 0,1 procentenhet lägre än jämfört med vakansgraden vid utgången av 2012.

Fastighetskostnaderna var 342 Mkr (341), varav 42 Mkr (44) avsåg underhåll, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad om 64 kronor per kvadratmeter (67).

Koncernen

Hyresintäkter, Mkr

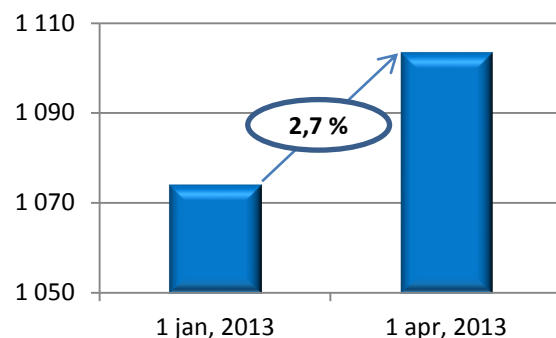
Jämförbara fastigheter



Sverige

Medelhyra bostäder, kronor/kvm/år

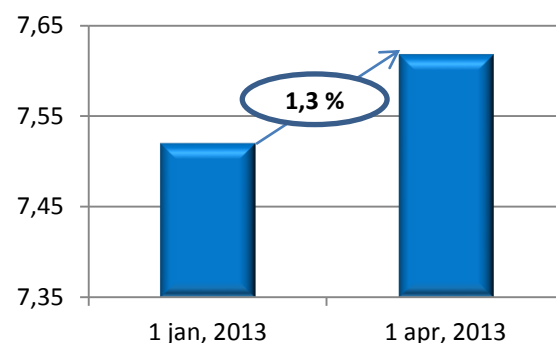
Jämförbara fastigheter



Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad

Jämförbara fastigheter



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Driftöverskottet för perioden var 349 Mkr (355). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 4,6 procent. Överskottsgraden var 50,5 procent (51,0).

Värdeökning fastigheter 1,6 procent

Fastighetsbeståndets värdeökning under perioden var 573 Mkr (229), vilket motsvarar 1,6 procent (0,7). Sammantaget har fastigheter sålts för 30 Mkr vilket är i nivå med bedömt marknadsvärde vid början av året. Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter.

Finansiella poster netto -243 Mkr

Finansiella intäkter för perioden var 29 Mkr (1) och finansiella kostnader var 271 Mkr (293). Räntetäckningsgraden var 1,32 (1,19).

Värdeförändring räntederivat -62 Mkr

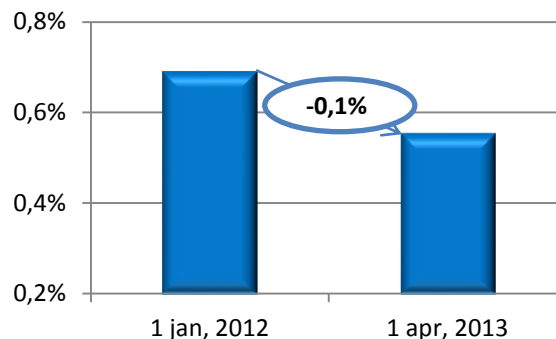
Finansiella derivatinstrument har under perioden minskat i värde med 62 Mkr jämfört med en värdeuppgång om 217 Mkr under motsvarande period föregående år.

Köp av fastigheter för 594 Mkr

Under perioden har fastigheter köpts i Tyskland för sammanlagt 594 Mkr med en genomsnittlig initial direktavkastning om 4,3 procent. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 12,737 kronor.

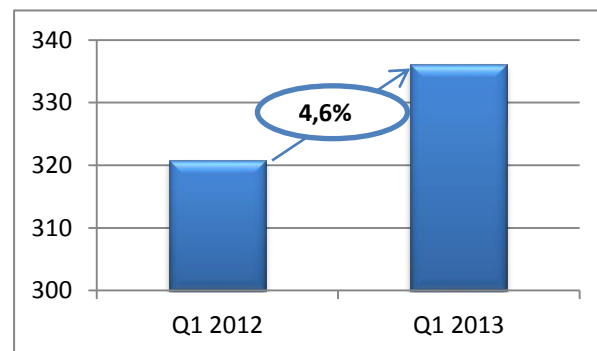
Koncernen

Reell vakansgrad



Koncernen

Driftöverskott, Mkr Jämförbara fastigheter



Marknadsvärde fastigheter, Mkr

Ingående	35 437
Omräkningsdifferens	-387
Värdeförändring	573
Investeringar	269
Köpta	594
Sålda	-30
Utgående	36 456

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Fastighetsinvesteringar, 269 Mkr

Periodens investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 269 Mkr, (231) vilket motsvarar 410 kronor per kvadratmeter. I samband med att hyresgäst flyttar ut uppgraderas lägenheten till *First Class*, under perioden uppgick dessa investeringar till 182 Mkr.

9 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.

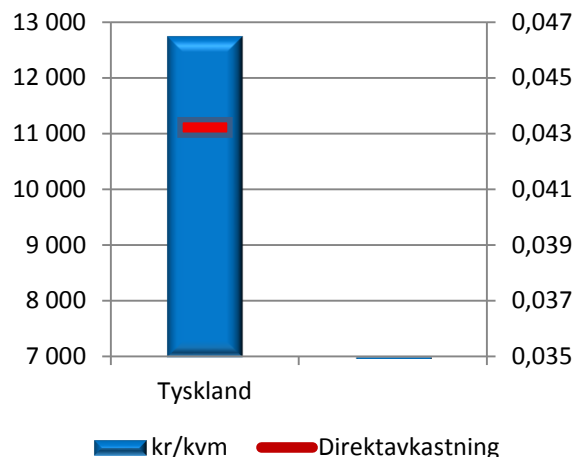
Övriga standardhöjande investeringar om 78 Mkr, avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Marknadsvärdering av fastigheter

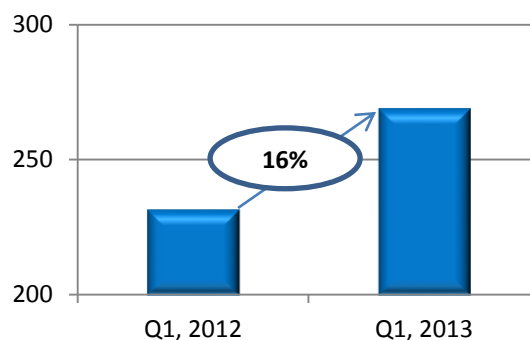
Per bokslutsdagen har marknadsvärdet för alla fastigheter bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och 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 4,59 procent i Sverige och 4,56 procent i Tyskland. För kommersiella fastigheter var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,98 procent i Sverige och

Köp av fastigheter



Investeringar i fastigheter, Mkr



Direktavkastningskrav, %

Ingående	4,73
Valutaomräkning	0,01
Köp	0,00
Försäljning	0,00
Jämförbart	0,00
Utgående	4,74

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

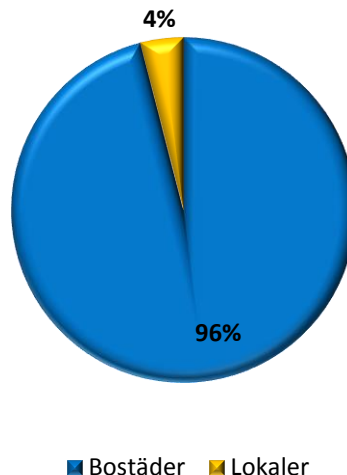
6,53 procent i Tyskland.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,74 procent, vilket är 0,01 procentenheter högre än nivån vid ingången av året. Det högre direktavkastningskravet beror på förändrade valutakurser.

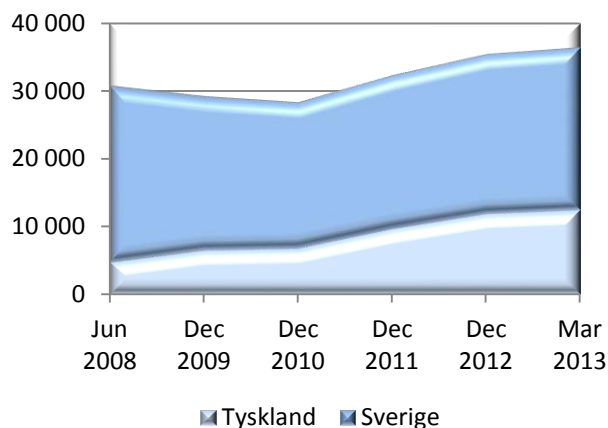
Det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av perioden 36 456 Mkr (35 437), vilket i genomsnitt motsvarar 13 895 kronor per kvadratmeter (13 755). Marknadsvärdet har ökat med 573 Mkr, eller 1,6 procent, till följd av värdeförändring och minskat med 387 Mkr, eller 1,1 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 573 Mkr beror på ökade hyresintäkter. Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med 833 Mkr. Periodens köp och investeringar var sammanlagt 863 Mkr och periodens försäljningar av fastigheter var 30 Mkr.

Av det totala marknadsvärdet avsåg 23 885 Mkr (23 456) fastigheter i Sverige och 12 571 Mkr (11 981) avsåg fastigheter i Tyskland. Bostäder svarar för 96 procent (95) av marknadsvärdet, vilket följer bolagets strategi att andelen bostäder skall lägst vara 90 procent.

Marknadsvärde per kategori



Marknadsvärde per land, Mkr



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

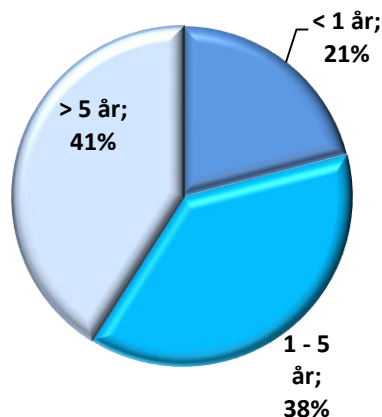
Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var vid utgången av perioden 22 479 Mkr (21 978), varav 19 524 Mkr (19 659) avsåg fastighetskrediter och 2 955 Mkr (2 319) avsåg lån utan säkerheter. Av lånen utan säkerhet i fastigheter avsåg 735 Mkr (115) lån från moderbolaget Akelius Apartments Ltd. Med fastighetskrediter avses lån upptagna mot säkerhet i fastigheter. Av fastighetskrediterna hade 4 119 Mkr (2 408) en räntebindning kortare än ett år och 8 041 Mkr (9 653) hade en räntebindning längre än fem år. Fastighetskrediterna hade en medelränta om 4,66 procent (4,63) och en kapitalbindning om i medeltal 5,2 år (5,3).

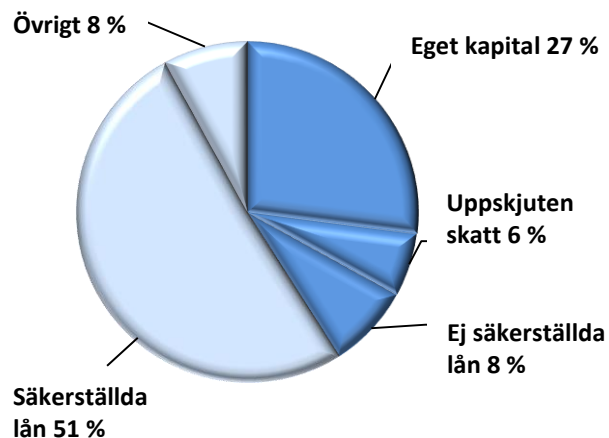
Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av perioden 549 Mkr (180). Outnyttjade kreditavtal var totalt 717 Mkr (608).

Koncernens egna kapital har genom periodens totalresultat ökat med 338 Mkr. Koncernens egna kapital var vid utgången av perioden 10 308 Mkr (9 970) vilket motsvarar en soliditet om 27,0 procent (26,9).

Räntebindning säkerställda lån



Kapitalstruktur



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Totalresultat för koncernen

Belopp i Mkr

	2013 jan-mar 3 mån	2012 jan-mar 3 mån	2012 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	691	696	2 780
Driftkostnader	-300	-297	-1 084
Underhåll	-42	-44	-288
Fastighetskostnader	-342	-341	-1 372
Driftsöverskott	349	355	1 408
Central administration	-10	-9	-47
Övriga intäkter och kostnader	-10	-2	-104
Kostnader vid försäljning av fastigheter	-1	-11	-56
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	573	229	2 671
Rörelseresultat	901	562	3 872
Ränteintäkter	1	1	25
Räntekostnader	-271	-277	-1 140
Övriga finansiella intäkter och kostnader	28	-16	-45
Värdeförändring derivatinstrument	-62	217	-184
Resultat före skatt	597	487	2 528
Skatt	-115	-127	-88
Periodens/årets resultat	482	360	2 440
Omräkningsdifferenser	-144	-43	-158
Periodens/årets totalresultat	338	317	2 282
Periodens / årets resultat hänförligt till:			
-moderbolagets aktieägare	481	360	2 435
-innehav utan bestämmande inflytande	1	0	5
Periodens/årets totalresultat hänförligt till:			
-moderbolagets aktieägare	337	317	2 277
-innehav utan bestämmande inflytande	1	0	5

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Balansräkning för koncernen

Belopp i Mkr

	2013 31 mar	2012 31 mar	2012 31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	36 456	32 534	35 437
Anläggningstillgångar	31	137	33
Finansiella anläggningstillgångar	981	892	1 152
Summa anläggningstillgångar	37 468	33 563	36 622
Övriga tillgångar	598	1 222	413
Kassa och bank	70	23	28
Summa omsättningstillgångar	668	1 245	441
Summa tillgångar	38 136	34 808	37 063
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	10 308	8 885	9 970
Uppskjuten skatt	2 142	1 917	2 023
Räntebärande skulder utan säkerhet	2 955	3 262	2 319
Räntebärande skulder med säkerhet	19 524	18 123	19 659
Derivatinstrument	2 391	2 031	2 512
Övriga skulder	816	590	580
Summa eget kapital och skulder	38 136	34 808	37 063

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 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
Periodens resultat, jan-mar			361	-	361
Övrigt totalresultat, jan-mar		-43			-43
Eget kapital 2011-03-31	400	-49	8 528	6	8 885
Utdelning			-900		-900
Kapitaltillskott				21	21
Utköp av minoritet			5	-5	0
Periodens resultat, apr-dec			2 074	5	2 079
Övrigt totalresultat, apr-dec		-115			-115
Eget kapital 2011-12-31	400	-164	9 707	27	9 970
Periodens resultat, jan-mar			482	-	482
Övrigt totalresultat, jan-mar		-144			-144
Eget kapital 2013-03-31	400	-308	10 189	27	10 308

Förvaltningsfastigheter

	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, kvadratmeter			Andel
		Bostäder	Lokaler	Totalt	
Sverige	21 707	1 487 751	210 697	1 698 448	65 %
Tyskland	14 509	882 247	42 966	925 213	35 %
Totalt	36 216	2 369 998	253 663	2 623 661	100%

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Räntebärande skulder med säkerhet

Löptid År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp i Mkr	Medel- ränta, %	Andel %	Belopp i Mkr	Andel %
0-1	4 119	3,34	21	3 970	21
1-2	1 701	4,54	9	4 507	23
2-3	1 325	4,01	7	4 497	23
3-4	2 033	5,03	10	630	3
4-5	2 305	4,02	12	1 444	7
5-6	1 950	6,41	10	-	0
6-7	1 369	6,37	7	37	0
7-8	1 185	5,59	6	10	0
8-9	1 900	5,38	10	-	0
9-10	669	4,06	3	2	0
10 ->	968	4,07	5	4 427	23
Totalt	19 524	4,66	100	19 524	100

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Koncernens kassaflöde

Belopp i Mkr

	2013 jan-mar 3 mån	2012 jan-mar 3 mån	2012 jan-dec 12 mån
Kassaflöde från förvaltningsverksamheten	52	56	213
Skillnad mellan kostnadsförda och betalda drifts- och räntekostnader	389	-18	-262
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	441	38	-49
Förändring av rörelsekapital	-416	-960	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25	-922	-2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-269	-231	-1 493
Köp av förvaltningsfastigheter	-594	-577	-1 663
Försäljning av förvaltningsfastigheter*	29	734	2 328
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar**	122	-98	-105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-712	-172	-933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	729	1 087	933
Periodens/årets kassaflöde	42	-7	-2
Kassa och bank vid periodens /årets utgång	70	23	28

* Inklusive försäljningsomkostnader

** Inklusive finansiella placering, förskott, inventarier och bostadsrättslägenheter

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Nyckeltal för koncernen	2013 31 mar	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, Mkr	10 308	9 970	8 567	8 211	7 512
Soliditet, %	27,0	26,9	25,4	27,8	24,1
Riskbärande kapital, %	40,4	38,6	40,7	46,2	39,1
Räntebärande skulder					
LTV, säkerställda lån, %	53,6	55,5	52,7	49,1	57,5
LTV, totala lån, %	61,7	62,0	62,9	62,7	69,2
ICR, säkerställda lån	1,54	1,45	1,63	1,55	1,53
ICR, totala lån	1,32	1,18	1,26	1,18	1,24
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, %	4,66	4,63	4,94	5,28	4,84
Medelränta totala lån, %	4,88	4,85	5,26	5,63	5,20
Räntebindning säkerställda lån, år	4,9	5,7	5,8	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	5,2	5,3	6,0	5,0	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	36 216	35 443	35 151	31 502	32 988
Uthyrningsbar area	2 623 661	2 576 378	2 632 053	2 424 114	2 527 326
Reell vakansgrad bostäder, %	0,6	0,7	0,7	0,6	1,0
Marknadsvärde, Mkr	36 456	35 437	32 352	28 269	29 273
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	13 895	13 755	12 292	11 662	11 575
Direktavkastningskrav, %	4,74	4,73	5,07	5,09	5,12

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Nyckeltal för koncernen	2013 31 mar	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 104	1 079	1 023	971	874
Tillväxt medelhyra bostäder, % *	2,7	5,0	5,1	1,9	3,8
Marknadsvärde, Mkr	23 885	23 456	22 574	21 377	22 651
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	14 063	13 809	12 055	11 435	11 161
Direktavkastningskrav, %	4,79	4,79	5,15	5,15	5,20
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,62	7,60	7,19	6,85	6,52
Tillväxt medelhyra bostäder, % *	1,3	5,6	7,0	4,0	4,1
Marknadsvärde, Mkr	12 571	11 981	9 778	6 892	6 622
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	13 588	13 649	12 903	12 623	13 303
Direktavkastningskrav, %	4,64	4,64	4,87	4,91	4,80

* Tillväxt medelhyra för jämförbara fastighetsbestånd



First Class, Hannover 22, Helsingborg, Sverige

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i Mkr

	2013	2012	2012
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
	3 mån	3 mån	12 mån
Hysesintäkter	13	12	49
Fastighetskostnader	-7	-5	-21
Avskrivningar	0	-1	-2
Bruttoresultat	6	6	26
Övriga intäkter och kostnader	-6	-12	-49
Intäkter från andelar i koncernföretag	0	0	493
Finansnetto	-237	-86	-607
Resultat före skatt	-237	-92	-137
Skatt	-1	0	137
Periodens /årets resultat	-238	-92	0
Periodens/årets totalresultat	-238	-92	0

Moderbolaget

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

Hysesintäkterna för året var 13 Mkr (12) och resultatet efter skatt var -238 Mkr (-92) Vid utgången av året var eget kapitalet 3 507 Mkr (3 745).

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i Mkr

	2013	2012	2012
	31 mar	31 mar	31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	272	254	270
Finansiella anläggningstillgångar	9 719	9 568	9 719
Omsättningstillgångar	10	819	15
Summa tillgångar	10 001	10 641	10 004
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 507	4 553	3 745
Avsättningar	8	6	8
Skulder till kreditinstitut	337	380	504
Skulder till koncernföretag	5 133	5 611	4 902
Övriga skulder	1 016	91	845
Summa eget kapital och skulder	10 001	10 641	10 004

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 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 årsredovis-

ningen för 2012. Under period har bolaget netto tagit upp lån om 620 Mkr från moderbolaget och återbetalt lån om 1 317 Mkr till koncernbolag. Lånen löper med marknadsmässiga villkor. Utöver dessa lån har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts under året.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Den 2 maj 2013 förvärvades Apartment Bostad Väst AB av ett dotterbolag till Akelius Fastigheter AB. Förvärvet adderade 3 600 lägenheter i västra Sverige till gruppens fastighetsportfölj. Det totala värdet av Apartment Bostad Väst AB:s tillgångar var 3 284 Mkr och fastigheterna förväntas generera årliga hyresintäkter om 289 Mkr.

I samband med köpet erhöll Akelius Fastigheter AB ett aktieägartillskott om 680 Mkr, ett aktieägarlån om 700 mkr och lån från nordiska banker om 1 427 Mkr. Förvärvet har ingen större påverkan på koncernens soliditet.

Utvecklingen på Cypern påverkar inte koncernens finansiella ställning.

Danderyd, den 10 maj 2013

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

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

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 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 april.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering i relation till totalt antal lägenheter per första april.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Delårsrapport januari till mars 2013

Huvudkontoret

Svärdvägen 3A

Box 104

S-182 12 DANDERYD

Tel +46(0)8 566 130 00

Norra Sverige

Svärdvägen 3A

Box 104

S-182 12 DANDERYD

Tel +46(0)8 566 130 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



Kommendörkaptenen 7, Malmö, Sverige