

delårsrapport

januari till mars 2022

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 334	12 521	6 020
Antal lägenheter	18 395	44 348	17 770
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 106	2 753	1 068
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,7	1,4	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	11,6	6,9	12,5
Hysespotential, procent	26	47	25
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	1 672	250	5 361
Räntetäckningsgrad	74,6	2,7	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,9	2,5	2,8
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	7 111	6 558	7 087
Hysesintäkter, meur*	66	48	212
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent*	9,5	-0,7	1,5
Driftöverskott, meur*	32	21	99
Överskottsgrad, procent*	48,4	44,5	46,8
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent*	20,9	3,0	-2,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA*	26	18	82
Resultat, meur*	-58	-18	-226

* Koncernens resultat har räknats om på grund av avvecklade verksamheter 2021. 2021 inkluderar endast kvarvarande verksamheter.

Definitioner på sidorna 38–41.



501 12th Street, Washington D.C.

starkare hyresmarknader

hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 9,5 procent

Stark ekonomisk utveckling i Akelius storstäder och minskade covid-19 effekter har påverkat hyresintäkter positivt genom högre hyresnivåer, lägre hyresrabatter och lägre vakans.

Inflation har normalt en positiv effekt på framtida hyreshöjningar. Effekten kommer ovanpå den starka reala utvecklingen i Akelius städer och kommer därför att öka den nominella hyrestillväxten.



Ralf Spann,
VD och koncernchef

vakans ned 3,0 procentenheter i jämförbart bestånd

För jämförbara fastigheter har vakansgraden sjunkit med 3,0 procentenheter från 15,6 procent till 12,6 procent under de senaste tolv månaderna.

Högre efterfrågan på lägenheter i kombination med lägre andel lägenheter under uppgradering är de främsta faktorerna bakom den positiva utvecklingen.

Ovanstående faktorer tillsammans med förvärv av fastigheter med hög uthyrningsgrad påverkar också vakansen positivt.

Vakansen beräknas fortsätta att minska.

driftöverskott i jämförbart bestånd ökade 20,9 procent

Stark tillväxt i hyresintäkter i kombination med stabila kostnader har påverkat det jämförbara driftöverskottet väsentligt under första kvartalet 2022.

Akelius förväntar sig att driftöverskottet kommer att fortsätta växa som ett resultat av marknadsförbättringar, färdigställda byggprojekt och fastighetsförvärv.

förvärv om 130 meur

Akelius förvärvade 448 lägenheter i Montreal och Toronto för 130 meur under första kvartalet. Direktavkastningskravet var i genomsnitt 3,7 procent.

Efter rapportperioden har 542 lägenheter i Boston och Washington D.C. förvärvats för 182 musd.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,3 procent.

Akelius fortsätter att utöka portföljen i befintliga och nya städer.

Marknadsförutsättningar och möjligheter att förvärva fastigheter enligt Akelius kriterier avgör takten.

Akelius drar nytta av långsiktig finansiering

Högre inflation och marknadsosäkerhet har ökat räntorna på ny långfristig finansiering med två procentenheter under första kvartalet.

Akelius tjänar på att ha långfristiga skulder med fast ränta med i genomsnitt 5,1 år och förväntar sig därför inga större ökning av räntekostnaderna på kort till medellång sikt.

Högre marknadsräntor i kombination med högre riskpremier har påverkat värdet på Akelius obligationsinvesteringar negativt.

Den negativa effekten neutraliseras finansiellt av en positiv värdeförändring på skuldportföljen. På grund av redovisningsprinciper påverkar denna orealiserade värdeförändring inte resultaträkningen.

Högre räntor har inte väsentligt påverkat värdet på Akelius fastigheter under kvartalet. Värdeförändringen för perioden var 13 meur, eller 0,2 procent.

starka finanser leder till trygghet

Tillgångar med låg risk i kombination med låg belåning och stark likviditet ger skydd mot potentiell finansiell turbulens i framtiden.

Akelius starka finansiella grund gör att bolaget kan utöka fastighetsbeståndet när möjligheter uppstår.

hållbarhetsarbete har hög prioritet

Akelius fortsätter med ambitiösa hållbarhetsåtaganden.

Akelius har förbättrat processer för att inkludera hållbarhetskriterier i hela företagets dagliga verksamhet.

Hållbarhet är en del av alla beslut.

Under första kvartalet erhöll Akelius ytterligare en grön byggnadscertifiering.

The Stanton i Washington D.C. erhöll en LEED Silver-certifiering.

Akelius fortsätter att förbättra fastighetsportföljens energieffektivitet, minska koldioxidutsläppen i företaget och främja mångfald och icke-diskriminering.

fastighetsbeståndet 31 mars 2022

verkligt värde fastigheter 6 334 meur

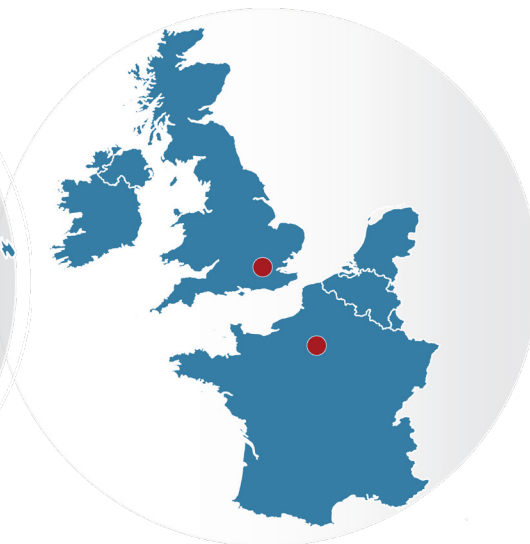
USA



Kanada

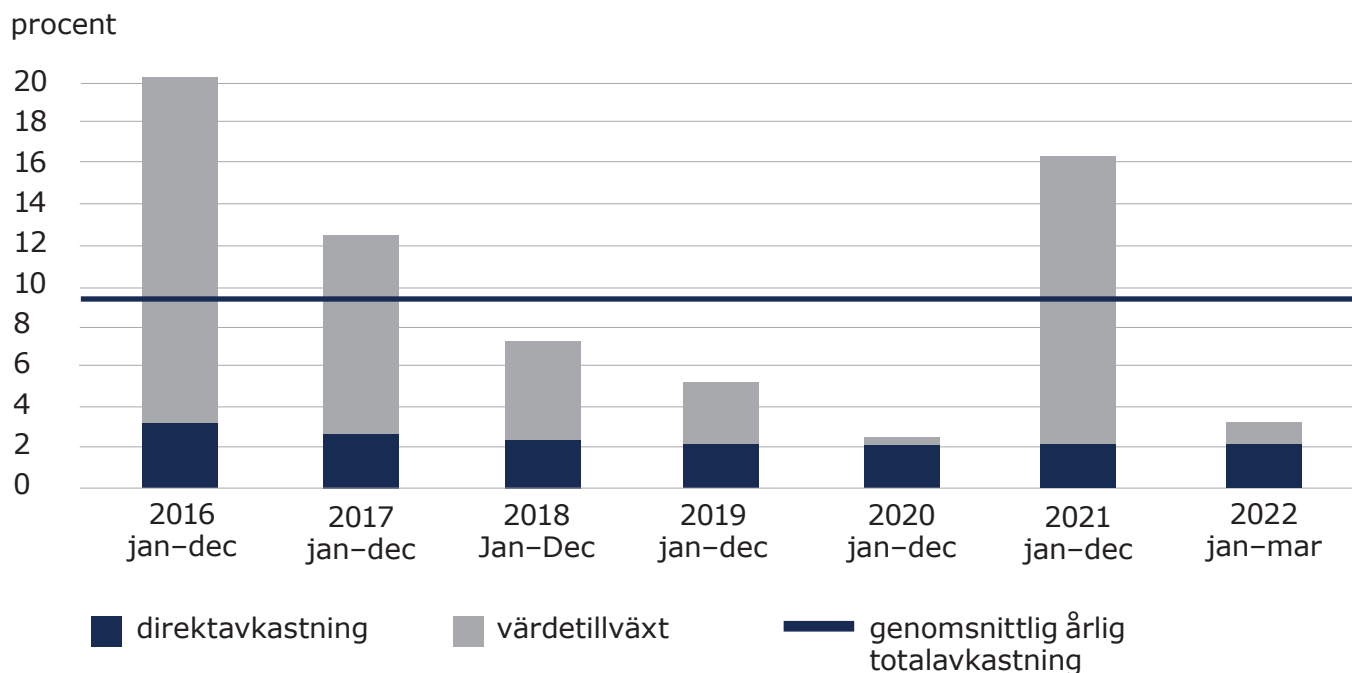


Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkastningskrav, procent
			meur	euro/kvm	andel, procent		
London	2 228	104	983	9 461	16	6,2	4,07
Paris	1 563	52	458	8 707	7	25,9	3,73
Europa	3 791	156	1 441	9 208	23	14,3	3,96
Washington D.C.	2 610	216	908	4 197	14	13,6	4,03
New York	1 745	123	798	6 503	13	8,3	4,32
Boston	1 029	67	627	9 397	10	15,5	4,17
Austin	861	66	197	2 998	3	4,9	4,00
USA	6 245	472	2 530	5 365	40	11,2	4,16
Toronto	4 283	243	1 261	5 199	20	5,3	3,49
Montreal	4 076	279	1 102	3 938	17	16,1	4,12
Kanada	8 359	522	2 363	4 524	37	10,6	3,80
Summa/ Genomsnitt	18 395	1 150	6 334	5 506	100	11,6	3,98

totalavkastning fastigheter 3,0 procent



	meur	Tillväxt jan-mar procent
Verkligt värde 1 jan 2022	6 020	
Värdetillväxt	13	0,2
Investeringar	45	0,7
Köp	130	2,2
Försäljning	-	0,0
Valutakursförändringar	126	2,1
Verkligt värde 31 mar 2022	6 334	5,2
Driftöverskott	32	0,5
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	45	Per år: 3,0

direktavkastningskrav 3,98 procent

procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskonterings- ränta
1 jan 2022	3,99	5,99
Köp	-0,01	-0,01
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,00	0,00
Valutakurs- förändringar	0,00	0,00
31 mar 2022	3,98	5,98

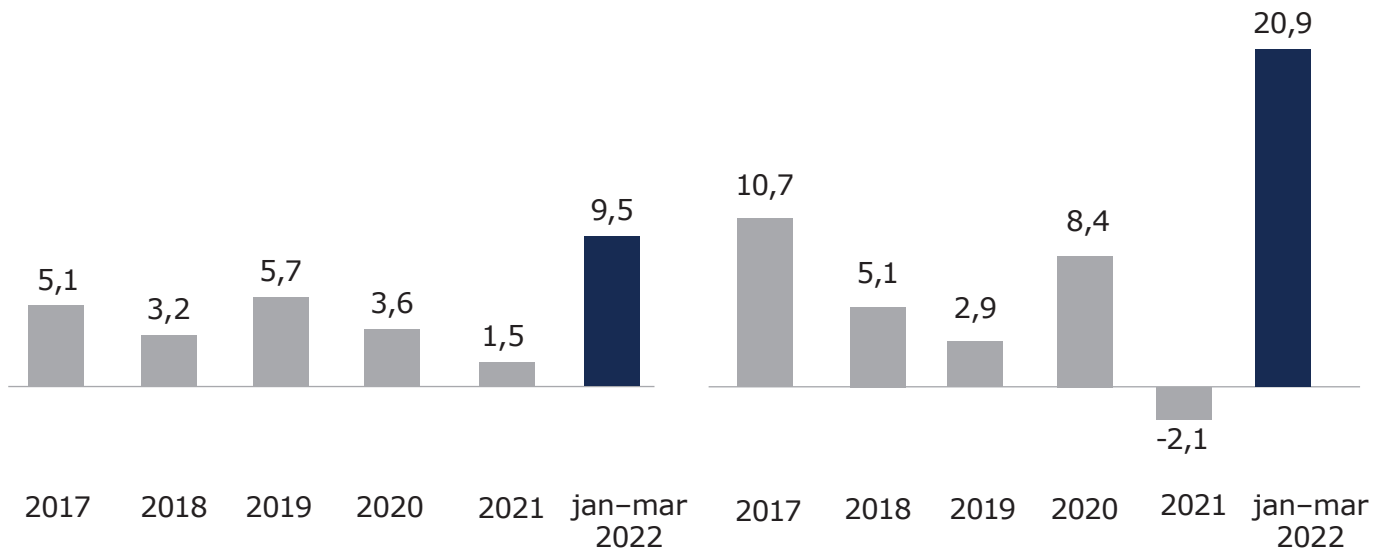
värdeförändring 13 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	17	0,28
Avkastningskrav	1	0,01
Försäljning	-	0,00
Köp	-5	-0,07
Värdetillväxt	13	0,22

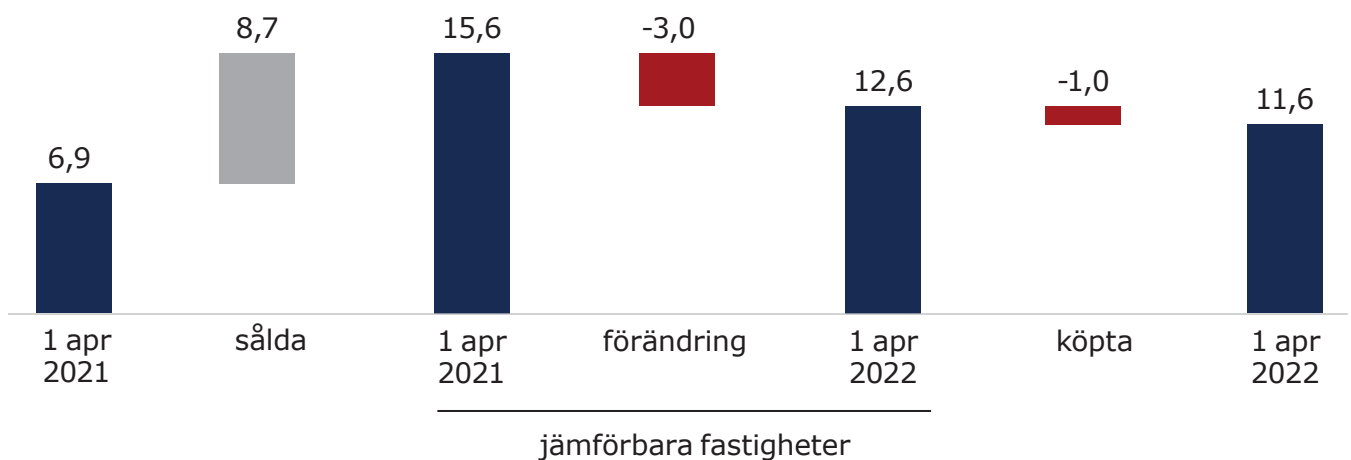
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 9,5 procent

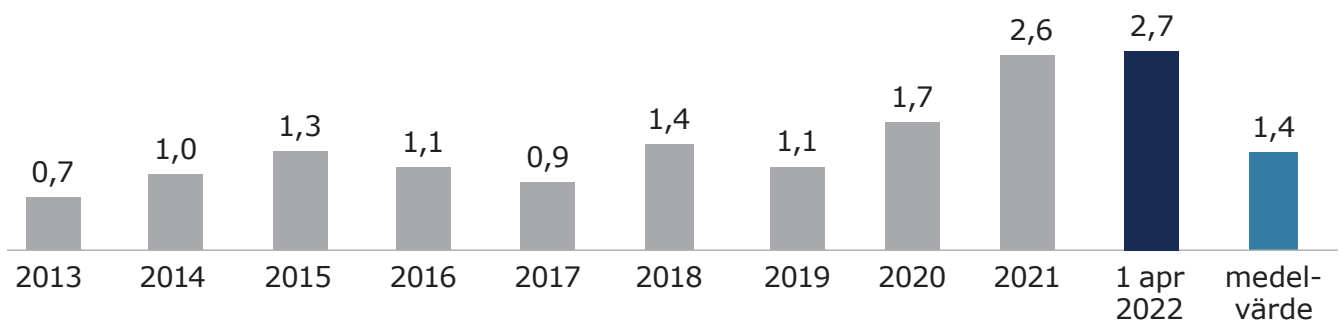
driftöverskott 20,9 procent



vakansgrad bostäder, 11,6 procent



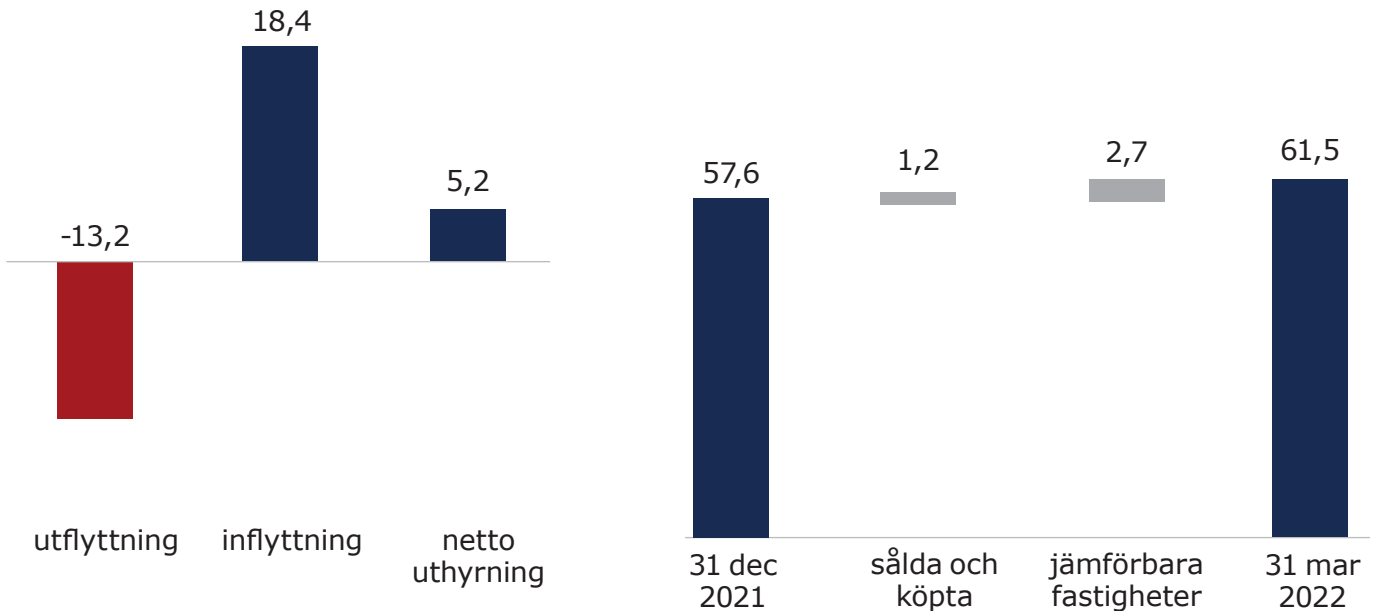
reell vakansgrad bostäder, 2,7 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

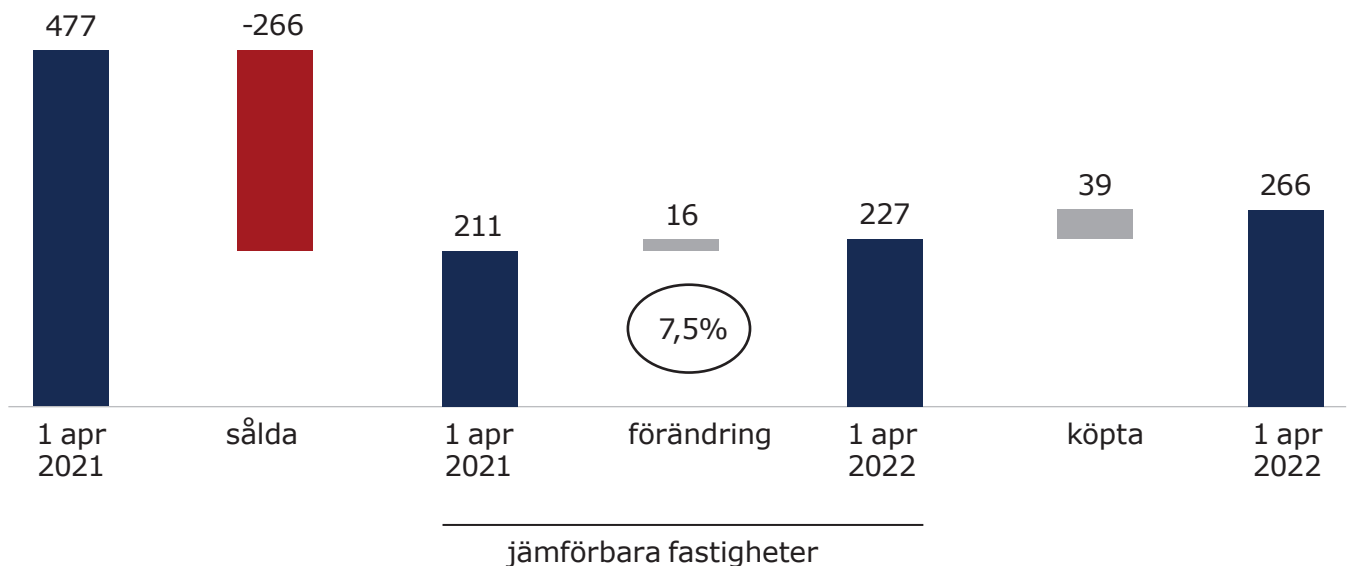
nettouthyrning 5,2 meur
januari till mars 2022

uppgraderade lägenheter
61,5 procent



utveckling kontrakterad hyra bostäder

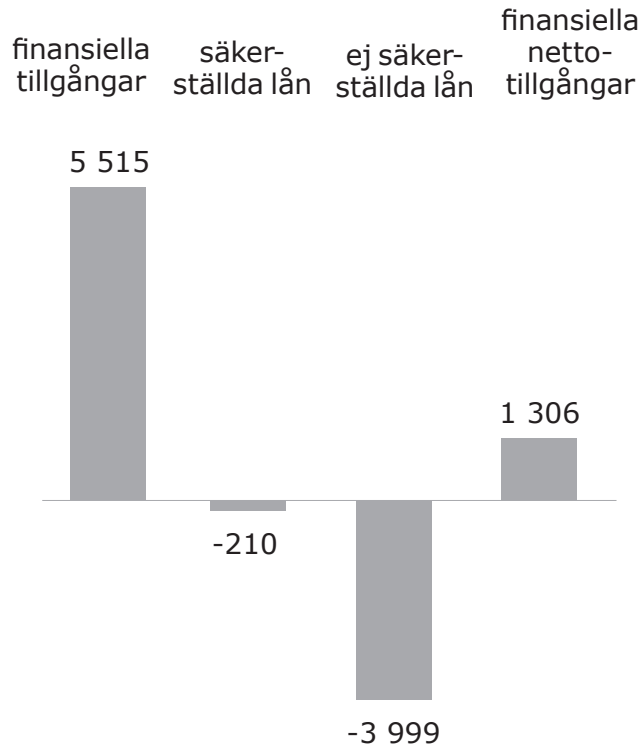
meur



finansiering

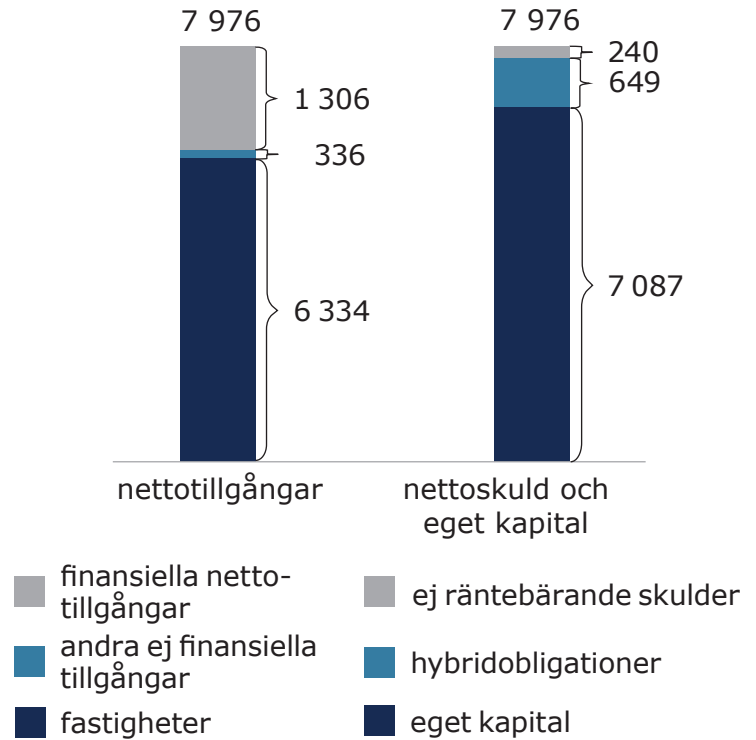
finansiella nettotillgångar

meur



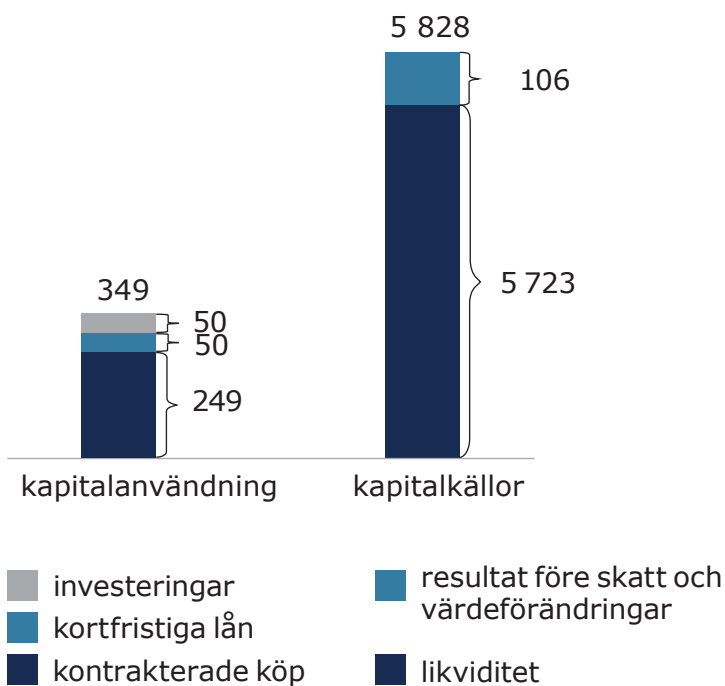
nettobalanser

meur



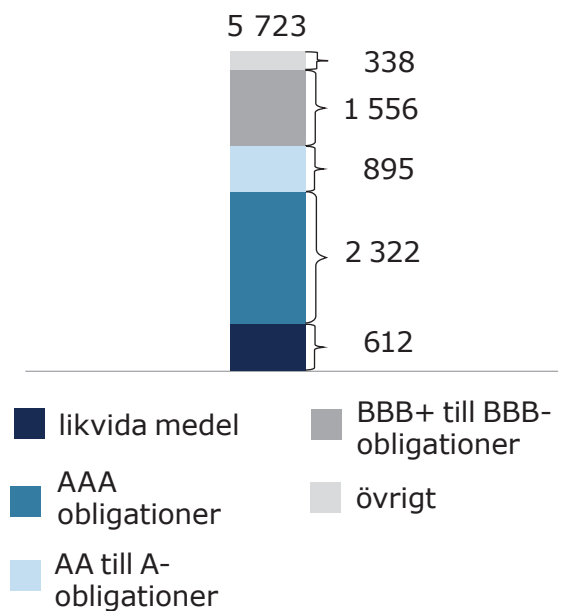
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

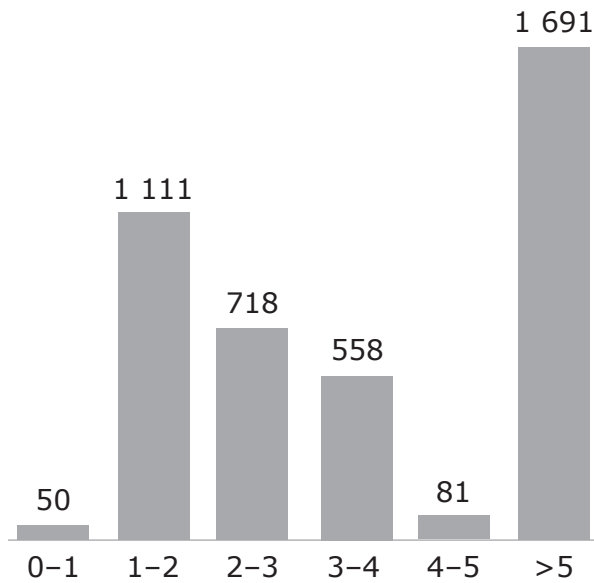
meur



finansiering

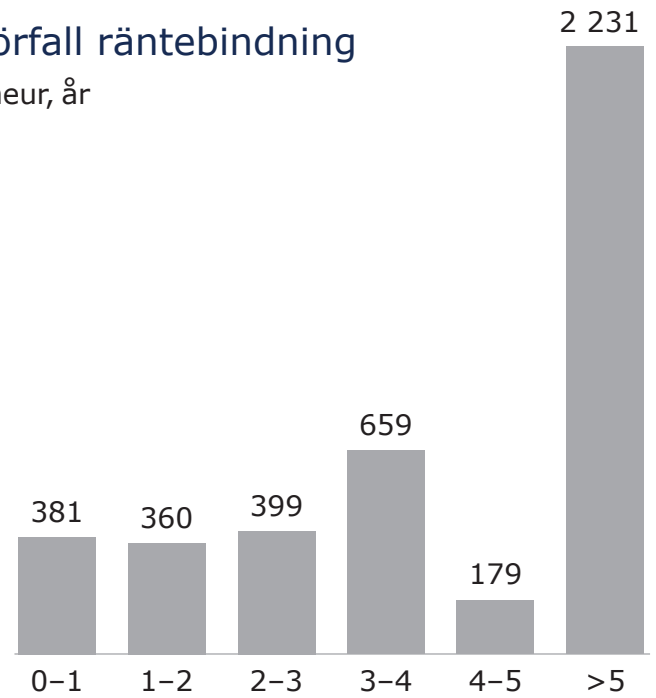
förfall kapitalbindning

meur, år



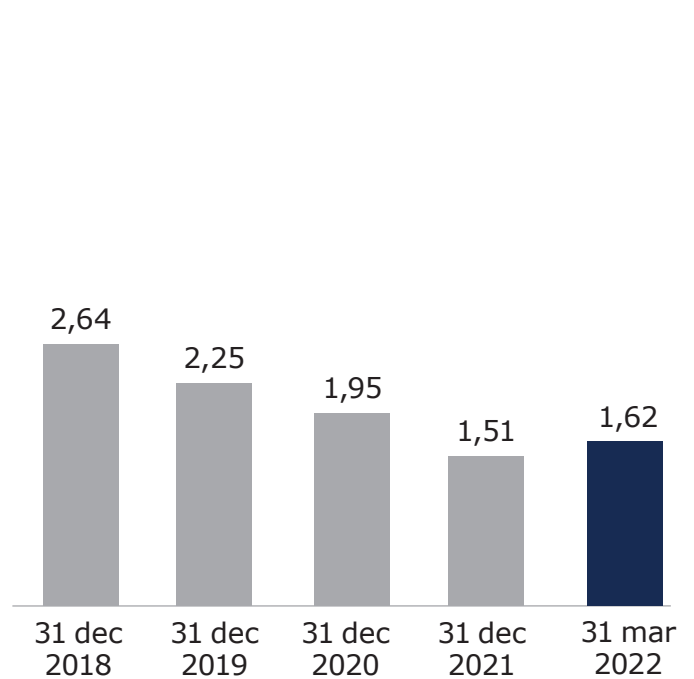
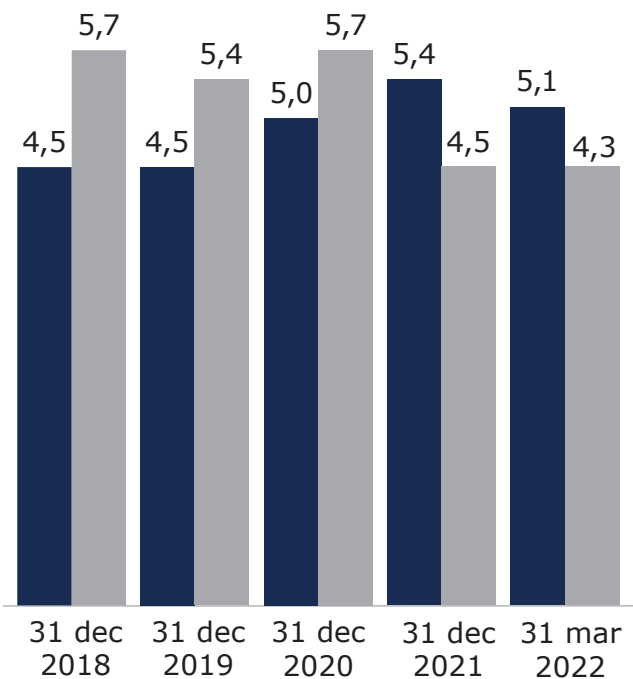
förfall räntebindning

meur, år



räntebindning 5,1 år
kapitalbindning 4,3 år

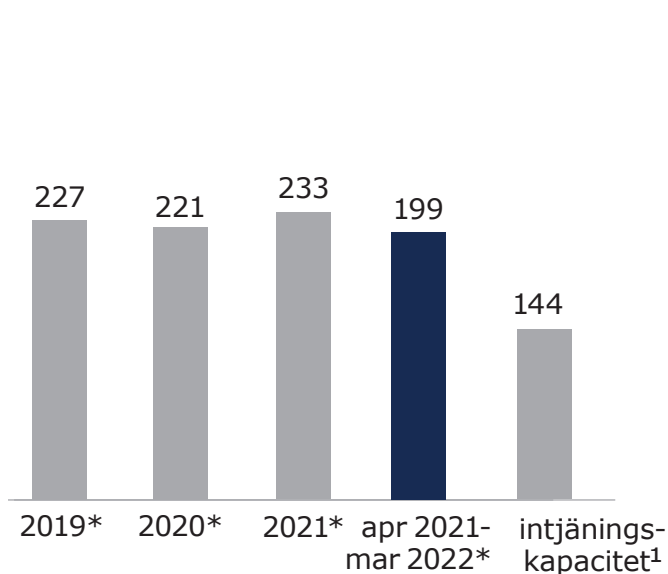
ränta 1,62 procent



■ kapitalbindning ■ räntebindning

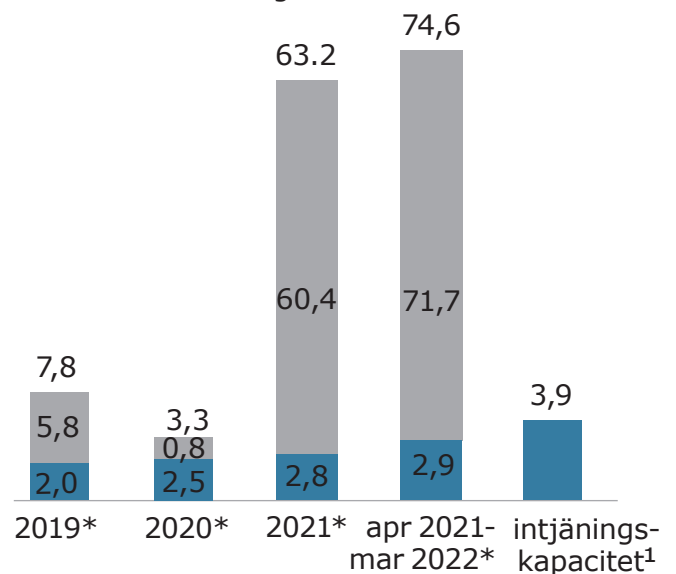
finansiering

EBITDA 199 meur



räntetäckningsgrad 74,6

■ realiserad värdetillväxt
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	Avvecklade verksamheter, apr 2021-nov 2021	Kvarvarande verksamheter, apr 2021-mar 2022	Summa, apr 2021-mar 2022	Intjäningskapacitet per 31 mar 2022 ¹
Hysesintäkter	198	229	427	303 ²
Driftkostnader	-65	-103	-168	-116
Underhåll	-13	-17	-30	-20
Driftöverskott	120	109	229	167
Centrala administrationskostnader	-12	-17	-29	-23
Övriga intäkter och kostnader	1	-2	-1	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	109	90	199	144
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-3	-3	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	109	87	196	142
Nettoräntekostnader	-10	-57	-67	-36
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	-	-	2,9	3,9
Realiserad värdetillväxt	-	-	4 805	-
Räntetäckningsgrad	-	-	74,6	-
Finansiella nettotillgångar per 31 mar 2022	-	-	1 306	1 306

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 mar 2022.

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

2) Inkluderar 296 meur hyresvärde för bostäder per 1 apr 2022, 10 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 5 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 296 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 266 meur i kontrakterad hyra.

finansiering

redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2022 31 mar Redovisat värde	2022 31 mar Verkligt värde	2021 31 dec Redovisat värde	2021 31 dec Verkligt värde
Lån	4 209	4 055	4 219	4 243
Hybridobligationer	649	638	971	983
Summa	4 858	4 693	5 190	5 226

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	2022 31 mar	2021 31 dec
Tillgångar	4 936	5 083
Skulder	59	47

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

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

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

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 2021 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

värdeförändring av lån, hybridobligationer, finansiella tillgångar och derivat

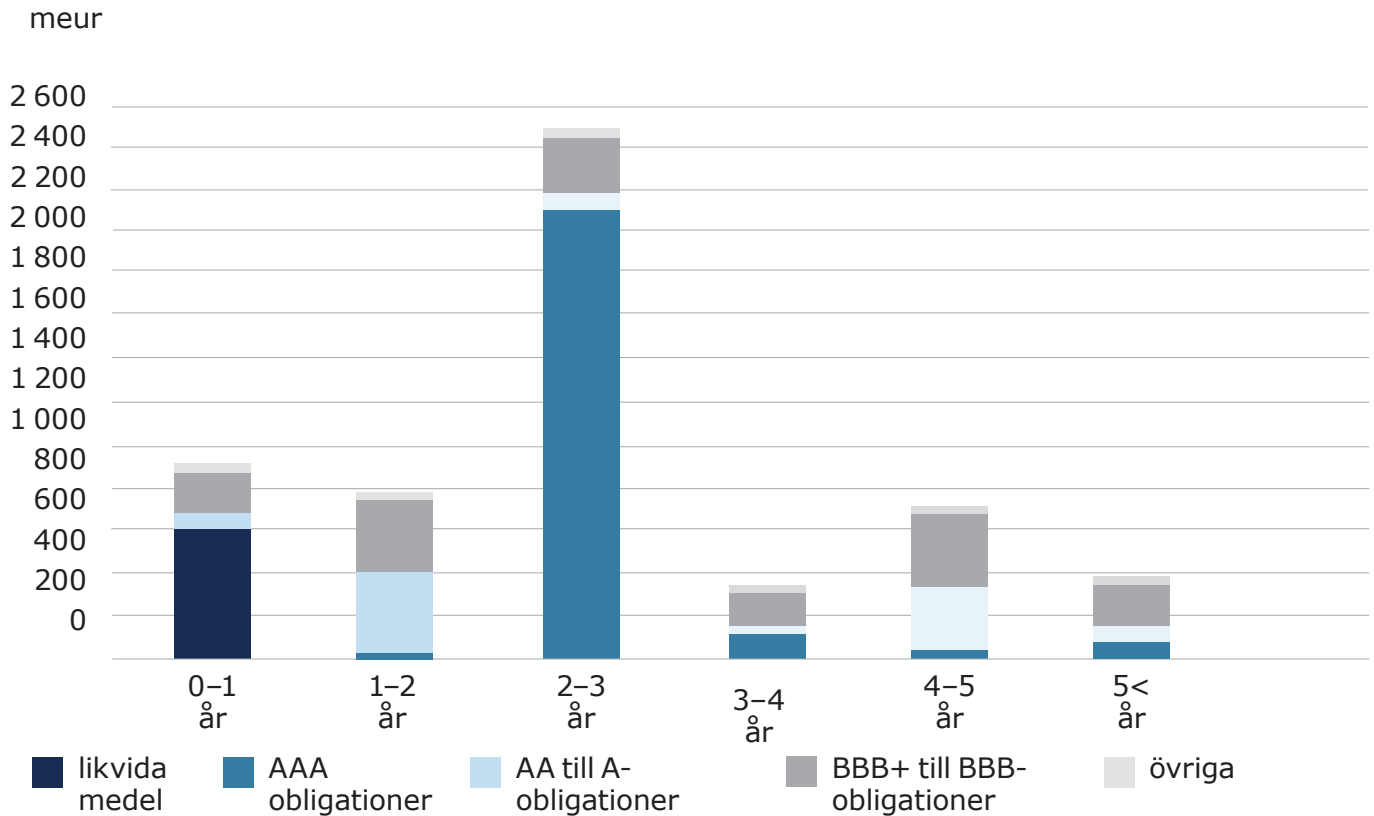
meur	2022 jan-mar
Värdeförändring skulder	178
Värdeförändring hybridobligationer	23
Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen	201
Orealiserad värdeförändring derivat	11
Realiserad värdeförändring valutaderivat*	22
Värdeförändring finansiella tillgångar	-175
Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen	-140
Summa värdeförändring	61

* rapporterat i övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen

finansiering

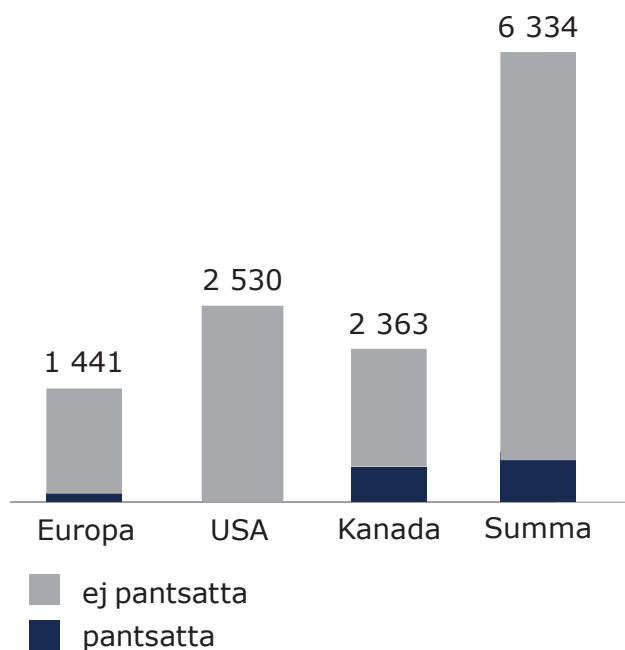
likvida investeringar

genomsnittlig löptid 2,7 år och genomsnittlig avkastning 0,59 procent

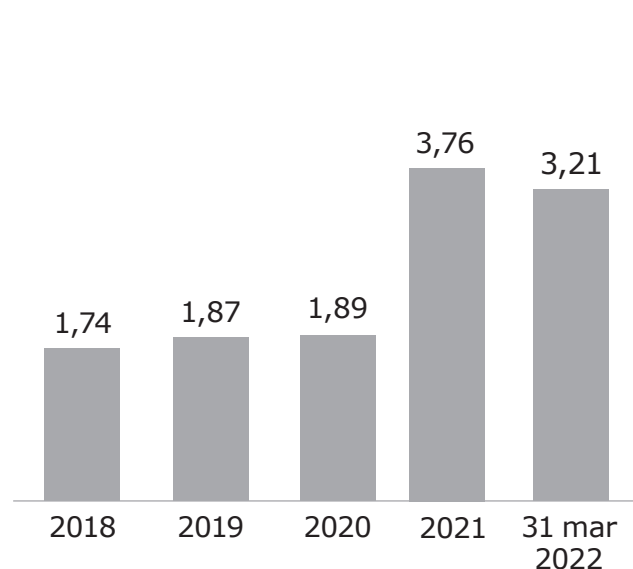


pantsättning, fastigheter

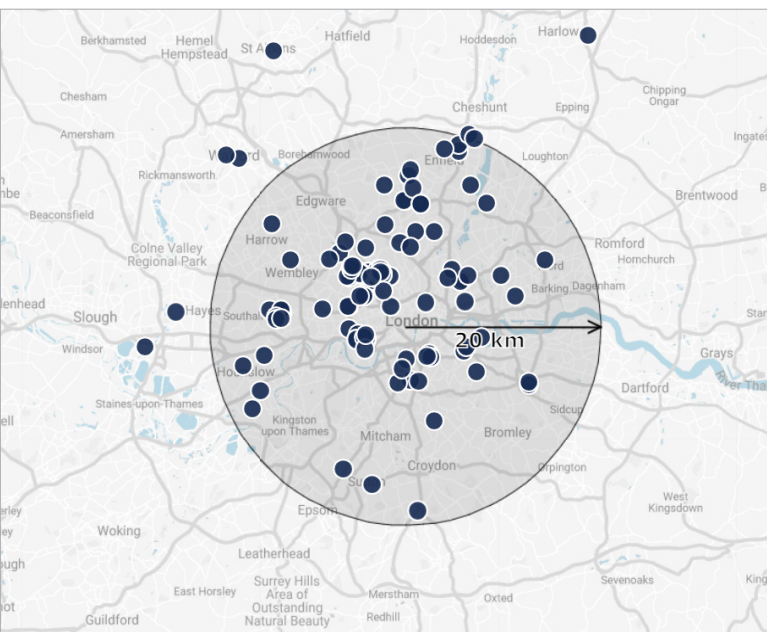
meur



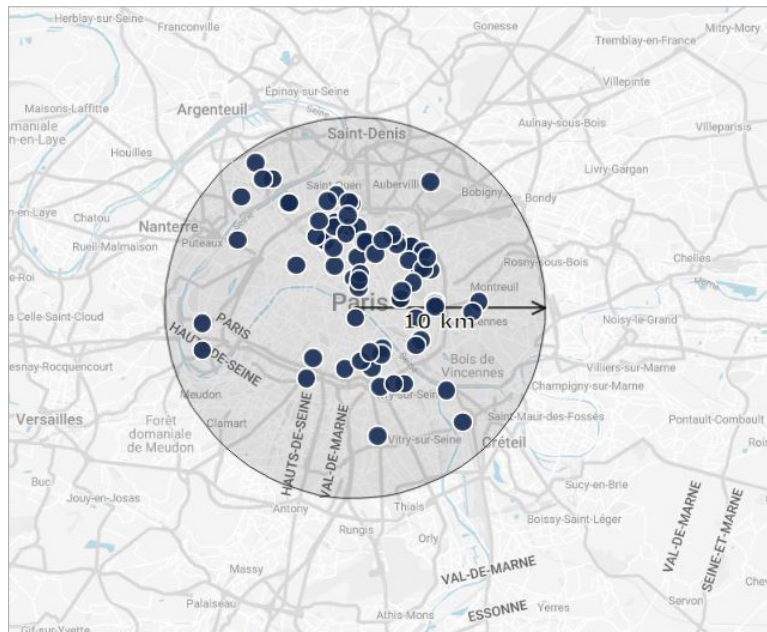
ej pantsatt kvot



London



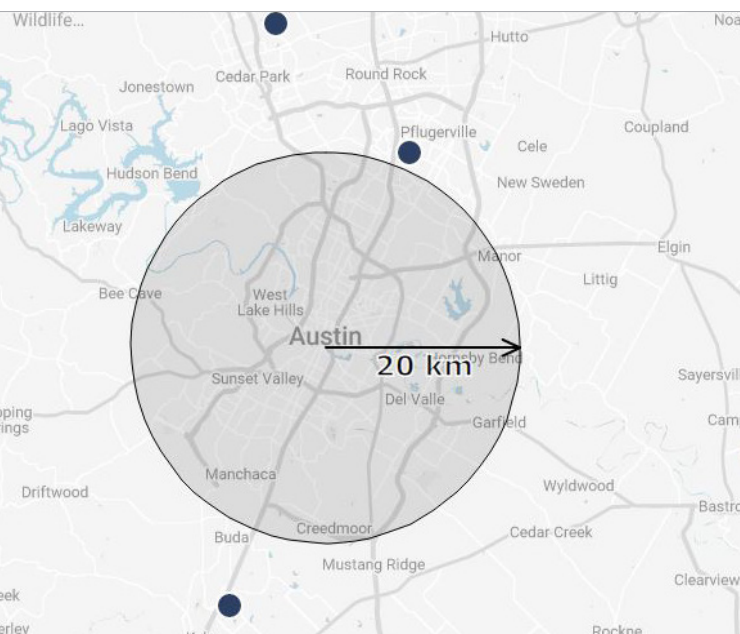
Paris



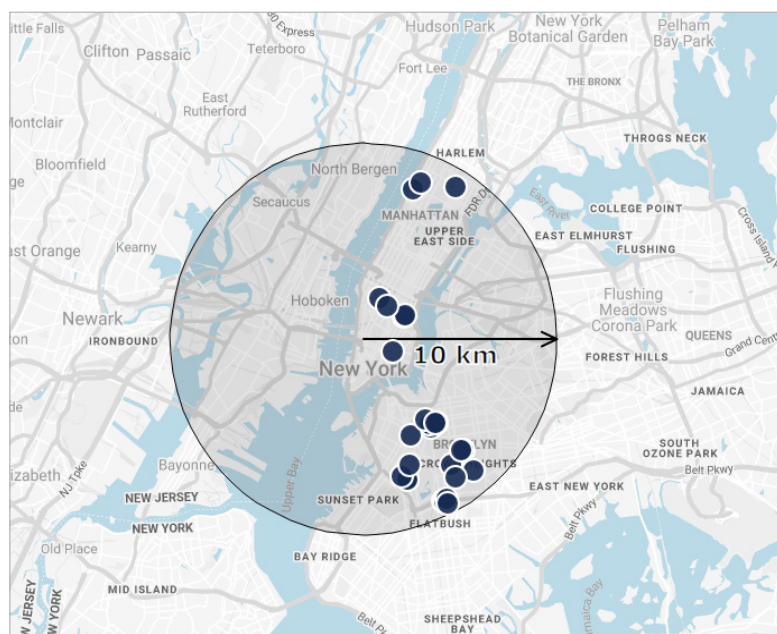
● jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	983	458
Direktavkastningskrav, procent	4,07	3,73
Andel uppgraderade lägenheter, procent	72	52
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	88	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	16	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2021	34,76	27,26
Valutakursförändringar	0,43	-
Justerad total portfolio 1 apr 2021	35,19	27,26
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	35,19	27,26
Förändring i jämförbar portfölj	0,91	0,67
- Förändring i procent	2,6	2,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	36,10	27,93
Köp och nybyggnation	-	0,06
Total portfölj 1 apr 2022	36,10	27,99
Nyuthyrningshyra	39,30	33,83
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	0,4	1,6
Lägenheter under uppgradering	5,8	24,3
Vakansgrad	6,2	25,9

Austin



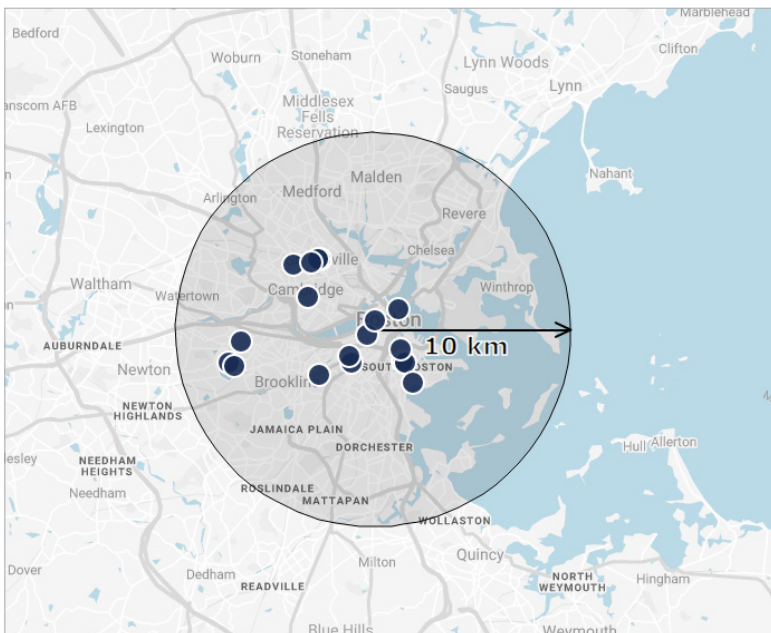
New York



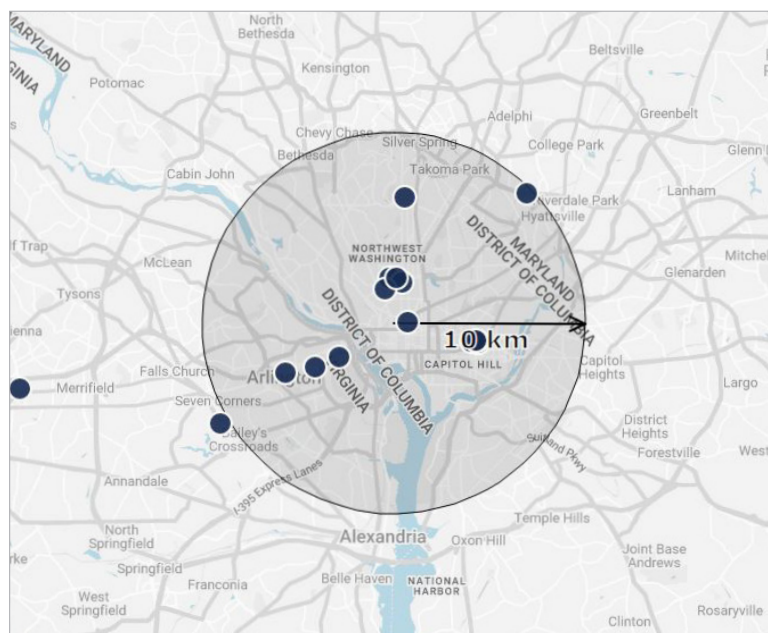
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	197	798
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,32
Andel uppgraderade lägenheter, procent	67	52
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	6	97
Medelhyra bostäder	euro/kvm/mån	euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2021	-	27,18
Valutakursförändringar	-	1,71
Justerad total portfolio 1 apr 2021	-	28,89
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	-	28,89
Förändring i jämförbar portfölj	-	1,22
- Förändring i procent	0,0	4,2
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	-	30,11
Köp och nybyggnation	16,31	-
Total portfölj 1 apr 2022	16,31	30,11
Nyuthyrningshyra	18,16	44,23
Vakansgrad bostäder	procent	procent
Reell vakansgrad	4,4	0,2
Lägenheter under uppgradering	0,5	8,1
Vakansgrad	4,9	8,3

Boston



Washington D.C.



- jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	627	908
Direktavkastningskrav, procent	4,17	4,03
Andel uppgraderade lägenheter, procent	83	64
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	65	212
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	81
Walk score	91	85

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån euro/kvm/mån

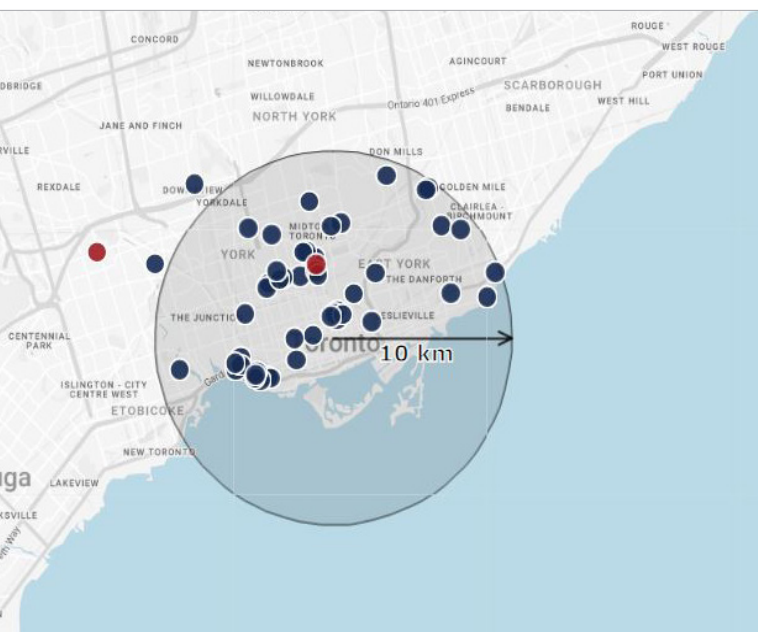
Total portfölj 1 apr 2021	35,13	21,57
Valutakursförändringar	2,21	1,36
Justerad total portfolio 1 apr 2021	37,34	22,93
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	37,34	22,93
Förändring i jämförbar portfölj	1,70	0,44
- Förändring i procent	4,6	1,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	39,04	23,37
Köp och nybyggnation	-	-1,59
Total portfölj 1 apr 2022	39,04	21,78
Nyuthyrningshyra	41,55	22,91

Vakansgrad bostäder

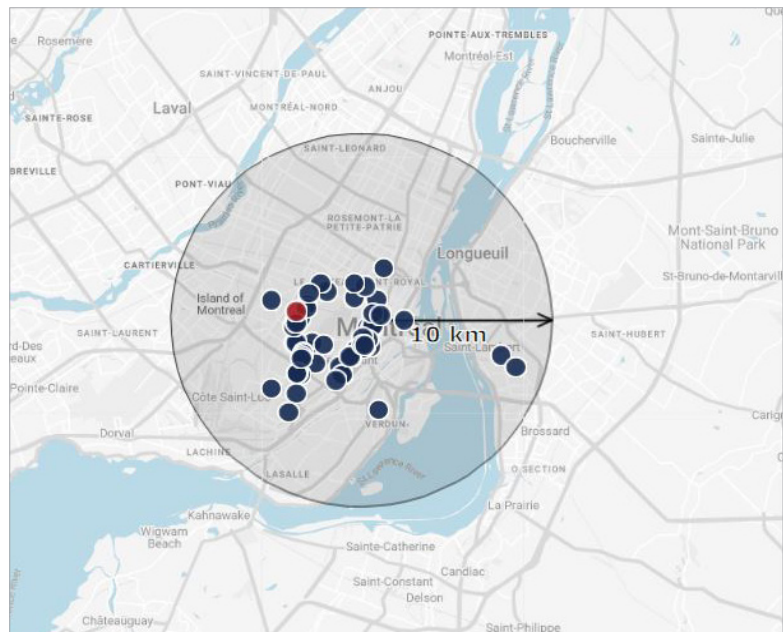
procent procent

Reell vakansgrad	3,6	4,4
Lägenheter under uppgradering	11,9	9,2
Vakansgrad	15,5	13,6

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022

Toronto

Montreal

Fastighetsportfölj

	Toronto	Montreal
Verkligt värde, meur	1 261	1 102
Direktavkastningskrav, procent	3,49	4,12
Andel uppgraderade lägenheter, procent	55	62
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	272
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	67
Walk score	75	82

Medelhyra bostäder

euro/kvm/mån

	Toronto	Montreal
Total portfölj 1 apr 2021	17,98	13,18
Valutakursförändringar	1,28	0,94
Justerad total portfolio 1 apr 2021	19,26	14,12
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2021	19,26	14,12
Förändring i jämförbar portfölj	0,43	0,52
- Förändring i procent	2,2	3,70
Jämförbar portfölj 1 apr 2022	19,69	14,64
Köp och nybyggnation	-1,36	0,17
Total portfölj 1 apr 2022	18,33	14,81
Nyuthyrningshyra	24,36	17,21

Vakansgrad bostäder

procent

	Toronto	Montreal
Reell vakansgrad	1,6	4,8
Lägenheter under uppgradering	3,7	11,3
Vakansgrad	5,3	16,1

hållbarhet beaktas i alla beslut

Akelius fokusområden



miljö

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



sociala

- främja mångfald och icke-diskriminering
- säkerställa hälsa och säkerhet för hyresgäster och anställda
- säkerställa en attraktiv arbetsmiljö



bolagsstyrning

- förbättra affärsetik och affärsefterlevnad
- förbättra digitalisering och cybersäkerhet
- implementera en hållbar försörjningskedja



öka medvetenheten om cybersäkerhet

Akelius Technology Department håller cybersäkerheten uppdaterad. En viktig aspekt är att utbilda anställda om cybersäkerhet. En del av Akelius cybersäkerhet är att hjälpa anställda att identifiera bedrägeri samt detaljer som kan indikera på nätfiskemeddelanden.

Akelius utreder alla misstänkta e-postmeddelanden som rapporteras. Akelius påminner regelbundet om säkerhetsåtgärder, exempelvis att aldrig dela lösenord, aldrig använda ett oskyddat nätverk, låsa datorn när den inte används och rapportera ovanliga beteenden eller e-postmeddelande till Service Desk.



fokus på medarbetarna

	Jan-Mar 2022	2021	2020	2019
antal anställda	844	865	1 300	1 456
jämställd lönesättning för all personal	124	114	116	123
2 procent eller lägre årlig sjukfrånvaro	2,3	1,5	1,9	2,9
0 dödsfall	-	-	-	-
0 olycksfall	-	0,25	0,14	0,04
0 förlorade arbetsdagar	-	0,96	2,6	-



LEED Silver certifiering för fastigheten The Stanton

Akelius har som mål att 5 procent av fastighetsvärdet ska vara certifierat enligt LEED, BREEAM eller annan oberoende erkänd organisation senast 2030.

Akelius har renoverat ytterligare en fastighet, The Stanton i Washington D.C. och uppnått LEED Silver certifiering.

Designteamet fokuserade på läge, el- och vattenförbrukning samt atmosfär. Dessa tre områden hade störst inverkan på den långsiktiga hållbarheten och ger mest värde per investerad dollar.

Tack vare Akelius fastighetsläge, fick Akelius poäng för återanvändning av befintligt läge, närhet till kollektivtrafik och begränsad markstörning.

Genom att använda de angivna Akelius *better living* komponenter och effektiva VVS lösningar, minskade byggnadens vattenförbrukning med 23 procent.

Genom att använda ny byggnadsisolering, energieffektiva fönster, ett högeffektivt HVAC-system, Variable Refrigerant Flow, och LED-belysning gav projektet en energireduktion på 41 procent.



23 procent
minskad vattenförbrukning



41 procent
minskad elförbrukning

hållbara och energieffektiva lösningar i The Stanton i Washington D.C.



koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	not	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån ¹	2021 jan-dec 12 mån ¹
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter	1	66	48	212
Driftkostnader	2	-29	-23	-98
Underhåll	2	-5	-4	-15
Driftöverskott	2	32	21	99
Centrala administrationskostnader ²		-6	-3	-15
Övriga intäkter och kostnader		-	-	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	26	18	82
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-2	-1	-5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		13	-19	-192
Omstruktureringskostnader		-	-	3
Rörelseresultat	4	37	-2	-112
Ränteintäkter	5	7	1	6
Räntekostnader	5	-16	-20	-72
Räntekostnader hybridobligationer	5	-8	-8	-31
Värdeförändring finansiella tillgångar	5	-175	-	-22
Värdeförändring derivat	5	11	24	15
Övriga finansiella intäkter och kostnader	5	69	-11	-14
Resultat före skatt	6	-75	-16	-230
Aktuell skatt	7	-2	1	-
Uppskjuten skatt	7	19	-3	4
Periodens resultat kvarvarande verksamheter		-58	-18	-226
Avvecklade verksamheter				
Periodens resultat avvecklade verksamheter		-	132	2 640
Periodens resultat		-58	114	2 414
Poster som inte kan omföras till resultatet				
Omvärderingsreserv ³		-	-	8
Skatt till poster som inte kan omföras		-	-	-2
Poster som kan omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser		123	178	298
Säkring av nettoinvesteringar ⁴		-	-60	-165
Skatt till poster som kan omföras		-16	-11	-10
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklade verksamheter		-	-	242
Övrigt totalresultat för perioden		107	107	371
Periodens totalresultat		49	221	2 785

1) koncernens resultat har omräknats på grund av avvecklade verksamheter 2021

2) centrala administrationskostnader för kvarvarande och avvecklade verksamheter var 31 meur för 2021, 16 meur tilldelades Tyskland och Sverige

2) omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter

3) Akelius avslutade säkringsredovisningen av nettoinvesteringar i december 2021

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån*	2021 jan-dec 12 mån*
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare			
kvarvarande verksamheter	-58	-18	-226
avvecklade verksamheter	-	130	2 606
Innehav utan bestämmande inflytande			
kvarvarande verksamheter	-	-	-
avvecklade verksamheter	-	2	34
Totalresultat hänförligt till			
moderbolagets aktieägare	48	219	2 751
innehav utan bestämmande inflytande	1	2	34
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	-0,02	0,03	0,70
kvarvarande verksamheter	-0,02	-0,01	-0,06
avvecklade verksamheter	-	0,04	0,76

* koncernens resultat har omräknats på grund av avvecklade verksamheter 2021

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 66 meur (48), en ökning med 36,6 procent jämfört med samma period 2021.

Ökningen är främst relaterad till förvärv av fastigheter i Washington D.C. och Austin.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 5 meur (-1), 9,5 procent (-0,7).

De jämförbara hyresintäkterna påverkades positivt av lägre vakans i alla städer och högre hyresnivåer i Boston och New York.

Under perioden förlängdes eller omförhandlades 3 577 hyresavtal (474) med en årshyra på 43 meur (6).

Den nya årshyran är 44 meur (6), en ökning med 2,0 procent (1,8).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,9 procentenheter till 11,6 procent (15,7). Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 77 procent (79) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad ökade under 2022 med 0,1 procentenheter till 2,7 procent (3,3).

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 34 meur (27). 5 meur (4) avsåg underhåll, motsvarande 17 euro (16) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 32 meur (21).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 20,9 procent (3,0).

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

Överskottsgraden uppgift till 48,4 procent (44,5).

Justerad överskottsgrad uppgick till 61,5 procent (56,4).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 26 meur (18), en ökning med 45,3 procent jämfört med samma period 2021.

Ökningen beror främst på förvärv, men även tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter påverkade positivt.

not 4 rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 37 meur (-2), främst på grund av rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, om 26 meur (18) och förändring i verkligt värde på fastigheter om 13 meur (-19).

not 5 finansnetto

Räntekostnaderna uppgick till -16 meur (-20) och ränteintäkterna uppgick till 7 meur (1). Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -8 meur (-8).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 11 meur (24).

Omvärdering av obligationer påverkade årets resultat med -175 meur (0).

Orealiserade värdeförändringar avseende företagets skulder om 201 meur, har ingen påverkan på finansnettot, se sida 11.

Realiserade värdeförändringar i samband med återköpt hybridobligation uppgick till 6 meur och ingår i övriga finansiella intäkter och kostnader.

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 69 meur (-11).

Ökningen är främst relaterad till valutafluktuationer till följd av avvecklad säkringsredovisning i december 2021.

not 6 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -75 meur (-16), främst relaterat till rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, som uppgick till 26 meur (18), orealiserad värdeförändring på finansiella tillgångarna på -175 meur (0) och valutaeffekter på 63 meur (0).

not 7 skatt

Skatt uppgick till 17 meur (-2). 19 meur (-3) var uppskjuten skatt.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	not	2021 31 mar	2021 31 mar ¹	2021 31 dec
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		18	25	18
Förvaltningsfastigheter	8	6 299	12 400	5 986
Rörelsefastigheter	8	35	103	34
Nyttjanderättstillgångar		5	14	5
Materiella anläggningstillgångar		4	5	4
Derivat		30	9	7
Uppskjutna skattefordringar		66	-	64
Finansiella tillgångar	9, 10	4 614	-	4 981
Fordringar och övriga tillgångar		5	4	4
Summa anläggningstillgångar		11 076	12 560	11 103
Finansiella tillgångar	9, 10	289	9	95
Fordringar och övriga tillgångar		205	159	84
Derivat		3	6	-
Likvida medel	10	612	17	1,193
Tillgångar som innehas för försäljning	8	-	18	-
Summa omsättningstillgångar		1 109	209	1 372
Summa tillgångar		12 185	12 769	12 475
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 087	5 511	7 039
Innehav utan bestämmande inflytande		-	84	10
Summa eget kapital	11	7 087	5 595	7 049
Icke säkerställda lån	12	3 999	3 556	4 010
Säkerställda lån	12	160	1 276	156
Hybridobligationer ²		649	999	971
Leasingskulder		5	11	5
Derivat		20	54	40
Uppskjutna skatteskulder		64	911	62
Avsättningar		6	1	6
Övriga skulder		26	18	13
Summa långfristiga skulder		4 929	6 826	5 263
Icke säkerställda lån	12	-	146	-
Säkerställda lån	12	50	41	53
Leasingskulder		1	2	1
Derivat		39	10	7
Avsättningar		12	6	13
Övriga skulder		67	140	89
Skulder direkt hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		-	3	-
Summa kortfristiga skulder		169	348	163
Summa eget kapital och skulder		12 185	12 769	12 475

1) inkluderar tillgångar och skulder relaterade till avvecklade verksamheter

2) Akelius har löst in 350 meur i utestående hybridobligationer under första kvartalet 2022

not 8 fastighetsbeståndet

verkligt värde fastigheter 6 334 meur

Verkligt värde uppgick till 6 334 meur (12 521), vilket motsvarar 5 506 euro (4 189) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,98 procent (3,52), jämfört med 3,99 vid slutet av 2021.

värdeökning fastigheter

Fastigheterna hade en värdeförändring på 13 meur (112), motsvarande 0,2 procent (0,9). Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 45 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 45 meur (76). På årsbasis motsvarar det 155 euro (102) per kvadratmeter. 39 procent (13) av investeringarna avser lägenhetsuppggraderingar.

köp av fastigheter 130 meur

Under perioden uppgick köpen till 130 meur (10). Köpen genomfördes i Montreal och Toronto.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,69 procent (4,92).

not 9 likvida finansiella tillgångar

47 procent (0) av investeringarna har högsta möjliga rating, AAA. De likvida finansiella tillgångarna består till 97 procent (65) av investeringar med ett betyg på minst BBB.

Investeringar har gjorts i 208 olika obligationer, utställda i SEK, EUR, GBP och USD.

not 10 likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 5 723 meur (868).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 208 meur (842) med en genomsnittlig löptid om 0,9 år (1,9). Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 6 banker (7).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 618 meur (6 580).

not 11 eget kapital

soliditet inklusive hybridkapital

Eget kapital ökade med 38 meur till 7 087 meur (5 595) under perioden. Ökningen beror främst på omräkningsdifferenser.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 63 procent (52).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 457 meur i eget kapital.

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

Per 31 mars 2022 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,848 euro.

not 12 finansiering

ingen nettoskuld

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 10 meur till 4 209 meur (5 019).

Lån utan säkerhet består av 11 obligationer (12) och lån från stora investerare och närstående bolag.

Finansiella tillgångar uppgick till 5 515 meur (26).
De finansiella tillgångarna översteg lån med 1 306 meur.

löptid

Lån hade en genomsnittlig kapitalbindning om 4,3 år (6,4), jämfört med 4,5 år vid slutet av 2021.

50 meur (187) förfaller inom ett år.

Finansiella tillgångar hade i genomsnitt en löptid på 2,7 år (0,7), jämfört med 2,6 år vid slutet av 2021.

räntebindning

2 231 meur (3 009) av skuldportföljen hade en räntebindning längre än fem år och 381 meur (129) hade en räntebindning kortare än ett år.

Räntebindningen var i snitt 5,1 år (6,0) för skuldportföljen, jämfört med 5,4 år vid slutet av 2021.

De finansiella tillgångarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 2,5 år (0,7), jämfört med 2,4 år vid slutet av 2021.

genomsnittlig ränta

Under perioden ökade den genomsnittliga räntan från 1,51 till 1,62 procent (1,86) för skuldportföljen.

Finansiella tillgångar har en genomsnittlig ränta på 0,59 procent (0,79), jämfört med 0,55 procent vid slutet av 2021.

kreditbetyg

Fitch Ratings har bekräftat Akelius kreditbetyg BBB för långfristig upplåning.

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

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

På grund av fastighetsförsäljningar i Tyskland och Skandinavien, har Standard and Poor's bedömt Akelius kreditrisk till BBB med negativa utsikter. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB+.

ej pantsatt kvot 3,21

Den ej pantsatta kvoten var 3,21 (1,85), jämfört med 3,76 i slutet av 2021.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräk- nings- reserv	Balans- rad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande in- flytande	Summa eget kapital
Eget kapital, 1 jan 2021	199	1 102	-298	4 289	5 292	82	5 374
Periodens totalresultat	-	-	107	112	219	2	221
Eget kapital, 31 mar 2021	199	1 102	-191	4 401	5 511	84	5 595
Periodens totalresultat	-	-	258	2 274	2 532	32	2 564
Utdelning	-	-	-	-972	-972	-	-972
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-138	-138
Omvärderat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-32	-32	32	-
Eget kapital, 31 dec 2021	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Eget kapital, 1 jan 2021	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Periodens resultat	-	-	-	-58	-58	-	-58
Övrigt totalresultat	-	-	106	-	106	1	107
Periodens totalresultat	-	-	106	-58	48	1	49
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 31 mar 2022	199	1 102	173	5 613	7 087	-	7 087

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet	32	21	99
Driftöverskott, avvecklade verksamheter	-	46	166
Centrala administrationskostnader	-6	-7	-31
Omstruktureringskostnader	-	-	3
Erlagd ränta	-35	-39	-94
Betald skatt	-	-	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-9	21	140
Förändring rörelsefordringar	10	-14	-10
Förändring rörelseskulder	5	-5	-21
Kassaflöde från löpande verksamheten	6	2	109
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1	-2	-7
Investeringar i fastigheter	-45	-76	-360
Köp av fastigheter ¹	-143	-16	-578
Köp av övriga tillgångar ²	-14	-58	-5 838
Försäljning av fastigheter	-	10	38
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-	7 765
Försäljning av övriga tillgångar	-	16	682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203	-126	1 702
Upptagna lån	-	583	1 786
Amortering av lån	-397	-638	-1 534
Lösen av derivat	19	-47	-146
Amortering leasing	-	-1	-2
Utdelning A-aktier	-	-	-950
Utdelning D-aktier	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-384	-109	-868
Periodens kassaflöde	-581	-233	943
Likvida medel vid periodens början	1 193	250	250
Valutakursförändring i likvida medel	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	612	17	1 193

jan-mar 2022

1) -130 meur för förvärv av fastigheter och -13 meur i förskotts betalning för fastigheter

2) -14 meur för förvärv av obligationer

segmentinformation

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA
jan-mar 2022

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	9	-2	-1	6
Paris	4	-2	-	2
Europa	13	-4	-1	8
New York	10	-5	-1	4
Washington D.C.	13	-6	-1	6
Boston	6	-2	-	4
Austin	3	-2	-	1
USA	32	-15	-2	15
Toronto	11	-5	-1	5
Montreal	10	-5	-1	4
Kanada	21	-10	-2	9
Summa	66	-29	-5	32

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA
jan-mar 2021

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	8	-2	-1	5
Paris	3	-2	-	1
Europa	11	-4	-1	6
New York	8	-5	-1	2
Washington D.C.	7	-4	-	3
Boston	5	-2	-1	2
USA	20	-11	-2	7
Toronto	9	-4	-1	4
Montreal	8	-4	-	4
Kanada	17	-8	-1	8
Summa	48	-23	-4	21

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2022

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värdeför- ändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fas- tigheter
London	6	-2	4	1,5	66,6	983
Paris	2	5	7	6,8	51,0	458
Europa	8	3	11	3,1	62,4	1 441
New York	4	7	11	5,9	39,9	798
Washington D.C.	6	1	7	3,0	46,5	908
Boston	4	2	6	3,7	55,1	627
Austin	1	2	3	7,8	36,1	197
USA	15	12	27	4,4	45,1	2 530
Toronto	5	-	5	2,0	48,7	1 261
Montreal	4	-2	2	0,8	41,4	1 102
Kanada	9	-2	7	1,4	45,3	2 363
Summa	32	13	45	3,0	48,4	6 334

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2021

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värdeför- ändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fas- tigheter
London	5	-7	-2	-1,0	64,0	961
Paris	1	-	1	0,8	26,8	433
Europa	6	-7	-1	-0,4	53,9	1 394
New York	2	-13	-11	-4,8	32,0	899
Washington D.C.	3	-	3	2,4	42,8	604
Boston	2	-	2	1,6	48,1	557
USA	7	-13	-6	-1,0	39,8	2 060
Toronto	4	-	4	1,8	42,6	957
Montreal	4	1	5	2,1	45,0	925
Kanada	8	1	9	2,0	43,8	1 882
Summa	21	-19	2	0,2	44,5	5 336

nyckeltal

	2022 31 mar	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Risikkapital					
Eget kapital, meur	7 087	7 049	5 374	5 526	5 370
Soliditet, procent	58	57	43	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	63	64	51	50	47
Avkastning på eget kapital, procent	1	52	-	8	9
Substansvärde, meur	7 111	7 087	6 324	6 533	6 284
Driftresultat, kvarvarande verksamheter					
Hysesintäkter, meur	66	212	190	188	157
Tillväxt hysesintäkter, procent	36,6	12,1	0,4	19,7	26,1
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	9,5	1,5	3,5	4,0	2,8
Driftöverskott, meur	32	99	91	86	77
Tillväxt driftöverskott, procent	48,7	8,6	5,4	12,9	26,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	20,9	-2,1	9,7	-1,6	8,6
Överskottsgrad, procent	48,4	46,8	48,2	46,0	48,7
Justerad överskottsgrad, procent*	61,5	58,3	59,7	56,8	63,5
Finansiering					
Ej pantsatt kvot	3,21	3,76	1,89	1,87	1,74
Räntetäckningsgrad 12 månader	74,6	63,2	3,3	7,8	2,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	2,9	2,8	2,5	2,0	1,8
Medelränta, procent	1,62	1,51	1,95	2,25	2,64
Räntebindning, år	5,1	5,4	5,0	4,5	4,5
Kapitalbindning, år	4,3	4,5	5,7	5,4	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	18 395	17 770	44 443	44 226	50 407
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 150	1 115	2 986	2 968	3 422
Hysespotential, procent	26	25	24	55	56
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,7	2,6	1,7	1,1	1,4
Vakansgrad bostäder, procent	11,6	12,5	7,5	8,6	9,6
Omsättning hyresgäster, procent	25	27	16	15	15
Verkligt värde, euro/kvm	5 506	5 399	4 066	4 031	3 617
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	275	258	473	485	516
Direktavkastningskrav, procent	3,98	3,99	3,28	3,67	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,00	-0,16	-0,38	0,00	0,02
Ingående verkligt värde, meur	6 020	12 139	11 964	12 379	10 624
Värdeförändring, meur	13	1 719	34	423	553
Investering, meur	45	360	381	468	349
Köp, meur	130	588	172	181	1 286
Försäljning, meur	-	-9 138	-185	-1 616	-300
Valutakursdifferenser, meur	126	352	-227	129	-133
Utgående verkligt värde, meur	6 334	6 020	12 139	11 964	12 379

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 14 meur (10) för jan-mar 2022

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2022 jan-mar 3 mån	2021 jan-mar 3 mån	2021 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-3	-2	-10
Rörelseresultat	-3	-2	-10
Resultat från aktier i dotterbolag	4	-	6 086
Finansiella intäkter	173	90	190
Finansiella kostnader	-22	-44	-144
Värdeförändring finansiella tillgångar	-175	-	-22
Värdeförändring derivat	11	27	23
Resultat före bokslutsdispositioner	-12	71	6 123
Bokslutsdispositioner	-	-	-12
Resultat före skatt	-12	71	6 111
Skatt	2	-15	-3
Periodens resultat	-10	56	6 108

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Andelar i koncernbolag*	1 790	2 665	1 984
Fordringar på koncernbolag	4 173	4 517	3 853
Finansiella tillgångar	4 682	-	5 036
Derivat	30	9	7
Uppskjuten skattefordran	65	50	63
Övriga fordringar	-	5	-
Summa anläggningstillgångar	10 740	7 246	10 943
Fordringar på koncernbolag	115	119	14
Finansiella tillgångar	289	9	95
Derivat	3	6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	11	16	1
Övriga fordringar	51	22	54
Likvida medel	388	1	1 045
Summa omsättningstillgångar	857	173	1 209
Summa tillgångar	11 597	7 419	12 152
Bundet eget kapital	202	202	202
Fritt eget kapital	6 108	1 037	6 118
Summa eget kapital	6 310	1 239	6 320
Långfristiga räntebärande skulder	2 625	2 965	2 946
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	2 505	2 515	2 718
Derivat	20	50	40
Avsättningar	6	-	6
Summa långfristiga skulder	5 156	5 530	5 710
Kortfristiga räntebärande skulder	-	145	-
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	52	457	51
Derivat	39	10	7
Avsättningar	8	-	9
Övriga kortfristiga skulder	28	35	39
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	4	3	16
Summa kortfristiga skulder	131	650	122
Summa eget kapital och skulder	11 597	7 419	12 152

* ett dotterbolag likviderades under 2022, 195 meur

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och netto räntebärande skulder

meur	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Eget kapital	7 087	5 595	7 049
Uppskjuten skatt	-2	914	-2
Derivat	26	49	40
Substansvärde	7 111	6 558	7 087
Summa räntebärande skulder	4 858	6 018	5 190
Hybridkapital	-649	-999	-971
Likvida medel	-612	-17	-1 193
Spärrade medel	-	-1	-
Finansiella tillgångar	-4 903	-	-5 076
Netto räntebärande skulder	-1 306	5 001	-2 050

medelränta

meur	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	4 209	5 019	4 219
Räntekostnader baserat på räntan per 31 mar	68	93	64
Medelränta	1,62	1,86	1,51

likviditet

meur	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Likvida medel	612	17	1 193
Outnyttjade kreditavtal	208	842	255
Likvida finansiella tillgångar	4 903	9	5 076
Likviditet	5 723	868	6 524

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	18	25	18
Ej pantsatta fastigheter	5 618	6 580	5 326
Nyttjanderättstillgångar	5	14	5
Materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Uppskjutna skattefordringar	66	-	64
Finansiella tillgångar	4 903	9	5 076
Kundfordringar och andra fordringar	210	163	88
Derivat	33	15	7
Ej pantsatta tillgångar	10 857	6 811	10 588
Ej säkerställda lån	3 999	3 702	4 010
Efterställd skuld	-	-1	-
Likvida medel	-612	-17	-1 193
Netto icke säkerställd senior skuld	3 387	3 684	2 817
Ej pantsatt kvot	3,21	1,85	3,76

eget kapital

meur	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Periodens totalresultat	49	221	2 785
Ingående eget kapital	7 049	5 374	5 374
Avkastning på eget kapital	1	4	52
Eget kapital	7 087	5 595	7 049
Hybridobligationer	649	999	971
Eget kapital och hybridobligationer	7 736	6 594	8 020
Summa tillgångar	12 185	12 769	12 475
Soliditet, procent	58	44	57
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	63	52	64

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	66	48	36,6
Förvärv och avyttringar	-10	-	
Valutakursdifferenser	-	3	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	56	51	9,5
Driftöverskott	32	21	48,7
Förvärv och avyttringar	-4	1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	28	23	20,9

justerad överskottsgrad

meur	2022 jan-mar	Justering för övriga service- intäkter	Justerad 2022 jan-mar
Hyresintäkter	66	-14	52
Driftkostnader	-29	14	-15
Underhåll	-5		-5
Driftöverskott	32		32
Överskottsgrad, procent	48,4		61,5

realiserad värdetillväxt

meur	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	-	2	9 138
Försäljningskostnader	-	-	-30
Förvärvspris	-	-1	-3 100
Ackumulerade investeringar	-	-	-1 202
Realiserad värdetillväxt	-	1	4 806

alternativa nyckeltal

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	mar 2021– mar 2022
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2021	18
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	5
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	5
Köp och försäljning hyresintäkter	10
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-5
Köp och försäljning driftöverskott	5
Valutakursdifferenser	1
Centrala administrationskostnader	-3
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2022	26

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

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

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, 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 2021.

Akelius har fram till och med december 2021 tillämpat säkringsredovisning för utländsk nettoinvestering.

I samband med försäljningen av verksamheter i Skandinavien och Tyskland har styrelsen fattat beslut om att avsluta säkringsredovisning av nettoinvesteringar.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2022

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen står inför flera olika typer av risker. Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder.

Starka hyresmarknader för bostäder i Kanada, 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.

Valutapositioner är i valutorna för de fastigheter som Akelius äger eller avser att äga.

Finansiella tillgångar har nettoredovisat mot räntebärande skulder i respektive valuta. Valutförändringar har därför begränsad påverkan på valutapositionen.

Finansiella tillgångarna består främst av investeringar med ett betyg på minst BBB i många olika obligationer, vilket minskar kreditrisken.

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 2021.

övriga upplysningar

transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående har minskat med 96 meur (64).

Kretsen närstående är inte väsentligt förändrad sedan årsredovisningen 2021.

årsstämma den 8 april 2022

För beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Akelius webbplats. www.akelius.se

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius utnyttjar sin rätt till inlösen av obligation om 500 miljoner euro med förfall 2023-05-12.

Inlösenpriset är 100 000 euro per 100 000 euro nominellt.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Stockholm, 2 maj 2022
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.

avvecklad verksamhet

En avvecklad verksamhet är en del av en tillgång som antingen har avyttrats eller klassificerats som innehav för försäljning och representerar ett geografiskt område.

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.

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.

definitioner

hyresintäkter

Hyresvärde 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.

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 outnyttjade 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, outnyttjade 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.

definitioner

netto räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. 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.

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.

definitioner

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, 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, Sverige

Rosenlundsgatan 50

Box 38149

100 64 Stockholm

+46 8 566 130 00

akelius.se

Kanada

533 College Street

Toronto M6G 1A8

+1 844 253-5487

akelius.ca

England

25 Hosier Lane

London EC1A 9LQ

+44 800 014 8579

akelius.co.uk

Frankrike

37-41 Rue du Rocher

75008 Paris

+33 805 081 163

akelius.fr

USA

300 A Street, 5th Floor

Boston, MA 02210

+1 857 930-39 00

akelius.us

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

Alla lägenheter finns i storstäder såsom, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston Washington D.C., och Austin.

better living

Akelius återställer och uppgraderar befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheterna för att ge familjer och individer ett bättre boende.

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 11 banker, obligationslån och noterade stamaktier av serie D. Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tolv tusen aktieägare.

hållbarhet beaktas i alla beslut

Ett av Akelius hållbarhetsmål är att bli helt klimatneutrala senast 2050.

Akelius huvudprioriteringar inkluderar främjandet av en säker miljö för anställda och hyresgäster, användning av etiska affärsmetoder och förbättrad digitalisering och cybersäkerhet.

kalender

delårsrapport jan-jun 2022	1 augusti 2022
delårsrapport jan-sep 2022	24 oktober 2022
bokslutskommuniké 2022	6 februari 2023
årsredovisning 2022	10 mars 2023