

Abschlussbericht

Juli 2007 bis Juni 2008



Akelius Fastigheter AB (publ)

Org.-Nr 556156-0383

Abschlussbericht Juli 2007 bis Juni 2008

- Die Mieteinnahmen betragen 2 318 Mio. SEK (3 116)
- Gewinne aus Immobilienverkäufen 893 Mio. SEK (1 349)
- Jahresergebnis nach Steuern 868 Mio. SEK (1 453)
- Der Marktwert erhöhte sich auf 31 095 Mio. SEK (23 543)
- Wohnungsleerstand 0,9 Prozent (0,9)

KONZERN

Tätigkeit

- Akelius Fastigheter wird in diesem Jahrhundert ein diversifiziertes Immobilienportfolio besitzen und verwalten, das einen sicheren Cash-Flow erzeugen kann.
- Der Anteil der Wohnimmobilien soll mindestens 75 Prozent betragen, gemessen als Anteil am Marktwert der Immobilien.
- Immobilien für gewerbliche und gesellschaftliche Nutzung sind auf langfristige und sichere Mietverträge auszurichten.
- Durch langfristige Zins- und Kapitalbindung werden die finanziellen Risiken niedrig gehalten.

Der Jahresbericht betrifft das Wirtschaftsjahr 1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008. Das vorhergehende Wirtschaftsjahr umfasste achtzehn Monate. Zur besseren Vergleichbarkeit der Wirtschaftsjahre werden in Klammern die Posten aus der Erfolgsrechnung für die Periode 1. Juli 2006 bis 30. Juni 2007 angegeben. Die Vergleichszahlen bezüglich Vermögen und Verbindlichkeiten beziehen sich auf den letzten Wechsel des Wirtschaftsjahres, den 30. Juni 2007.

Am Ende des Wirtschaftsjahres besaß der Konzern einen Immobilienbestand in Schweden und Deutschland, konzentriert auf Orte mit Wachstum. Gemäß der Strategie der Gesellschaft war der Anteil der Wohnungen hoch und überschritt am Ende des Wirtschaftsjahres 85 Prozent, gemessen als Anteil am Marktwert der Immobilien. Die vermietbare Fläche des Immobilienbestandes betrug 2 872 000 Quadratmeter (2 445 000) mit einem verbuchten Wert von 25 656 Mio. SEK (18 855). Der Wohnungsbestand

umfasste 35 700 Wohnungen (29 100), davon 6 100 Wohnungen (3 000) in Deutschland.

Akelius Fastigheter AB ist die Muttergesellschaft des Konzerns, und der Immobilienbestand des Konzerns befindet sich im direkten Eigentum der Muttergesellschaft oder von Tochtergesellschaften.

Umsatz und Ergebnis

Die Mieteinnahmen des Konzerns im Wirtschaftsjahr haben sich, verglichen mit der entsprechenden Periode des vorhergehenden Wirtschaftsjahres, um 217 Mio. SEK auf 2 318 Mio. SEK erhöht. Der Vermietungsmarkt ist weiterhin stark, und die Vermietungsquote betrug 98,4 %, was im Verhältnis zum vorhergehenden Jahr unverändert ist. Die Leerstände sind vor allem auf Gewerberäume zurückzuführen. Bei Wohnungen betrug der Leerstand 0,9 Prozent (0,9) und bestand hauptsächlich aus Umzugsleerständen.

Die Immobilienkosten betragen 1 230 Mio. SEK, was einer Erhöhung um 99 Mio. SEK entspricht. Die Kostenerhöhungen betreffen vor allem tarifgebundene Kosten und Betriebskosten aufgrund eines vergrößerten Immobilienbesitzes. Die tarifgebundenen Kosten sind auch durch Tarifierhöhungen gestiegen. Der Betriebsüberschuss des Jahres erhöhte sich um 118 Mio. SEK auf 1 088 Mio. SEK (970). Die Umsatzrendite betrug 46,9 Prozent (46,1).

Die planmäßigen Abschreibungen und Rückerstattungen von materiellen Anlagevermögen betragen 317 Mio. SEK (86), davon beliefen sich die Abschreibungen auf 188 Mio. SEK (19).

Immobilienverkäufe

Im Wirtschaftsjahr wurden Immobilien für 2 542 Mio. SEK verkauft. Der Gesamtverkaufspreis überschreitet den geschätzten Marktwert per 30. Juni 2007 um 303 Mio. SEK, was einer Werterhöhung um 14,6 Prozent entspricht. Insgesamt ergaben die Verkäufe einen Gewinn von 893 Mio. SEK (960).

Finanzergebnis netto

Die Zinseinnahmen des Jahres inkl. Zinssubventionen betragen 26 Mio. SEK (6), und die finanziellen Kosten des Jahres beliefen sich auf 927 Mio. SEK (915).

Jahresergebnis

Das Ergebnis nach Steuern betrug 868 Mio. SEK (976). Das gesunkene Ergebnis beruht vor allem auf Abschreibungen von Immobilien in Höhe von 188 Mio. SEK (19). Die nichtrealisierte Wertsteigerung des Immobilienportfolios um 1 011 Mio. SEK (1 466) im Wirtschaftsjahr wird nicht in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Immobilienportfolio

Im Wirtschaftsjahr wurden Immobilien für insgesamt 8 131 Mio. SEK erworben, verteilt auf 5 217 Mio. SEK in Schweden und 2 914 Mio. SEK in Deutschland. Die Einkäufe haben das Immobilienportfolio um 5 244 Wohnungen in Schweden und 3 192 Wohnungen in Deutschland erweitert. Von den Erwerben des Jahres können erwähnt werden: 2 300 Wohnungen in Täby, 723 Wohnungen in Södertälje, 527 Wohnungen in Karlskrona, 477 Wohnungen in Västerås, 424 Wohnungen in Åre und 413 Wohnungen in Umeå. Die Käufe in Deutschland umfassten 1 488 Wohnungen in Berlin, 658 Wohnungen in Hamburg, 284 Wohnungen in Kiel und 226 Wohnungen in München. Insgesamt haben die Erwerbe des Jahres das Immobilienportfolio um 8 436 Wohnungen und eine vermietbare Fläche von 613 000 Quadratmetern erweitert.

Die Investitionen des Jahres in vorhandene Immobilien beliefen sich auf 537 Mio. SEK, davon betrafen 267 Mio. SEK den Neubau von Wohnungen.

Marktbewertung des Immobilienbestandes

Per Abschlusstag wurde der Marktwert aller Immobilien durch eine interne Bewertung geschätzt. Die Bewertungen basierten auf einem Cash-Flow-Modell für jede einzelne Immobilie mit individueller Beurteilung der zukünftigen Ertragskraft und Renditeanforderung. Das Cash-Flow-Modell basiert auf tatsächlichen Einnahmen und Kosten, bereinigt auf einen normalisierten zukünftigen Cash-Flow. Im Laufe des Wirtschaftsjahres erworbene Immobilien wurden mit dem Anschaffungswert bewertet. Um die Bewertung abzusichern, wurden im Wirtschaftsjahr Immobilienbewertungen mit einem Gegenwert von 8 700 Mio. SEK, bzw. 28 Prozent des Immobilienbestandes, von CB Richard Ellis geprüft. Von diesen entfielen 2 129 Mio. SEK auf Immobilien in Deutschland. Die Auswahl erfolgte mit dem Ziel, die Zusammensetzung des Immobilienbestandes hinsichtlich geografischer Verbreitung und Immobilienkategorie widerzuspiegeln.

Der geschätzte Marktwert des gesamten Immobilienbesitzes des Konzerns per Abschlusstag betrug 31 095 Mio. SEK (23 543), was einer Steigerung um 7 552 Mio. SEK entspricht, verglichen mit dem Wert per 30. Juni 2007. Bereinigt um Einkäufe, Investitionen und Verkäufe beinhaltet der geschätzte Marktwert eine Wertsteigerung um 1 011 Mio. SEK bzw. 4,6 Prozent. Der Marktwert zeigt einen Goodwill im Immobilienportfolio in Höhe von 5 439 Mio. SEK (4 688). Vom gesamten Marktwert entfallen 26 288 Mio. SEK auf Immobilien in Schweden und 4 807 Mio. SEK auf Immobilien in Deutschland. Insgesamt machen Wohnimmobilien 85 Prozent des Marktwertes aus, in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des Konzerns, dass der Anteil der Wohnungen mindestens 75 Prozent betragen soll.

Finanzielle Stellung

Die zinstragenden Verbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich am Ende des Wirtschaftsjahres auf 20 625 Mio. SEK (14 525), davon entfielen 18 014 Mio. SEK (11 745) auf Immobilienkredite. Mit Immobilienkrediten sind Kredite gegen Sicherheiten in Immobilien

gemeint. Der Durchschnittszins betrug 4,9 Prozent, was einer Steigerung um 0,5 Prozenteinheiten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Kapitalbindung betrug durchschnittlich 4,7 Jahre (5,9).

Die verfügbaren Mittel in Form von Kasse und sichergestellten, aber nicht ausgenutzten Kreditverträgen betragen per Abschlusstag 1 037 Mio. SEK (1 584).

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich im Laufe des Jahres um 861 Mio. SEK erhöht und betrug am Ende des Wirtschaftsjahres 4 139 Mio. SEK (3 278), was einer Eigenkapitalquote von 15,5 Prozent (16,8) entspricht. Das bereinigte Eigenkapital inklusive Goodwill im Immobilienbestand hat sich nach Abzug von 28 Prozent aufgeschobenen Steuern um 1 402 Mio. SEK auf 8 055 Mio. SEK (6 653) erhöht. Die bereinigte Eigenkapitalquote betrug 25,1 Prozent (27,5).

Einlagengeschäft

Von den zinstragenden Verbindlichkeiten des Konzerns in Höhe von insgesamt 18 014 Mio. SEK (11 745) entfallen 251 Mio. SEK (207) auf Einlagen von der Öffentlichkeit. Davon entfallen 44 Mio. SEK (0) auf Einlagen über die Tochtergesellschaft Akelius Spar AB (publ.).

Risiken

Die Geschäftsidee von Akelius Fastigheter ist es, langfristig ein Immobilienportfolio zu besitzen und zu verwalten, das einen sicheren Cash-Flow erzeugen kann. Das operationelle Risiko wird dadurch begrenzt, dass das Immobilienportfolio auf Wohnimmobilien in Orten mit Bevölkerungszuwachs konzentriert ist. Ein starker Vermietungsmarkt für Wohnungen in Schweden und Deutschland reduziert das Risiko von langfristigen Leerständen. Niedrige Mietniveaus bieten Möglichkeiten für zukünftige Mieterhöhungen und damit für eine Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Die Immobilien für gesellschaftliche und gewerbliche Nutzung werden auf lange Mietverträge ausgerichtet, was das operationelle Risiko verringert.

Die Geschäftsidee von Akelius Fastigheter ist es, in Immobilien mit niedrigem Risiko zu investieren. Um einen positiven Cash-Flow weiter abzusichern, werden die Zinsen langfristig gebunden, was insgesamt zu einem niedrigen Risiko im Cash-Flow führt. Akelius Fastigheter hat das Immobilienportfolio zu 59 Prozent des Marktwertes beliehen. Das Beleihungsrisiko wird durch die hohe Qualität des Immobilienbesitzes und eine niedrige Beleihungsquote minimiert. Der Zugang zu liquiden Mitteln wird durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge mit mehreren Gegenparteien abgesichert.

Umwelt

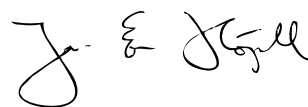
Akelius Fastigheter führt keine genehmigungs- oder meldepflichtigen Tätigkeiten gemäß § 6, Kap. 9 des Umweltgesetzes aus.

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf des Wirtschaftsjahres

Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres wurden vier Immobilien in Schweden für insgesamt 476 Mio. SEK veräußert. Der Verkaufspreis überschreitet den geschätzten Marktwert per 30. Juni 2008 um 60 Mio. SEK bzw. 14 %. In Deutschland wurden 38 Immobilien für insgesamt 956 Mio. SEK erworben, davon entfielen 593 Mio. SEK auf Immobilien in Berlin und 220 Mio. SEK auf Immobilien in Hamburg.

Der Anteil von sichergestellten Krediten mit variablem Zins hat sich von 33 Prozent am Ende des Wirtschaftsjahres auf 14 Prozent per 30. September 2008 verringert. Ende September hatten die sichergestellten Kredite eine gewogene durchschnittliche Zinsbindung von 7,3 Jahren.

Stockholm, den 26. November 2008



Jan-Erik Höjvall
Geschäftsführer



ERFOLGSRECHNUNG

	12 Mon. Juli-Juni 2007/08	18 Mon. Jan.-Juni 2006/07
Konzern, Beträge in Mio. SEK		
Mieteinnahmen	2 318	3 116
Betriebskosten	-870	-1 157
Instandhaltung	-298	-382
Grundsteuer und Erbbauzins	-62	-99
Immobilienkosten	-1 230	-1 638
Betriebsüberschuss	1 088	1 478
Abschreibungen und Rückerstattungen	-317	-151
Bruttoergebnis	771	1 327
Sonstige Einnahmen	3	-
Zentrale Organisationskosten	-22	-28
Veräußerungsergebnis	901	1 354
Betriebsergebnis	1 653	2 653
Finanzielle Einnahmen	26	21
Finanzielle Kosten	-927	-1 299
Ergebnis vor Steuern	752	1 375
Steuern	116	78
Jahresergebnis	868	1 453

BILANZ

Konzern, Beträge in Mio. SEK	2008-06-30	2007-06-30
Immobilien	25 656	18 890
Sonstige Vermögen	978	565
Liquide Mittel	55	29
Summe Vermögen	26 689	19 484
Gebundenes Eigenkapital	924	486
Freie Reserven	2 347	1 339
Ergebnis	868	1 453
Summe Eigenkapital	4 139	3 278
Rückstellungen	1 429	1 265
Zinstragende Verbindlichkeiten ohne Sicherheit	2 611	2 780
Zinstragende Verbindlichkeiten gegen Sicherheit in Immobilien	18 014	11 745
Sonstige Verbindlichkeiten	496	416
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	26 689	19 484

Batteriet 13, Halmstad

Cash-Flow-Analyse Beträge in Mio. SEK	12 Mon. Juli-Juni 2007/08	18 Mon. Jan.-Juni 2006/07
Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit	122	50
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-6 154	-2 068
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	6 058	2 315
Ausschüttung	-	-400
Cash-Flow des Jahres	26	-103
Liquide Mittel am Ende des Jahres	55	29

Zinsbindung Immobilienkredite

Laufzeit	Kredit Mio. SEK	Durch- schnitts- zins %	Anteil %
0 - 1 Jahre	5 947	4,84%	33%
1 - 2	115	5,67%	1%
2 - 3	-	-	-
3 - 4	213	5,22%	1%
4 - 5	913	4,94%	5%
5 - 6	600	4,95%	3%
6 - 7	2 165	5,01%	12%
7 - 8	2 100	4,66%	12%
8 - 9	2 618	4,96%	14%
9 -	3 343	5,20%	19%
Gesamt	18 014	4,94%	100%



Ångaren, Täby

Veränderung des Marktwertes, Mio. SEK

	2007/08	2006/07
Marktwert zu Beginn des Jahres	23 543	18 851
Erwerbe und Investitionen des Jahres	8 704	6 061
Wertveränderung	1 374	3 012
Verkäufe des Jahres	-2 526	-4 381
Marktwert am Ende des Jahres	31 095	23 543

Schlüsselzahlen

	2007/08	2006/07
Bereinigte Eigenkapitalquote, %	25,1	27,5
Beleihungsquote, %	67,0	62,0
Zinsdeckungsquote, Mal	1,8	2,1
Leerstand gesamt, %	1,6	1,6
Leerstand Wohnungen, %	0,9	0,9

Immobilienbestand 2008-06-30

Region	Anzahl Wohnungen	Vermietbare Fläche, qm			Anteil
		Wohnungen	Kommerziell	Gesamt	
Nordschweden	3 277	204 149	67 265	271 414	10 %
Ostschweden	13 105	939 871	173 623	1 113 494	39 %
Westschweden	5 894	374 187	83 202	457 389	16 %
Südschweden	7 279	496 721	148 201	644 922	22 %
Deutschland	6 121	372 891	11 586	384 477	13 %
Gesamt	35 676	2 387 819	483 877	2 871 696	100 %





Höstfibblan, Täby

HEADQUARTER

Svärdvägen 3A
Box 104
182 12 DANDERYD
tel +46 (0) 8 566 130 00
fax +46 (0) 8 566 130 80

SÜDSCHWEDEN

Föreningsgatan 15
Box 17199
200 10 MALMÖ
tel +46 (0) 40 330 400
fax +46 (0) 40 330 415

WESTSCHWEDEN

Reutersgatan 4
Box 7284
402 35 GÖTEBORG
tel +46 (0) 31 708 61 00
fax +46 (0) 31 708 61 01

OSTSCHWEDEN

Svärdvägen 3A
Box 104
182 12 DANDERYD
tel +46 (0) 8 566 130 00
fax +46 (0) 8 566 130 80

NORDSCHWEDEN

Residensgatan 4E
972 36 LULEÅ
tel +46 (0) 920-29 59 50
fax +46 (0) 920-255 183

DEUTSCHLAND

Akelius GmbH
Leipziger Platz 14
D-10117 BERLIN
tel +49 (0) 30 7554 110
fax +49 (0) 30 7554 11111

info@akelius.se
www.akelius.se