

Quartalsbericht

Juli 2008 bis September 2009



Akelius Fastigheter AB (publ)

Org.-Nr 556156-0383

Quartalsbericht Juli 2008 bis September 2009

- **Mieteinnahmen erhöhten sich auf 3 554 Mio. SEK (3 000)**
- **Gewinne aus Immobilienverkäufen 650 Mio. SEK (933)**
- **Ergebnis der Periode 922 Mio. SEK (954)**

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.

Die in Klammern angegebenen Vergleichszahlen beziehen sich auf die entsprechende Periode 2007/08 (Pro-forma), außer den Vergleichszahlen für Vermögen und Verbindlichkeiten, die sich auf den 30. Juni 2008 beziehen.

Ende September besaß der Konzern einen Immobilienbestand in Schweden und Deutschland, konzentriert auf Orte mit Wachstum. Der Anteil der Wohnungen überschritt 85 Prozent des Marktwertes der Immobilien. Die vermietbare Fläche des Immobilienbestandes betrug 2 563 950 Quadratmeter (2 871 696) mit einem verbuchten Wert von 24 260 Mio. SEK (25 656). Der Wohnungsbestand umfasste 33 461 Wohnungen (36 417), davon 7 920 Wohnungen (6 121) in Deutschland.

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

Umsatz und Ergebnis

Die Mieterträge des Konzerns haben sich in der Periode von Juli bis September um 554 Mio. SEK auf 3 554 Mio. SEK erhöht, verglichen mit der entsprechenden Periode des Vorjahres. Der Vermietungsmarkt ist weiterhin stark. Die Vermietungsquote betrug Ende September 98,5 Prozent (98,3). 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 betrugen 1 776 Mio. SEK (1 545), was einer Erhöhung um 231 Mio. SEK entspricht. Der Betriebsüberschuss der Periode erhöhte sich um 323 Mio. SEK auf 1 778 Mio. SEK (1 455). Die Umsatzrendite betrug 50,0 Prozent (48,5).

Die planmäßigen Abschreibungen von materiellen Anlagevermögen betrugen 254 Mio. SEK (185). Die Veränderung beruht auf dem vergrößerten Immobilienbesitz. Es sind außerplanmäßige Abschreibungen von Immobilien in Höhe von 16 Mio. SEK (176) erfolgt. Die Kosten für die zentrale Organisation beliefen sich auf 48 Mio. SEK (26).

Immobilienverkäufe

Im dritten Quartal wurden Immobilien in Westschweden an die neugebildete Immobilien-gesellschaft Apartment Bostad Väst AB veräußert. Die Immobilien wurden für 3 430 Mio. SEK veräußert, was einem Nachlass von zehn Prozent im Vergleich zum Marktwert Ende März 2009 entspricht. Sonstige Verkäufe im Zeitraum von Juli 2008 bis September 2009 in Höhe von 1 032 Mio. SEK erfolgten über dem Markt-

wert. Insgesamt wurden Immobilien für 4 462 Mio. SEK (2 779) veräußert, was der Höhe des Marktwertes per 30. Juni 2008 entspricht. Der Gewinn aus den Verkäufen betrug 650 Mio. SEK (993).

Nettofinanzergebnis

Die Zinserträge der Periode inklusive Zinszuschüsse betragen 111 Mio. SEK (37). Die gestiegenen Zinserträge beruhen zum einen auf einem vergrößerten Besitz an zurückerworbenen Akero-Obligationen und zum anderen auf Schuldscheinen, die im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen ausgestellt wurden. Die finanziellen Aufwendungen der Periode beliefen sich auf 1 443 Mio. SEK (1 212). Die Zinsaufwendungen sind vor allem infolge erhöhter Anleihen im Zusammenhang mit Immobilienkäufen gestiegen.

Ergebnis der Periode

Das Ergebnis nach Steuern betrug 922 Mio. SEK (954).

Immobilienportfolio

In der Periode von Juli 2008 bis September 2009 wurden Immobilien für insgesamt 1 420 Mio. SEK (4 999) erworben, davon entfielen 1 120 Mio. SEK (2 952) auf Wohnimmobilien in Deutschland. Die Investitionen der Periode in vorhandene Immobilien beliefen sich auf 741 Mio. SEK (684), davon betrafen 153 Mio. SEK (293) den Neubau von Wohnungen.

Durch Erwerbe wurde das Immobilienportfolio um 1 816 Wohnungen (6 259) und eine vermietbare Fläche von 125 995 Quadratmetern (412 660) erweitert. Netto verringerte sich das Immobilienportfolio durch die Immobilientransaktionen der Periode um 2 956 Wohnungen und 307 746 Quadratmeter vermietbare Fläche. In der entsprechenden Periode des Vorjahres vergrößerte sich das Immobilienportfolio um 4 680 Wohnungen und 256 342 Quadratmeter vermietbare Fläche.

Finanzielle Stellung

Die zinstragenden Verbindlichkeiten des Konzerns betragen Ende September 20 382 Mio. SEK

(20 625), davon entfielen 16 834 Mio. SEK (18 014) auf Immobilienkredite, Bankdarlehen gegen Sicherheiten in Immobilien, und 3 548 Mio. SEK (2 611) entfielen auf Darlehen ohne Sicherheit. Von den Immobilienkrediten hatten 2 338 Mio. SEK (5 991) eine kürzere Zinsbindung als ein Jahr, und 11 888 Mio. SEK (13 019), oder 71 Prozent (63) hatten eine längere Zinsbindung als fünf Jahre. Der Durchschnittszins betrug 4,82 Prozent (4,94). Die Kapitalbindung betrug durchschnittlich 5,7 Jahre (6,8).

Die verfügbaren Mittel in Form von Kasse und sichergestellten, aber nicht ausgenutzten Kreditverträgen betragen am Ende der Periode 1 703 Mio. SEK (1 037). Insgesamt beliefen sich die nicht ausgenutzten Kreditverträge auf 2 073 Mio. SEK (1 323).

Sonstige Vermögen

Die sonstigen Vermögen in Höhe von 1 878 Mio. SEK (978) entfallen hauptsächlich auf zurückerworbene Akero-Obligationen, 594 Mio. SEK (126), und auf Schuldscheine, die im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen ausgestellt wurden, 414 Mio. SEK (640).

Eigenkapital

Das Eigenkapital belief sich Ende September auf 4 057 Mio. SEK (4 139), was einer sichtbaren Eigenkapitalquote von 15,5 Prozent (15,5) entspricht. Im Rechenschaftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von 1 000 Mio. SEK (-) vorgenommen.

Ereignisse nach Ablauf der Berichtsperiode

Nach Ablauf der Berichtsperiode wurde eine Immobilie für 400 Mio. SEK veräußert. Die Veräußerung erbrachte einen Gewinn in Höhe von 150 Mio. SEK.

Stockholm, den 30. November 2009



Jan-Erik Höjvall
Geschäftsführer

Erfolgsrechnung

Konzern, Beträge in Mio. SEK	15 Mon.	Pro-forma	12 Mon.
	Juli-Sept 2008/09	Juli-Sept 2007/08	Juli-Juni 2007/08
Mieterträge	3 554	3 000	2 318
Betriebskosten	-1 254	-1 075	-870
Instandhaltung	-436	-392	-298
Grundsteuer und Erbbauzins	-86	-78	-62
Immobilienkosten	-1 776	-1 545	-1 230
Betriebsüberschuss	1 778	1 455	1 088
Abschreibungen/außerplanmäßige Abschreibungen und Rückerstattungen	-270	-361	-317
Bruttoergebnis	1 508	1 094	771
Sonstige Erträge	5	4	3
Zentrale Organisationskosten	-48	-26	-22
Veräußerungsergebnis	650	933	901
Betriebsergebnis	2 115	2 005	1 653
Finanzielle Erträge	111	37	26
Finanzielle Aufwendungen	-1 443	-1 212	-927
Ergebnis vor Steuern	783	830	752
Steuern	139	124	116
Ergebnis der Periode	922	954	868

Bilanz

Konzern, Beträge in Mio. SEK	2009-09-30	2008-09-30	2008-06-30
Immobilien	24 260	26 413	25 656
Sonstige Vermögen	1 878	1 291	978
Liquide Mittel	189	14	55
Summe Vermögen	26 327	27 718	26 689
Gebundenes Kapital	1 077	924	924
Bilanzierter Gewinn	2 058	3 228	2 347
Ergebnis	922	86	868
Summe Eigenkapital	4 057	4 238	4 139
Rückstellungen	1 197	1 431	1 429
Zinstragende Verbindlichkeiten ohne Sicherheit	3 548	2 652	2 611
Zinstragende Verbindlichkeiten gegen Sicherheit in Immobilien	16 834	18 949	18 014
Sonstige Verbindlichkeiten	691	448	496
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	26 327	27 718	26 689

Cash-Flow-Analyse Beträge in Mio. SEK	15 Mon. Juli-Sept 2008/09	15 Mon. Juli-Sept 2007/08	12 Mon. Juli-Juni 2007/08
Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit	1 072	220	123
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	1 362	-7 286	-6 154
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2 310	7 052	6 057
Cash-Flow der Periode	134	-14	26
Liquide Mittel am Ende der Periode	189	14	55

Zinsbindung Immobilienkredite

Laufzeit Jahre	Kredite Mio. SEK	Anteil %	Durch- schnittszins %
0-1	2 338	14	1,69
1-2	193	1	4,43
2-3	316	2	4,33
3-4	1 183	7	4,85
4-5	917	5	5,91
5-6	1 869	11	5,22
6-7	2 876	17	5,13
7-8	2 695	16	5,21
8-9	2 150	13	5,83
9-10	1 862	11	5,68
10 -	436	3	5,02
Gesamt	16 835	100	4,82



Fregatten 1, Täby



Storskogen 5, Salem

Immobilienbestand 2009-09-30

Region	Anzahl Wohnungen	Vermietbare Fläche, Quadratmeter				Anteil
		Wohnungen	Gesellschaft	Gewerbe	Gesamt	
Südschweden	11 811	750 042	91 150	134 743	975 935	38
Nordschweden	13 730	951 859	63 760	73 742	1 089 361	43
Schweden	25 541	1 701 901	154 910	208 485	2 065 296	81
Deutschland	7 920	479 488	0	19 166	498 654	19
Gesamt	33 461	2 181 389	154 910	227 651	2 563 950	100

HEADQUARTER

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

NORDSCHWEDEN

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

SÜDSCHWEDEN

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

DEUTSCHLAND

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

info@akelius.se
www.akelius.se