

Zwischenbericht

Juli-September 2007



Akelius Fastigheter AB

Org.-Nr 556156-0383

Zwischenbericht Juli bis September 2007

- Die Mieteinnahmen erhöhten sich auf 544 Mio. SEK (496)
- Gewinne aus Immobilienverkäufen 135 Mio. SEK (63)
- Ergebnis der Periode 223 Mio. SEK (69)

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 den entsprechenden Zeitraum 2006, außer Vergleichszahlen für Vermögen und Verbindlichkeiten, die sich auf den letzten Wechsel des Rechenschaftsjahres beziehen, den 30. Juni 2007.

Ende September 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 der Periode 80 Prozent, gemessen als Anteil am Marktwert der Immobilien. Die vermietbare Fläche des Immobilienbestandes betrug 2 475 000 Quadratmeter (2 445 000) mit einem verbuchten Wert von 19 577 Mio. SEK (18 855). Der Wohnungsbestand umfasste 30 000 Wohnungen (29 100), davon 3 700 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 haben sich in der Periode von Juli bis September um 48 Mio. SEK auf 544 Mio. SEK erhöht, verglichen mit der entsprechenden Periode des Vorjahres. Der Vermietungsmarkt ist weiterhin stark, und die Vermietungsquote hat sich im Vergleich zur entsprechenden Periode des Vorjahres um 0,9 Prozenteinheiten verbessert. Ende September betrug sie 98,6 Prozent. Die Leerstände sind vor allem auf Gewerberäume zurückzuführen. Bei Wohnungen betrug der Leerstand 0,6 Prozent, eine Verbesserung um 0,6 Prozenteinheiten verglichen mit September 2006.

Die Immobilienkosten betragen 226 Mio. SEK, was einer Erhöhung um 8 Mio. SEK entspricht. Die Kostenerhöhungen betreffen vor allem tarifgebundene Kosten in Folge von Tarifierhöhungen. Der Betriebsüberschuss der Periode erhöhte sich um 40 Mio. SEK auf 318 Mio. SEK (278). Die Umsatzrendite betrug 58,5 Prozent (56,0).

Die planmäßigen Abschreibungen von materiellen Anlagevermögen betragen 32 Mio. SEK (27), und die Kosten für die zentrale Organisation beliefen sich auf 3 Mio. SEK (3).

Immobilienverkäufe

In der Periode wurden Immobilien für 373 Mio. SEK

verkauft. Insgesamt ergaben die Verkäufe der Periode einen Gewinn von 135 Mio. SEK (63). Der Gesamtverkaufspreis überschreitet den Marktwert per 30. Juni 2007 um 63 Mio. SEK.

Finanzergebnis netto

Die Zinseinnahmen der Periode inkl. Zinssubventionen betragen 4 Mio. SEK (1), und die finanziellen Kosten der Periode beliefen sich auf 188 Mio. SEK (200).

Ergebnis der Periode

Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich um 154 Mio. SEK auf 223 Mio. SEK (69). Die Ergebnisverbesserung beruht hauptsächlich zum einen auf einem verbesserten Betriebsüberschuss, und zum anderen auf gestiegenen Gewinnen aus Immobilienverkäufen.

Immobilienportfolio

In der Periode von Juli bis September wurden Immobilien für insgesamt 840 Mio. SEK erworben, davon betrafen 549 Mio. SEK Wohnimmobilien in Deutschland. Die Investitionen der Periode in vorhandene Immobilien beliefen sich auf 146 Mio. SEK, davon betrafen 90 Mio. SEK den Neubau von Wohnungen.

Durch die Käufe wurden dem Immobilienportfolio 1 092 Wohnungen und eine vermietbare Fläche von 75 500 Quadratmetern zugeführt. Die Verkäufe der Periode umfassten 325 Wohnungen und eine vermietbare Fläche von 39 000 Quadratmetern. Netto haben die Immobilientransaktionen dem Immobilienportfolio 767 Wohnungen und 35 800 Quadratmeter zugeführt.

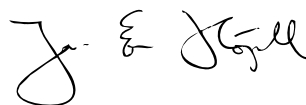
Finanzielle Stellung

Die zinstragenden Verbindlichkeiten des Konzerns betragen Ende September 15.002 Mio. SEK (14.525), davon betrafen 12.188 Immobilienkredite, Bankdarlehen gegen Sicherheiten in Immobilien, und 2 814 Mio. SEK (2.442) betrafen Darlehen ohne Sicherheit. Von den Immobilienkrediten hatten 5 453 Mio. SEK eine Zinsbindung von weniger als einem Jahr, und 6 227 Mio. SEK bzw. 51 Prozent hatten eine Zinsbindung von mehr als fünf Jahren. Der Durchschnittszins betrug 4,6 Prozent, was einer Steigerung um 0,1 Prozenteinheiten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Kapitalbindung betrug durchschnittlich 5,8 Jahre (5,9).

Die verfügbaren Mittel in Form von Kasse und sichergestellten, aber nicht ausgenutzten Kreditverträgen betragen am Ende der Periode 1 181 Mio. SEK (965). Insgesamt beliefen sich die nichtausgenutzten Kreditverträge auf 1 463 Mio. SEK (2 032).

Das Eigenkapital belief sich Ende September auf 3 500 Mio. SEK (3 278), was einer sichtbaren Eigenkapitalquote von 17,3 Prozent (16,8) entspricht.

Danderyd, den 17. Dezember 2007



Jan-Erik Höjvall
Geschäftsführer

ERFOLGSRECHNUNG

	3 Mon. Juli-Sept. 2007	3 Mon. Juli-Sept. 2006
Konzern, Beträge in Mio. SEK		
Mieteinnahmen	544	496
Betriebskosten	-158	-142
Instandhaltung	-54	-58
Grundsteuer und Erbbauzins	-14	-18
Immobilienkosten	-226	-218
Betriebsüberschuss	318	278
Abschreibungen und Rückerstattungen	-32	-27
Bruttoergebnis	286	251
Zentrale Organisationskosten	-3	-3
Veräußerungsergebnis	135	63
Betriebsergebnis	418	311
Finanzielle Einnahmen	4	1
Finanzielle Kosten	-188	-200
Ergebnis vor Steuern	234	112
Steuern	-11	-43
Ergebnis der Periode	223	69

BILANZ

Konzern, Beträge in Mio. SEK	2007-09-30	2006-09-30	2007-06-30
Immobilien	19 577	17 218	18 855
Sonstige Vermögen	605	432	600
Liquide Mittel	42	82	29
Summe Vermögen	20 224	17 732	19 484
Eigenkapital	3 277	1 818	1 825
Ergebnis	223	546	1 453
Summe Eigenkapital	3 500	2 364	3 278
Rückstellungen	1 261	1 319	1 265
Zinstragende Verbindlichkeiten ohne Sicherheit	2 814	2 442	2 780
Zinstragende Verbindlichkeiten gegen Sicherheit in Immobilien	12 188	11 140	11 745
Sonstige Verbindlichkeiten	461	467	416
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	20 224	17 732	19 484

Batteriet 13, Halmstad

Cash-Flow-Analyse Beträge in Mio. SEK	3 Mon. Juli-Sept. 2007	3 Mon. Juli-Sept. 2006
Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit	149	337
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-613	-1 405
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	477	1 026
Cash-Flow der Periode	13	-42
Liquide Mittel am Ende der Periode	42	82

Zinsbindung Immobilienkredite

Laufzeit	Kredit Mio. SEK	Durch- schnitts- zins %	Anteil %
0 - 1 Jahre	5 453	4,29%	44%
1 - 2	192	4,73%	2%
2 - 3	308	5,48%	3%
3 - 4	-	-	-
4 - 5	8	5,85%	0%
5 - 6	200	5,35%	2%
6 - 7	-	-	-
7 - 8	1 645	4,99%	13%
8 - 9	1 984	4,66%	16%
9 -	2 398	4,97%	20%
Gesamt	12 188	4,63%	100%





Hoppet 4, Trollhättan

Immobilienbestand 2007-09-30

Region	Anzahl Wohnungen	Vermietbare Fläche, m ²			Anteil
		Wohnungen	Kommerziell	Gesamt	
Nordschweden	2 374	148 350	30 356	178 706	7%
Ostschweden	10 328	774 661	140 880	915 541	37%
Westschweden	5 838	370 743	90 978	461 721	19%
Südschweden	7 803	521 576	166 645	688 220	28%
Deutschland	3 660	225 491	5 002	230 493	9%
Gesamt	30 003	2 040 821	433 861	2 474 682	100%

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
Potsdamer Platz 11
D-10785 BERLIN
tel +49 (0) 30 2589-4527
fax +49 (0) 30 2589-4136

info@akelius.se
www.akelius.se