

# Zwischenbericht

Juli - Dezember 2007



# Akelius Fastigheter AB

Org nr 556156-0383

Zwischenbericht Juli bis Dezember 2007

- Die Mieteinnahmen erhöhten sich auf 1 101 Mio. SEK (1.015)
- Gewinne aus Immobilienverkäufen 307 Mio. SEK (212)
- Ergebnis der Periode 372 Mio. SEK (166)

## 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 Rechnungsjahres beziehen, den 30. Juni 2007.

Ende Dezember 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 2 558 000 Quadratmeter (2.445.000) mit einem verbuchten Wert von 20 512 Mio. SEK (18 855). Der Wohnungsbestand umfasste 31 300 Wohnungen (29 100), davon 4 500 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 Dezember um 86 Mio. SEK auf 1 101 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 Dezember betrug sie 98,3 Prozent. Die Leerstände sind vor allem auf Gewerberäume zurückzuführen. Bei Wohnungen betrug der Leerstand 0,9 Prozent, eine Verbesserung um 0,3 Prozenteinheiten verglichen mit Dezember 2006.

Die Immobilienkosten betragen 577 Mio. SEK, was einer Erhöhung um 14 Mio. SEK entspricht. Die Kostensteigerungen betreffen vor allem tarifgebundene Kosten in Folge von Tarifierhöhungen. Der Betriebsüberschuss der Periode erhöhte sich um 72 Mio. SEK auf 524 Mio. SEK (452). Die Umsatzrendite betrug 47,6 Prozent (44,5).

Die planmäßigen Abschreibungen von materiellen Anlagevermögen betragen 65 Mio. SEK (42), und die Kosten für die zentrale Organisation beliefen sich auf 8 Mio. SEK (8).

### Immobilienverkäufe

In der Periode wurden Immobilien für 1 112 Mio. SEK verkauft. Insgesamt ergaben die Verkäufe der Periode einen Gewinn von 301 Mio. SEK (212). Der Gesamt-

verkaufspreis überschreitet den geschätzten Marktwert per 30. Juni 2007 um 106 Mio. SEK, was einer Wert-erhöhung um 10,6 Prozent entspricht.

### **Finanzergebnis netto**

Die Zinseinnahmen der Periode inkl. Zinssubventionen betragen 8 Mio. SEK (0), und die finanziellen Kosten der Periode beliefen sich auf 410 Mio. SEK (384).

### **Ergebnis der Periode**

Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich um 206 Mio. SEK auf 372 Mio. SEK (166). Die Ergebnisverbesserung beruht hauptsächlich auf einem verbesserten Betriebsüberschuss und auf gestiegenen Gewinnen aus Immobilienverkäufen.

### **Immobilienportfolio**

In der Periode von Juli bis Dezember wurden Immobilien für insgesamt 2 208 Mio. SEK erworben, davon betrafen 1 282 Mio. SEK Wohnimmobilien in Deutschland. Die Investitionen der Periode in vorhandene Immobilien beliefen sich auf 264 Mio. SEK, davon betrafen 156 Mio. SEK den Neubau von Wohnungen.

Durch die Käufe wurden dem Immobilienportfolio 2 534 Wohnungen und eine vermietbare Fläche von 171 900 Quadratmetern zugeführt. Die Verkäufe der Periode umfassten 968 Wohnungen und eine vermietbare Fläche von 99 600 Quadratmetern. Netto haben die Immobilientransaktionen dem Immobilienportfolio 1 566 Wohnungen und 72 300 Quadratmeter zugeführt.

### **Finanzielle Stellung**

Die zinstragenden Verbindlichkeiten des Konzerns betragen Ende Dezember 15 873 Mio. SEK (14 525), davon betrafen 12 975 Mio. SEK (11 745) Immobilienkredite, Bankdarlehen gegen Sicherheiten in Immobilien, und 2 898 Mio. SEK (2 780) betrafen Darlehen ohne Sicherheit. Von den Immobilienkrediten hatten 5 172 Mio. SEK eine Zinsbindung von weniger als einem Jahr, und 7 175 Mio. SEK bzw. 56 Prozent hatten eine Zinsbindung von mehr als fünf Jahren. Der Durchschnittszins betrug 4,92 Prozent, was einer Steigerung um 0,2 Prozenteinheiten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Kapitalbindung betrug durchschnittlich 5,3 Jahre (5,9).

Die verfügbaren Mittel in Form von Kasse und sicher-gestellten, aber nicht ausgenutzten Kreditverträgen be- trugen am Ende der Periode 1 444 Mio. SEK (1 135).

Das Eigenkapital belief sich Ende Dezember auf 3 648 Mio. SEK (3 278), was einer sichtbaren Eigenkapital- quote von 16,9 Prozent (16,8) entspricht.

Stockholm, den 14. März 2008



Jan-Erik Höjvall  
Geschäftsführer

## ERFOLGSRECHNUNG

	6 Mon. Juli-Dez. 2007	6 Mon. Juli-Dez. 2006
<b>Konzern, Beträge in Mio. SEK</b>		
<b>Mieteinnahmen</b>	<b>1 101</b>	<b>1 015</b>
Betriebskosten	-390	-366
Instandhaltung	-155	-162
Grundsteuer und Erbbauzins	-32	-35
<b>Immobilienkosten</b>	<b>-577</b>	<b>-563</b>
<b>Betriebsüberschuss</b>	<b>524</b>	<b>452</b>
Abschreibungen und Rückerstattungen	-65	-42
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>459</b>	<b>410</b>
Sonstige Einnahmen	1	-
Zentrale Organisationskosten	-8	-8
Veräußerungsergebnis	307	212
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>759</b>	<b>614</b>
Finanzielle Einnahmen	8	0
Finanzielle Kosten	-410	-384
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>357</b>	<b>230</b>
Steuern	15	-64
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>372</b>	<b>166</b>

## BILANZ

<b>Konzern, Beträge in Mio. SEK</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2007-06-30</b>
Immobilien	20 512	17 823	18 855
Sonstige Vermögen	1 043	334	600
Liquide Mittel	22	6	29
<b>Summe Vermögen</b>	<b>21 577</b>	<b>18 163</b>	<b>19 484</b>
Gebundenes Eigenkapital	445	875	486
Freie Reserven	2 831	945	1 339
Ergebnis	372	644	1 453
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3 648</b>	<b>2 464</b>	<b>3 278</b>
Rückstellungen	1 268	1 305	1 265
Zinstragende Verbindlichkeiten ohne Sicherheit	2 898	2 345	2 780
Zinstragende Verbindlichkeiten gegen Sicherheit in Immobilien	12 975	11 408	11 745
Sonstige Verbindlichkeiten	788	641	416
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>21 577</b>	<b>18 163</b>	<b>19 484</b>

*Batteriet 13, Halmstad*

<b>Cash-Flow-Analyse</b> <b>Beträge in Mio. SEK</b>	<b>6 Mon.</b> <b>Juli-Dez.</b> <b>2007</b>	<b>6 Mon.</b> <b>Juli-Dez.</b> <b>2006</b>
Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit	-135	471
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-1 002	-1 744
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1 130	1 403
<b>Cash-Flow der Periode</b>	<b>-7</b>	<b>130</b>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>22</b>	<b>6</b>

### Zinsbindung Immobilienkredite

<b>Laufzeit</b>	<b>Kredit</b> <b>Mio. SEK</b>	<b>Durch-</b> <b>schnitts-</b> <b>zins %</b>	<b>Anteil</b> <b>%</b>
0 - 1 Jahre	5 172	4,82%	39%
1 - 2	322	5,36%	2%
2 - 3	90	5,52%	1%
3 - 4	8	5,85%	0%
4 - 5	208	5,20%	2%
5 - 6	200	5,46%	2%
6 - 7	600	5,15%	5%
7 - 8	1 554	5,03%	12%
8 - 9	1 989	4,67%	15%
9 -	2 832	5,02%	22%
<b>Gesamt</b>	<b>12 975</b>	<b>4,92%</b>	<b>100%</b>



Vapensmeden 15, Ekilstuna



*Sjöfrun 1, Trollhättan*

## Immobilienbestand 2007-12-31

Region	Anzahl Wohnungen	Vermietbare Fläche, m <sup>2</sup>			Anteil
		Wohnungen	Kommerziell	Gesamt	
Nordschweden	2 847	176 761	32 086	<b>208 847</b>	8%
Ostschweden	10 691	794 693	145 394	<b>940 087</b>	37%
Westschweden	5 888	373 703	83 476	<b>457 179</b>	18%
Südschweden	7 367	504 562	160 863	<b>665 425</b>	26%
Deutschland	4 553	279 156	7 678	<b>286 834</b>	11%
<b>Gesamt</b>	<b>31 346</b>	<b>2 128 875</b>	<b>429 497</b>	<b>2 558 372</b>	<b>100%</b>

#### **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**