20220715193553

Akelius UK Holding 2 AB
Org nr 556709-3389

Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att bilagd kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2022

Laurence Baude Johansson

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193335

Årsredovisning

för

Akelius UK Holding 2 AB

556709-3389

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193336

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i Euro, EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela Euro. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Styrelsen för Akelius UK Holding 2 AB med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021–01–01 – 2021–12–31. Bolagets organisationsnummer är 556709-3389.

Ägarförhållanden

Akelius UK Holding 2 AB är ett helägt dotterbolag till Akelius UK Holding 1 AB, organisationsnummer 556709-6028, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, med säte i Stockholm. Med hänvisning till ÅRL 7 kap. 2 § upprättas ej koncernredovisning för Akelius UK Holding 2 AB.

Allmänt om verksamheten

Akelius UK Holding 2 AB huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företagets framtida utveckling samt väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193337

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk
Bolagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter bolaget för ränterisk avseende kassaflöde. Upplåning som görs med fast ränta utsätter bolaget för ränterisk avseende verkligt värde.

Kreditrisk
Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Bolaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Om kunderna kreditbedöms av oberoende värderare, används dessa bedömningar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk
Bolaget följer upp kassaflödesprognoser för att säkerställa att bolaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten och för att tillse att bolaget inte bryter mot lånelimiter eller lånevillkor. Refinansieringsrisken hanteras av Akelius Residential Property AB (publ), moderbolag i den koncern där bolaget ingår.

Hantering av kapital
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Personal

Bolaget har ingen personal. Ingen ersättning har betalts till styrelsen.

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys och noter.

Flerårsöversikt (Teur)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Driftsöverskott	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 294	3 474	-1 614	-20 170	2 242
Årets resultat	-1 237	-1 250	-835	0	0
Balansomslutning	382 450	377 608	375 680	309 275	301 875
Eget kapital	305 951	307 189	308 439	309 274	2 184
Räntebärande skulder	76 499	70 419	67 242	1	299 234

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193338

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (EUR):

balanserad vinst	307 178 878
årets förlust	-1 237 384
	305 941 494

disponeras så att	
i ny räkning överföres	305 941 494

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193339

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Centrala administrationskostnader		-999	-983
Rörelseresultat		**-999**	**-983**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 375 384	72 373 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 668 181	-68 898 652
Resultat efter finansiella poster		**-6 293 796**	**3 473 852**
Bokslutsdispositioner	5	5 056 412	-4 723 901
Årets resultat		**-1 237 384**	**-1 250 049**

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.
Noterna på sidorna 10 till 18 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193340

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	355 634 340	355 634 340
Fordringar hos koncernföretag	8	26 815 717	21 973 496
Summa finansiella anläggningstillgångar		**382 450 056**	**377 607 836**
Summa anläggningstillgångar		**382 450 056**	**377 607 836**
SUMMA TILLGÅNGAR		**382 450 056**	**377 607 836**

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193341

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9, 14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		9 730	9 730
Summa bundet eget kapital		**9 730**	**9 730**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		307 178 878	308 428 927
Årets resultat		-1 237 384	-1 250 049
Summa fritt eget kapital		**305 941 495**	**307 178 878**
Summa eget kapital		**305 951 225**	**307 188 608**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		76 498 832	70 419 227
Summa långfristiga skulder		**76 498 832**	**70 419 227**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**382 450 056**	**377 607 836**

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193342

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**9 730**	**308 428 927**	**308 438 657**
Årets resultat		-1 250 049	-1 250 049
Utgående eget kapital 2020-12-31	**9 730**	**307 178 878**	**307 188 608**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**9 730**	**307 178 878**	**307 188 608**
Årets resultat		-1 237 384	-1 237 384
Utgående eget kapital 2021-12-31	**9 730**	**305 941 494**	**305 951 224**

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193343

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Centrala administrationskostnader		-999	-983
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-4 810 535	4 804 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 482 262	-1 329 352
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamhet		**-6 293 796**	**3 473 852**
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader		0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**-6 293 796**	**3 473 852**
Ökning (+) / minskning (-) av skulder		-4 724 899	4 427 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-11 018 695**	**7 901 246**
Investeringsverksamheten			
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-4 842 221	-1 927 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 842 221**	**-1 927 352**
Finansieringsverksamheten	11		
Förändring av finansiella skulder		10 804 503	-1 249 993
Erhållna koncernbidrag		5 056 412	0
Lämnat koncernbidrag		0	-4 723 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**15 860 915**	**-5 973 894**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193344

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen (enbart bolag med anställda), samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Med hänvisning till ÅRL 7 kap 2§ 6 st upprättas ej koncernredovisning för bolaget. Bolaget konsolideras i koncernredovisningen för Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan och i den utsträckning de är tillämpliga för bolaget. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för bolagets årsredovisning anges i not 2.

IFRS 16
IFRS 16 "Leasingavtal" kräver att leasetagaren redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasingavtal klassificeras för leasegivaren som operationella eller finansiella. Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2, varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

Företagsledningen bedömer att inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Omräkning av utländsk valuta
Transaktioner och balansposter
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.
Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar
Bolaget innehar fastigheter som till största delen är uthyrda. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193345

och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.
Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande.

Förvaltningsfastighet	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas under Resultat från försäljning av fastigheter.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde kan skrivas upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången.

För förvaltningsfastigheter presenteras i not ett verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad, och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av restvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.
Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193346

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde och omfattar kundfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, finansiella instrument inom förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt kassa och bank i balansräkningen. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Kundfordringar
Kundfordringar är belopp som ska betalas av hyresgäster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank
I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till underskott, antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall.
Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.
Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Bolaget tar emot en betydande del av förskottsbetalningar från hyresgäster vilket minskar exponeringen.
För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193347

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

Finansiella skulder

Finansiella skulder som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. De ingår i kortfristiga skulder med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som långfristiga skulder. Bolagets finansiella skulder utgörs av räntebärande skulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder, leverantörsskulder och finansiella instrument inom förutbetalda intäkter och upplupna kostnader i balansräkningen.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Fastighetsskatt

Fastighetskatt redovisas i sin helhet som skuld den dag då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När så bedöms lämpligt, skuldförs belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193348

Intäktsredovisning
Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter. Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hyresintäkter
Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna består till största delen av fast hyra.
Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd. Statliga bidrag som är avsedda att kompensera rabatter som ges till hyresgäster, redovisas som en minskning av lämnade rabatter i den period de avser (IAS 20.29).

Intäkter från fastighetsförsäljningar
Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på tillträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och räntebidrag och finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv då kostnaden aktiveras som värdehöjande investering. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag
När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål
Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål och vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193349

Bolaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras som till exempel förväntad uthyrningsgrad samt framtida kassaflöde.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	244 879	282 273
Kursdifferenser	1 130 506	72 091 214
Öresutjämning	-1	
	1 375 384	**72 373 487**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	1 482 262	1 329 352
Kursdifferenser	6 185 919	67 569 300
	7 668 181	**68 898 652**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	5 056 412	0
Lämnade koncernbidrag	0	-4 723 901
	5 056 412	**-4 723 901**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 634 340	355 634 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**355 634 340**	**355 634 340**
Utgående redovisat värde	**355 634 340**	**355 634 340**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Andelar	Röster i %	Bokf värde
Akelius Residential Ltd	7954505	London	57 650 000	100	355 634 340

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193350

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 973 496	20 046 144
Tillkommande fordringar	4 597 342	1 645 079
Erhållen ränteintäkt	244 879	282 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 815 717**	**21 973 496**
Utgående redovisat värde	**26 815 717**	**21 973 496**

Not 9 Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 (1 000) aktier och uppgår till 9 730 (9 730) eur. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

Not 10 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	-76 498 832	-70 419 227
	-76 498 832	**-70 419 227**

Av företagets totala upplåning förfaller 4 819 429 EUR (4 724 899 EUR) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag
Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2030 och löper med en ränta på 1,98 % per år (1,94 %).

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193S1

Not 11 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Rad i balansräkningen	2020	Kassaflöde	2021
Skulder till koncernföretag	65 694 329	10 804 503	76 498 831
Erhållet koncernbidrag redovisas i resultaträkningen		5 056 412	
Summa skulder hänförliga til finansieringsverksamheten	**65 694 329**	**15 860 915**	**76 498 831**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 13 Ägarförhållanden

Moderföretag i den koncernredovisning som Akelius UK Holding 2 AB ingår i är Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, med säte i Stockholm.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193352

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):	
balanserad vinst	307 178 878
årets förlust	-1 237 384
	305 941 494
disponeras så att	
i ny räkning överföres	305 941 494

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
Leiv Synnes
233F0DDCBC9C465...
Leiv Synnes 2022-06-27
Ordförande

DocuSigned by:
Laurence Baude Johansson
897AD9EB56E745B...
Laurence Baude Johansson 2022-06-22

DocuSigned by:
Jonas Rogberg
1E3A65DD002946F...
Jonas Rogberg 2022-06-22

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Auktoriserad revisor 2022-06-27

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193S4

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akelius UK Holding 2 AB, org.nr 556709-3389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akelius UK Holding 2 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Akelius UK Holding 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akelius UK Holding 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

DocuSign Envelope ID: AF3BC3C2-2FD3-4388-B9B0-266D0917CC66

20220715193355

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Akelius UK Holding 2 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akelius UK Holding 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C633C091419...

2022-06-27

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med orginalet intygas:

Fredrik Nyblin

20220715193356

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: AF3BC3C22FD34388B9B0266D0917CC66
Status: Completed
Subject: Akelius - Signering av övriga svenska dotterbolag
Country:
Operations:
Source Envelope:
Document Pages: 253
Signatures: 105
Envelope Originator:
Certificate Pages: 3
Initials: 0
Fredrik Nyblin
AutoNav: Enabled
Svärdvägen 3A
EnvelopeId Stamping: Enabled
Danderyd, 18212
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
fredrik.nyblin@akelius.se
IP Address: 51.124.48.134

Record Tracking

Status: Original
20 June 2022 | 11:16
Holder: Fredrik Nyblin
fredrik.nyblin@akelius.se
Location: DocuSign

Signer Events

Jonathan Arvidsson
Jonathan.Arvidsson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Signed by link sent to
Jonathan.Arvidsson@se.ey.com
Using IP Address: 145.62.64.99

Timestamp

Sent: 20 June 2022 | 12:03
Viewed: 21 June 2022 | 16:36
Signed: 21 June 2022 | 16:38

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonas Rogberg
jonas.rogberg@akelius.se
General Counsel
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Jonas Rogberg
1E3A65DD602946F...

Sent: 21 June 2022 | 16:38
Viewed: 22 June 2022 | 08:25
Signed: 22 June 2022 | 08:25

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to jonas.rogberg@akelius.se
Using IP Address: 37.2.75.254
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: a8e8146b-ff8a-55dc-a340-255f4ce14478
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 22 June 2022 | 08:24

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Laurence Baude Johansson laurence.baude.johansson@akelius.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Laurence Baude Johansson 697AD9EB56E7458...	Sent: 21 June 2022 | 16:38 Viewed: 22 June 2022 | 07:33 Signed: 22 June 2022 | 07:39
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to laurence.baude.johansson@akelius.se Using IP Address: 85.227.152.17 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig n/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: 3df68863-5424-5cd1-a431-48298323d0de Country of ID: SE Result: Passed Performed: 22 June 2022 | 07:33		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Leiv Synnes leiv.synnes@akelius.se CFO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Leiv Synnes 233F0DDC8C9C485...	Sent: 21 June 2022 | 16:38 Viewed: 27 June 2022 | 12:20 Signed: 27 June 2022 | 12:21
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to leiv.synnes@akelius.se Using IP Address: 51.124.48.134 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig n/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: fb8bdee1-5377-5d52-8002-5f7be3a52c7a Country of ID: SE Result: Passed Performed: 27 June 2022 | 12:20		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Jonas Svensson 4B24C933CD91419...	Sent: 27 June 2022 | 12:21 Viewed: 27 June 2022 | 14:12 Signed: 27 June 2022 | 14:13
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to jonas.svensson@se.ey.com Using IP Address: 145.62.64.99 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig n/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details		

20220715193358

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: fc73c187-d497-5aca-ba30-58ada4a2ec4d
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 27 June 2022 | 14:11

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	20 June 2022 | 12:03
Certified Delivered	Security Checked	27 June 2022 | 14:12
Signing Complete	Security Checked	27 June 2022 | 14:13
Completed	Security Checked	27 June 2022 | 14:13

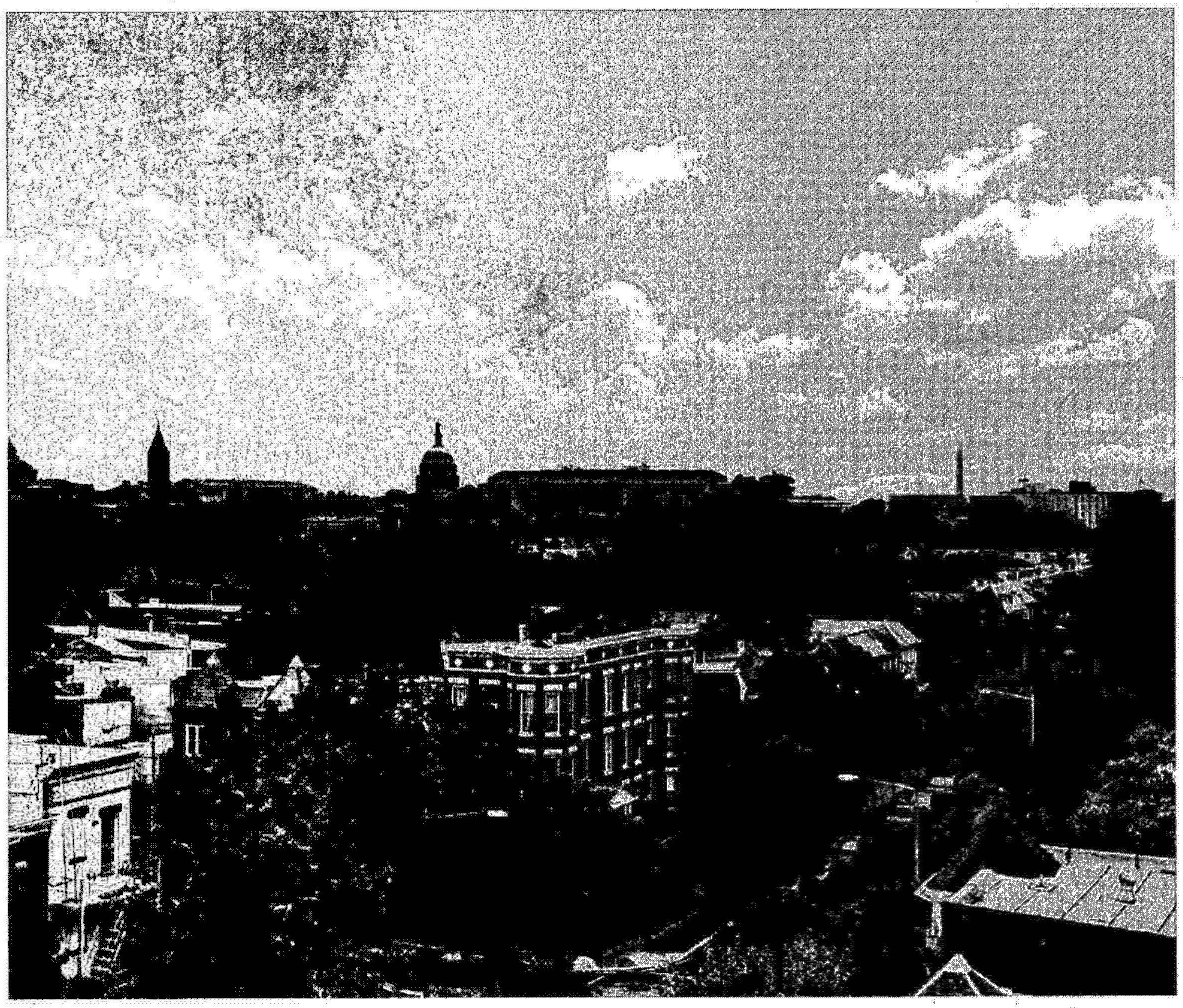
Payment Events	Status	Timestamps

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193S9

Akelius Residential Property AB (publ)

årsredovisning och hållbarhetsrapport 2021



utsikt från fastigheten The Stanton, Washington D.C.

Akelius

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

innehållsförteckning

Akelius i korthet 4
långsiktighet ger utdelning 6
Akelius affärsmodell 8
99 procent bostadsfastigheter 12
diversifiering minskar risk 13
bostadshyresregler per storstad 14
alla bostäder finns i växande storstäder 16
erbjuder *better living* 18
hållbarhet beaktas i alla beslut 21
plan att vara net zero 22
EU:s taxonomi 23
hållbara lösningar över hela värdekedjan 24
hållbar byggnation 26
fastighetsbestånd 30
fastighetsvärdering 32
transaktioner 50
fastighetsköp 588 meur 51
Akelius sålde fastigheter i Skandinavien och Tyskland 52
miljöbidrag 55
Akelius framtid är grön 57
energiprojekt bidrar till att minska förbrukningen 58
miljöprojekt 60
mot grönare portfölj med miljöcertifieringar 61
avfallshantering 63
fokus på socialt ansvar 65
främja mångfald och icke-diskriminering 66
trygg och välmående personal 69
attraktiv arbetsmiljö 70
utbildning visar vägen 72
hyresgäster och samhällen 74
kundservice 77
teknologi 78
cybersäkerhet 79

förvaltningsberättelse

bolagsstyrningsrapport 82
struktur för bolagsstyrning 83
styrelse 88
ramverk för bolagsstyrning 90
riskhantering 92
skattetransparens 93
finansiering - säkerhet först 95
förslag till vinstdisposition 105

finansiella rapporter

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat 111
koncernens balansräkning 114
koncernens rapport över förändring i eget kapital 116
koncernens rapport över kassaflöden 117
koncernens redovisningsprinciper och noter 118
moderbolagets resultaträkning 162
moderbolagets balansräkning 163
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital 164
moderbolagets kassaflödeanalys 165
moderbolagets redovisningsprinciper och noter 166
årsredovisningens undertecknande 180
revisionsberättelse 181
uppfyllande av redovisningskraven enligt ÅRL 188
alternativa nyckeltal 189
hållbarhetsnoter 193
definitioner 211

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 82 till 180.
Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Akelius löpande verksamhet.
Information om företagets hållbarhetsarbete, EPRA samt GRI-index återfinns på sidor 193–210.
Om ingen källa anges till tabeller eller grafer baseras dessa på intern data.
Vid eventuell konflikt i överensstämmelse mellan engelsk och svensk version gäller den svenska.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

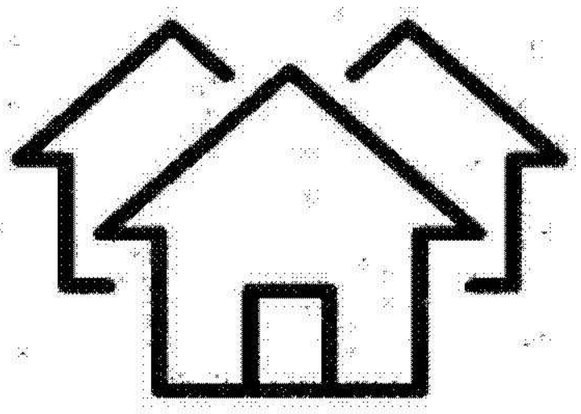
20220715193603

1650 Harvard Street, Northwest, Washington D.C.

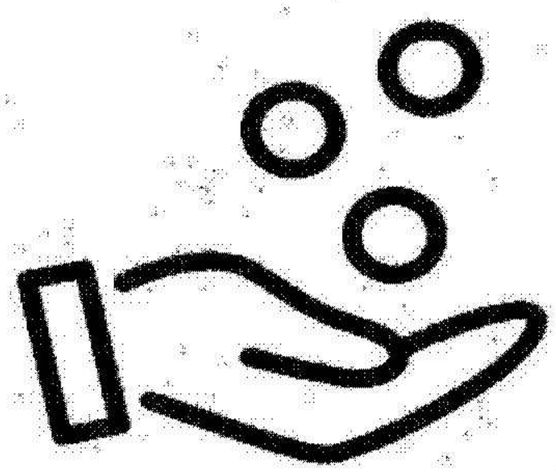
i premiumsegmentet, walk score 96
156 lägenheter, 11 346 kvm
förvärvad 2019

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Akelius i korthet

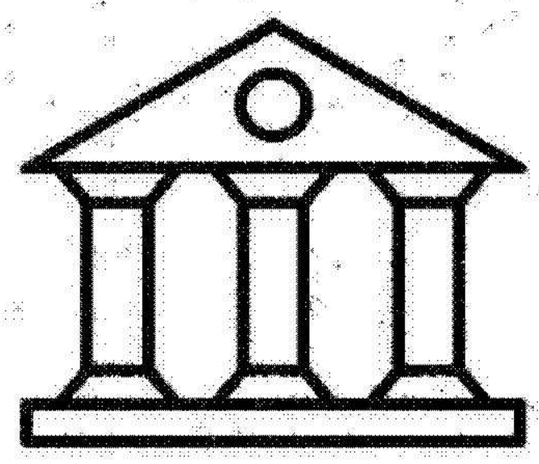


	2021	2020
Verkligt värde fastigheter, meur	6 020	12 139
Antal lägenheter	17 770	44 443
Uthyrningsbar area, tusentals kvm	1 068	2 752
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	12,5	7,5
Hyrespotential, procent	25	24

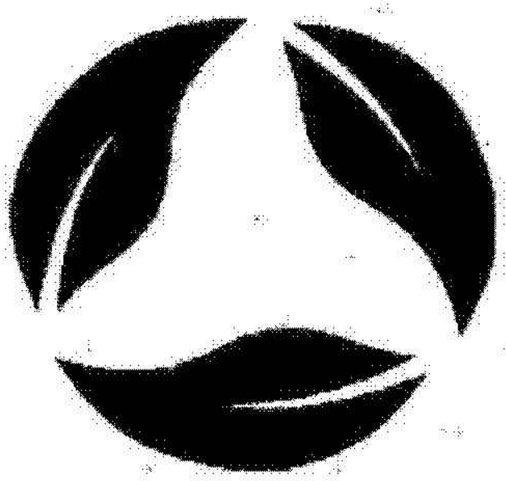


kvarvarande verksamheter

Hyresintäkter, meur	212	190
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	1,5	3,5
Driftöverskott, meur	99	91
Överskottsgrad, procent	46,8	48,2
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	-2,1	9,7
Resultat före skatt, meur	-230	-106



Kapitalanvändning i relation till kapitalkällor, procent	5 361	456
Räntetäckningsgrad	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	2,8	2,5
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	-
Substansvärde, meur	7 087	6 324



El konsumtion, jämförbart, GWh	31,6	32,5
Energi konsumtion, jämförbart, GWh	177,5	185,3
Utsläppsintensitet, jämförbart, tCO_2e per kvm	0,046	0,048
Anställda, mångfald, andel kvinnor, procent	38	42
Sjukfrånvarograd, procent	1,5	1,9

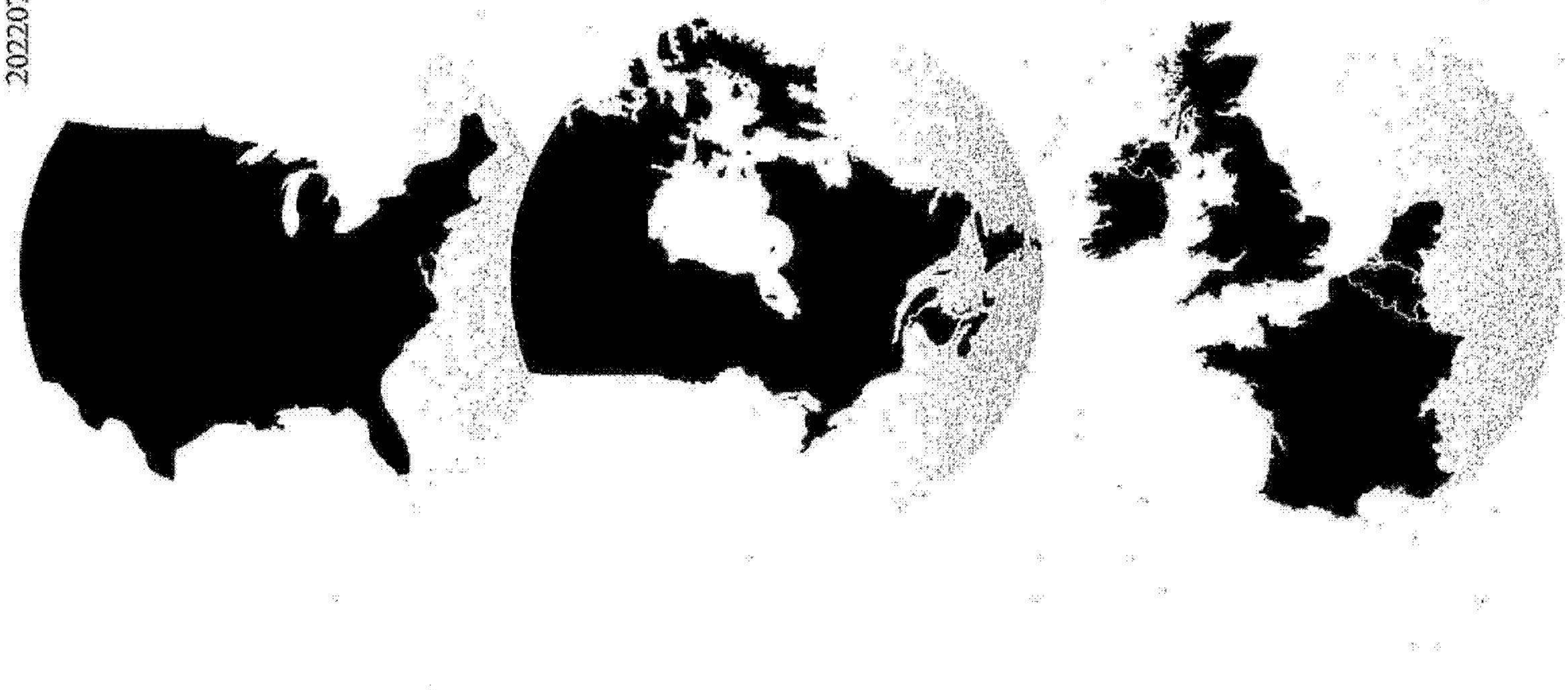
DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193612207151936l

USA

Kanada

Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde meur	Verkligt värde euro/kvm	andel, procent	Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkastningskrav, procent
London	2 064	104	985	9 483	16	8,2	4,06
Paris	1 557	52	448	8 564	8	28,8	3,74
Europa	**3 621**	**156**	**1 433**	**9 175**	**24**	**17,1**	**3,95**
Washington D.C.	2 610	216	885	4 097	15	13,0	4,03
New York	1 740	123	763	6 227	13	10,2	4,33
Boston	1 029	67	607	9 069	10	15,6	4,17
Austin	861	66	191	2 901	3	3,7	4,00
USA	**6 240**	**472**	**2 446**	**5 190**	**41**	**11,4**	**4,16**
Montreal	4 038	277	1 049	3 776	17	16,3	4,12
Toronto	3 871	210	1 092	5 204	18	6,2	3,48
Kanada	**7 909**	**487**	**2 141**	**4 391**	**35**	**11,4**	**3,81**
Summa/ Genomsnitt	**17 770**	**1 115**	**6 020**	**5 399**	**100**	**12,5**	**3,99**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Paris

långsiktighet ger utdelning

Akelius avyttrade framgångsrikt verksamheterna i Tyskland, Sverige och Danmark under 2021 för 9,1 miljarder euro.

Fastighetsbeståndet av hög klass tog 27 år att bygga upp.
Försäljningspriset översteg förvärvskostnader och investeringar med 4,8 miljarder euro.

Tack till alla medarbetare som bidrog till att skapa detta unika fastighetsbestånd i av kvalitet och med låg risk och långsiktig potential.
Ni kan vara stolta.

Ralf Spann,
VD och koncernchef

Akelius finansiella situation har aldrig varit starkare

Försäljningen resulterade i en mycket stark finansiell situation för Akelius.
Finansiella tillgångar överstiger lån med 2,1 miljarder euro.
96 procent av de finansiella tillgångarna består av obligationer med investeringsbetyg.
39 procent har högsta möjliga kreditbetyg, AAA.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193G2

förvärv av 861 lägenheter i Austin

Akelius köpte fastigheter för 0,6 miljarder euro under 2021.
Förvärven genomfördes främst i Washington D.C., Austin, Toronto och Montreal.

Akelius etablerade sig i Austin under december 2021 genom ett förvärv av 861 lägenheter för 192 meur.
Austin är huvudstad i Texas och en av de snabbast växande metropolerna i USA.
Stadens snabba tillväxt i befolkning och arbetstillfällen passar Akelius utmärkt.

tillväxt till femtio tusen lägenheter igen

Akelius tänker öka förvärvstakten under 2022 genom förvärv i USA, Kanada, Frankrike och Storbritannien.
Köpen finansieras genom försäljning av finansiella tillgångar.

vakans ned 3,4 procentenheter i jämförbart bestånd

För jämförbara fastigheter sjönk vakansgraden 3,4 procentenheter till 13,7 procent.
Detta följer ambitionen att minska vakans på grund av uppgradering av fastigheter och att öka deras kassaflöden.

Förutom stark positiv trend för vakansen i jämförbart bestånd så bidrar förvärv till god utveckling av den totala vakansen.

hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 1,5 procent

I jämförbart bestånd steg hyrestäkterna med 1,5 procent under 2021.

COVID-19 påverkade hyresintäkter negativt under hela året.
Akelius gav temporära hyresrabatter främst i USA och London.

Lägre vakans och minskade effekter av COVID-19 är faktorer som förväntas förbättra tillväxten i hyresintäkter under 2022.

bättre hållbarhet än branschgenomsnittet

Akelius har förbättrat sitt betyg avseende hållbarhet.
Det är nu bättre än fastighetsbranschens genomsnitt.

Ambitiösa mål för hållbarhet, detaljerade åtgärdsplaner för varje delområde och noggrann uppföljning kommer att leda till ytterligare förbättringar och bidra till det globala hållbarhetsarbetet under kommande år.

Akelius siktar på att tillhöra toppskiktet inom hållbarhet.

positionerat för tillväxt

Akelius är och kommer vara ett säkert, lönsamt och hedervärt bostadsbolag med ett långsiktigt perspektiv.

Akelius har kvalificerad personal, 16 års internationell erfarenhet och stark finansiell ställning.

Det är en solid plattform som indikerar att 2022 kommer bli ännu ett framgångsrikt år för Akelius.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Akelius affärsmodell

stabil ökning i hyresintäkter

Akelius fokuserar på fastigheter som har förutsättning att generera stabilt ökande hyresintäkter.

Hyresintäkter är den viktigaste värdedrivande faktorn inom fastigheter. Ökande intäkter leder till ett växande driftöverskott.

Det är tillsammans med varaktigt låg vakansgrad den viktigaste indikatorn på hög lönsamhet och låg risk inom fastighetsbranschen.
Bostadsfastigheter är den mest motståndskraftiga typen av fastigheter.

erbjuder *better living*

Akelius renoverar och uppgraderar, om så behövs, äldre fastigheter i attraktiva områden.
Detta förbrukar mindre resurser och är billigare än nybyggnation.
Det är också bättre för miljön.

Den långsiktiga trenden är att allt fler människor vill bo i promenadvänliga områden samt i energieffektiva och attraktiva lägenheter.
Akelius håller fastigheterna städade, säkra och funktionella.
Akelius renoverar lägenheter när de inte uppfyller dessa krav.

befolkningstillväxt begränsar risken

Akelius fokuserar på bostadsfastigheter i växande storstäder.

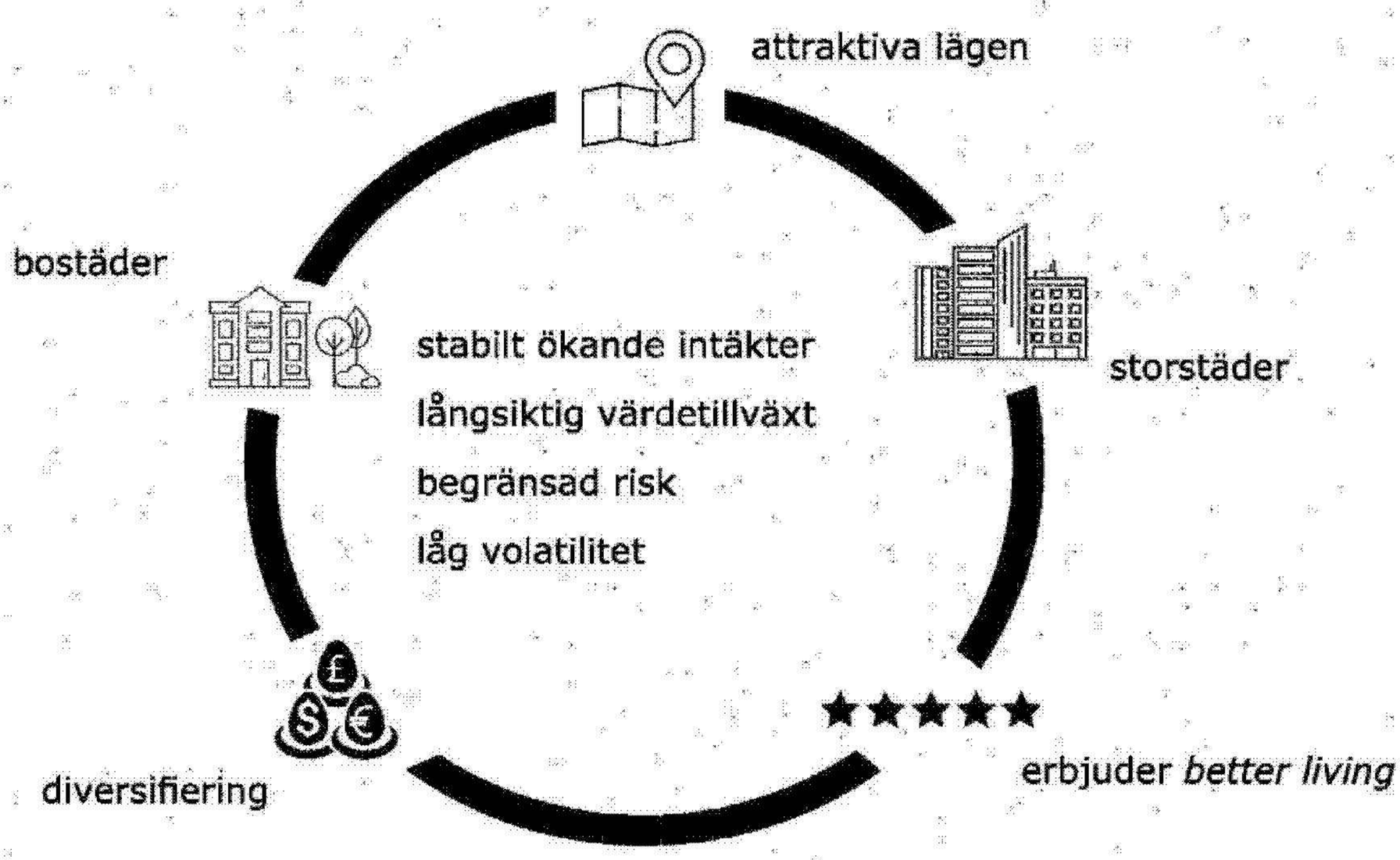
Trenden att människor flyttar från glesbygd till tätorter leder till högre tillväxt, särskilt i de mest attraktiva städerna.

Den ökande efterfrågan på lägenheter leder till lägre risk och en potential för högre hyror.

låg volatilitet, fler möjligheter

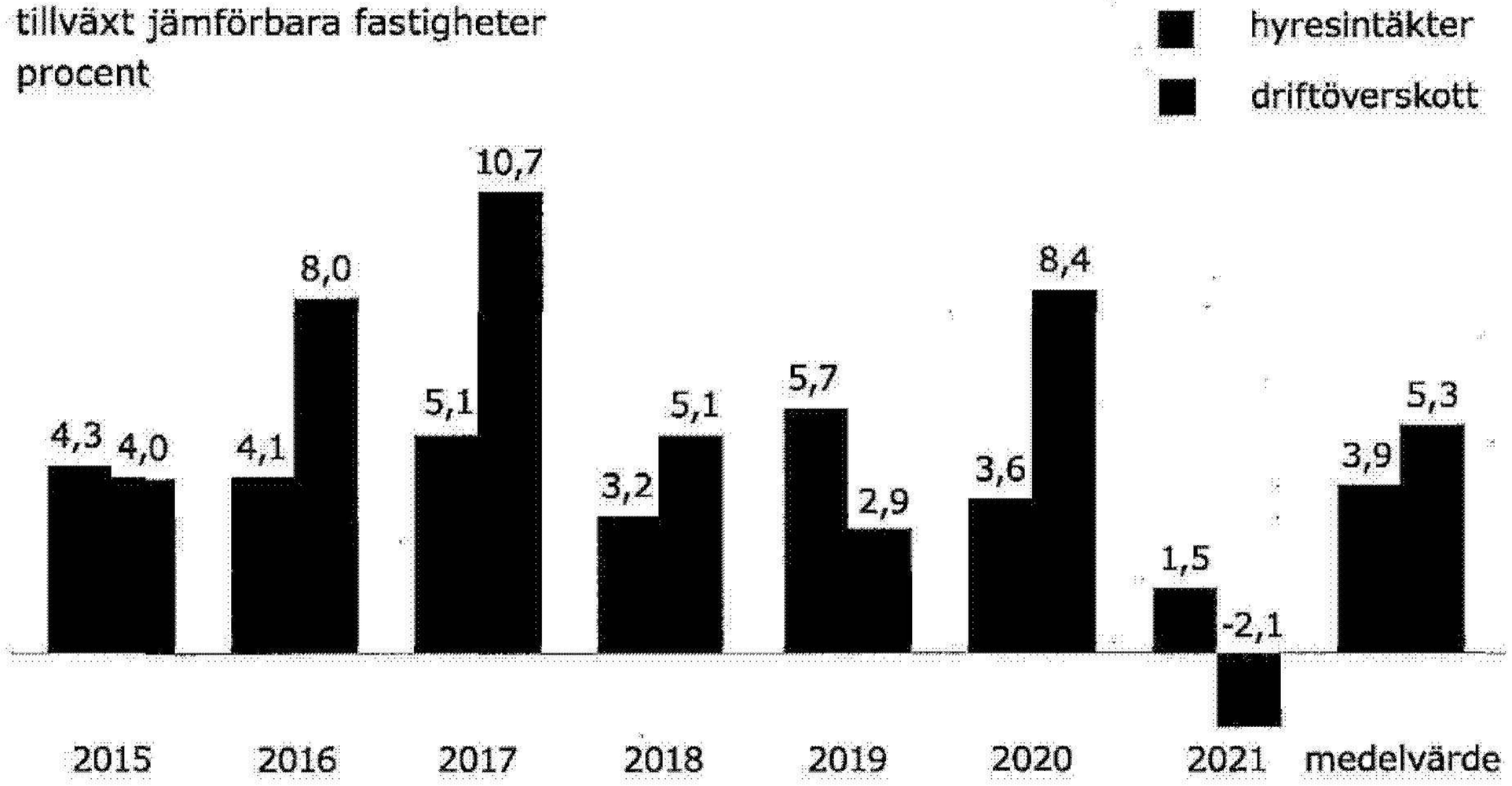
Akelius bedriver verksamhet i fyra länder, men endast i åtta storstäder, och kan därför kombinera effektiv fastighetsförvaltning med diversifiering.
Diversifiering leder till lägre risk eftersom förändringar till stor del sker på lokal nivå.
En negativ händelse på en marknad vägs vanligtvis upp av positiva händelser på andra marknader.

Att vara etablerad på flera stora marknader är en konkurrensfördel.
Likviditeten i fastighetsmarknaden är högre, tillgången på affärsmöjligheter är större och det finns många kapitalkällor att välja mellan.

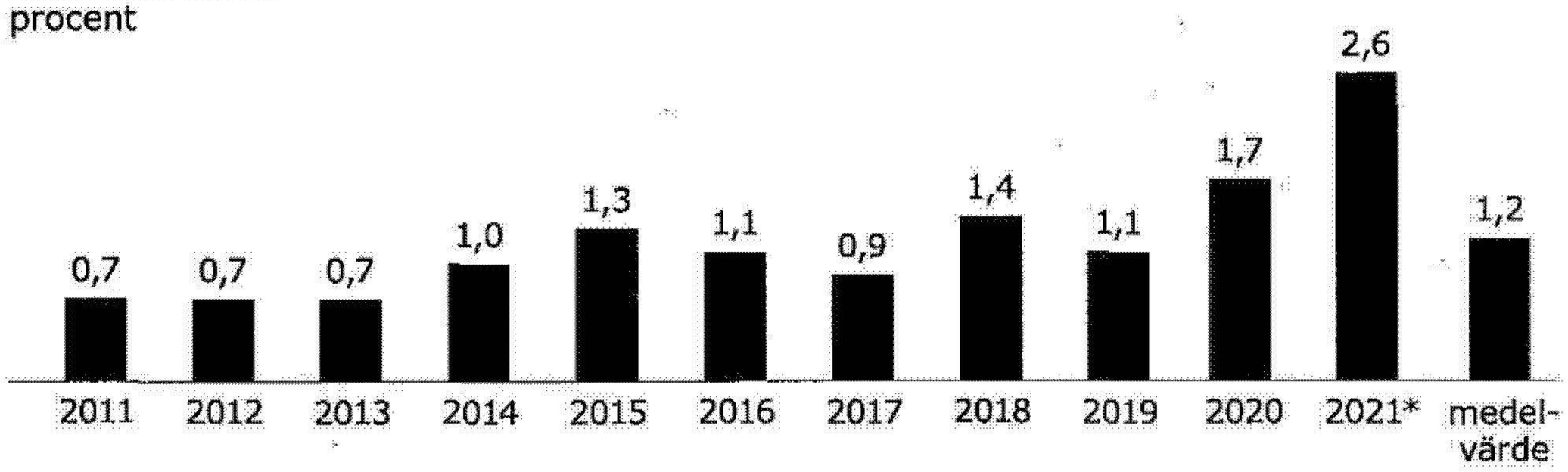


20220715193631

tillväxt jämförbara fastigheter
procent

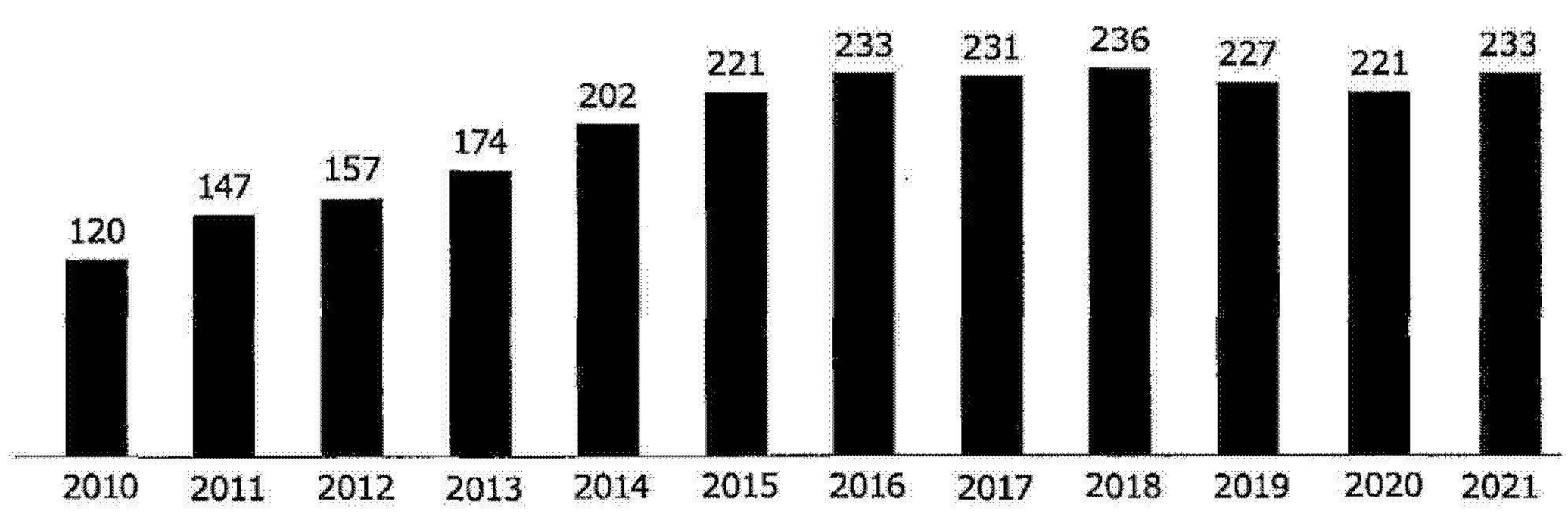


reell vakansgrad
procent



* kvarvarande verksamheter

rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA 233 meur**



** inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

strävar efter långsiktig tillväxt

Akelius är en långsiktig investerare i bostadsfastigheter.
Ambitionen är att öka substansvärdet och samtidigt begränsa riskerna.

Vinsterna återinvesteras till stora delar i företaget för att möjliggöra organisk tillväxt och för att bibehålla en stark finansiell ställning.

Fokus på dagens aktuella trender såsom urbanisering, digitalisering och hållbarhet är i kombination med investeringar i utbildning och utveckling grundläggande för långsiktig framgång.

totalavkastning 10,9 procent

Den totala avkastningen på fastigheter är summan av driftöverskott och värdetillväxt.

Akelius totala avkastning på fastigheterna har varit i genomsnitt 10,9 procent per år under de senaste åtta åren.

Totalavkastningen för 2021 påverkades av COVID-19 och avyttringen av företagets samtliga bostadsfastigheter i Tyskland och Skandinavien.

Lönsamhet är en nyckelfaktor för återhämtning och förmågan att absorbera effekter av en kris.
En hög underliggande totalavkastning minskar därför risken för Akelius och dess kreditgivare.

Värdetillväxt är lika effektivt som driftöverskott för tillväxt i substansvärde och för att minska belåningsgraden vid behov.

Akelius äger attraktiva bostadsfastigheter på åtta likvida fastighetsmarknader.
Den orealiserade värdetillväxten på fastigheter kan därmed omvandlas till likvida medel om behov uppstår.

hyresökningar leder till högre fastighetsvärde

Fastighetsvärdet är summan av framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde.
Hyresökningar leder därmed till högre fastighetsvärden.

Befolkningstillväxt är en av de viktigaste faktorerna för ökande intäkter i bostadssektorn och för långsiktigt stigande värden för bostadsfastigheter.

Effekterna av befolkningstillväxt är ofta underskattade.
Små årliga förbättringar ger upphov till väsentliga förbättringar på sikt vilket långsiktiga investerare kan få stor ekonomisk vinning av.

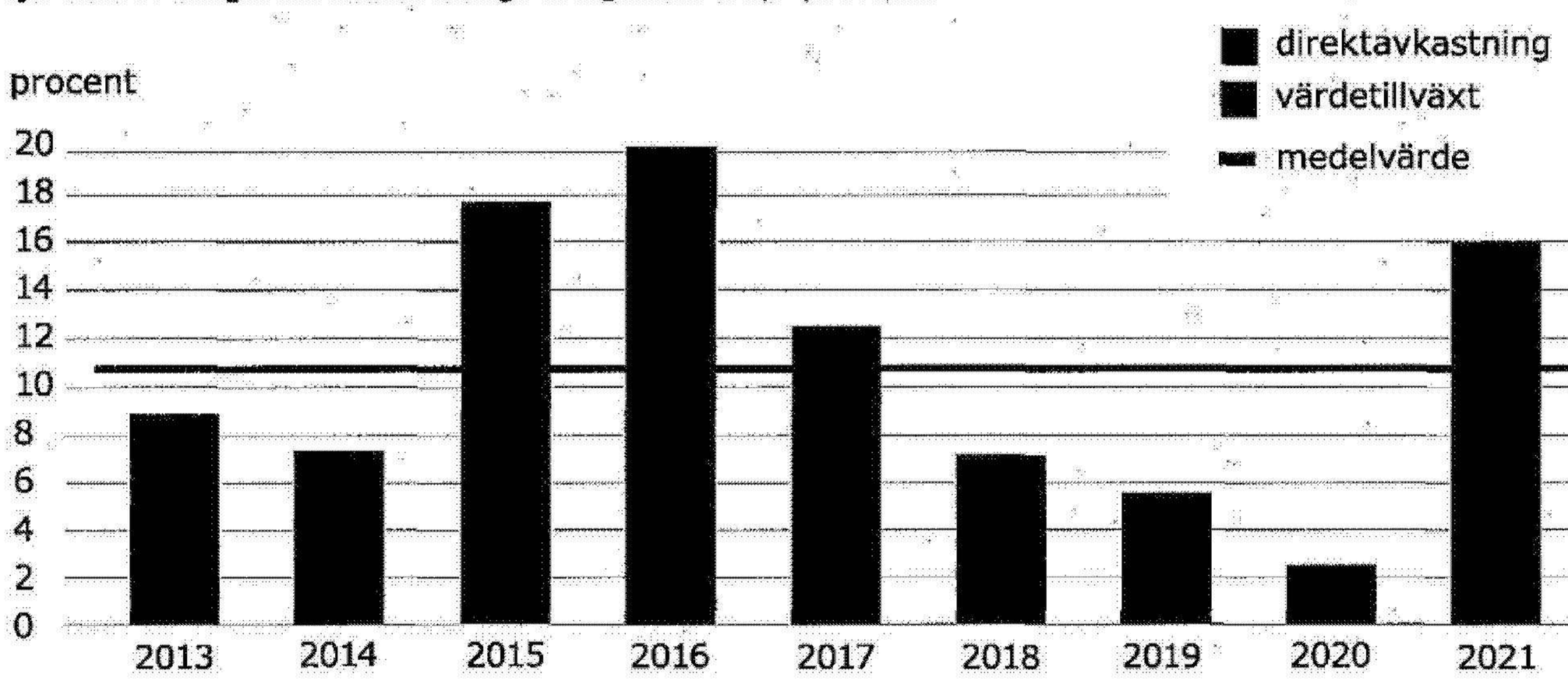
lägre diskonteringsräntor ger högre fastighetsvärden

Den på senare tid allt lägre räntenivån har lett till högre fastighetsvärden, till följd av lägre diskonteringsräntor på framtida kassaflöden.
Marknadsräntor rör sig upp och ner över tid i takt med att förhållanden på finansmarknaden ändras.
Om fastighetsrisken minskar på grund av utvecklingen i en stad,
ett grannskap eller en fastighet
sjunker den diskonteringsränta som används för att värdera fastigheten.
Den här utvecklingen sker oberoende av rörelserna på de finansiella marknaderna och är därför mer beständig.

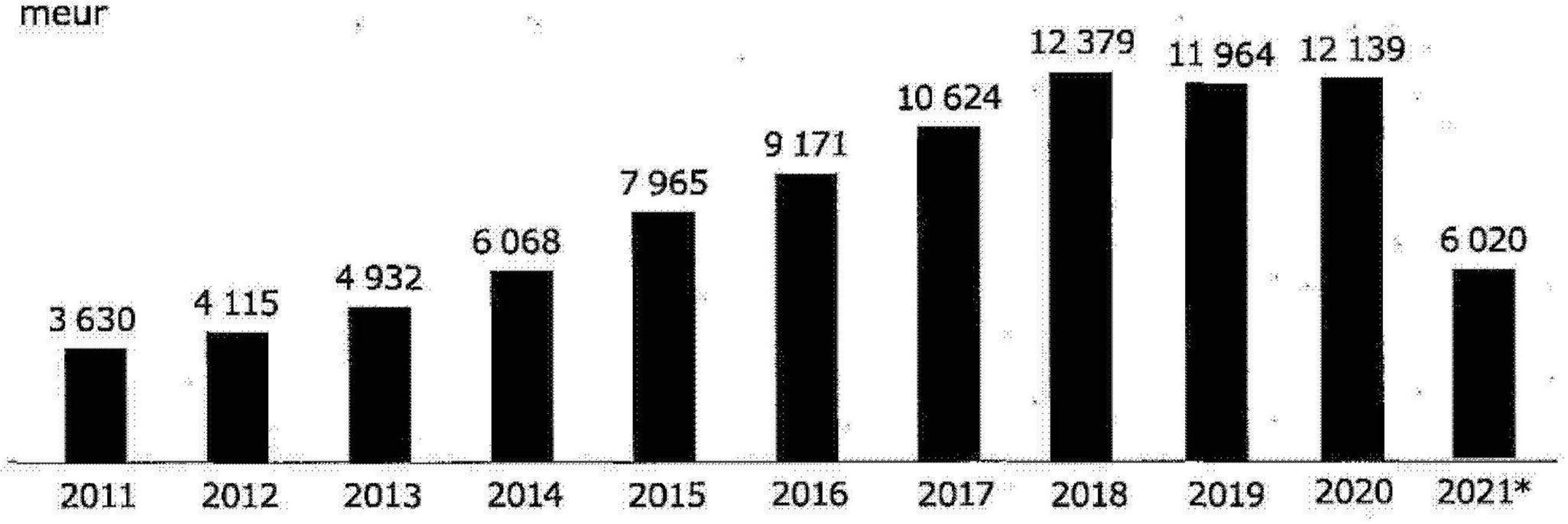
Akelius investerar i fastigheter, stadsdelar och städer som har en positiv utveckling.
Tanken är att dra nytta av den lägre risken över tid och att gynnas de högre fastighetsvärdena till följd av lägre riskpremier.

20220715193364

genomsnittlig totalavkastning fastigheter 10,9 procent

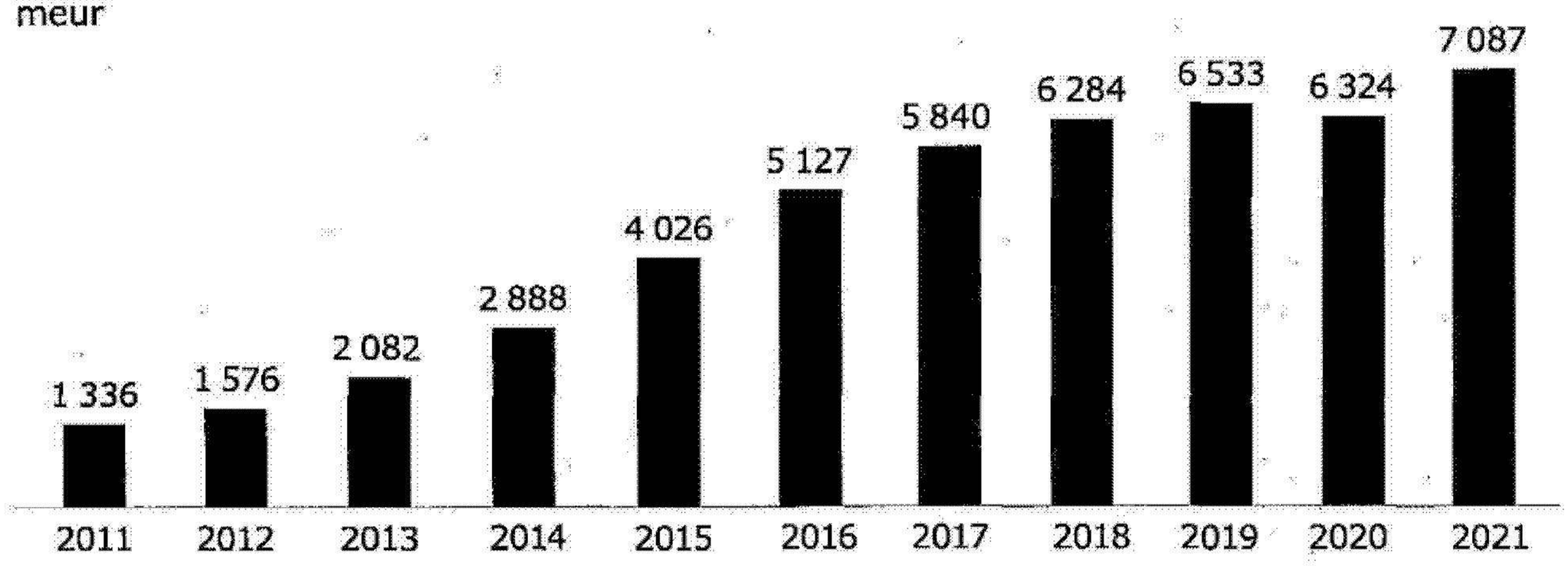


fastighetsvärde 6 020 meur



* efter försäljningar i Sverige, Danmark och Tyskland

substansvärde 7 087 meur



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

110 Greencroft Gardens, South Hampstead, London

99 procent bostadsfastigheter

säkra intäkter

Intäkter från bostadsfastigheter är säkra och förutsägbara.
Akelius lägenheter är eftertraktade.
Akelius kan därför hyra ut sina lägenheter enligt uthyrningspolicyn.

Ett stort antal hyresavtal i kombination med stabila hyresgäster begränsar risken för väsentliga kundförluster.

Under 2021 ökade inte de totala hyresförlusterna väsentligt på grund av COVID-19, ett tecken på motståndskraft mot negativa effekter.

lägre vakans

Vakans och hyresnivå varierar mindre för flerfamiljshus än för andra typer av fastigheter.
Oberoende av arbetssituation behöver människor alltid någonstans att bo.
Å andra sidan varierar efterfrågan på kommersiella lokaler med affärsklimatet.
Befolkningsstrukturen förändras långsamt, vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt.

Under en lågkonjunktur måste ägare till kommersiella fastigheter ofta erbjuda omfattande incitament till nya hyresgäster.
Risken inom bostadsfastighetssektorn är således betydligt lägre.

lägre anpassningskostnader

Bostadsfastigheter behöver endast mindre uppgraderingar när hyresgästerna flyttar ut.
Kommersiella fastigheter kräver däremot stora investeringar för varje ny hyresgäst.

står sig genom tiderna

Gediget byggda bostadsfastigheter är lika vackra och eftertraktade idag som när de byggdes.
Därmed är behovet av att riva och bygga nytt lägre än för andra typer av fastigheter.

Hyresgäster föredrar på det stora hela samma planlösningar idag som de gjorde decennier tillbaka i tiden.

likvida tillgångar

Bostadsfastigheter i storstäder är mer likvida tillgångar än kommersiella fastigheter.
Bostäder har fler typer av köpare, från hyresgästerna själva och små privata investerare till stora internationella fonder.
Bostadsfastigheter kan således säljas snabbt om så behövs.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193655

diversifiering minskar risk

Akelius anser att innehav av bostadstillgångar i tio till femton städer optimerar diversifieringen i förhållande till den operativa effektiviteten.

Genom diversifiering av städerna elimineras den största delen av den stadsspecifika risken.
Akelius äger i dag fastigheter i åtta städer.
Akelius planerar att investera i fler städer med tiden.

diversifiering är nyckelfaktor

Även tillgångar med låg risk, som bostadsfastigheter, upplever volatilitet i intäkter och värde.
En del av volatiliteten beror på stadsrelaterade händelser.
Brexit och hyresreglering i Berlin är exempel på nyligen inträffade händelser som endast påverkat vissa städer.
COVID-19 har drabbat alla städer, men i olika grad.
Händelser som pandemier är svåra att förutsäga.
Genom att inneha tillgångar i flera städer minskar den stadsspecifika risken.

En av de mest uppenbara långsiktiga riskerna är risken för förändringar i tillgång och efterfrågan på lägenheter.
Förändringar i tillgång och efterfrågan sker inte samtidigt och i samma utsträckning i alla städer.
Vissa städer kommer sannolikt att prestera bättre och andra sämre än förväntat.
Med diversifiering ligger det totala resultatet närmare förväntningarna.

30 procent av lägenheterna ligger under marknadshyra

64 procent av Akelius lägenheter är hyresreglerade.
Hyresreglering syftar till att skydda hyresgästerna från plötsliga hyresökningar.
Regleringar begränsar fria marknadshyror.

I svaga områden ligger den reglerade hyran nära den fria marknaden.
I storstäderna kan den reglerade hyran för centrala lägen ligga långt under den fria marknaden.

På vissa av Akelius marknader är det endast den nuvarande hyresgästen som skyddas av regleringen.
Det innebär att Akelius kan ta ut marknadsmässig hyra vid byte av hyresgäst.
Därför har många lägenheter även på reglerade marknader hyror på marknadsnivå.

Av Akelius 17 770 lägenheter omfattas ca två tredjedelar av marknadshyra.
10 procent av lägenheterna har en hyra på 30 procent under marknadshyra.

marknadshyror kontra reglerade hyror

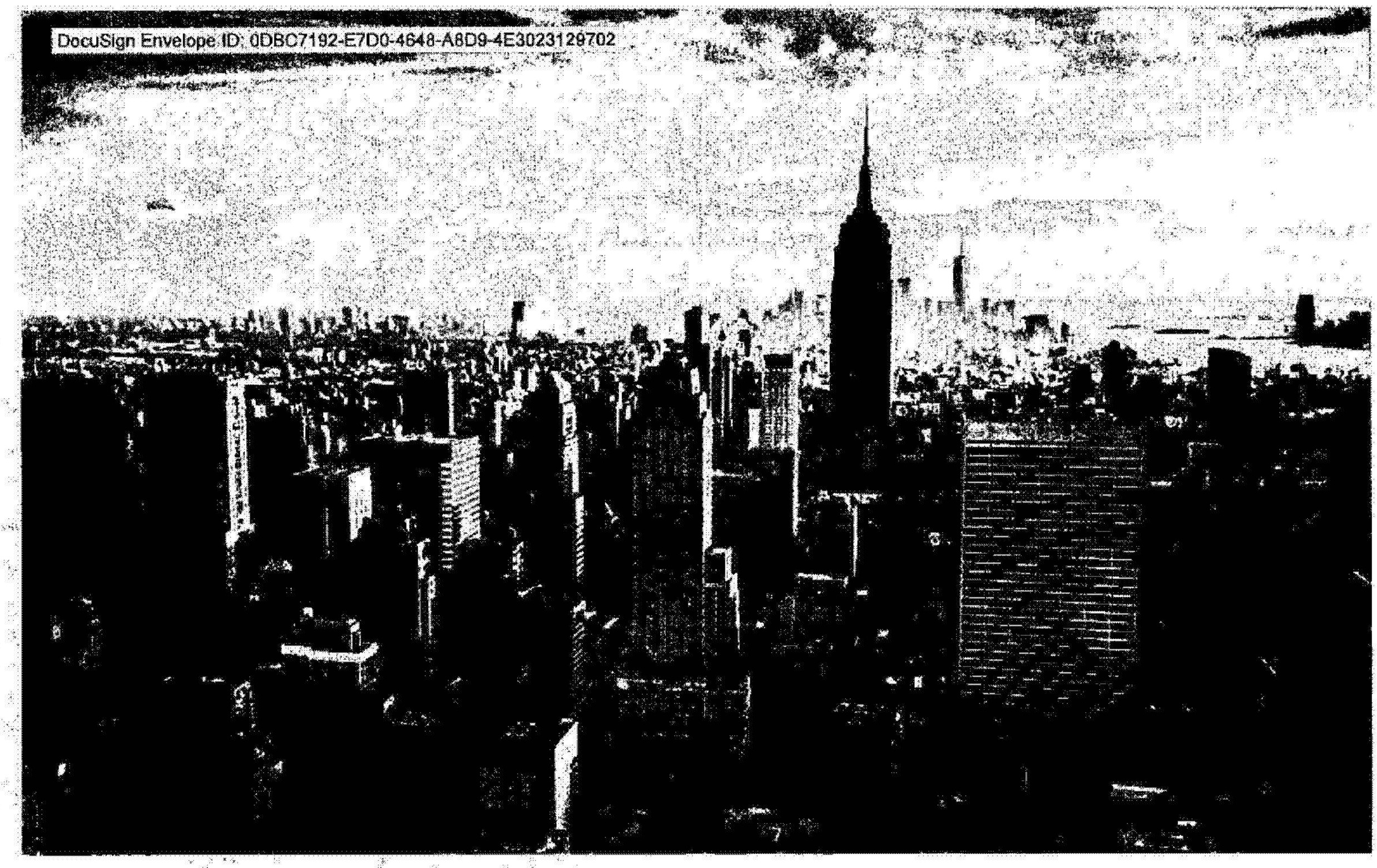
Intäkterna från lägenheter med marknadshyra är mer volatila.
Lägenheter med hyror som ligger långt från marknadsnivån tenderar att ha lägre omsättning av hyresgäster och lägre volatilitet i hyresnivån.

Fastigheter med låga, reglerade hyror har låg direktavkastning och låga riskpremier, vilket leder till låga men stabila intäkter även på starka marknader.
Låg avkastning leder till sämre förmåga att fullgöra företagets åtaganden.

Akelius minskar de negativa effekterna av marknadshyror genom att diversifiera och investera i städer och stadsdelar där efterfrågan på lägenheter är på uppgång.
Detta leder sannolikt till högre och mindre volatila intäkter över tid.

Över längre tid presterar marknadsekonomier bättre än reglerade ekonomier.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



New York

bostadshyresregler per storstad

per 2021-12-31

Europa

Stad	Antal lägenheter	Hyres system	Kontrakts-längd*	Hyresökning för befintliga kontrakt	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst utan uppgradering	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst vid uppgradering
	26	reglerad	inte tids-begränsad	domstols-utslag	ja	ja
London	6	reglerad	inte tids-begränsad	årlig förhandling	ja	ja
	2 032	fri marknad	1 år	fri	ja	ja
Paris	1 557	reglerad	6 år	index	ja**	ja

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193366

Kanada

Stad	Antal lägenheter	Hyres system	Kontrakts-längd*	Hyresökning för befintliga kontrakt	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst utan uppgradering	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst vid uppgradering
Toronto	3 871	reglerad	inte tids-begränsad	index	ja	ja
Montreal	4 038	reglerad	inte tids-begränsad	index	ja	ja

USA

Stad	Antal lägenheter	Hyres system	Kontrakts-längd*	Hyresökning för befintliga kontrakt	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst utan uppgradering	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst vid uppgradering
New York	35	reglerad	inte tids-begränsad	index	begränsad	begränsad
	1 032	reglerad	inte tids-begränsad	index	begränsad	begränsad
	673	fri marknad	1 år	fri	ja	ja
Boston	36	reglerad	inte tids-begränsad	index	nej	nej
	993	fri marknad	1 år	fri	ja	ja
Washington D.C.	737	reglerad	inte tids-begränsad	index + 2 procent	ja**	ja**
	1 873	fri marknad	fri	fri	ja	ja
Austin	861	fri marknad	3 månader eller mer	fri	ja	ja

* inte tidsbegränsad, hyresgästen kan flytta ut två till tre månader efter att hyresvärden har fått notis

** till en högre reglerad hyra, lägre än marknadshyran

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Montreal

alla bostäder finns i växande storstäder

låg vakans

Storstäder växer fortare vad gäller befolkningsmängd och välstånd.

Under det senaste decenniet ökade befolkningen i genomsnitt dubbelt så snabbt i storstäder jämfört med landet i stort.
Det innebär 13 procent i storstäder jämfört med 7 procent för hela landet.

Det beror huvudsakligen på att ekonomin i storstäderna är diversifierad och att det finns fler arbets- och utbildningsmöjligheter.
Storstäder erbjuder sina invånare ett brett kultur- och nöjesutbud, vilket lockar till sig människor.
Dessa faktorer minskar risken för vakans.
Låg vakans är nyckeln till framgång inom fastighetsbranschen.

stabila hyresintäkter

Den ökande efterfrågan på bostäder i storstäderna drivs av att unga yrkesverksamma föredrar att bo i tätbefolkade, intressanta städer med mångfald.

Akelius äger endast fastigheter i attraktiva storstäder.
Dessa städer har en hög levnadsstandard och erbjuder möjligheter som lockar ett ökande antal människor.

Paris, London, New York, Washington D.C., Boston, Austin, Toronto och Montreal är alla exempel på kulturella, intellektuella, politiska och ekonomiska medelpunkter i sina respektive länder.
Dessa väletablerade storstäder lägger grunden för stabila hyresintäkter.

befolkningstillväxt
procent

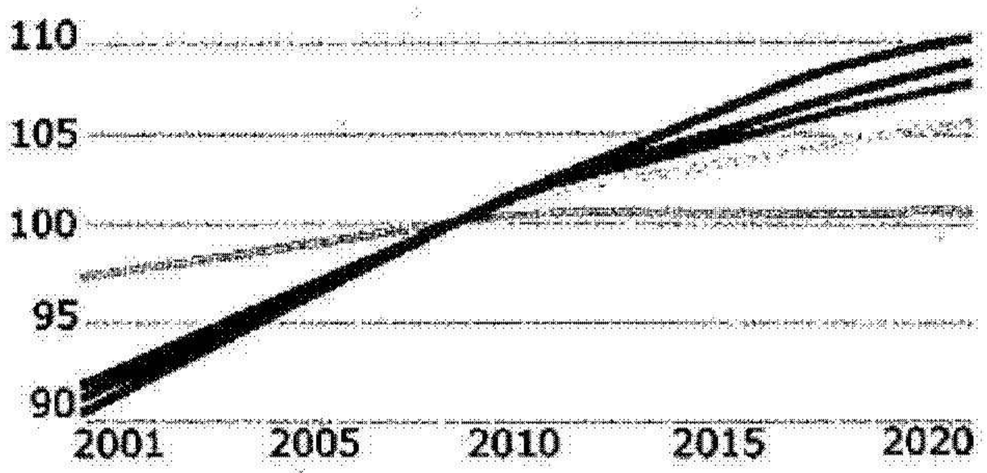
* Storbritannien, Frankrike, USA, och Kanada
** Austin, Boston, London, Montreal, New York, Paris, Toronto, Washington D.C.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

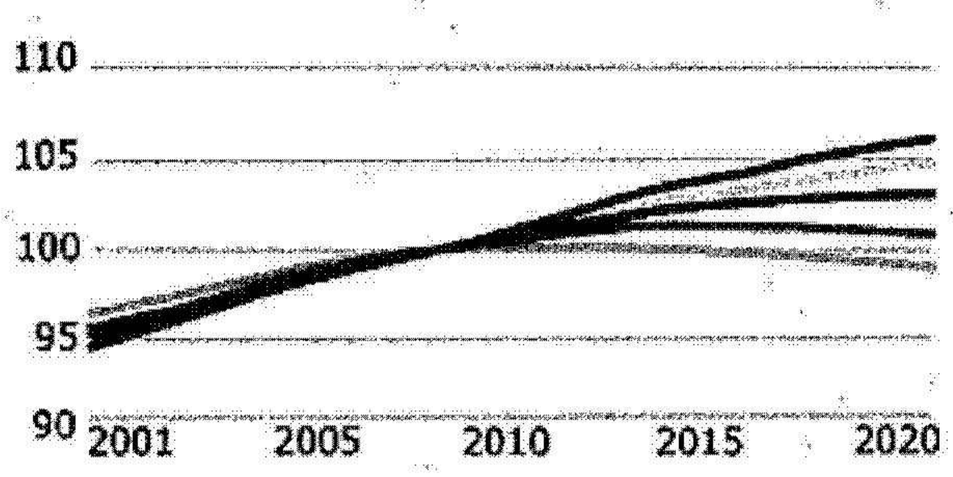
20220715193367

befolkningstillväxt beroende på stadsstorlek

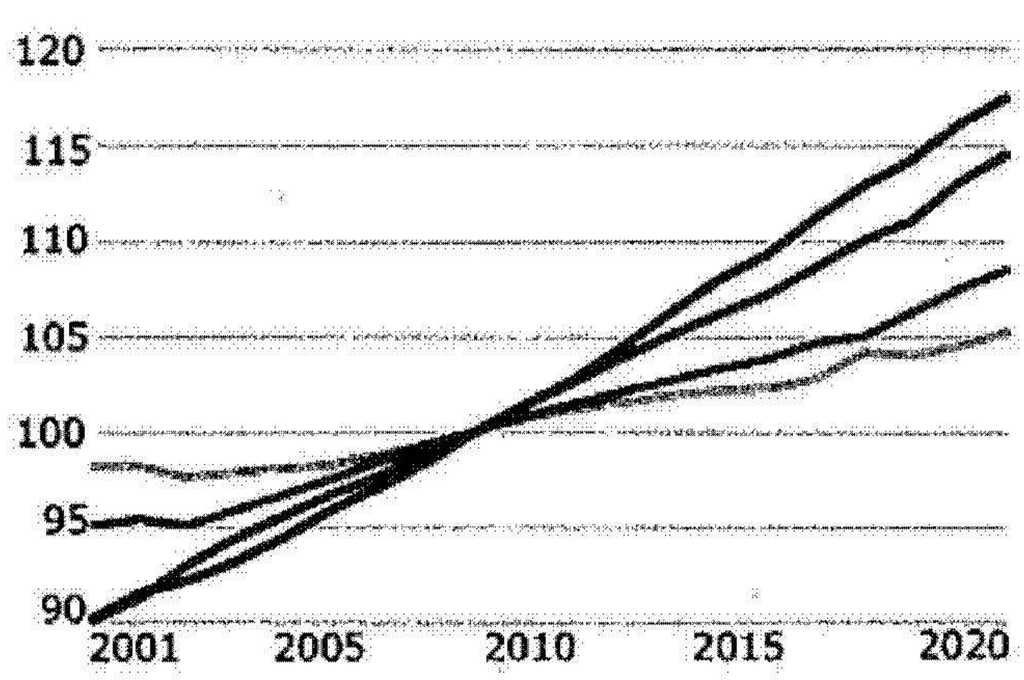
USA
index



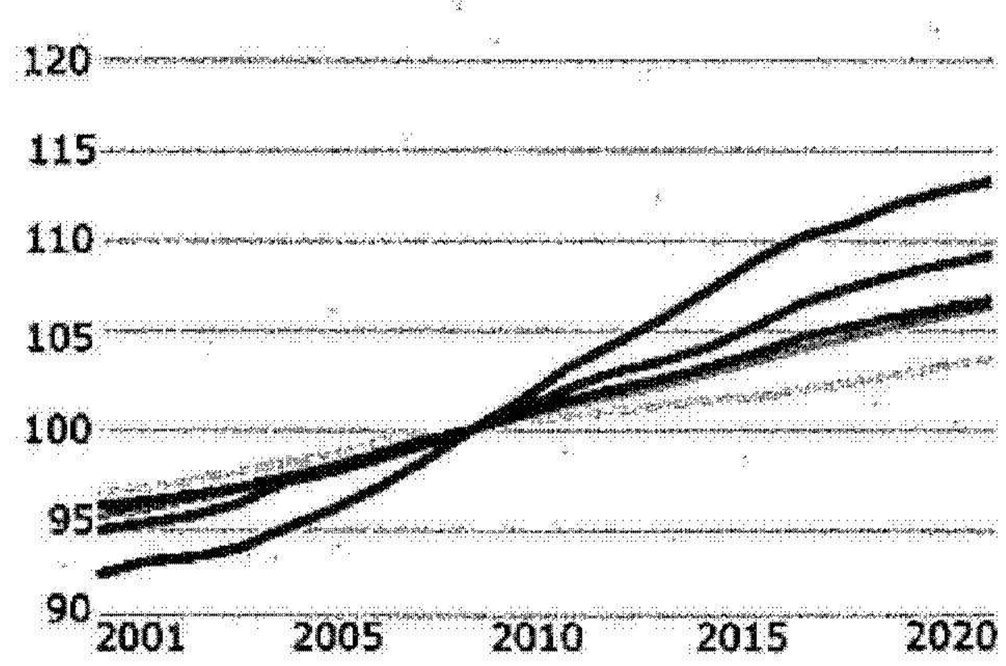
Frankrike
index



Kanada
index



Storbritannien
index



— miljonstäder
— förortskommuner till storstäder
— stora städer
— små städer
— glesbygdskommuner

källa: US Census Bureau, Institut national de la statistique et des études économiques, Office for National Statistics UK, Statistics Canada

Akelius sätter storlekströsklar individuellt för varje land.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

erbjuder *better living*

Akelius renoverar och uppgraderar befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheterna för att tillhandahålla familjer och privatpersoner ett bättre boende, *a better living*.

Målgruppen är hyresgäster som efterfrågar

- boende i eftertraktade områden
- hög standard
- hög kvalitet på service

A better living inkluderar

- rent och prydligt
- säkerhet och integritet
- snabb service
- grönområden
- konst, ljusdesign och låg ljudnivå
- bevarade arkitektoniska och historiska värden
- hållbara lösningar för energi, vatten, avfall och material
- uppgraderade lägenheter och byggnader

alla fastigheter ligger i attraktiva A-lägen eller B-lägen

Akelius har koncentrerat sin fastighetsportfölj till attraktiva byggnader.

En fastighets attraktionsvärde för framtida hyresgäster baseras på en kombination av fastighetens arkitektur och läge.

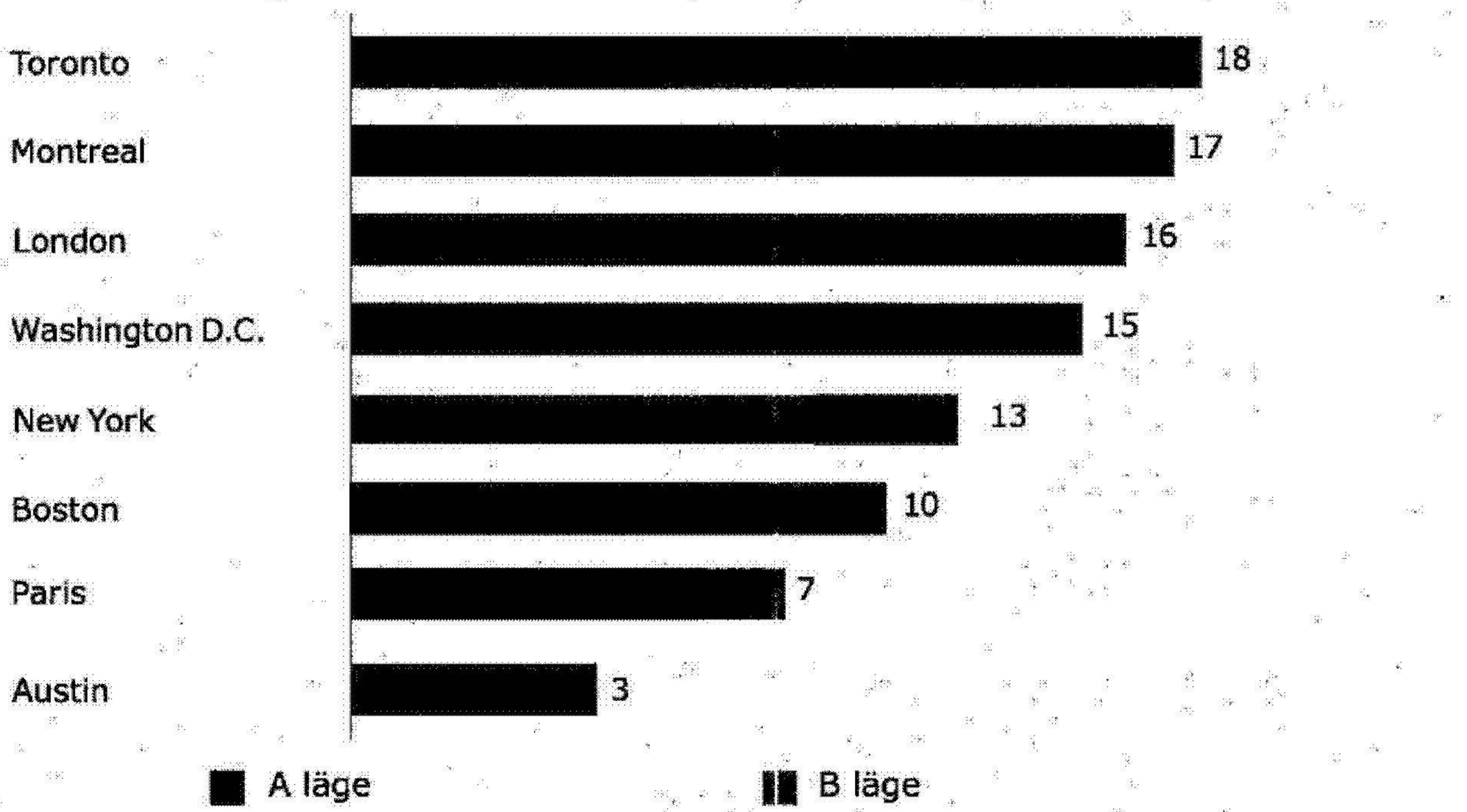
Akelius äger endast fastigheter i segment som benämns som premium, medium eller prisvärt.
Det är fastigheter i A-lägen eller B-lägen.

Akelius avstår från investeringar i C-lägen, områden där lägenheter blir vakanta först. Akelius undviker även lyxsegmentet som har lägre hyrespotential och begränsad efterfrågan som är nära knuten till konjunkturcyklerna.

Attraktiva byggnader i bra och utvecklande områden ger inte bara en begränsad nedåtrisk,
de har även en bra hyrespotential och likviditet.

Dessa fastigheter lockar investerare och kreditgivare även när ekonomin är svag, vilket gör investeringen säkrare.

fastighetsvärde, andel i olika lägen
procent



20220715193 68

fastigheterna är rena och prydliga

Prydliga och säkra fastigheter är avgörande för att erbjuda ett bättre boende, *a better living*, för Akelius hyresgäster.

För närvarande har totalt 10 241 lägenheter uppgraderats, vilket motsvarar 57,6 procent av det totala antalet lägenheter.
Den största delen av de återstående lägenheterna uppfyller redan Akelius policy, rent, säkert och funktionellt.
Akelius uppskattar att endast tre till fem procent av de återstående lägenheterna behöver uppgraderas vid hyresgästomsättning.

årlig inspektion ökar säkerheten

Hyresgästernas hälsa och säkerhet är avgörande för bostadsfastigheter.
Akelius utvärderar kontinuerligt säkerheten i sina fastigheter.
Företagets mål är att alla byggnader ska inspekteras årligen med avseende på miljö-, hälso- och säkerhetsrisker.
Akelius egenutvecklade Inspection Application stöder verksamheten i denna uppgift.

Programmet håller koll på alla nödvändiga inspektioner och skickar ut påminnelser om kommande tidsfrister.

Ledningen analyserar resultaten kvartalsvis vid hållbarhetsgranskningsmöten.
Vid behov genomförs korrigerande åtgärder på operativ nivå.
Detta förhindrar att liknande fall inträffar i andra fastigheter.

Bristande efterlevnad eller fastigheter som förknippas med hälso- eller säkerhetsrisker kan påverka företagets ekonomi och rykte och hyresgästernas säkerhet.

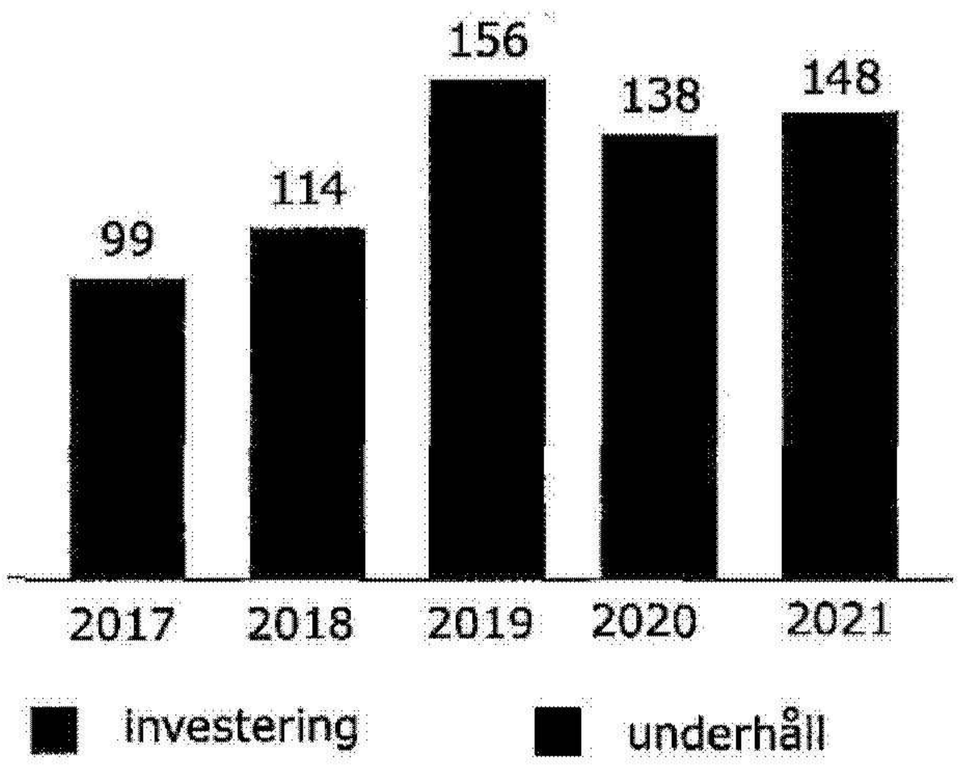
Akelius övervakar noga alla incidenter som rör bristande efterlevnad.
Fastighetsförvaltare kan direkt rapportera alla fall av bristande efterlevnad via applikationen för efterlevnad av fastighetsregler.

Under året inspekterades 91 procent av fastigheterna,
jämfört med 85 procent år 2020.

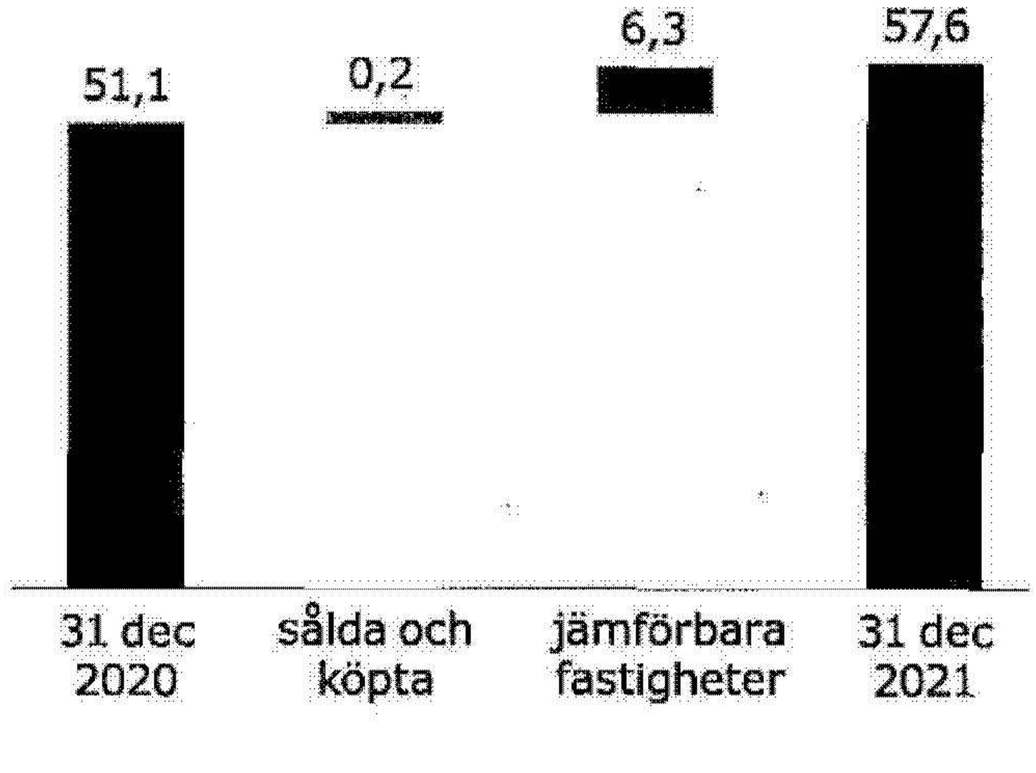
Akelius åtar sig att minska 10 procent av alla miljö-, hälso- och säkerhetsincidenter och fall av bristande efterlevnad.

Under året rapporterades 33 fall av bristande efterlevnad jämfört med 19 fall 2020.

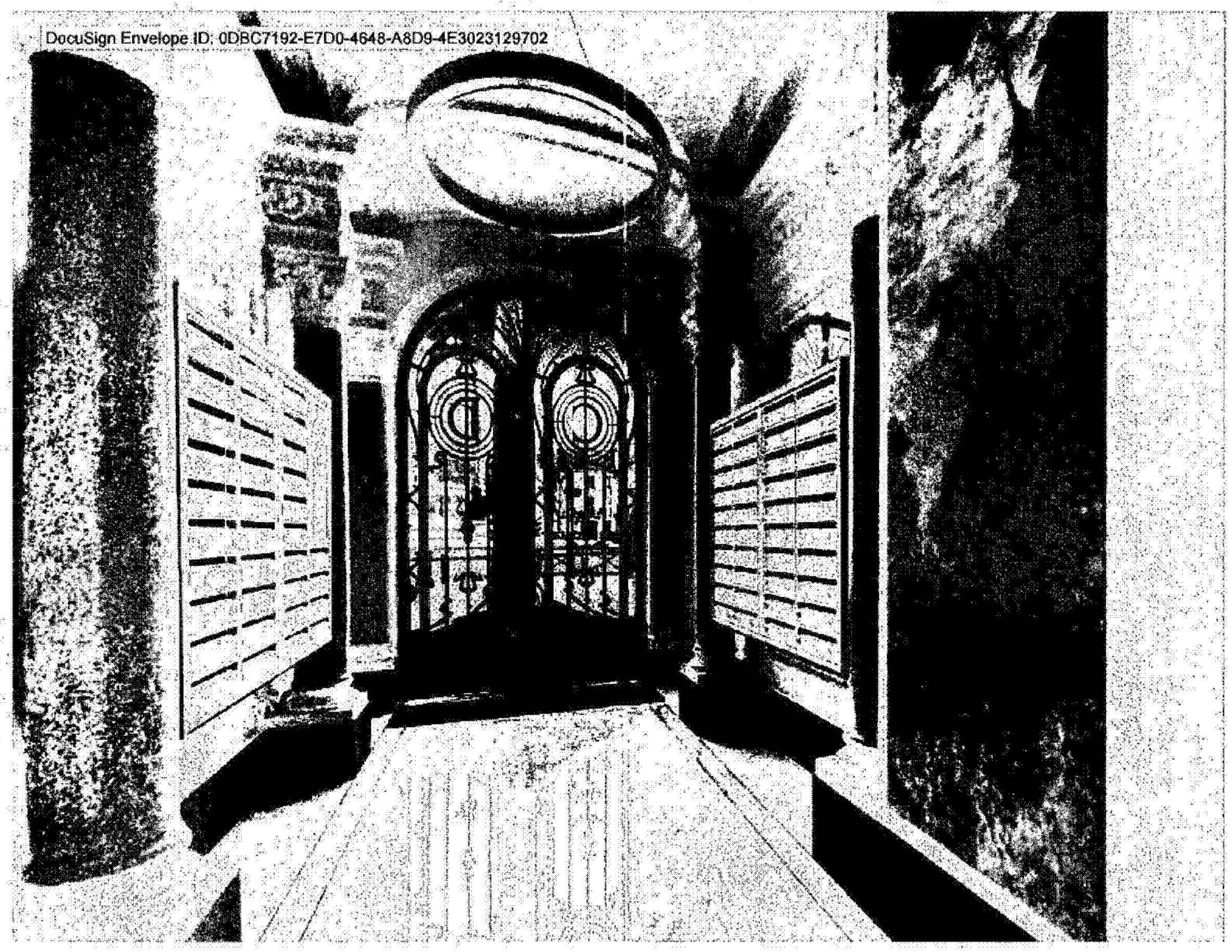
EUR 148 per kvm
investering och underhåll



uppgraderade lägenheter 57,6 procent



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



6 place Félix Eboué, Paris

konst och ljusdesign, välkomnande gemensamhetsutrymmen

Akelius uppgraderar inte bara lägenheter, utan också de allmänna utrymmena. Boende och gäster uppskattar en vacker entré där belysning och design är i fokus.

Akelius har interna ljus designers som anpassar ljusdesignen till varje fastighet.

Material, komponenter och design bör vara funktionella, praktiska och enkla.

bevarade historiska och arkitektoniska värden

Akelius portfölj består av många historiska byggnader med historiska och arkitektoniska värden.

Under renoveringar bevarar och återställer Akelius historiska detaljer.
Detta bevarar originalkänslan och respekterar fastigheternas arkitektoniska egenskaper.

grönområden

Hållbara lösningar implementeras genom hela Akelius värdekedja.

Den tid hyresgäster spenderar i hemmet har ökat under senare år.
I takt med att flexibla arbetsvillkor blir allt populärare har tillgången till grönområden blivit allt viktigare.

Akelius har förbättrat innegårdar.
Hyresgäster uppskattar tillgången till grönområden och de lösningar för *a better living* som erbjuds, till exempel balkonger.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193369

hållbarhet beaktas i alla beslut

Hållbarhet och ekonomisk tillväxt är lika viktiga för Akelius.

Akelius huvudprioriteringar enligt väsentlighetsbedömningen* är följande:

- minska miljö- och koldioxidavtrycket
- främja säker miljö för anställda och hyresgäster
- använda etiska affärsmetoder
- förbättra digitaliseringen och cybersäkerheten

Vd och koncernchef, Ralf Spann, CFO, Leiv Synnes och hållbarhetschef, Kristel Eismann, träffas varje månad för att diskutera hållbarhetsfrågor inom Akelius.

Styrelseledamoten Igor Rogulj är styrelsens representant rörande beslut inom hållbarhet.

Akelius undertecknade FN:s Global Compact i maj 2021.
Akelius deltar även i acceleratorprogrammet SDG Ambition.

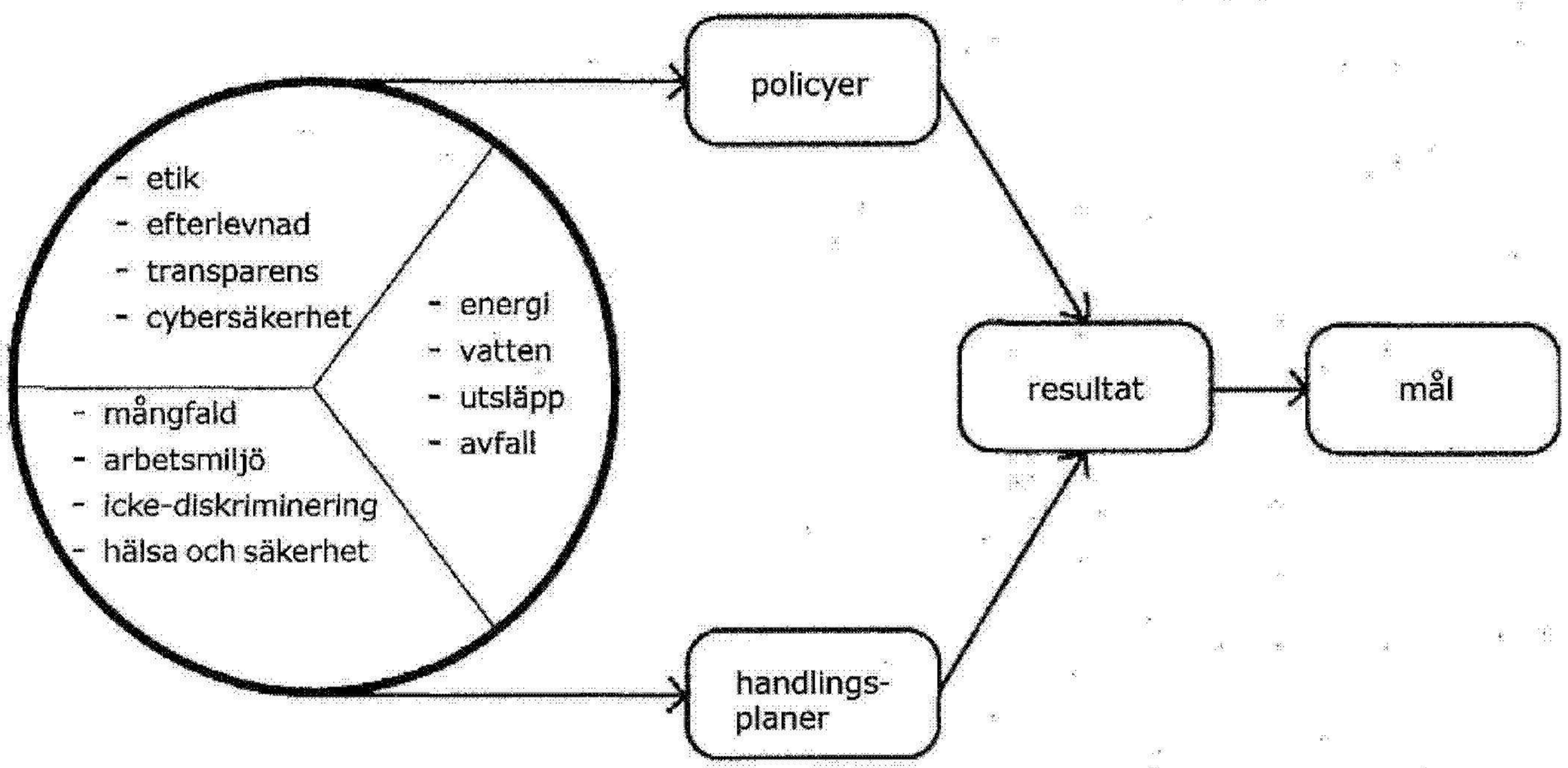
Programmet hjälper Akelius att integrera de globala målen för hållbar utveckling i den centrala affärsverksamheten.

Företagets hållbarhetshantering är indelad i fyra nivåer

- policyer
- mål
- handlingsplaner
- resultat

Policyer utgör en ram för hur verksamheten ska bedrivas.

Mål är de målsättningar som företaget arbetar mot för att ständigt förbättra sig.
Handlingsplaner stöder uppfyllandet av vart och ett av målen.
Resultaten kvantifierar de förbättringar som blir följden av att målen har uppnåtts.



* bedömningen av väsentlighet beskrivs på sidorna 195-196.

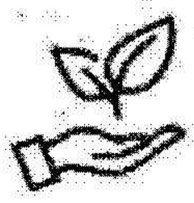
DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

plan för att vara *net zero*

Akelius har en tydlig plan för att vara ett hållbart företag och *net zero* år 2050.

Netto-noll refererar till att utsläpp av växthusgaser från företaget ska balanseras av borttagande av växthusgaser.

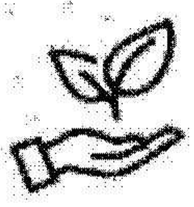
Detta åstadkoms genom att reducera utsläpp till så nära noll som möjligt



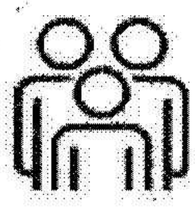
genomföra en risk- och hållbarhetsutvärdering

5 procent ökning av andelen avfall från hushåll och kontor

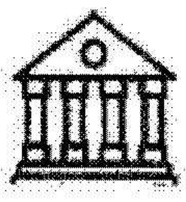
5 procent av portföljen certifierat av LEED, BREEAM eller annan oberoende erkänd organisation



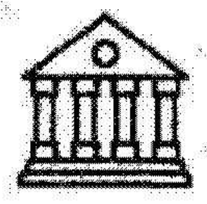
3 procent av fastigheterna uppfyller kriterierna för finansiering med gröna obligationen



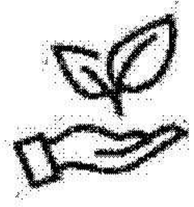
10 procents ökning av kundnöjdheten



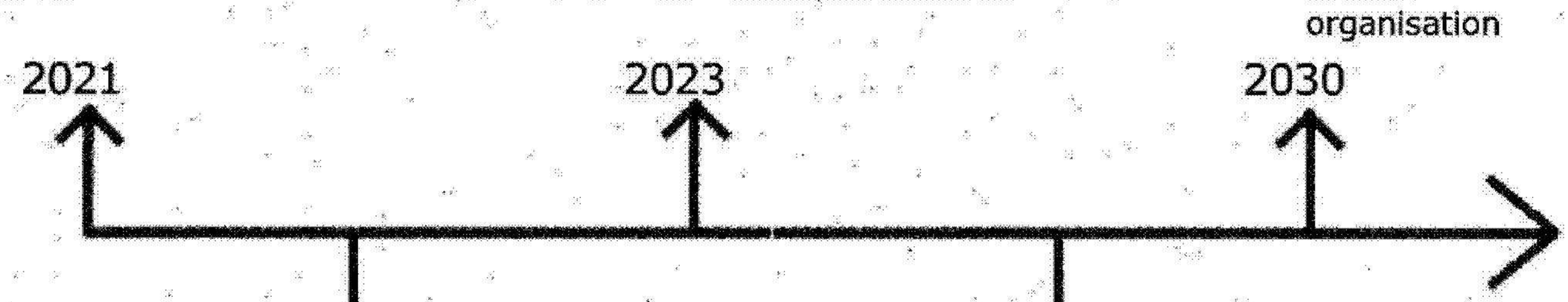
hålla cybersäkerheten uppdaterad

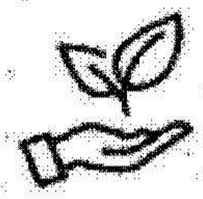


samtliga leverantörer granskas utifrån hållbarhetskraven

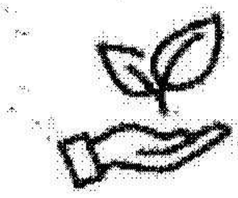


10 procent av nyförvärv certifierat av LEED, BREEAM eller annan oberoende erkänd organisation

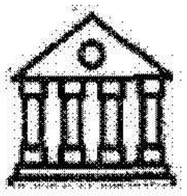




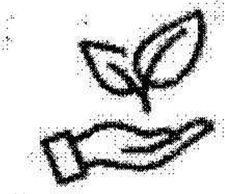
10 procent minskning av alla byggnadsmiljö-, hälso- och säkerhets-incidenter



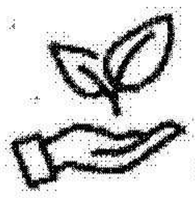
15 procent minskning av energiförbrukning



uppnå tredjeparts-revision av hållbarhets-rapporten



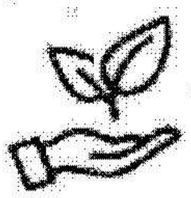
40 procent minskning av koldioxidutsläppen, scope 1 och 2



publicera scope 3 utsläpp

100 procent el från förnybara källor

årligen granska 50 procent av alla leverantörens prestationer



10 procent minskning av vattenförbrukning

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193700

EU:s taxonomi

EU:s taxonomi är en central del av den europeiska gröna given.
EU:s taxonomi är ett klassificeringssystem som ska skapa en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.
Detta ska bidra till att de globala hållbarhetsmålen genom finansiering av hållbara verksamheter ska kunna uppnås snabbare.

En hållbar verksamhet måste innebära ett betydande bidrag till något av de sex miljömålen.
De sex målen är följande

- begränsning av klimatförändringarna
- anpassning till klimatförändringarna
- hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
- omställning till en cirkulär ekonomi
- förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
- skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

För att en verksamhet ska vara kvalificerad i förhållande till ett eller flera av målen får den inte orsaka betydande skada på något av de andra målen.

För rapporteringsåret 2021 rapporterar Akelius omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas av taxonomin för de två första målen om klimatförändringar.
Från rapporteringsåret 2022 kommer andelen som uppfyller hållbarhetskriterierna presenteras.

Akelius utesluter de avyttrade verksamheterna från taxonomiredovisningen.
Akelius verksamhet utanför EU ingår i siffrorna och följer samma redovisningsprinciper som koncernens finansiella rapportering och ingår därför i denna information.

omsättning som omfattas av taxonomin

Omsättning som omfattas av taxonomin är den del av intäkterna som härrör från ekonomisk verksamhet som kan betraktas som miljömässigt hållbar.

All omsättning från Akelius omfattas av taxonomin och består av koncernens hyresintäkter i koncernens resultaträkning.
Se not 2 *Redovisningsprinciper*, not 5 *Segmentrapportering* och not 6 *Hyresintäkter*.

driftsutgifter som omfattas av taxonomin

Driftsutgifter som omfattas av taxonomin är de driftsutgifter som kan hänföras till tillgångar eller processer i samband med ekonomiska aktiviteter som skulle kunna komma att betrakta som miljömässigt hållbara.
Driftsutgifter som omfattas av taxonomin består endast av direkta kostnader kopplade till tillgångarnas fortlöpande och ändamålsenliga funktion.
Driftsutgifter omfattar underhållskostnader, renoveringar som inte aktiveras, kortfristiga leasingavtal och reparationer exklusive indirekta kostnader som centrala administrationskostnader, avskrivningar, kostnader för el och vatten samt kostnader för fastigheter som används av ägaren.
Se not 2 *Redovisningsprinciper*, not 5 *Segmentrapportering* och not 8 *Rörelsekostnader*.

kapitalutgifter som omfattas av taxonomin

Kapitalutgifter som omfattas av taxonomin utgörs av de kapitalkostnader som är relaterade till tillgångar eller processer i samband med ekonomiska aktiviteter som kan betraktas som miljömässigt hållbara.
Kapitalutgifter omfattar tillägg till materiella och immateriella tillgångar under innevarande år, före avskrivningar, nedskrivningar och exklusive förändringar i verkligt värde.
Kapitalutgifterna omfattar nyförvärv och investeringar i uppgradering av lägenheter.
Se not 2 *Redovisningsprinciper*, not 5 *Segmentrapportering*, not 7 *Leasingavtal*, not 11 *Förvaltningsfastigheter* och not 15 *Immateriella tillgångar*.

	Summa, meur	Omfattas av taxonomin, procent	Omfattas inte av taxonomin, procent
Omsättning, noter 2, 5, 6	212	100	0
Driftsutgifter, noter 2, 5, 8	113	65	35
Kapitalutgifter, noter 2, 5, 7, 11, 15	780	100	0

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

hållbara lösningar över hela värdekedjan

Akelius erbjuder *better living* till hyresgäster och ämnar samtidigt att minimera dess påverkan på miljön.

Akelius största miljöpåverkan härstammar från den energi- och vattenmängd som används.

Att minska påverkan ger tydliga miljöfördelar och påverkar positivt hur omvärlden ser på Akelius ur ett miljöperspektiv.

inköp av förnyelsebart

Att köpa förnyelsebar energi är nyckeln till att reducera koldioxidavtrycket associerad med inköpt energi.

Akelius målsättning är att senast år 2025 enbart köpa in förnyelsebar elektricitet. Detta för att nå målet för utsläppen av växthusgaser.

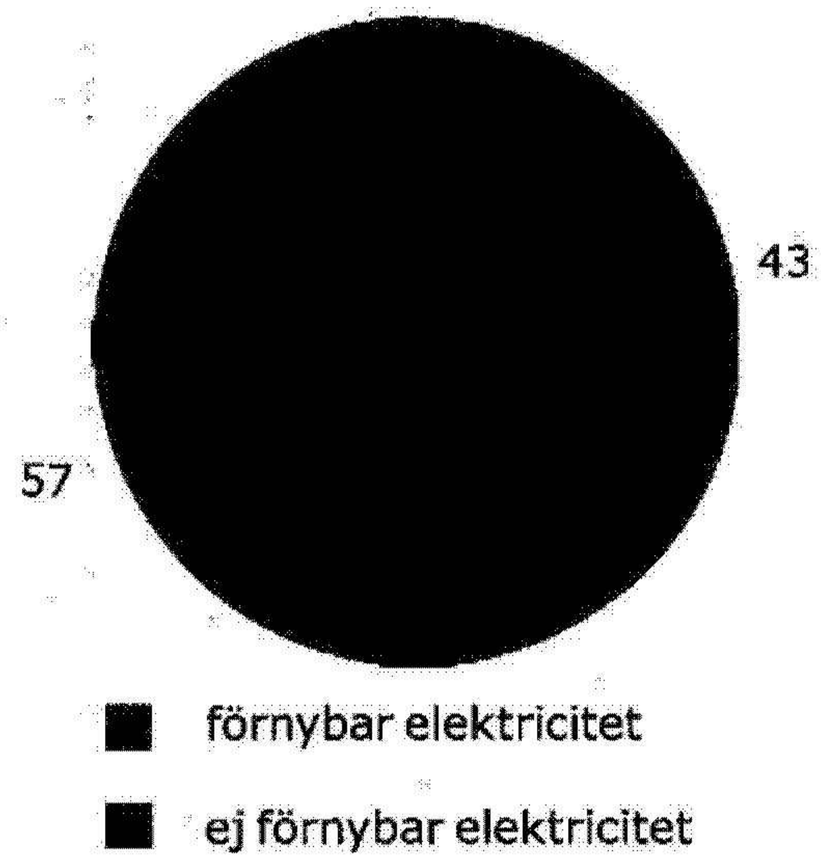
Akelius genomförde fyra projekt med solpaneler under 2021.
Projekten genomfördes i London och Washington D.C.

4,2 procent minskning i total energikonsumtion

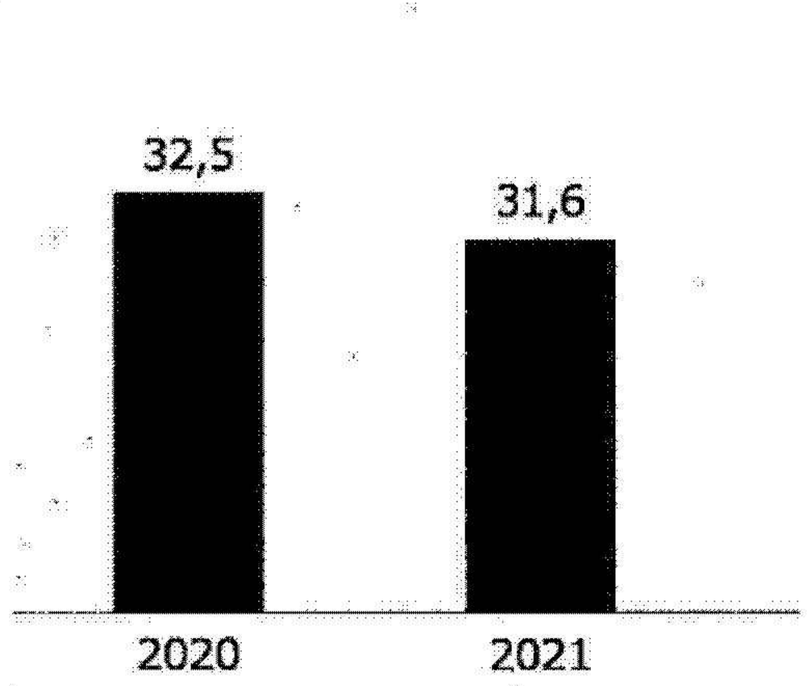
Under 2021 minskade den normaliserade energikonsumtionen i jämförbart bestånd med 4,2 procent.
Jämförbart bestånd exkluderar avvecklade verksamheter.

Jämförbar energiintensitet minskade med 3,4 procent jämfört med föregående år.

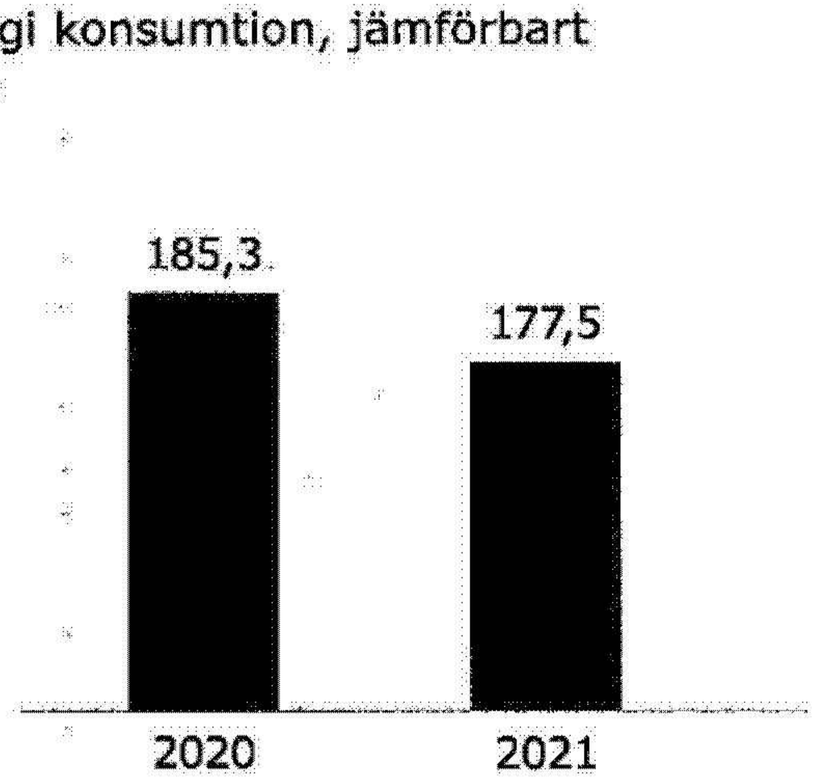
andel förnybar elektricitet i fastighetsbeståndet procent



elektricitet, jämförbart
GWh



energi konsumtion, jämförbart
GWh



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193 71

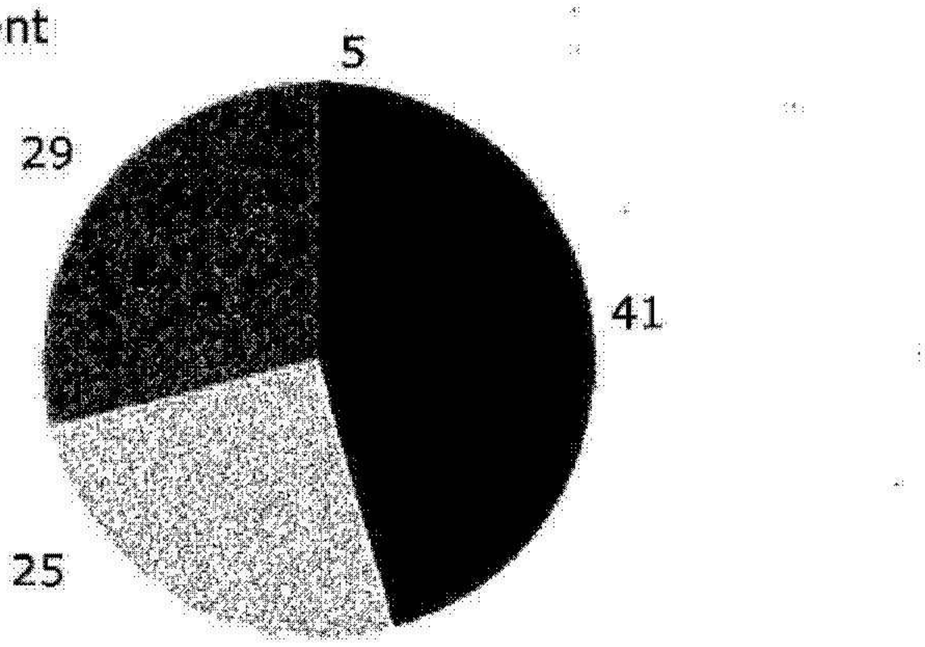
alla lägenheter i London certifierade

Energicertifikat från tredje part styr och verifierar Akelius förbättringar.
Certifikaten är användbara när man utfärdar gröna obligationer som bygger på energiinvesteringar och gröna fastigheter.

I London och Paris finns lokala bestämmelser som anger att energicertifikat måste finnas på lägenhetsnivå.
Alla lägenheter i London har energicertifikat.
Hälften av lägenheterna i Paris har energicertifikat, medan resterande lägenheter ska certifieras först när pågående uppgraderingsprojekt är slutförda.

Merparten av Akelius portfölj finns i USA och Kanada.
Där är det inte obligatoriskt att ha energicertifikat, med undantag för New York där energicertifikat är obligatoriska på fastighetsnivå som har över 25 000 sqft.
95 procent av fastigheterna i New York är certifierade.

energicertifikat för lägenheter i London och Paris
procent

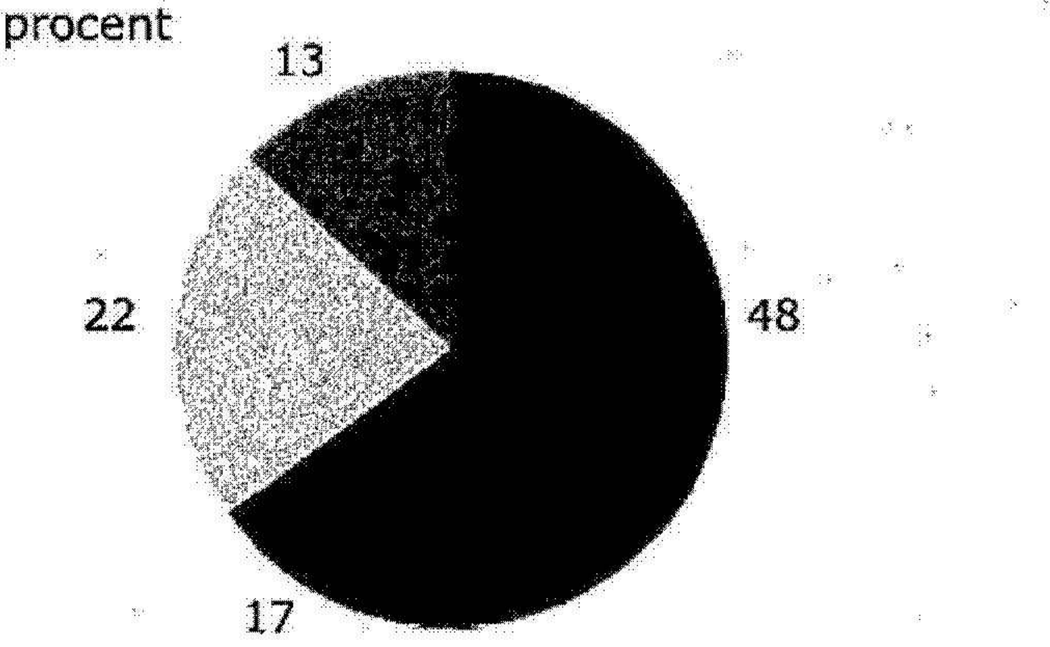


uppföljning av vattenförbrukning

Effektiv vattenförbrukning blir alltmer viktig när de globala resurserna blir alltmer ansträngda.
Det påverkar även företagets och hyresgästernas kostnader.

Vattenförbrukningen innefattar hyresgästernas användning och är därför beroende på hyresgästsammansättning och på de individuella hyresgästernas beteenden.
Jämförbar vattenförbrukning minskade med en procent under 2021.

energicertifikat för fastigheter i London och New York
procent

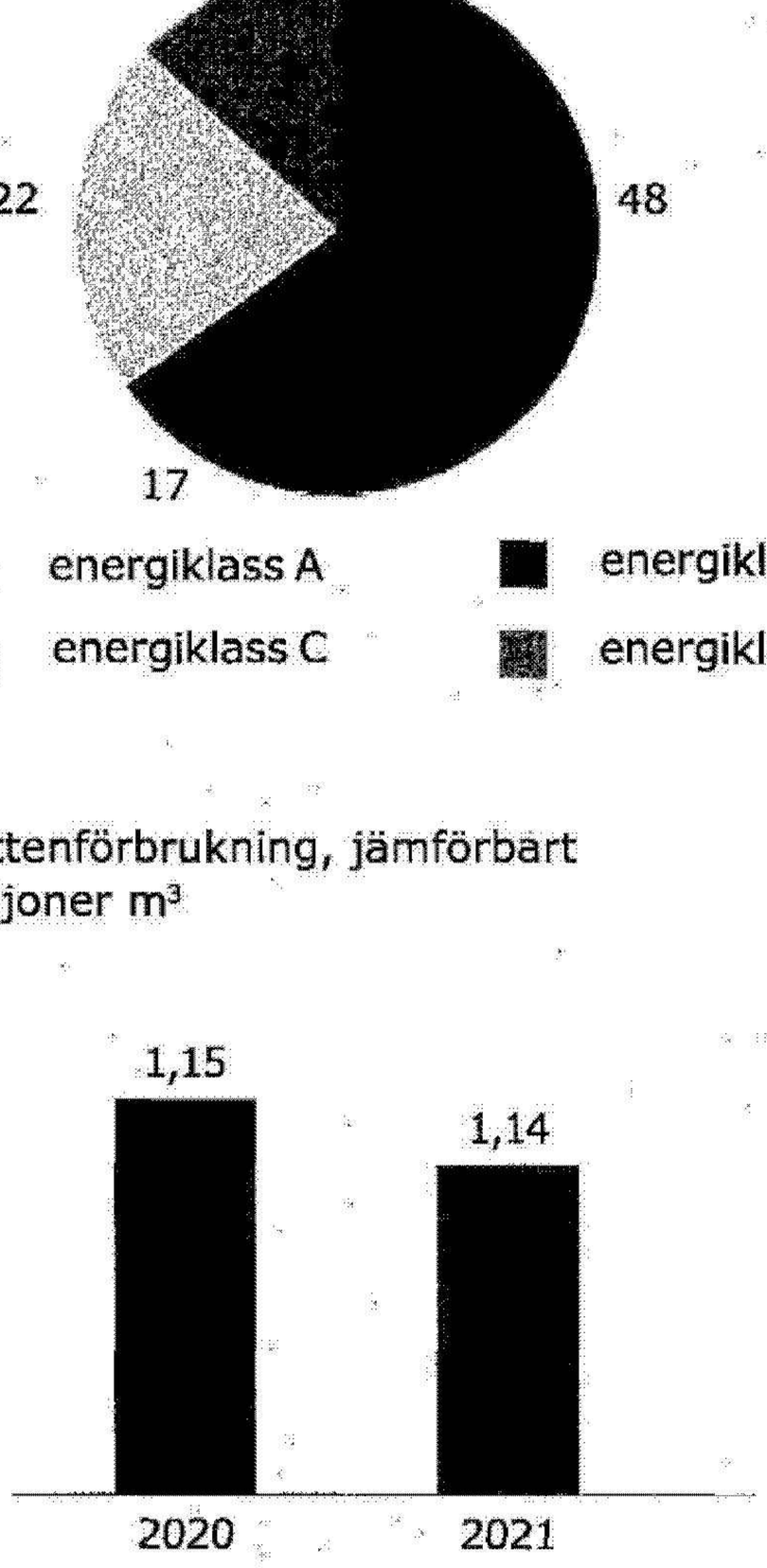


avfallshantering

Akelius har som mål att öka andelen återvunnet avfall med 5 procent till 2023.

Avfallsdata omfattar även hyresgästernas avfall och är därför beroende av enskilda hyresgästers konsumtionsbeteende.
Se sidan 63 för mer detaljerad information.

vattenförbrukning, jämförbart
miljoner m³



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

hållbar byggnation

Construction Department strävar efter närmare samarbete mellan arkitektenheten, inköpsavdelningen och byggnadsavdelningen för att effektivisera processerna.

Avdelningen fokuserar på ämnen som rör hållbarhet

- uppförandekod för leverantörer
- riktlinjer för renovering
- hållbara material
- hantering av byggavfall

uppförandekod för leverantörer

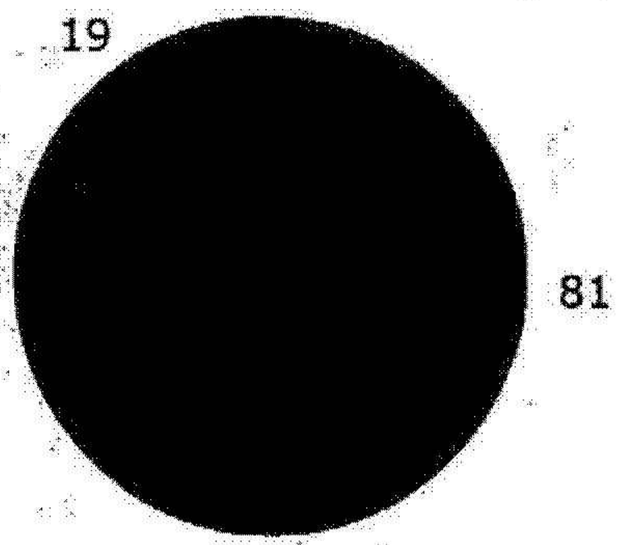
Akelius strävar efter att 100 procent av leverantörerna ska erkänna Akelius uppförandekod för leverantörer från och med 2021.

Definitionen av en leverantör i detta sammanhang är följande

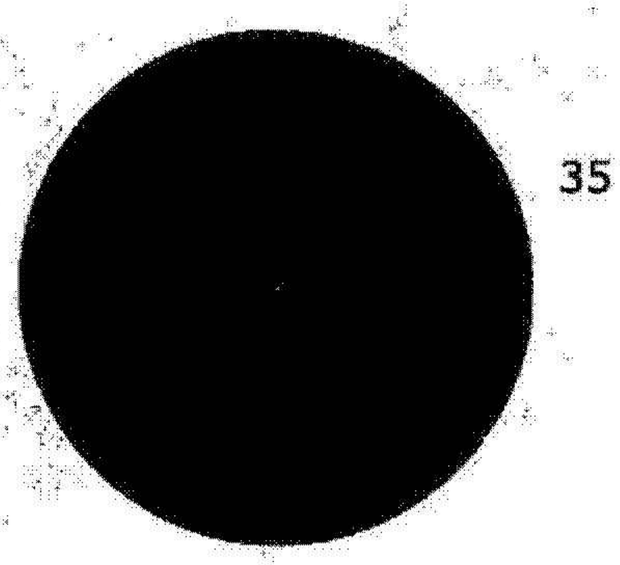
- en årlig utgift på över 5 000 eur
- fakturerade, inte betalda med kreditkort
- inga kommuner eller andra offentliga eller statliga organisationer
- inga monopol, t.ex. elbolag

Akelius inköpsteam har skickat en uppförandekod för leverantörer till alla leverantörer.

leverantörer i Europa
procent



leverantörer i Nordamerika
procent



Nordamerikanska leverantörer behöver mer tid för att bedöma de juridiska konsekvenserna av att underteckna uppförandekoden för leverantörer.

riktlinjer för renovering

Arkitektenheten, som är en del av Construction Department, har skapat en uppdaterad renoveringsriktlinje för kapital- och lägenhetsrenoveringsprojekt.

Riktlinjerna för renovering omfattar bl.a. följande ämnen

- energi- och vatteneffektivitet
- inomhusmiljökvalitet
- hållbara material
- avfallshantering

Riktlinjerna kommer också att innehålla minimiriktlinjer för komponentspecifikation.

ökning av energi- och vattenprojekt

Construction Department uppdaterar Energy Inspection Application och utvecklar ytterligare verktyg och standarder för att hjälpa städerna att identifiera och genomföra energi- och vattenprojekt.

Renoveringsriktlinjerna innehåller standardförfaranden för att identifiera möjligheter vid återuthyrning, halvuppgraderingar, uppgraderingar och kapitalprojekt.

återuthyrning, halvuppgraderingar och uppgraderingar

De olika städerna uppmuntras att snabbt återställa lägenheter och gemensamma utrymmen till ett rent, säkert och prydligt skick.

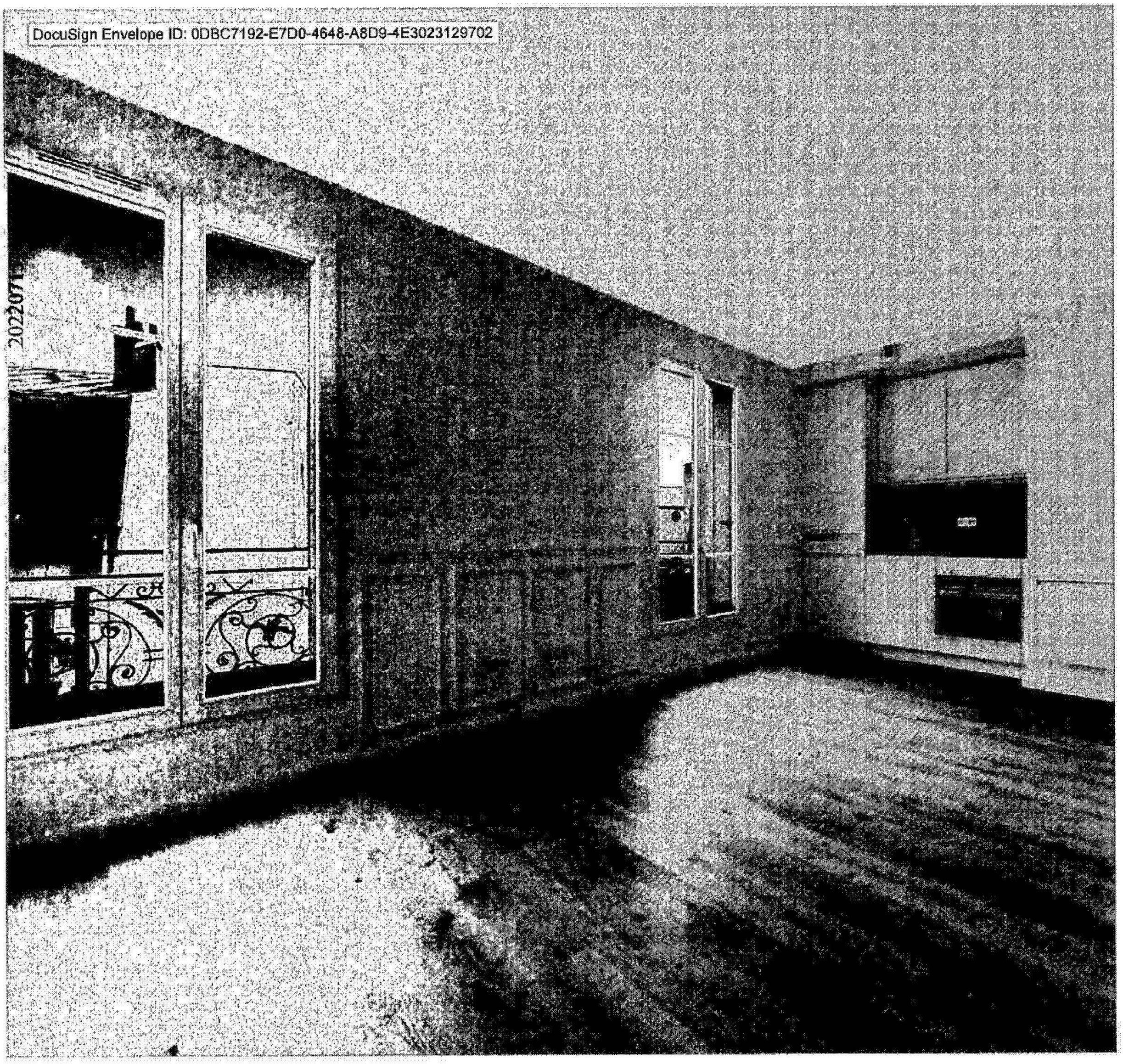
Renoveringsriktlinjerna är ett verktyg för fastighetsförvaltare och byggledare när de ska fastställa den bästa arbetsomfattningen, såväl ekonomiskt som ur ett hållbarhetsperspektiv.

Uppgraderingar av energi- och vatteneffektivitet uppmuntras, medan ändringar av planlösningar begränsas.

■ accepterat uppförandekod för leverantörer

■ ej ännu accepterat uppförandekod för leverantörer

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



2 rue Pasteur, Paris

design och bra material är hållbart i längden, och leder till mindre ombyggnader i framtiden

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

hållbara material

Material för renovering och underhåll av gemensamma utrymmen och lägenheter påverkar arbetstagarnas och hyresgästernas hälsa samt miljön.

Akelius har som mål att 90 procent av alla komponenter och byggmaterial ska genomgå en hållbarhetsbedömning senast 2023.

Genom att fokusera på hälsosamma material som har minsta möjliga miljöpåverkan kan företaget uppfylla sitt mål.

riktlinjer för kemikalier och toxicitet skyddar hälsan

Hållbarhetsteamet och arkitekt teamet uppdaterar riktlinjerna för kemikalier och toxicitet så att standarder från EU-förordningar samt riktlinjer för certifiering av hållbara byggnader enligt LEED och BREEAM införlivas.

Riktlinjerna anger gränsvärden för koncentrationer av flyktiga organiska föreningar, VOC, i färger, lim och träprodukter.

Akelius strävar efter att endast köpa produkter som inte har någon negativ inverkan på människors hälsa och miljön.

materialval påverkar premierar

Dokumentet med minimispecifikationer för komponenter ger vägledning för inköp av produkter.

Akelius kan genom att specificera maximala vattenflöden för blandare säkerställa vatteneffektivitet,
vilket sparar både vatten och energi.

Användningen av Energy Star-märkta armaturer och LED-belysning garanterar högkvalitativa produkter som uppfyller de högsta kraven på effektivitet.

miljöanpassade produkter uppfyller hållbarhetsmålen

Akelius lovar att bekämpa avskogning.

Akelius köper endast produkter av trä som är certifierat av en tredje part, till exempel Forestry Stewardship Council eller Sustainable Forestry Initiative.
Det garanterar att de produkter som företaget använder kommer från hållbart skördade källor och inte bidrar till att livsmiljöer försvinner.

Akelius specificerar produkter som tillverkas av förnybara och återvunna material för att minska miljöpåverkan från råvaruutvinning.

befintliga material är hållbarast

Att återanvända befintliga material är den mest kostnadseffektiva och hållbara lösningen.

Akelius har anpassat sin affärsmodell så att mesta möjliga byggmaterial återanvänds.

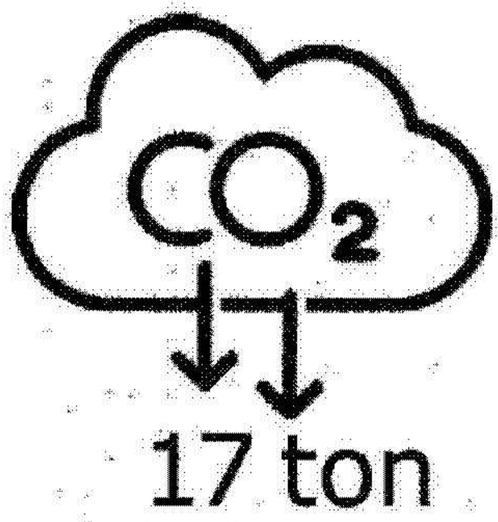
På så sätt minskas byggavfallet och den energi och det material som behövs för att tillverka nya produkter.

Att utvärdera den inbyggda energin i befintliga material är en viktig faktor för att förbättra hållbarheten.

koldioxidneutralt golv installerat i Kanada

Akelius har i Kanada installerat 1 953 kvm koldioxidneutralt golv,
varav det mesta installerades i Toronto.

Det resulterade i en koldioxid kompensation om 17 ton,
vilket motsvarar utsläppen från en bil som kört 68 742 kilometer.



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193373

övervakning av byggavfall

Farligt och icke-farligt avfall uppstår vid uppgradering av fastigheter.

Akelius har satt upp som mål att öka andelen återvunnet byggavfall fram till 2023.

Ansvariga för byggnader i varje stad samlar varje kvartal in uppgifter om byggavfall från avtal med entreprenörer och rapporterar till Finance Department.

Data analyseras för att identifiera eventuella förbättringsområden.

Samarbete med entreprenörer bidrar till att minimera avfallet, dels genom återvinning, dels genom återanvändning av material.

avfallshanteringsplan

Målen för avfallshanteringsplanen är följande

- minimera mängden genererat avfall
- maximera mängden material som återanvänds, återvinns eller upparbetas
- minimera mängden material som deponeras

Avfallshanteringsplanen är projektspecifik och färdigställs under den fas som föregår byggnationen.

Construction Department utarbetar mallar för avfallshanteringsplanen.

Avfallshanteringsplanen är inriktad på att minska avfallsproduktionen.

Avfallshanteringsplanen innehåller också strategier för att öka andelen avfall som inte deponeras.

avtalshantering för att minska avfallet

Construction Department granskar befintliga avfallshanteringsklausuler i kontrakt och specifikationer.

Construction Department arbetar med en universell avfallshanteringsplan som kan ingå i framtida kontrakt.
Enligt denna ska entreprenörer planera för och genomföra minskningar och omdirigering av avfall.

Hantering av byggavfall är i slutändan entreprenörens och avfallshanterarens ansvar.

Genom att inkludera avfallshanteringsklausuler i avtal med entreprenörer kan man minimera mängden avfall som produceras och maximera den procentuella andelen avfall som dirigeras om från deponi.

mer byggavfall återvanns

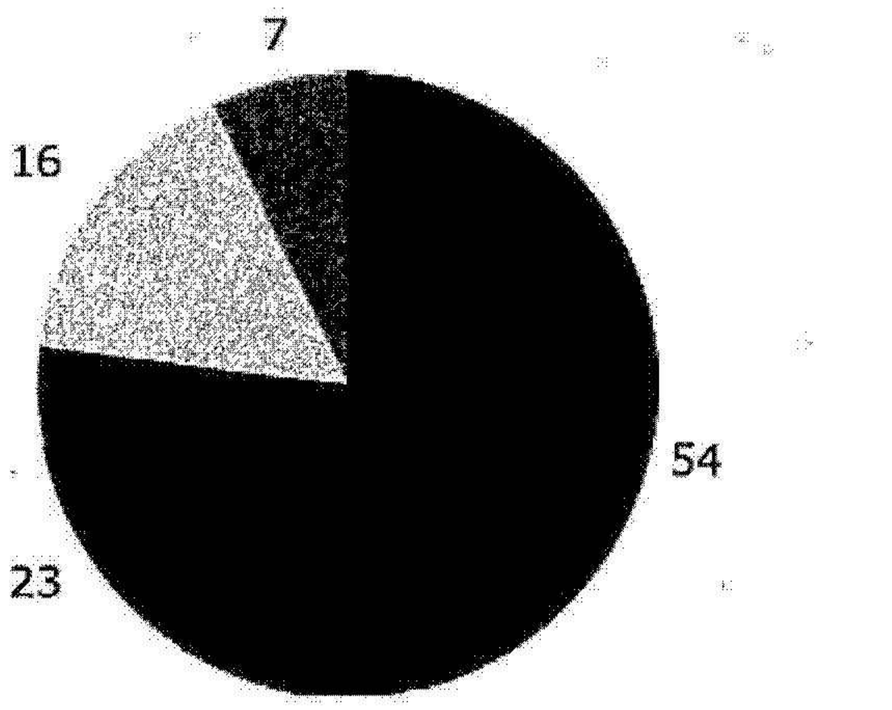
Data från byggarbeten inhämtades från sex av åtta städer, Boston, London, Montreal, Toronto, Paris och
Washington D.C.

Akelius ökade insamlingen av data och kontrollen av byggavfall jämfört med år 2020.
Kontrollerade uppgraderingar producerade 7 520 ton av avfall.
93 procent var icke farligt avfall och
7 procent var giftigt avfall.

Akelius minskade andelen byggavfall som deponeras med 29 procentenheter, från 52 procent under 2020 till 23 procent under 2021.

Akelius minskade andelen återvunnet byggavfall med 35 procentenheter, från 19 procent under 2020 till 54 procent under 2021.

byggavfall per behandlingstyp
procent



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

6 place Félix Eboué, Paris

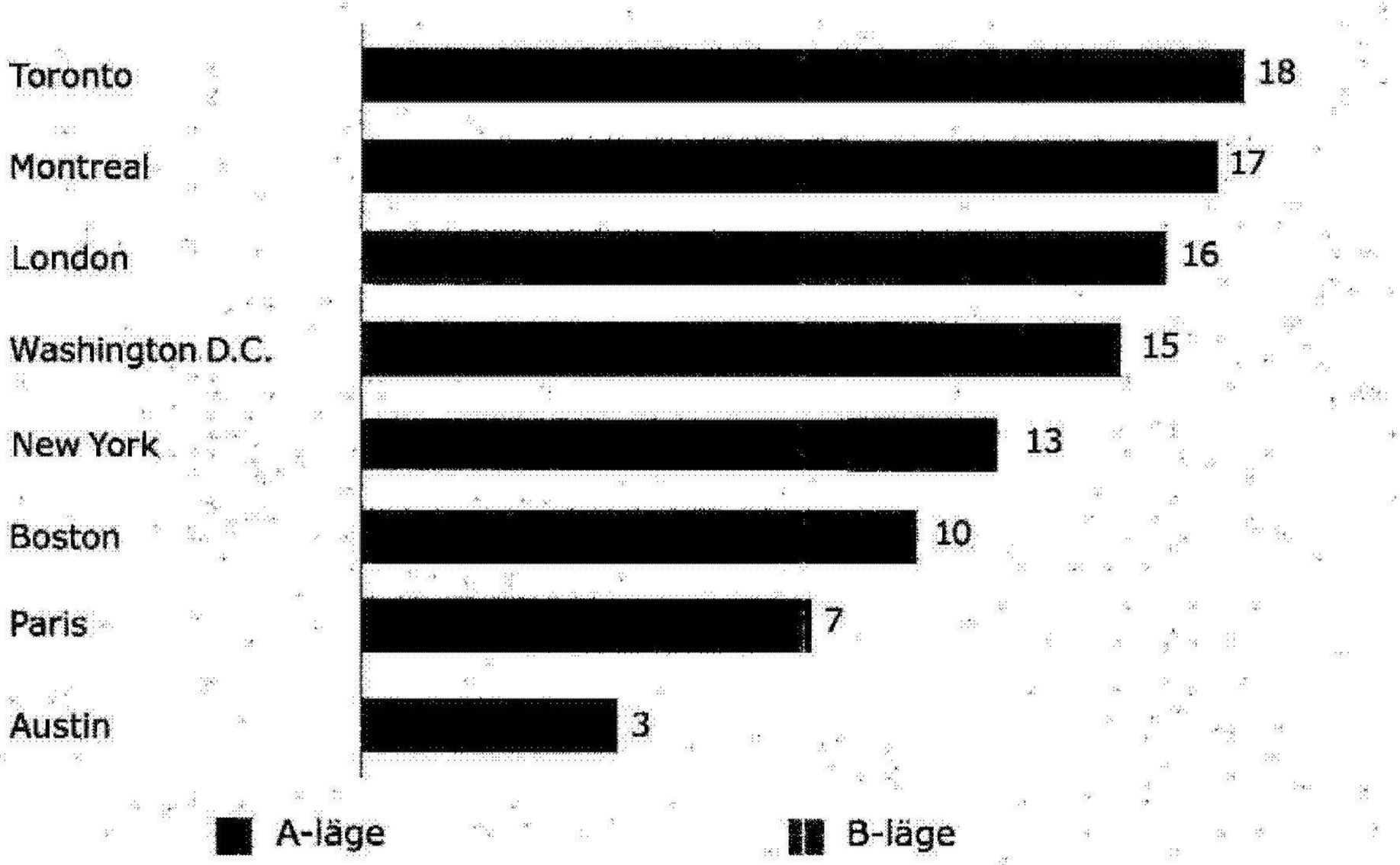
fastighetsbestånd

Akelius har ett diversifierat fastighetsbestånd, investeringar är spridda över fyra länder och åtta storstäder.

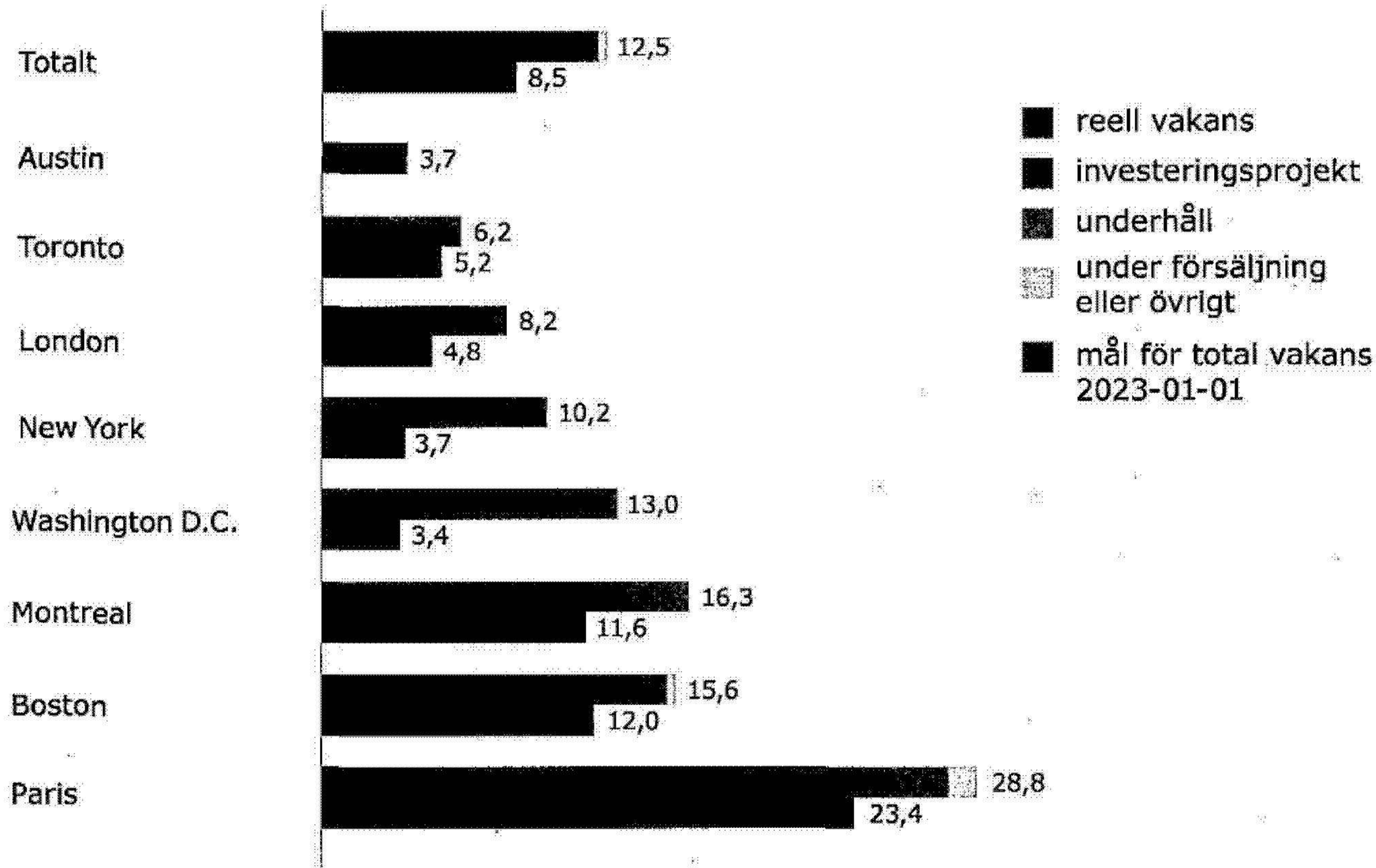
Storstäderna är London, Paris, Toronto, Montreal, New York, Boston, Austin, och Washington D.C.

verkligt värde fastigheter 6 020 meur

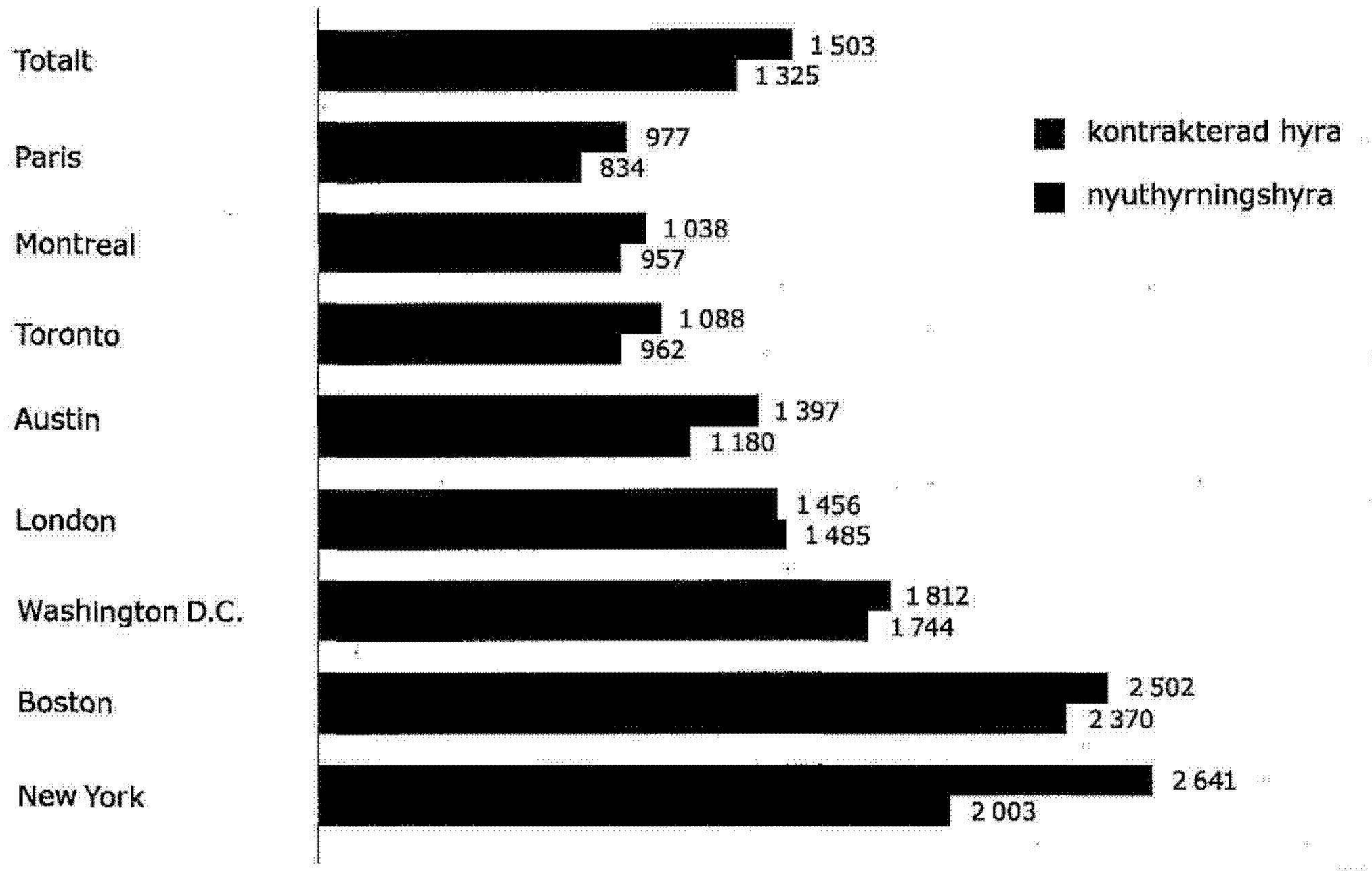
andel i procent



nuvarande vakans och vakansmål per 2023-01-01
procent



kontrakterad hyra och nyuthyrningshyra
EUR per lägenhet per månad



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

fastighetsvärdering

hög marknadskännedom

Alla städer är unika och kräver individuella överväganden.
Transaktionsgrupperna är baserade lokalt i varje stad, nära marknaden.

Akelius genomför varje kvartal interna fastighetsvärderingar av alla sina fastigheter.
Under processen granskar Akelius anställda pris per kvadratmeter, hyresmultiplar och direktavkastning per fastighet.
Akelius lämnar in ett stort antal indikativa anbud på potentiella fastighetsaffärer, vilket också utgör en källa till kännedom om marknaden.

De realiserade priserna på sålda fastigheter utgör också värdefull information om direktavkastning och pris per kvadratmeter.

värdering till verkligt värde

Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar och görs i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

De uppskattade framtida kassaflödena är baserade på befintliga hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader justerade för förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer.
Fastighetens verkliga värde är summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden och nuvärdet av terminalvärdet.

högre extern värdering

Akelius anlitar externa parter för att granska minst en tredjedel av portföljen varje år.
Under 2021 marknadsvärderade Cushman & Wakefield, Joseph J. Blake and Associates Inc, Allsop och CBRE 192 fastigheter av totalt 371 ägda fastigheter per 31 december 2021.
Detta motsvarar 52 procent av antalet fastigheter och 52 procent av det verkliga värdet.

Den externa värderingen var 155 meur (-10) eller 4,85 procent (-0,25) lägre än Akelius interna värdering.
Externt värde jämförs med det interna värdet för samma värderingstidpunkt.

beräknat kassaflöde

Framtida hyresnivåer för bostadsfastigheter är baserade på aktuella hyror justerat för potentiella hyresökningar till följd av investeringar och inflation.
Hyresnivåer för kommersiella fastigheter uppskattas på indexuppräknade hyror.

Vakanser bedöms för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till en marknadsmässig vakans och enskilda förutsättningar.

Driftkostnader, fastighetsadministration och löpande underhåll beräknas enligt gällande marknadsförhållanden justerat för inflation.
Förbrukningskostnader, fastighetsskatt och hyreskostnader är baserade på gällande debiteringar.
Specifika framtida planerade uppgraderingar ingår i prognoserna för varje enskild fastighet.

direktavkastningskrav och diskonteringsränta

Direktavkastningskravet bedöms utifrån genomförda fastighetstransaktioner på marknaden, erbjudanden om att köpa och sälja samt genom att analysera jämförbara fastigheter.

Direktavkastningskravet utgörs av summan av verklig räntenivå och riskpremium.
Riskpremien avser marknadsriskpremie och fastighetsrelaterad risk baserat på fastighetens läge samt gällande utbud och efterfrågan på fastigheter.

Diskonteringsräntan som används är direktavkastningskravet plus antagen inflation.
Den 31 december 2021 uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 3,99 procent och diskonteringsräntan var 5,99 procent.

Se känslighetsanalysen på sidan 104.

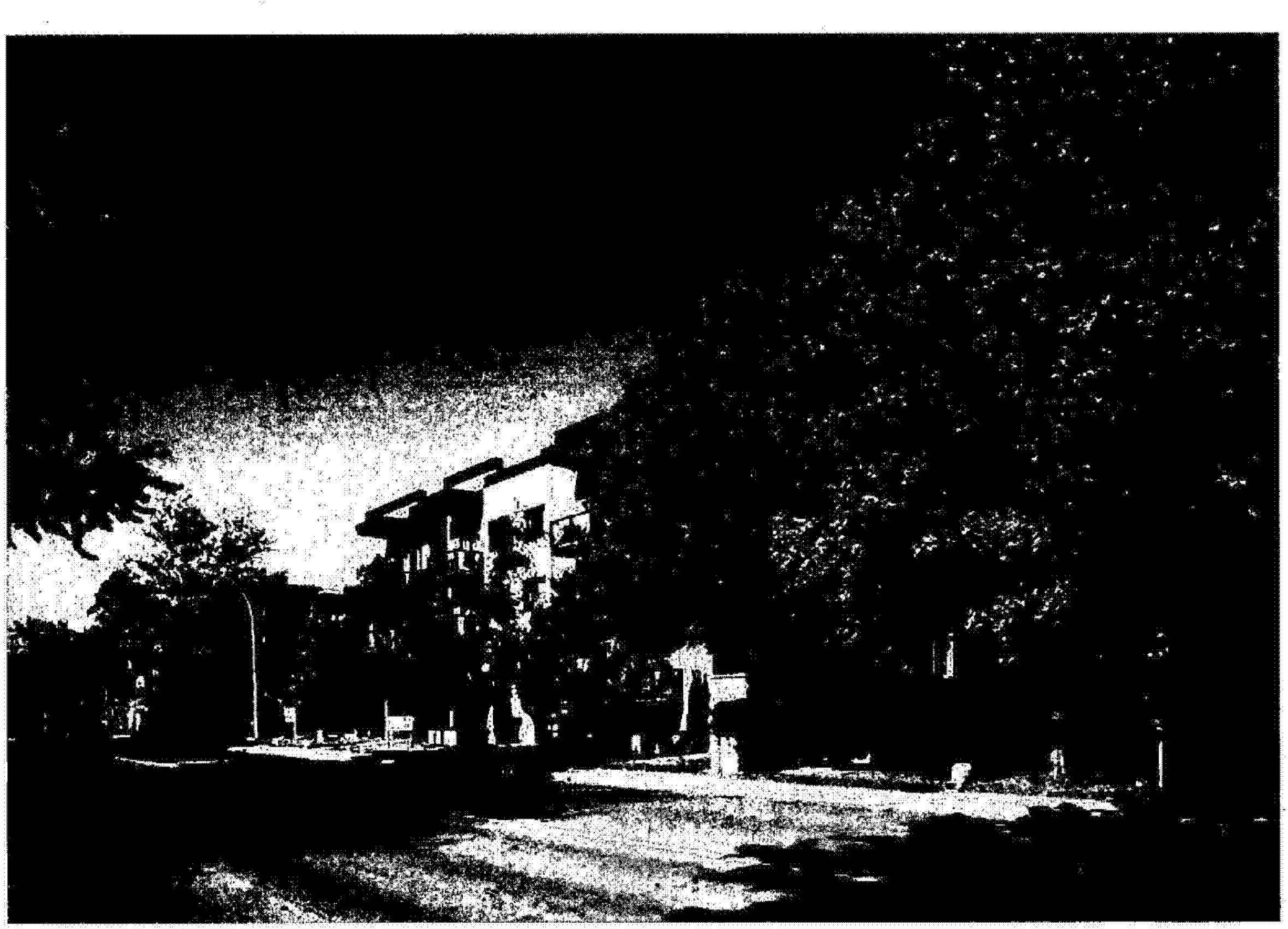
DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193375

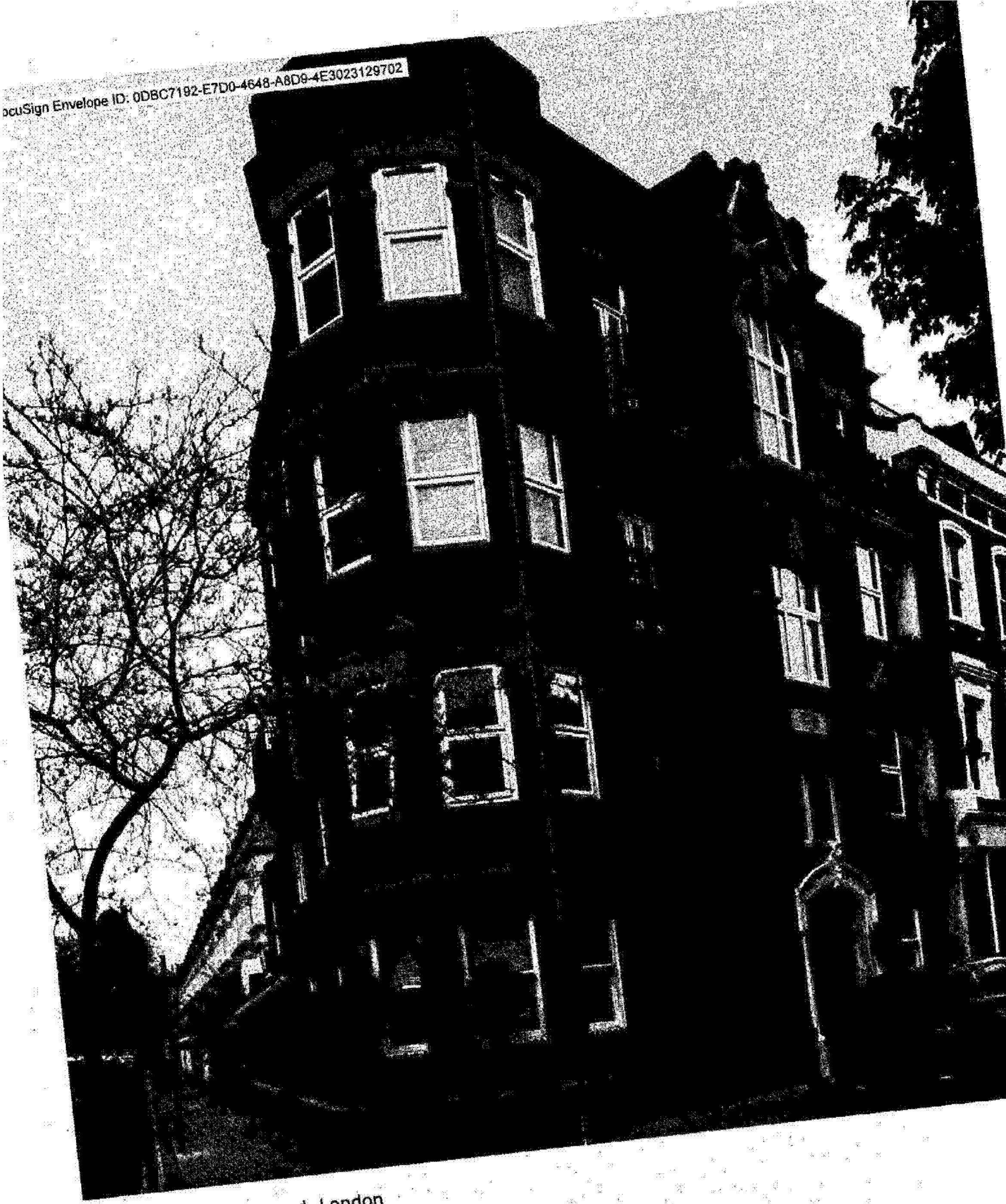
direktavkastningskrav och diskonteringsränta, procent

	Kanada	England	USA	Frankrike	Sverige	Dan-mark	Tysk-land	**Medel-värde**
Direktavkastningskrav								
Ingående	3,94	4,12	4,41	4,03	2,86	2,99	2,38	**3,28**
Köp	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	**-0,01**
Försäljning	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,86	-2,99	-2,38	**0,85**
Jämförbart	-0,12	-0,06	-0,19	-0,29	0,00	0,00	0,00	**-0,16**
Valutakurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,03**
Utgående	3,81	4,06	4,16	3,74	0,00	0,00	0,00	**3,99**
Diskonteringsränta								
Ingående	5,93	6,12	6,40	6,03	4,86	4,98	4,34	**5,26**
Köp	0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	**-0,01**
Försäljning	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,86	-4,98	-4,34	**0,87**
Jämförbart	-0,12	-0,06	-0,19	-0,30	0,00	0,00	0,00	**-0,16**
Valutakurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,03**
Utgående	5,81	6,06	6,16	5,73	0,00	0,00	0,00	**5,99**

1800 Victoria, Montreal



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



228 Blythe Road, London

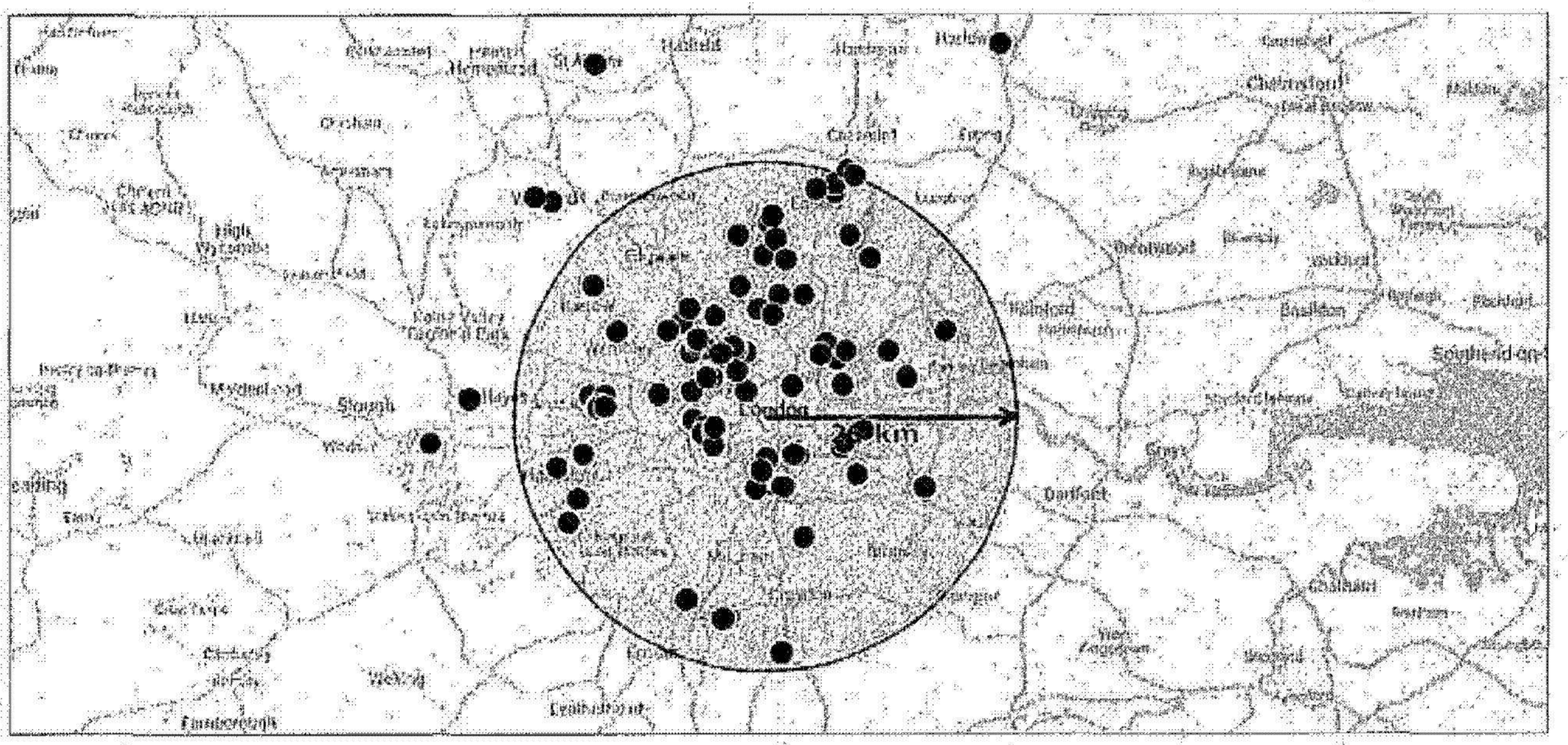
I premiumsegmentet, walk score 98
13 lägenheter, 341 kvm,
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

2022071519376

London

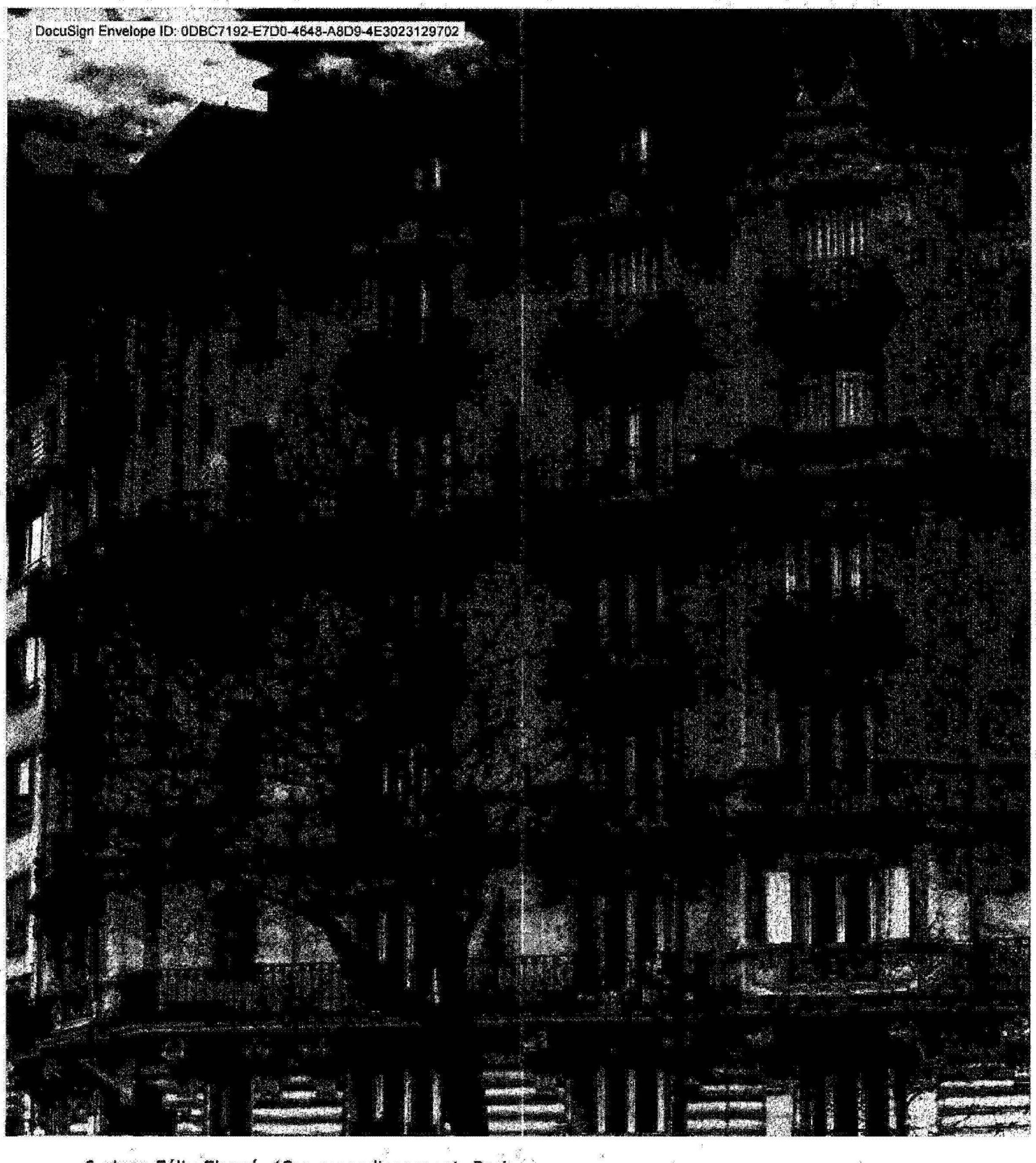
walk score 87/100



● jämförbara fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	2 064	2 232	2 242	2 244
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	41	39	39	39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	8	63	54
Ingående balans, meur	912	951	878	780
Värdeförändring, meur	-21	-20	-20	-7
Investeringar, meur	30	34	44	20
Köp, meur	-	-	5	93
Försäljningar, meur	-	-2	-1	-
Valutakursdifferenser, meur	64	-51	45	-8
Utgående balans, meur	985	912	951	878
Andel av verkligt värde, procent	16	8	8	7
Direktavkastningskrav, procent	4,06	4,12	4,13	4,14
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	34,13	36,38	32,98	33,41
Valutakursförändringar	2,39	-1,95	2,12	-0,68
Justerad total portfolio 1 jan	36,52	34,43	35,10	32,73
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	36,52	34,43	35,10	32,73
Förändring i jämförbar portfölj	-1,44	-0,30	1,28	0,09
- Förändring i procent	-3,9	-0,9	3,6	0,3
Jämförbar portfölj 31 dec	35,08	34,13	36,38	32,82
Köp och nybyggnation	-	-	-	0,16
Total portfölj 31 dec	35,08	34,13	36,38	32,98
Nyuthyrningshyra	36,79	35,82	39,26	33,81
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,9	3,7	1,7	3,0
Lägenheter under uppgradering	7,3	12,4	14,3	16,1
Vakansgrad	8,2	16,1	16,0	19,1

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



6 place Félix Eboué, 12:e arrondissement, Paris

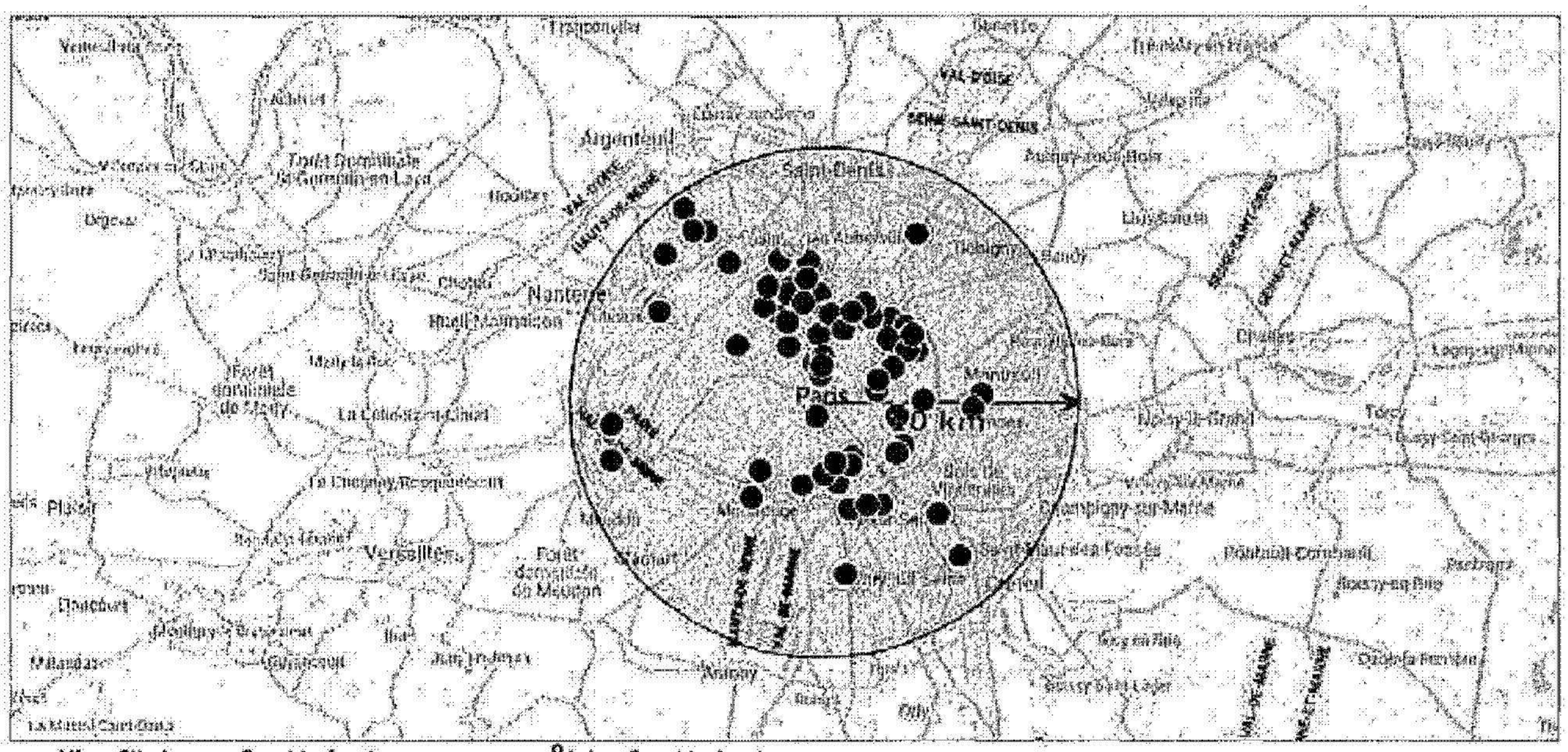
i premiumsegmentet, walk score 98
68 lägenheter, 1 495 kvm
3 kommersiella lokaler, 232 kvm
förvärvad 2015

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193777

Paris

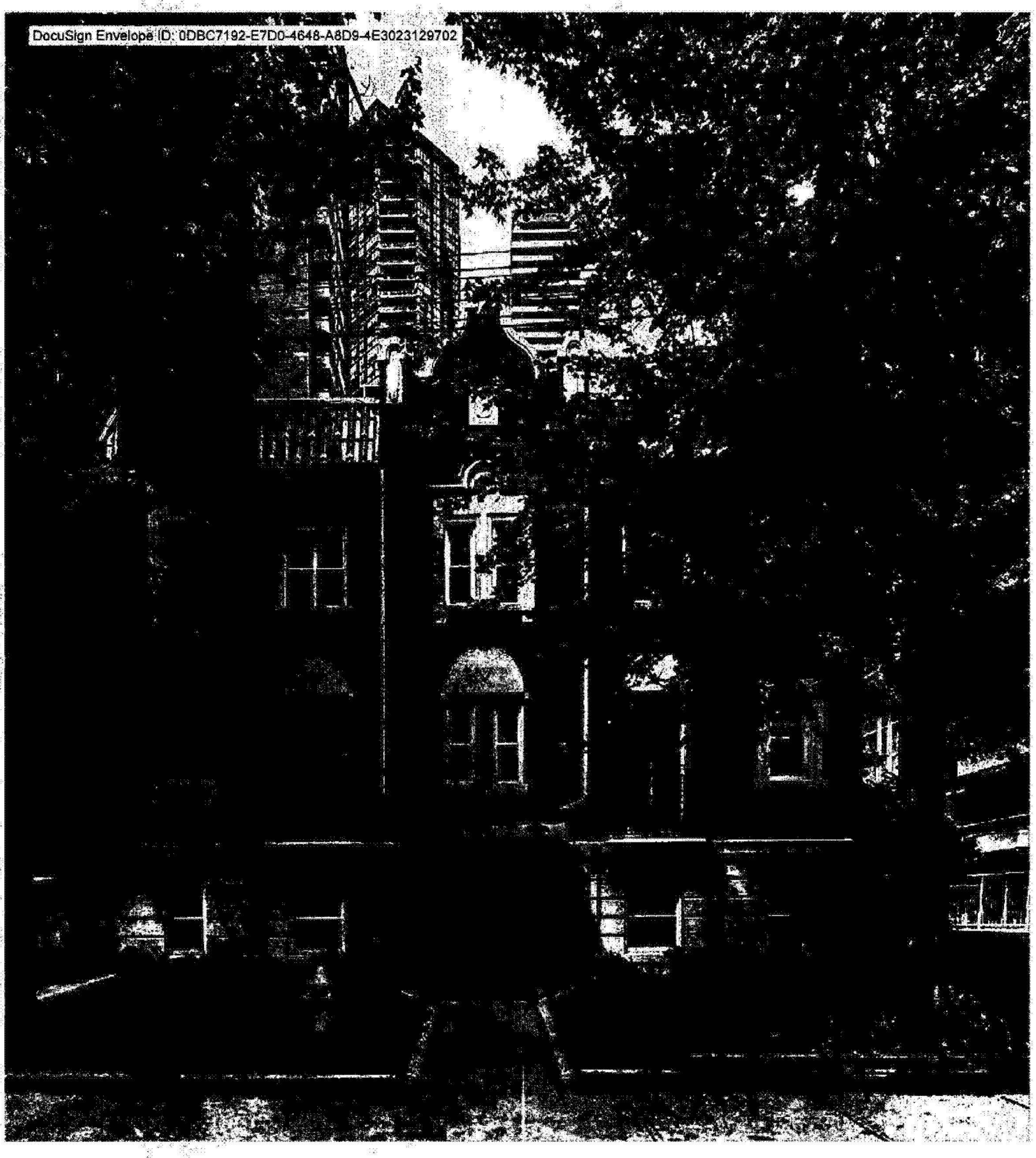
walk score 97/100



● jämförbara fastigheter ◎ sålda fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 557	1 555	1 550	1 546
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	30	31	31	31
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	34	28	18
Ingående balans, meur	429	402	380	245
Värdeförändring, meur	5	6	1	-8
Investeringar, meur	15	21	21	19
Köp, meur	-	-	-	124
Försäljningar, meur	-1	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-
Utgående balans, meur	448	429	402	380
Andel av verkligt värde, procent	8	4	3	3
Direktavkastningskrav, procent	3,74	4,03	4,06	4,06
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	27,10	25,61	22,79	23,40
Valutakursförändringar	-	-	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	27,10	25,61	22,79	23,40
Försäljning och avslutade objekt	-	0,01	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	27,10	25,62	22,80	23,40
Förändring i jämförbar portfölj	0,38	1,43	2,76	2,05
- Förändring i procent	1,4	5,6	12,1	8,8
Jämförbar portfölj 31 dec	27,48	27,05	25,56	25,45
Köp och nybyggnation	0,13	0,05	0,05	-2,66
Total portfölj 31 dec	27,61	27,10	25,61	22,79
Nyuthyrningshyra	33,33	37,71	40,64	42,65
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,3	2,1	2,3	1,8
Lägenheter under uppgradering	26,5	32,0	36,3	42,0
Vakansgrad	28,8	34,1	38,6	43,8

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



50 Gloucester Street, Toronto

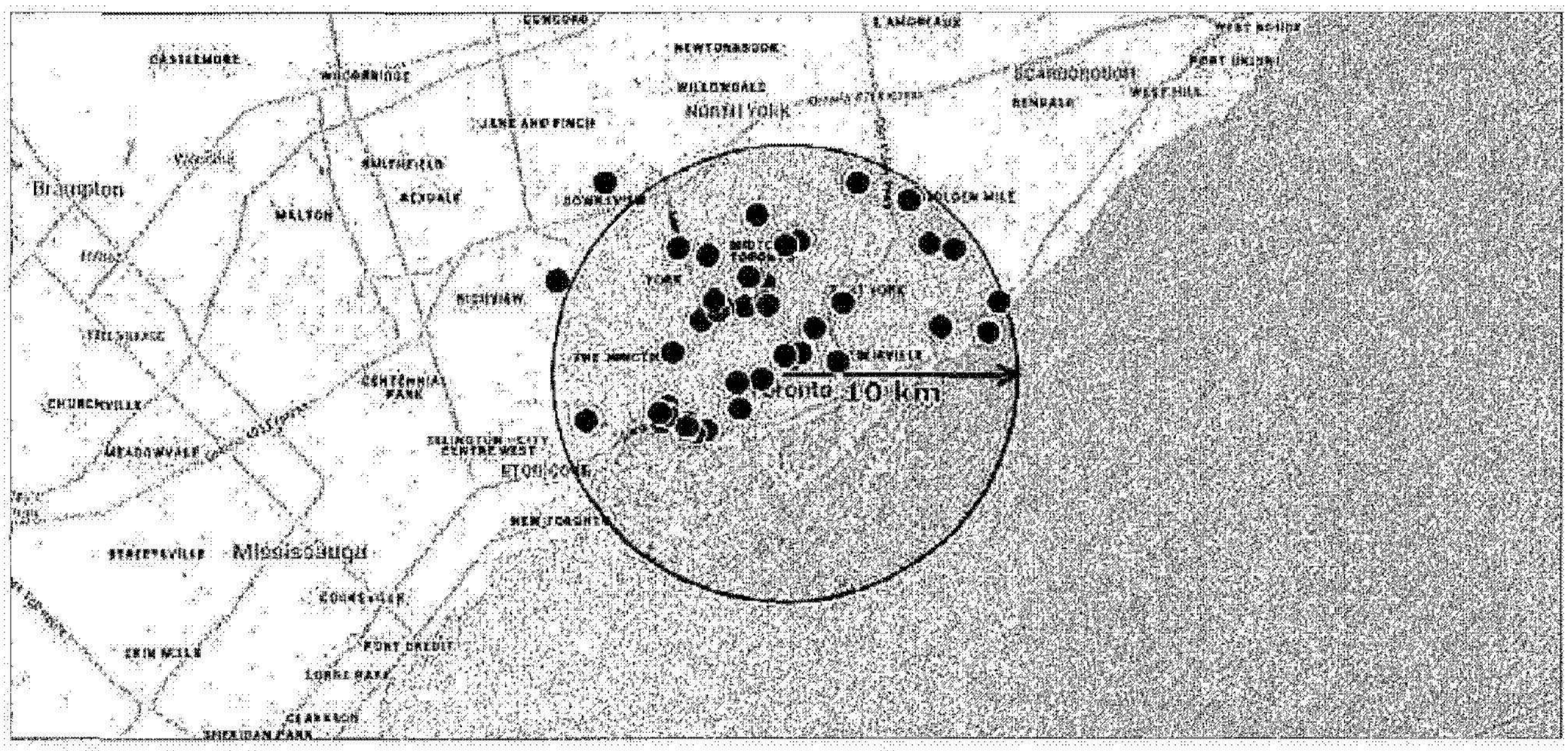
i premiumsegmentet, walk score 98
35 lägenheter, 930 kvm
förvärvad 2015

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193778

Toronto

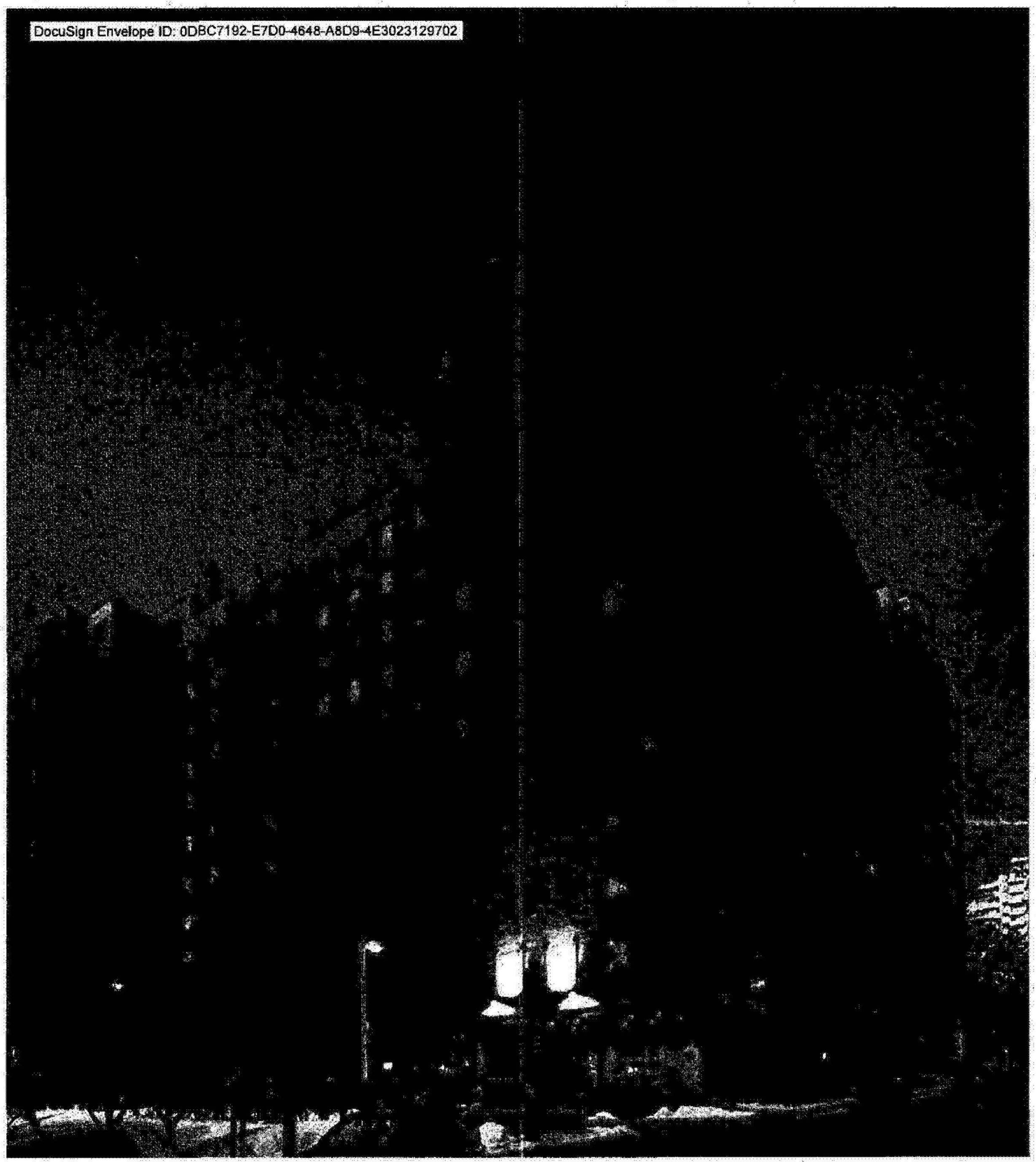
walk score 74/100 [redacted]



● köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	3 871	3 506	3 506	4 105
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	53	52	52	54
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	53	46	43
Ingående balans, meur	898	908	837	688
Värdeförändring, meur	9	7	94	85
Investeringar, meur	25	44	34	19
Köp, meur	81	-	4	75
Försäljningar, meur	-	-	-119	-
Valutakursdifferenser, meur	79	-61	58	-30
Utgående balans, meur	1 092	898	908	837
Andel av verkligt värde, procent	18	7	8	7
Direktavkastningskrav, procent	3,48	3,53	4,14	4,18
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	17,01	17,78	14,73	14,84
Valutakursförändringar	1,47	-1,18	1,00	-0,55
Justerad total portfolio 1 jan	18,48	16,60	15,73	14,29
Försäljning och avslutade objekt	-	-	0,78	-
Jämförbar portfölj 1 jan	18,48	16,60	16,51	14,29
Förändring i jämförbar portfölj	0,29	0,41	1,32	0,63
- Förändring i procent	1,6	2,5	8,0	4,4
Jämförbar portfölj 31 dec	18,77	17,01	17,83	14,92
Köp och nybyggnation	-0,70	-	-0,05	-0,19
Total portfölj 31 dec	18,07	17,01	17,78	14,73
Nyuthyrningshyra	23,46	23,55	26,32	21,54
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,5	2,8	1,5	1,9
Lägenheter under uppgradering	4,7	5,9	8,2	8,7
Vakansgrad	6,2	8,7	9,7	10,6

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



Mountain Place Ville Marie, Montreal

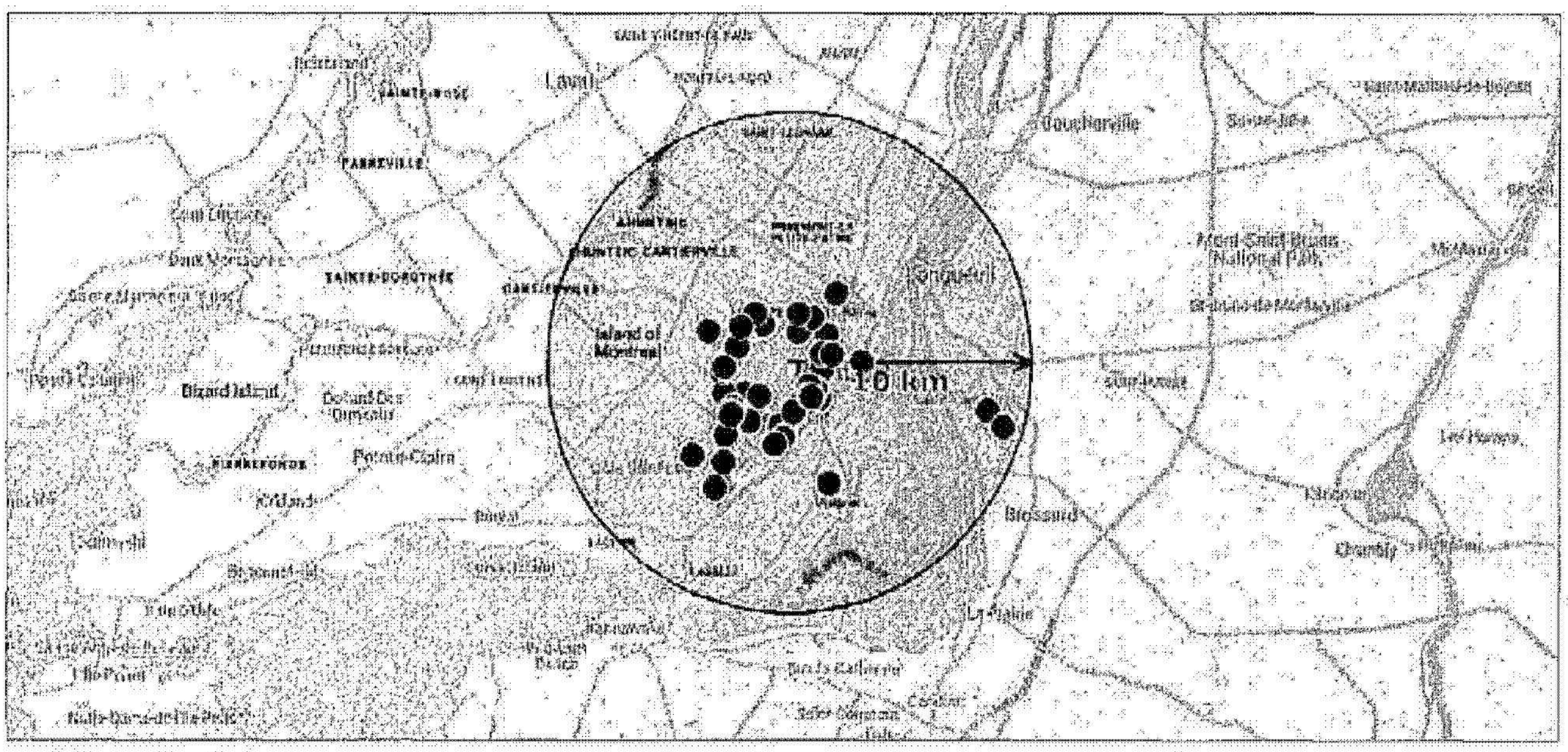
i premiumsegmentet, walk score 90
193 lägenheter, 19 612 kvm
2 kommersiella lokaler, 493 kvm
förvärvad 2014

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

2022071519379

Montreal

walk score 81/100 [redacted]



● köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	4 038	3 894	3 860	3 674
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	67	67	67	67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	57	57	47	35
Ingående balans, meur	857	828	650	306
Värdeförändring, meur	21	30	59	34
Investeringar, meur	45	34	41	17
Köp, meur	47	22	30	315
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	79	-57	47	-22
Utgående balans, meur	1 049	857	828	650
Andel av verkligt värde, procent	17	7	7	5
Direktavkastningskrav, procent	4,12	4,30	4,29	4,35
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	12,31	12,73	11,62	12,05
Valutakursförändringar	1,06	-0,84	0,79	-0,45
Justerad total portfolio 1 jan	13,37	11,89	12,41	11,60
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	13,37	11,89	12,41	11,60
Förändring i jämförbar portfölj	0,52	0,45	0,46	0,20
- Förändring i procent	3,9	3,8	3,7	1,7
Jämförbar portfölj 31 dec	13,89	12,34	12,87	11,80
Köp och nybyggnation	0,21	-0,03	-0,14	-0,18
Total portfölj 31 dec	14,10	12,31	12,73	11,62
Nyuthyrningshyra	16,35	14,84	14,82	13,12
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	3,7	2,7	1,3	2,7
Lägenheter under uppgradering	12,6	15,2	18,3	12,9
Vakansgrad	16,3	17,9	19,6	15,6

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

1410 Columbia Road, South Boston, Boston

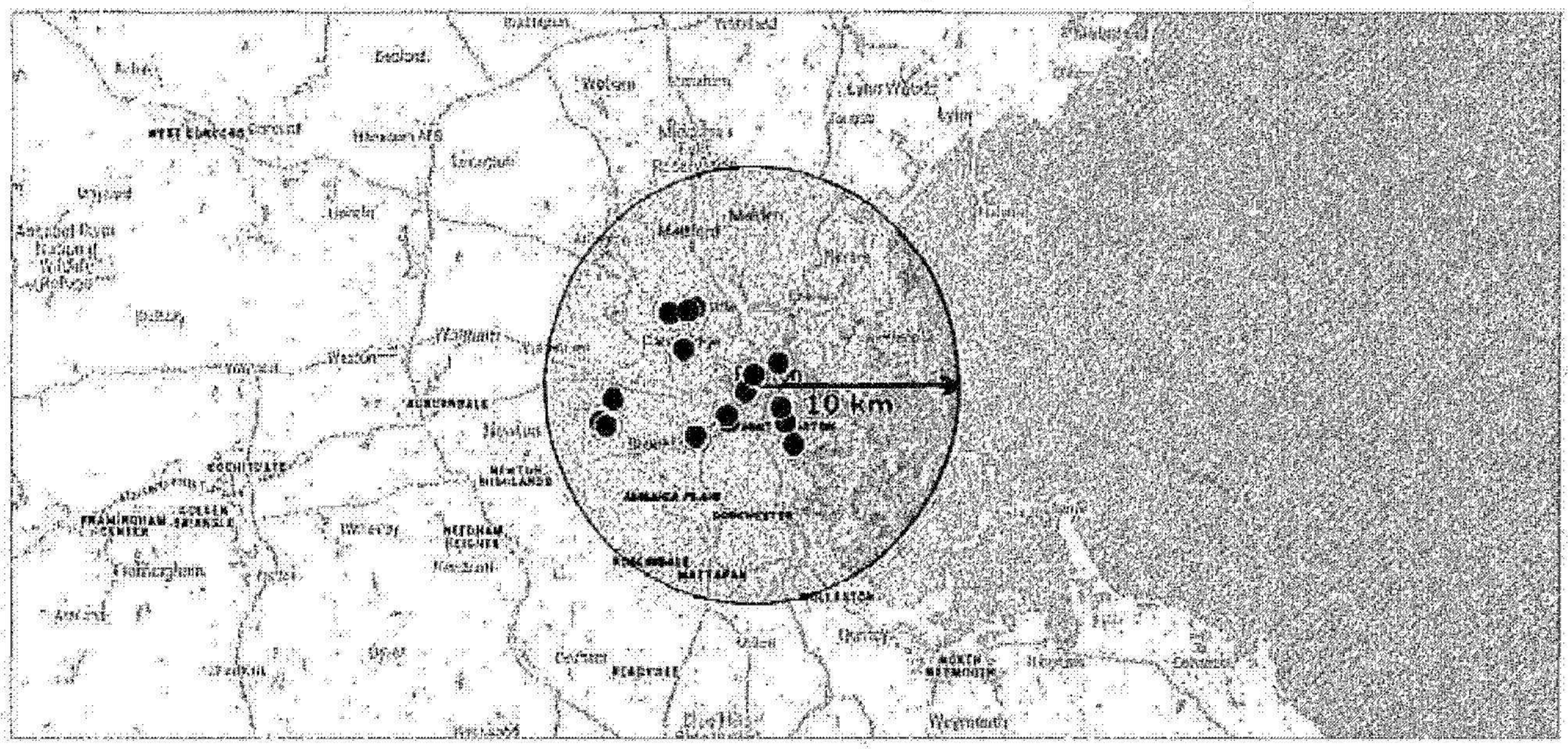
i mellansegmentet, walk score 88
154 lägenheter, 10 957 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193380

Boston

walk score 91/100



● jämförbara fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 029	1 029	974	974
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	63	64	64
Andel uppgraderade lägenheter, procent	82	77	73	59
Ingående balans, meur	526	541	480	394
Värdeförändring, meur	4	-4	15	29
Investeringar, meur	32	18	21	14
Köp, meur	-	20	17	22
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	45	-49	8	20
Utgående balans, meur	607	526	541	480
Andel av verkligt värde, procent	10	4	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,17	4,24	4,24	4,26
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	33,44	35,89	33,78	30,78
Valutakursförändringar	2,79	-3,03	0,66	1,38
Justerad total portfolio 1 jan	36,23	32,86	34,44	32,16
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	36,23	32,86	34,44	32,16
Förändring i jämförbar portfölj	1,52	0,14	1,45	1,82
- Förändring i procent	4,2	0,4	4,2	5,7
Jämförbar portfölj 31 dec	37,75	33,00	35,89	33,98
Köp och nybyggnation	-	0,44	-	-0,20
Total portfölj 31 dec	37,75	33,44	35,89	33,78
Nyuthyrningshyra	40,46	35,16	38,64	36,61
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	3,9	10,7	5,0	3,2
Lägenheter under uppgradering	11,7	9,0	13,5	15,8
Vakansgrad	15,6	19,7	18,5	19,0

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

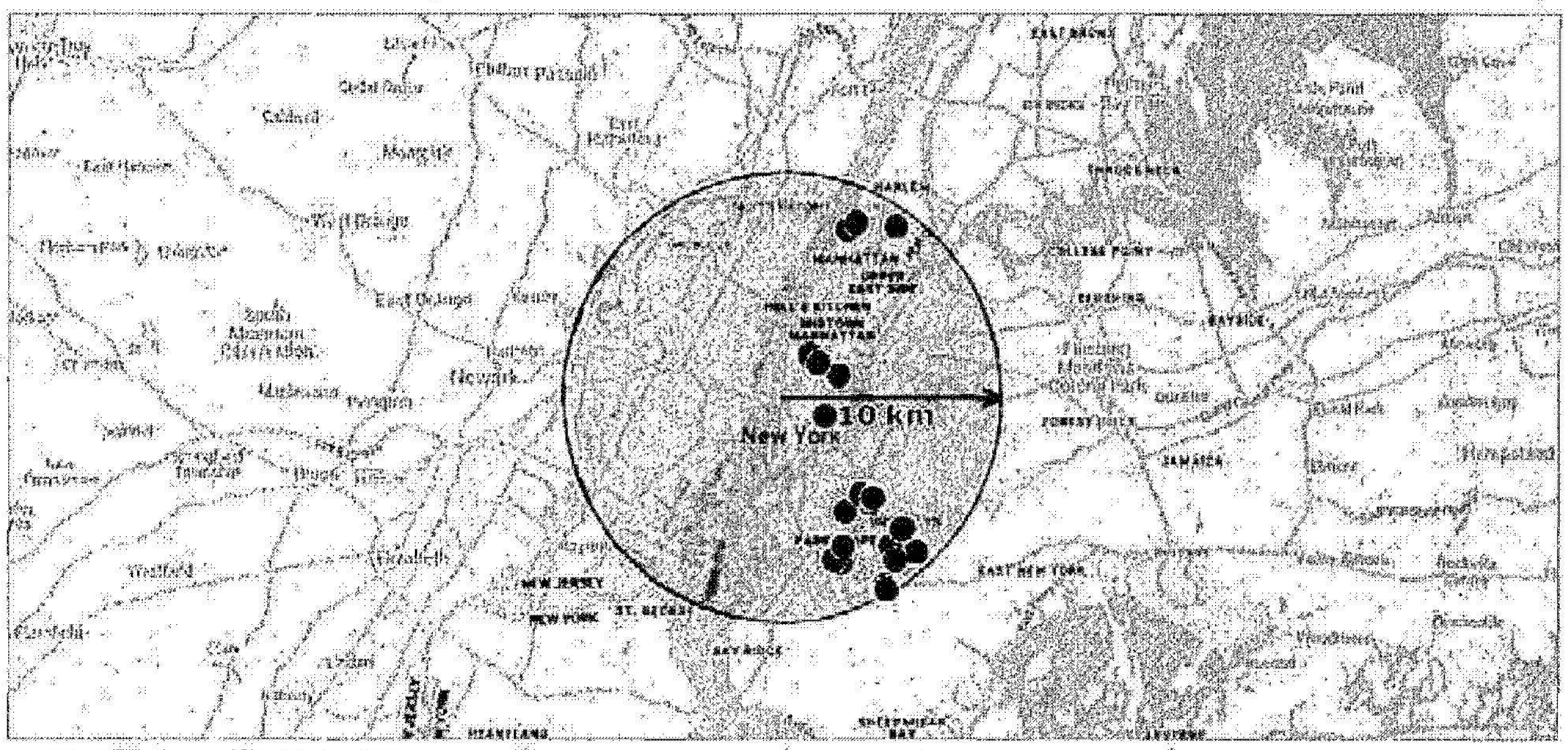
379 Washington Avenue, Brooklyn, New York

I premiumsegmentet, walk score 97
90 lägenheter, 8 870 kvm
1 kommersiell lokal, 134 kvm
förvärvad 2016

20220715193381

New York

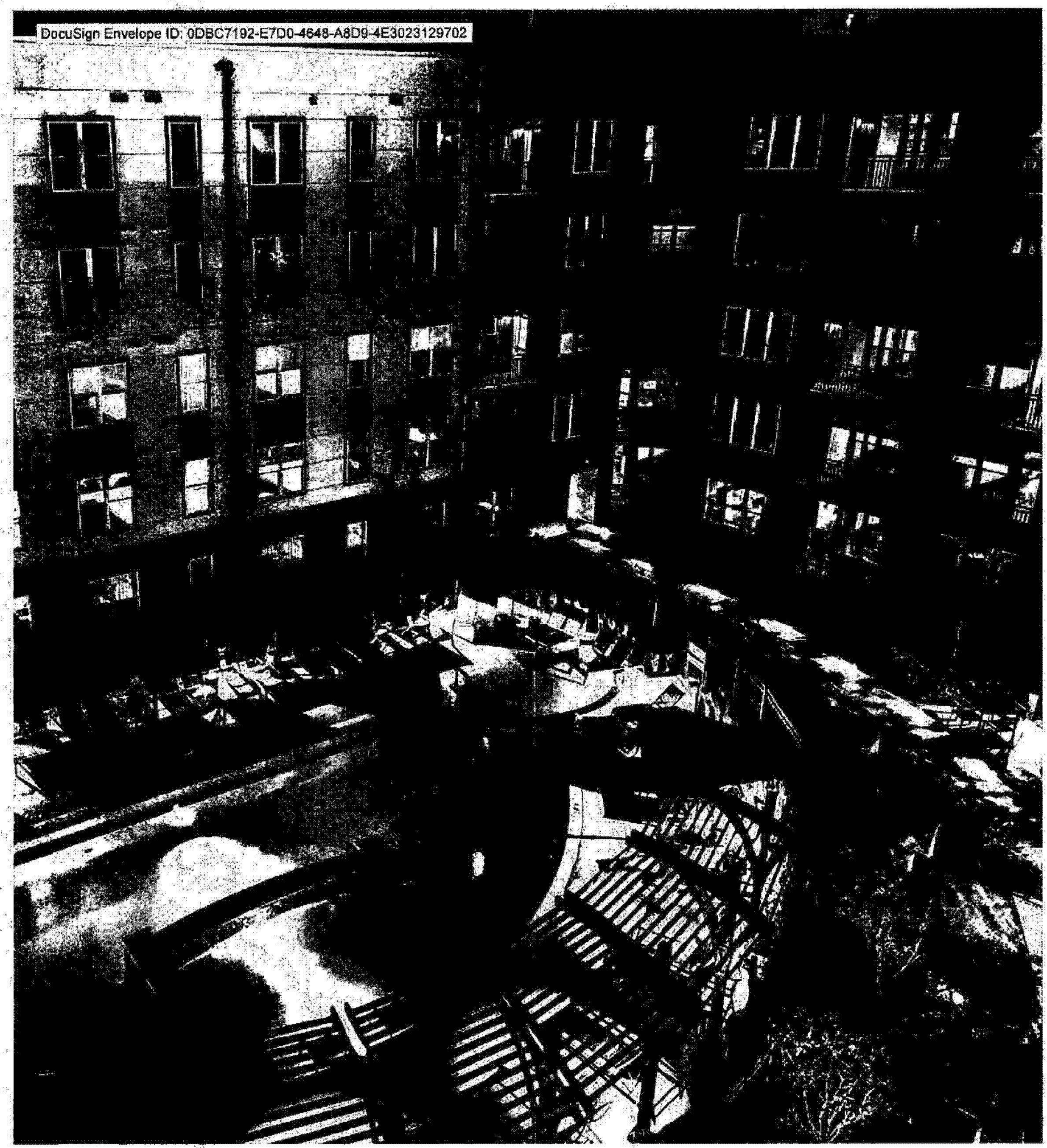
walk score 97/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 740	1 736	1 719	1 726
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	68	68	68
Andel uppgraderade lägenheter, procent	50	42	37	28
Ingående balans, meur	863	943	924	658
Värdeförändring, meur	-211	-46	-58	32
Investeringar, meur	43	46	59	31
Köp, meur	-	-	-	166
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	68	-80	18	37
Utgående balans, meur	763	863	943	924
Andel av verkligt värde, procent	13	7	8	7
Direktavkastningskrav, procent	4,33	4,30	4,31	4,22
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	25,96	29,11	26,79	24,91
Valutakursförändringar	2,17	-2,46	0,53	1,12
Justerad total portfolio 1 jan	28,13	26,65	27,32	26,03
Försäljning och avslutade objekt	0,01	0,00	0,03	-0,03
Jämförbar portfölj 1 jan	28,14	26,65	27,34	25,99
Förändring i jämförbar portfölj	0,80	-0,76	1,77	1,40
- Förändring i procent	2,8	-2,9	6,5	5,4
Jämförbar portfölj 31 dec	28,94	25,89	29,11	27,39
Köp och nybyggnation	0,01	0,07	0,00	-0,60
Total portfölj 31 dec	28,95	25,96	29,11	26,79
Nyuthyrningshyra	42,26	39,09	50,30	48,77
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,1	3,0	2,6	2,4
Lägenheter under uppgradering	9,1	13,0	14,0	13,9
Vakansgrad	10,2	16,0	16,6	16,3

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



The Edition, Washington D.C.

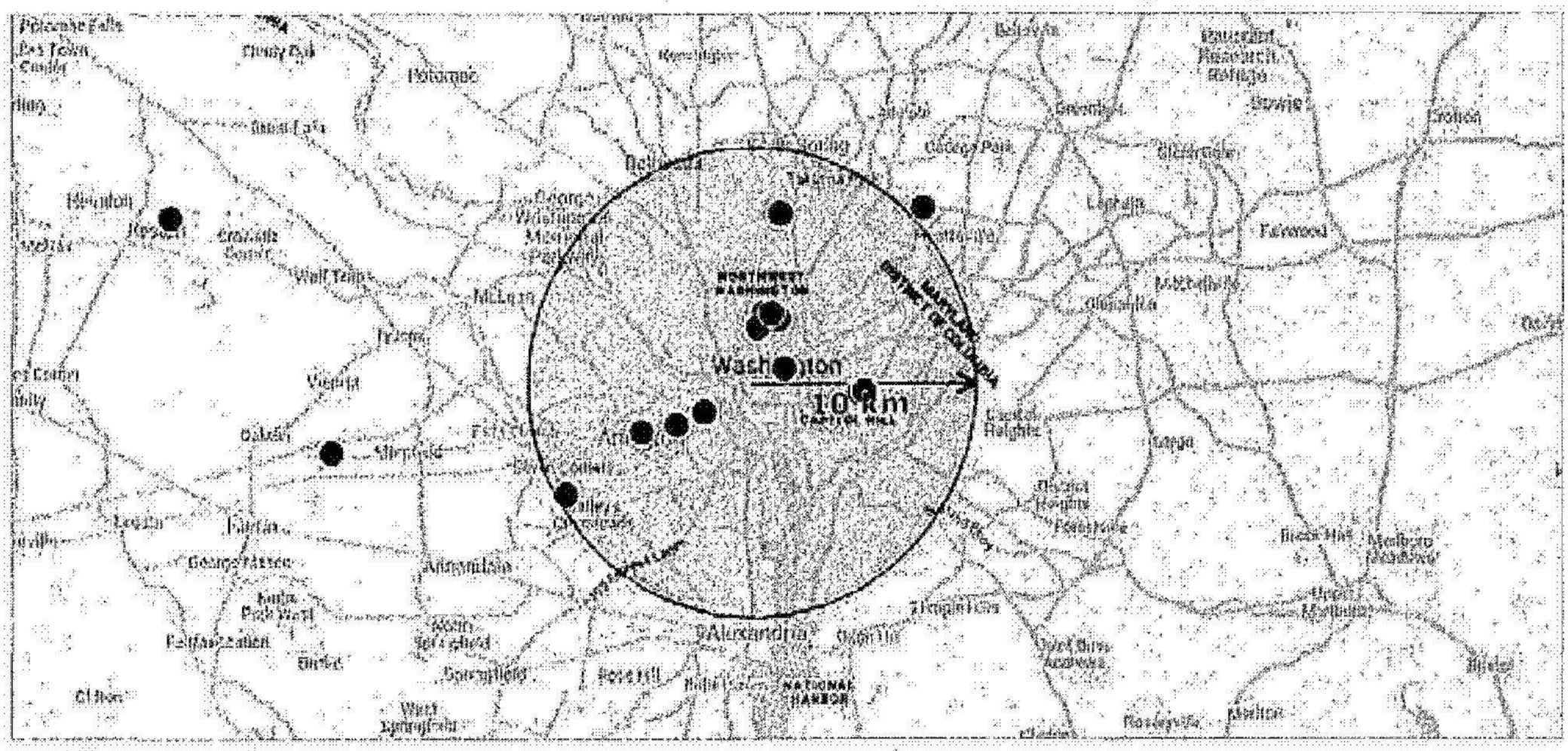
i premiumsegmentet, walk score 83
351 lägenheter, 28 427 kvm
förvärvad 2020

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220713193382

Washington D.C.

walk score 85/100



● köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	2 610	1 799	1 238	1 082
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	81	78	75	75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	64	53	60	22
Ingående balans, meur	570	444	337	147
Värdeförändring, meur	1	3	7	7
Investeringar, meur	22	41	31	24
Köp, meur	239	124	63	148
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	53	-42	6	12
Utgående balans, meur	885	570	444	337
Andel av verkligt värde, procent	15	5	4	3
Direktavkastningskrav, procent	4,03	4,71	4,65	4,73
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	20,65	23,73	21,63	16,95
Valutakursförändringar	1,72	-2,00	0,42	0,75
Justerad total portfolio 1 jan	22,37	21,73	22,05	17,70
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	22,37	21,73	22,05	17,70
Förändring i jämförbar portfölj	0,39	0,66	1,86	0,74
- Förändring i procent	1,7	3,0	8,4	4,2
Jämförbar portfölj 31 dec	22,76	22,39	23,91	18,44
Köp och nybyggnation	-1,58	-1,74	-0,18	3,19
Total portfölj 31 dec	21,18	20,65	23,73	21,63
Nyuthyrningshyra	22,68	22,98	25,42	21,10
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	3,9	7,9	2,2	3,4
Lägenheter under uppgradering	9,1	10,7	23,4	28,4
Vakansgrad	13,0	18,6	25,6	31,8

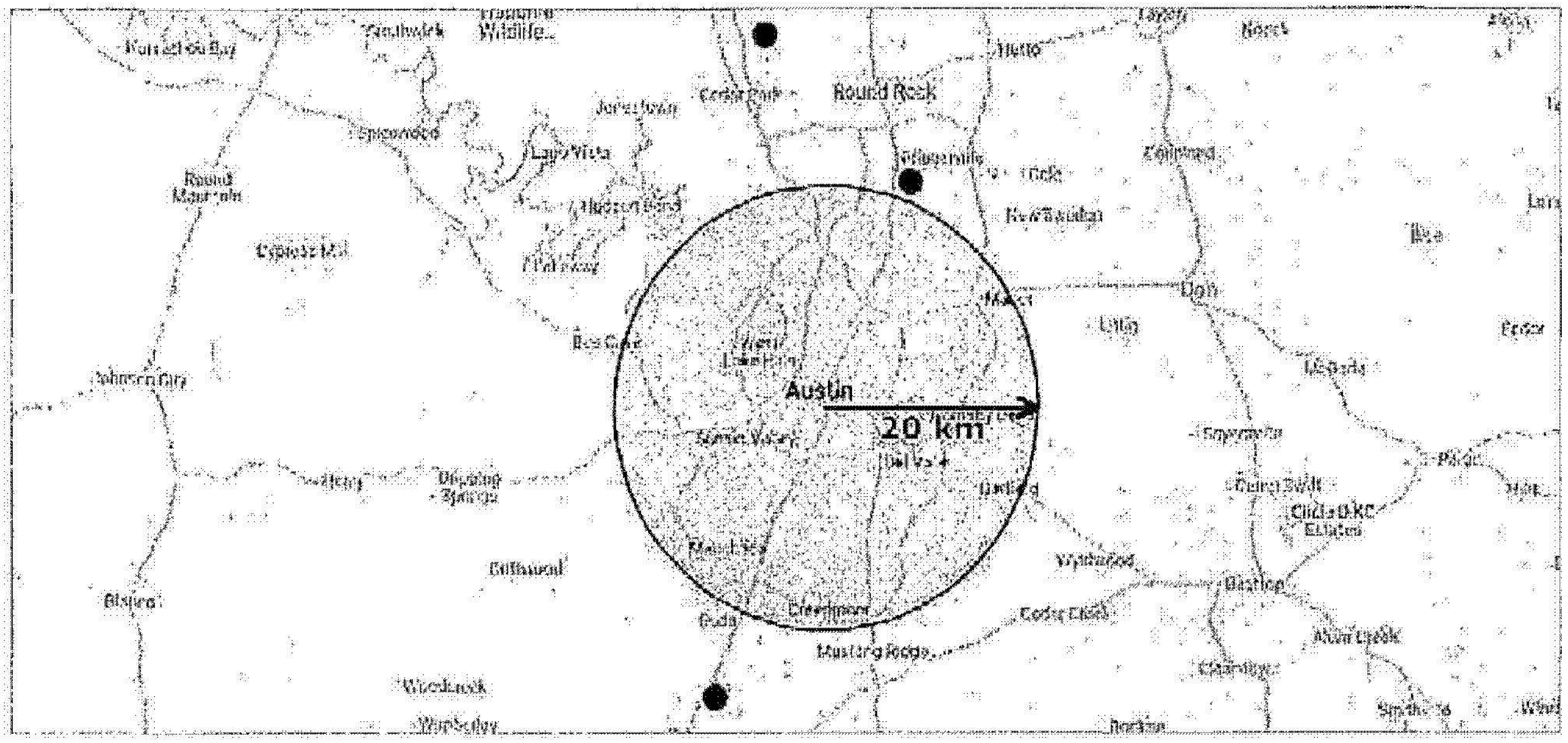
DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Leander Park, Austin

i prisvärtsegmentet, walk score 5
288 lägenheter, 21 219 kvm
förvärvad 2021

Austin

walk score 4/100

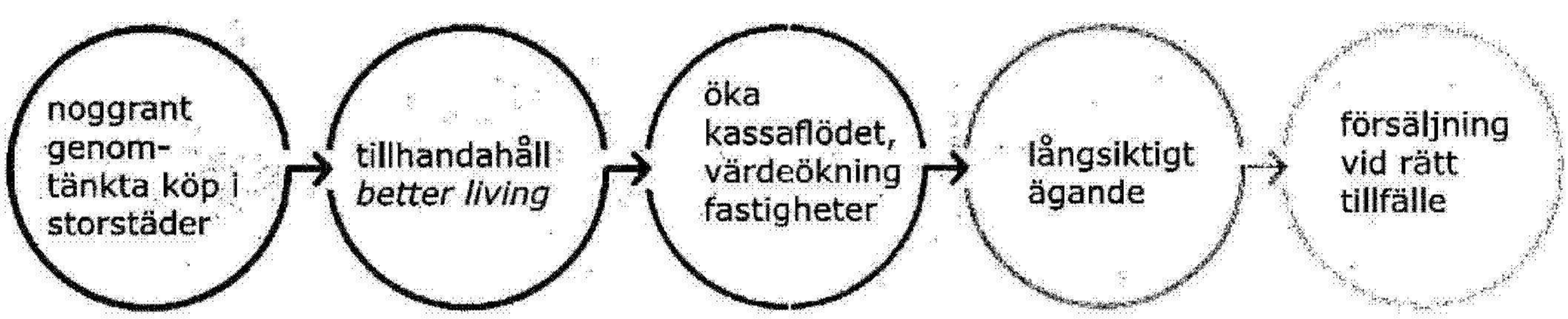


● köpta fastigheter

	2021	2020	2019	2018
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	861	-	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	-	-	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	1	-	-	-
Ingående balans, meur	-	-	-	-
Värdeförändring, meur	-	-	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	192	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-	-	-
Utgående balans, meur	191	-	-	-
Andel av verkligt värde, procent	3	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,00	-	-	-
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	-	-	-	-
Valutakursförändringar	-	-	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	-	-	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	-	-	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	-	-	-	-
- Förändring i procent	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 31 dec	-	-	-	-
Köp och nybyggnation	15,50	-	-	-
Total portfölj 31 dec	15,50	-	-	-
Nyuthyrningshyra	17,00	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	3,7	-	-	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	-	-	-
Vakansgrad	3,7	-	-	-

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

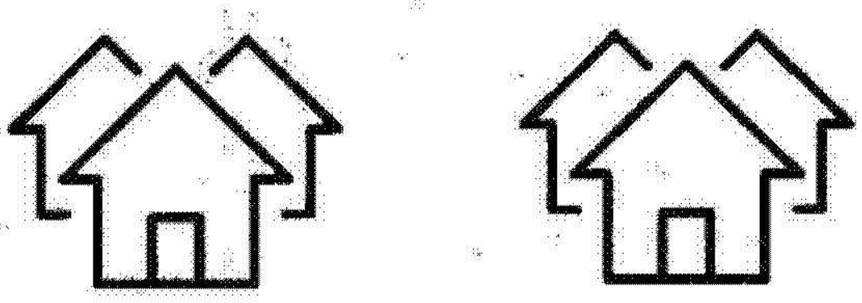
transaktioner



27 års erfarenhet

Akelius har tjugosju års erfarenhet av fastighetsförvaltning, varav sexton av dem på internationell marknad.
Varje regionalkontor har ett erfaret transaktions- och värderingsteam som kan marknaden väl.
Teamet tar fram realistiska antaganden för varje läge.
Akelius genomför köp och försäljningar på samma välbeprövade sätt i alla länder.

Akelius är aktiv på fastighetsmarknaden och har samlat på sig mycket kunskap från det stora antal fastighetstransaktioner som genomförs varje år.



2021 transaktioner

policy för ansvarsfulla investeringar

Hållbarhetskriterier integreras i företagets globala förvärvsprocess.

Akelius förvärvar endast egendom om den
- ligger minst tio meter över havet
- är jordbävningsresistent upp till magnitud fem på den europeiska seismiska skalan
- har en utomhuskvalité som ligger inom Världshälsoorganisationens gränsvärden

Ytterligare mätvärden som beaktas är följande
- byggnadens energiintensitet
- byggnadens vattenintensitet
- tillgänglighet för rullstolar
- dagsljuskvot
- bullernivå utomhus
- närhet till kollektivtrafik

	Kanada	England	USA	Frankrike	**Summa**
Erbjudande om köp, meur	5 815	1 358	14 826	2 000	**23 999**
Indikativa bud, meur	1 547	-	1 656	-	**3 203**
- antal lägenheter	3 838	-	5 531	-	**9 369**
- antal indikativa bud	27	-	16	-	**43**
Genomförda köp*, meur	128	-	431	-	**559**
- antal lägenheter	507	-	1 672	-	**2 179**
- antal transaktioner	5	-	4	-	**9**

* inkluderar transaktionskostnader

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193384

fastighetsköp 588 meur

Akelius inriktar sig på bostadsfastigheter med attraktiva lägen i växande storstäder.

De storstäder där Akelius investerar har alla en stark befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt, bostadsbrist, stigande hyror samt starka företagsinvesteringar och riskkapital.

Storstäderna ligger i länder med stabila demokratiska system, väletablerad rättsstat, företagsvänlig politik, låg brottslighet och låg till måttlig risk för naturkatastrofer.

Jämfört med kommersiella fastigheter är bostadsfastigheter inte lika känsliga för ekonomiska svängningar.
De är mer stabila och mindre riskfyllda.
Människor behöver alltid någonstans att bo, oberoende av ekonomiska hög- och lågkonjunkturer.

tillfälliga COVID-19 effekter kommer att vända

Storstäder har många fördelar jämfört med mindre städer och landsorten.

De erbjuder bland annat ett större kulturutbud, bättre tjänster och vanligtvis en mycket starkare arbetsmarknad.

Även om COVID-19 har startat en trend där en del personer kan arbeta hemifrån under en del av eller hela sin arbetstid gäller detta endast en liten del av tjänstemännen och vanligtvis för personer som har en långvarig relation med sin arbetsgivare.

Regionala städer utanför storstäderna kan gynnas på kort sikt, men Akelius tror inte att detta kommer att påverka storstädernas långsiktiga befolkningsutveckling på ett betydande sätt.

Människor kommer att lära sig att leva med COVID-19 och människor kommer att behöva anpassa sig och utvecklas på en ständigt föränderlig arbetsmarknad.

Det senare kräver att man byter arbetsgivare, bygger upp goodwill och lär sig nya färdigheter, något som görs mest effektivt på plats tillsammans med kollegor.

noggrant utvalda fastigheter

Akelius utvärderar omsorgsfullt erbjudanden och föredrar att noggrant välja ut enskilda fastigheter.

Akelius väljer ut fastigheter enligt tioårsregeln.
Trygg och ökande avkastning över tio år är viktigare än kortsiktiga vinster.

2 241 köpta lägenheter

Fastighetsköp uppgick till 588 meur under 2021 och omfattade totalt 178 009 kvadratmeter.
Direktavkastningskravet för förvärvade fastigheter var 4,09 procent.

2021 köp

	Antal lägenheter	Total yta i kvm	Direkt-avkastningskrav, procent	Förvärvspris, meur
Washington D.C.	811	71 538	4,33	**239**
Austin	861	65 811	4,00	**192**
Toronto	364	24 025	3,58	**81**
Montreal	143	10 651	4,29	**47**
Köpenhamn	62	5 984	3,76	**29**
Summa	**2 241**	**178 009**	**4,09**	**588**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Akelius sålde fastigheter i Skandinavien och Tyskland

Akelius gör inte endast noggrant genomtänkta fastighetsköp, utan beaktar även noggrant olika scenarier.
Under de senaste åren har Akelius lämnat mindre städer och inriktar sig på bostadsfastigheter i växande storstäder.

Akelius beslutade efter 27 år i Sverige, 15 år i Tyskland och fem år i Danmark att avyttra de skandinaviska och tyska fastigheterna och fokusera på nya marknader.

28 776 bostäder såldes för totalt 9,1 miljarder euro.

Den sålda portföljen var inriktad på storstäder med stark befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt.

Den var geografiskt koncentrerad, vilket underlättar en effektiv fastighetsförvaltning.

Akelius hade noggrant valt ut fastigheterna när portföljen byggdes upp, och efter förvärven hade de vanligtvis också uppgraderats till en mycket hög standard.

Det kan vara kostsamt för företag som är intresserade av att etablera sig i nya städer att bygga upp en väl avpassad portfölj och inrätta lokala organisationer.

Detta i kombination med det geografiska läget och koncentrationen, fastigheternas kvalitet och de höga kostnaderna för att bygga upp en likvärdig portfölj över tid, resulterade i en betydande portföljpremie.

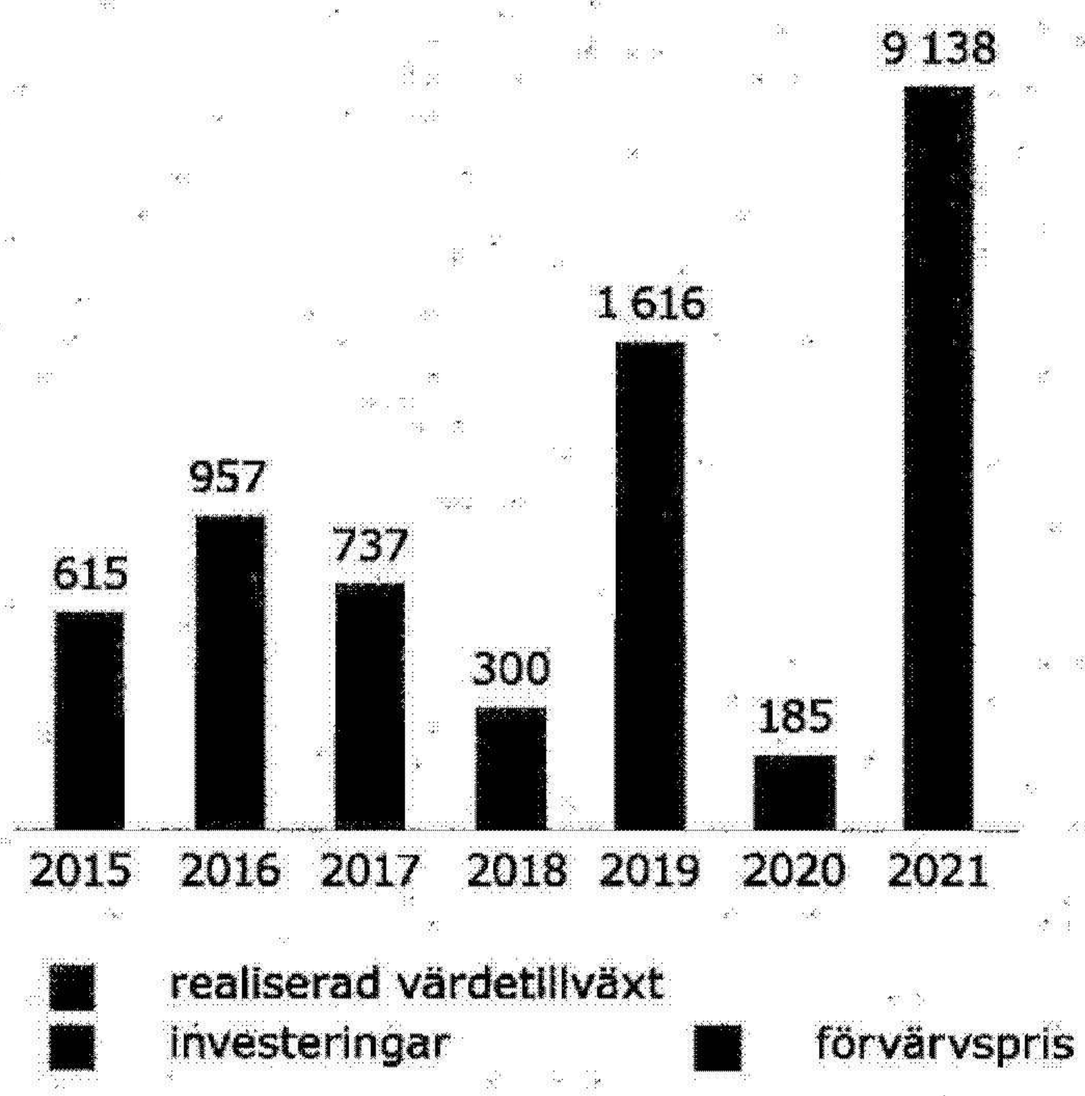
internränta 12 procent

Den årliga internräntan för fastigheterna i den sålda portföljen uppgick till 12,2 procent på skuldfri basis.

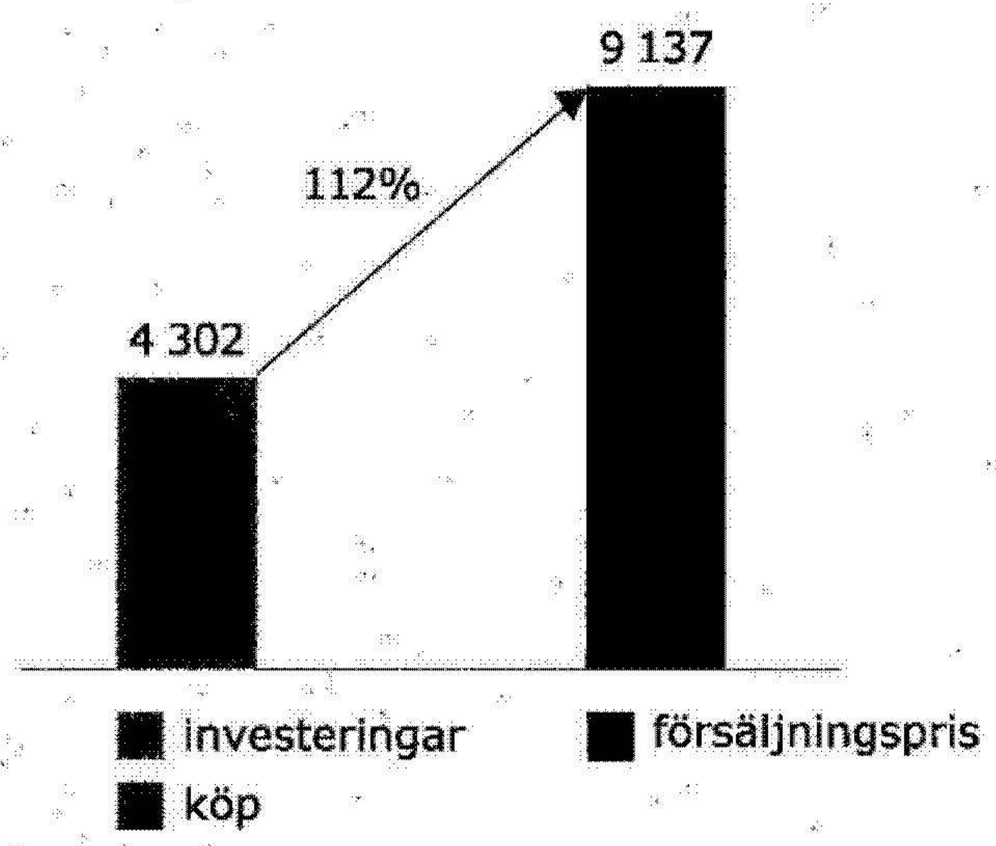
Det är internräntan på förvärvskostnaderna och kassaflödet fram till och med avyttringen av fastigheterna.

Försäljningen är ett betyg på Akelius affärsmodell och hur Akelius bedriver sin fastighetsförvaltning.

försäljningar
meur



avyttring av Tyskland och Skandinavien
meur



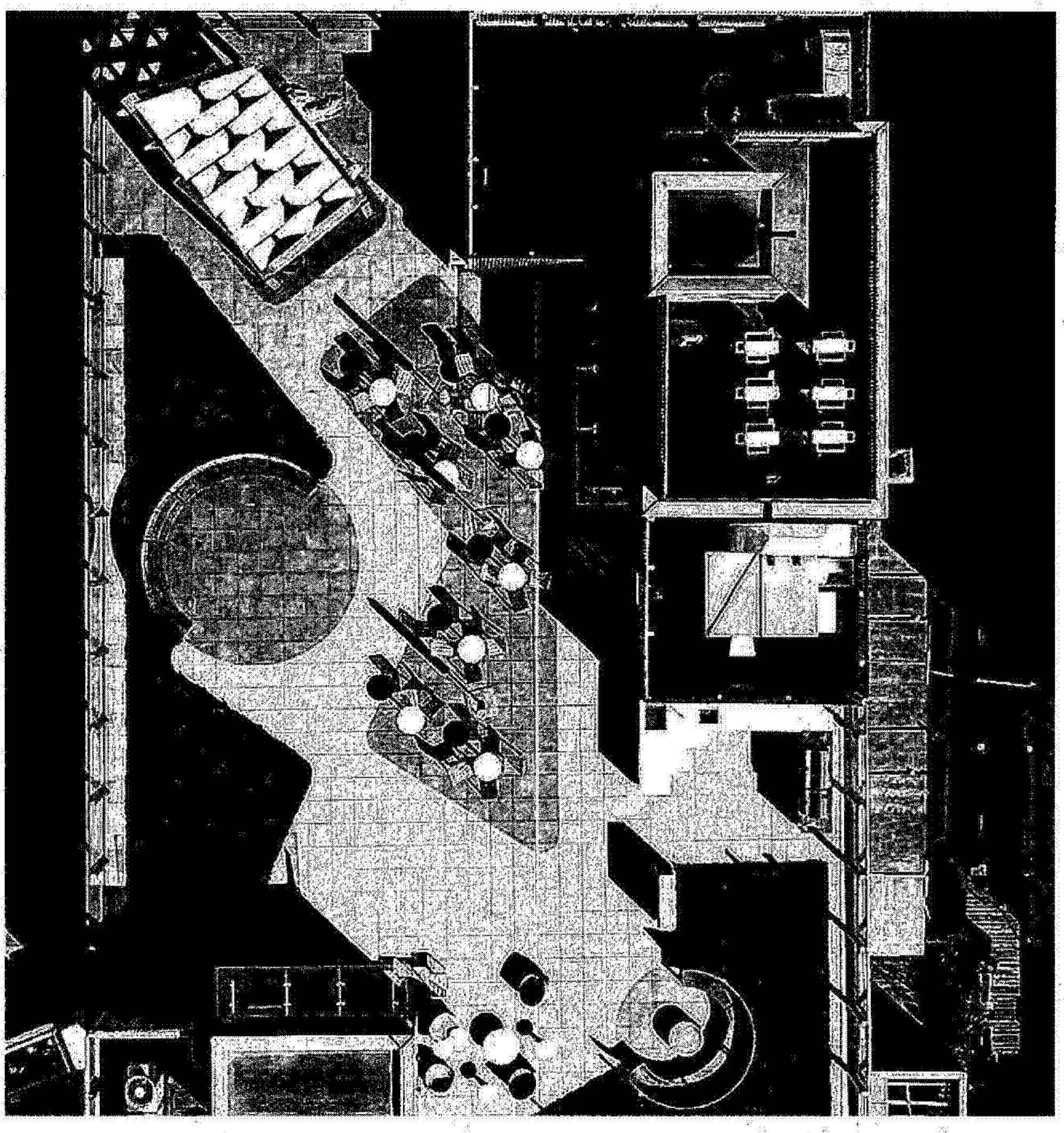
DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193B5

33 rue Lamarck, 18:e arrondissement, Paris

i premiumsegmentet, walk score 100
20 lägenheter, 1 157 kvm
1 kommersiell lokal, 46 kvm
förvärvad 2018

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



miljö

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

13 CLIMATE ACTION

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193B6

miljö bidrag

Akelius förstår att bolaget har en viktig roll under övergången till ett klimatneutralt samhälle.

Under 2017 stod, enligt United Nations Environmental Program, byggindustrin för 36 procent av den globala energianvändningen och 39 procent av de energirelaterade koldioxidutsläppen.

Akelius strävar efter att minska energi- och vattenförbrukningen samt koldioxidutsläppen.

Akelius strävar efter att få miljöcertifieringar för sin nuvarande portfölj och framtida förvärv.

fokusområden

energi och vatten

Akelius åtar sig att

- minska vattenförbrukningen med 10 procent till 2025
- minska elförbrukningen med 15 procent till 2025
- ha 100 procent el från förnybara källor senast 2025

environmental certifications

Akelius åtar sig att

- 5 procent av portföljen certifierat av LEED, BREEAM, WELL eller annan oberoende erkänd organisation till 2030
- 10 procent av förvärv certifierat av LEED, BREEAM, WELL eller annan oberoende erkänd organisation till 2030

minska koldioxidutsläppen i företaget

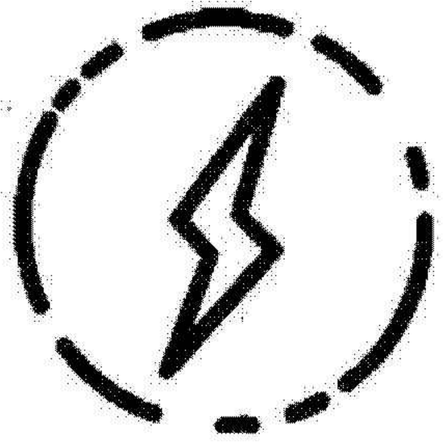
Akelius åtar sig att

- minska koldioxidutsläppen med 40 procent till 2025
- vara koldioxidneutralt till 2050

avfallshantering

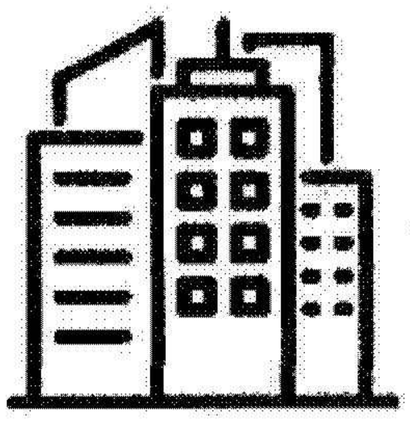
Akelius åtar sig att

- minska avfallet från hyresgäster, kontor och byggnationer med 5 procent till 2023
- förbättra energiåtervinningen



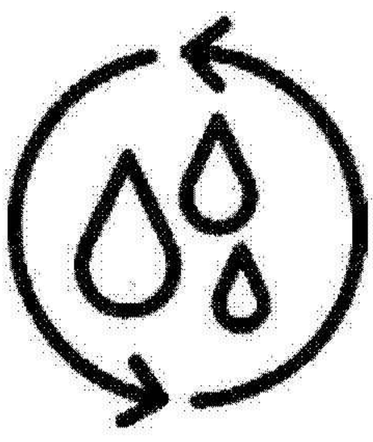
2,6 procent

minskning av elförbrukningen, jämförbart



2 LEED

certifierade fastigheter



1,1 procent

minskning av vattenförbrukningen, jämförbart

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

net zero koldioxidutsläpp år 2050

Net zero utsläpp innebär att de växthusgaser som företaget släpper ut balanseras av att växthusgaser avlägsnas.

Det ska ske genom att minska utsläppen till så nära noll som möjligt och avlägsna resterande utsläpp.

Akelius antog mål för att minska koldioxidutsläppen från sin verksamhet.

kortfristiga mål

Under de kommande tre åren åtar sig Akelius att

- minska koldioxidutsläppen inom scope 1 och 2 med fyrtio procent i den absoluta portföljen till 2025, baserat på 2018
- redovisa scope 3-utsläppen senast 2022

Varje stad utarbetar detaljerade handlingsplaner för att minska koldioxidutsläppen.
Dessa planer godkänns sedan av vd.
Under kvartalsvisa översyner med hållbarhetsteamet går man igenom utvecklingen för att säkerställa framgång.

Beräkningar av scope 3 är en omfattande process.
2021 utfördes en genomförbarhetsstudie.
Akelius redovisar scope 3-utsläpp för rapporteringsåret 2022.

långsiktiga mål

Akelius långsiktiga mål är att eliminera bolagets bidrag till de globala utsläppen senast 2050 och uppnå net zero utsläpp.

För att uppnå net zero utsläpp strävar Akelius efter att arbeta med Science Based Targets-initiativets net zero standard.
Det kommer att underlätta för bolaget att minska sina utsläpp i enlighet med klimatforskningen.

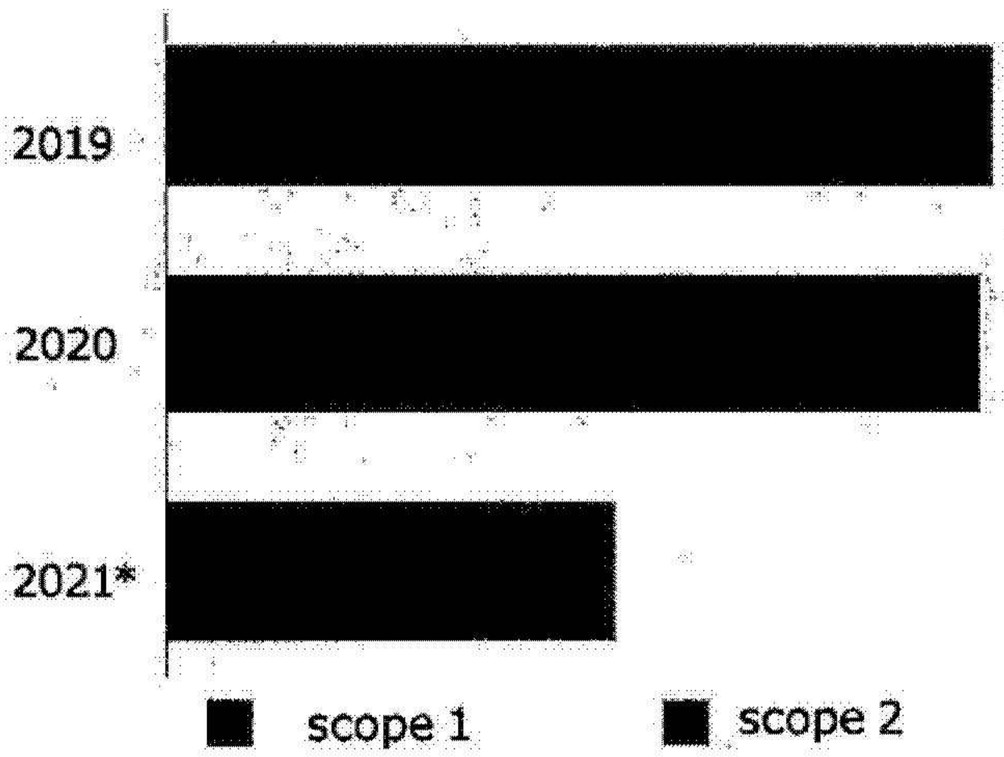
jämförbara totala utsläpp minskade med 4,6 procent

Akelius har förbättrat effektiviteten i fastighetsbeståndet under de senaste åren.

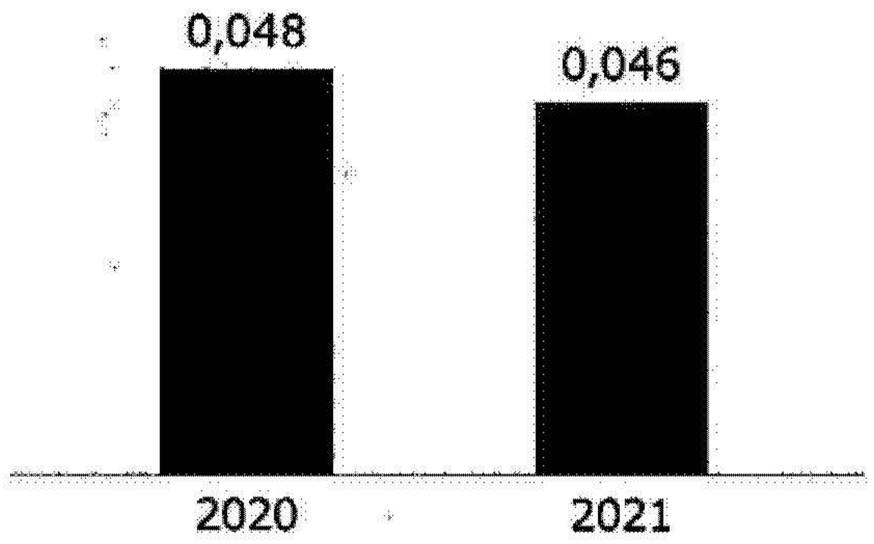
Det tar tid att visualisera resultat.
Under 2021 minskade Akelius scope 1 och scope 2 utsläpp med 4,6 procent i jämförbart bestånd.

Utsläppsintensitet av koldioxid från byggnaders energiförbrukning minskade med 3,1 procent.

globala utsläpp, total portfölj
tCO_2e



utsläppsintensitet, jämförbart
tCO_2e per kvm



* exklusive data från Tyskland på grund av att data ej är tillgänglig

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

solpaneler på taket på fastigheten Century i Washington D.C.

Akelius framtid är grön

Akelius förvärvade tidigare fastigheter som var i behov av underhåll och uppgradering. Under åren har Akelius renoverat och gjort byggnaderna mer effektiva och hållbara.

Akelius har satt upp ett ambitiöst net zero mål till senast 2050.

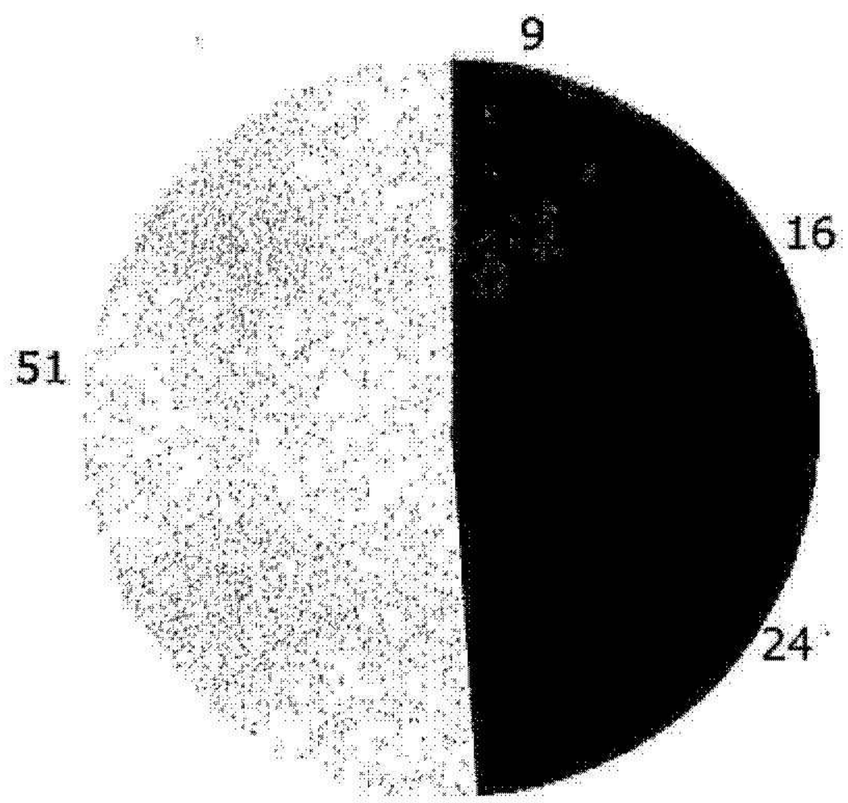
För att uppnå net zero målet har Akelius planerat många uppgraderingar och renoveringsprojekt.
Över 500 energirelaterade projekt förväntas vara slutförda fram till 2025.

Förutom energirelaterade projekt bidrar Akelius till att bevara och öka den biologiska mångfalden i städerna.

alla oljeuppvärmningssystem har bytts ut

Akelius har bytt ut nästan alla oljeuppvärmningssystem.
Det finns bara två kvar och planerna på att byta ut dem med energieffektiva system är klara.

typ av energiprojekt som planeras fram till 2025
procent



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

energiprojekt bidrar till att minska förbrukningen

Akelius har som mål att minska energiförbrukningen med 15 procent till 2025 jämfört med 2018.

Företaget strävar också efter att anskaffa 100 procent av sin el genom produktion eller inköp av förnybar energi eller återvunna källor i sin absoluta portfölj till 2025.

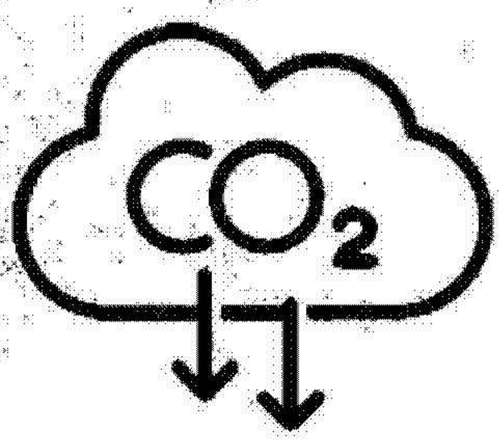
ett bra år för solenergi i Nordamerika

Under 2021 genomförde Akelius tolv projekt med solpaneler på hustak.
I USA slutfördes sex projekt, tre i New York och tre i Washington D.C.
Sex projekt genomfördes även i Kanada, samtliga i Toronto.

Sammanlagt förväntas dessa projekt generera 728 755 kWh energi.
Det är tillräckligt med energi för att driva 70 hus i ett helt år.

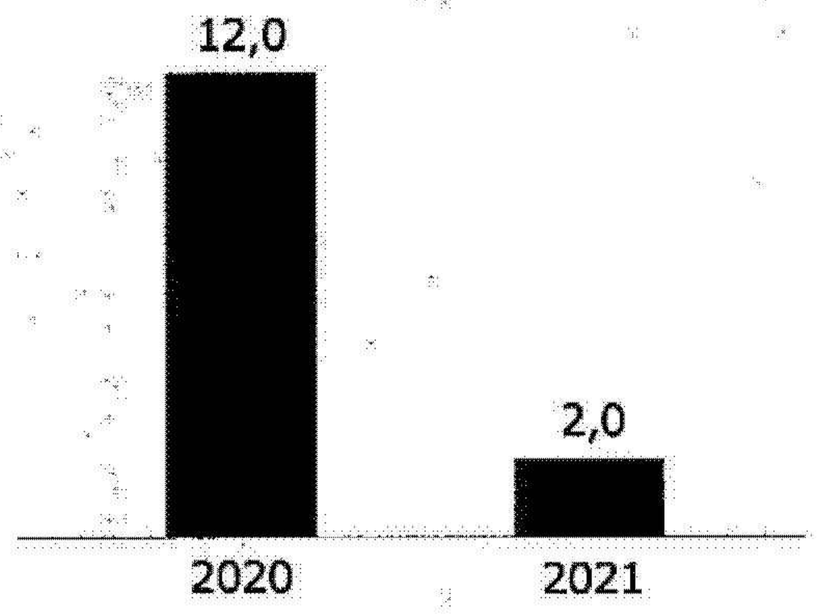
Projekten förväntas också minska utsläppen av växthusgaser med 99,98 tCO2.
Det motsvarar utsläppen från 22 bilar under ett år.

Genom de här projekten tar Akelius viktiga steg mot att uppnå sina mål för förnybar energi.



minska utsläppen med 100 tCO_2

scope 2 indirekta utsläpp i Paris, jämförbara fastigheter, tCO_2e



övergång till grönare alternativ i Paris

I Paris har samtliga fastigheter övergått till 100 procent grön el i gemensamma utrymmen.
Grön el är en blandning från förnybara källor, som sätts samman automatiskt av elleverantören.

Leverantören utfärdar varje år en ursprungsgaranti.
Garantin ger information om källan till den gröna energin.

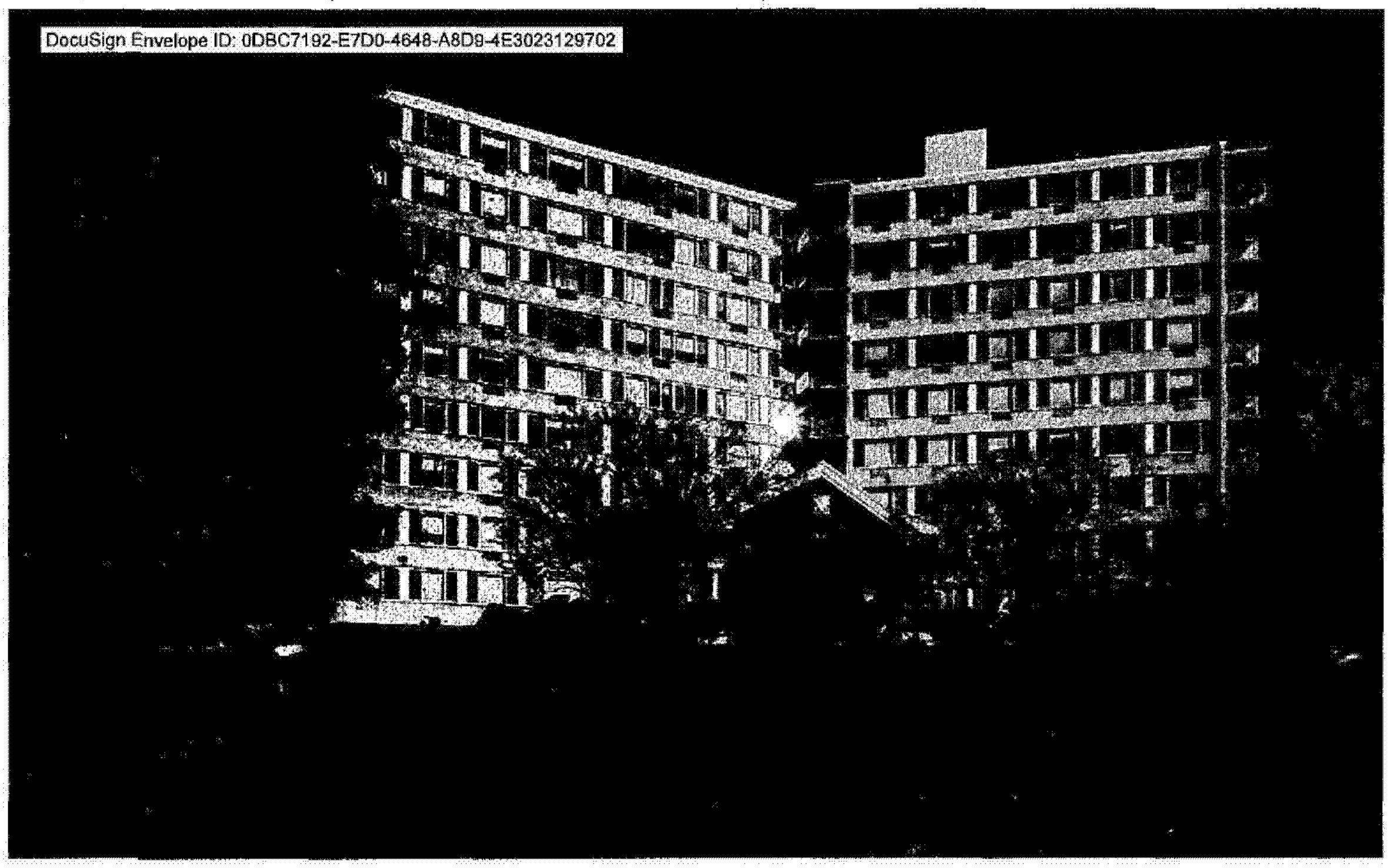
Elförbrukningen i gemensamma utrymmen beräknas utgöra 5 procent av den totala energiförbrukningen i Paris.

De här förändringarna uppskattas leda till 3,9 procent lägre utsläpp.

I fastigheterna kommer lamporna i gemensamma utrymmen att ersättas med LED-belysning.
Detta kommer att leda till uppskattningsvis sextio procent lägre förbrukning.

Strömbrytarna ersätts med rörelsedetektorer, vilket inte bara innebär ytterligare energibesparingar utan även ökad trivsel för hyresgästerna.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



16th Street, Northwest, Washington D.C.

ökat fokus på vattenprojekt

Akelius har som mål att minska vattenförbrukningen med 10 procent till 2025 jämfört med 2018.

spara vatten och pengar i Washington D.C.

På Rittenhouse i Washington D.C. slutfördes ett vattenbesparingsprojekt.

Investeringar på 200 000 eur för

- nya toaletter i badrummen
- uppgraderade kranar
- nya duschmunstycken
- reparation av rörledningar i badrum
- ny mätteknik

Dessa åtgärder beräknas spara 72 000 liter vatten per dag.

Projektet ger också 53 000 eur i årliga besparingar.

lösningar för vattenrening i Paris

AIGA-systemet installerades i 25 fastigheter i Paris.

Systemet installerades vid huvudvattenledningen.
Det är i första hand en lösning för vattenbehandling.

Systemet ger flera förbättringar

- mindre vattenläckage på grund av mindre kalkavlagringar
- färre pannbyten på grund av mindre förkalkning
- längre livslängd för pannor, duschar, kranar och kök
- dödar legionellabakterier och motverkar biofilm, vilket bevarar människors hälsa
- uppfyller stadens dricksvattenförordning
- ökar livslängden för alla apparater som används med vatten med trettio till femtio procent

Det minskar också vattenförbrukningen med uppskattningsvis 10 procent,
vilket ger värde för både hyresgäster och miljön.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

miljöprojekt

pollineringsrabatt i Toronto

Grönområden på 99 Tyndall Avenue har planterats med pollineringsvänliga växter och buskar.

Dessa växter ger bin, fjärilar och andra pollinatörer

- mat
- häckningsområden
- viloplatser

Pollinatörer är viktiga för att underlätta produktionen av frukt och grönsaker.

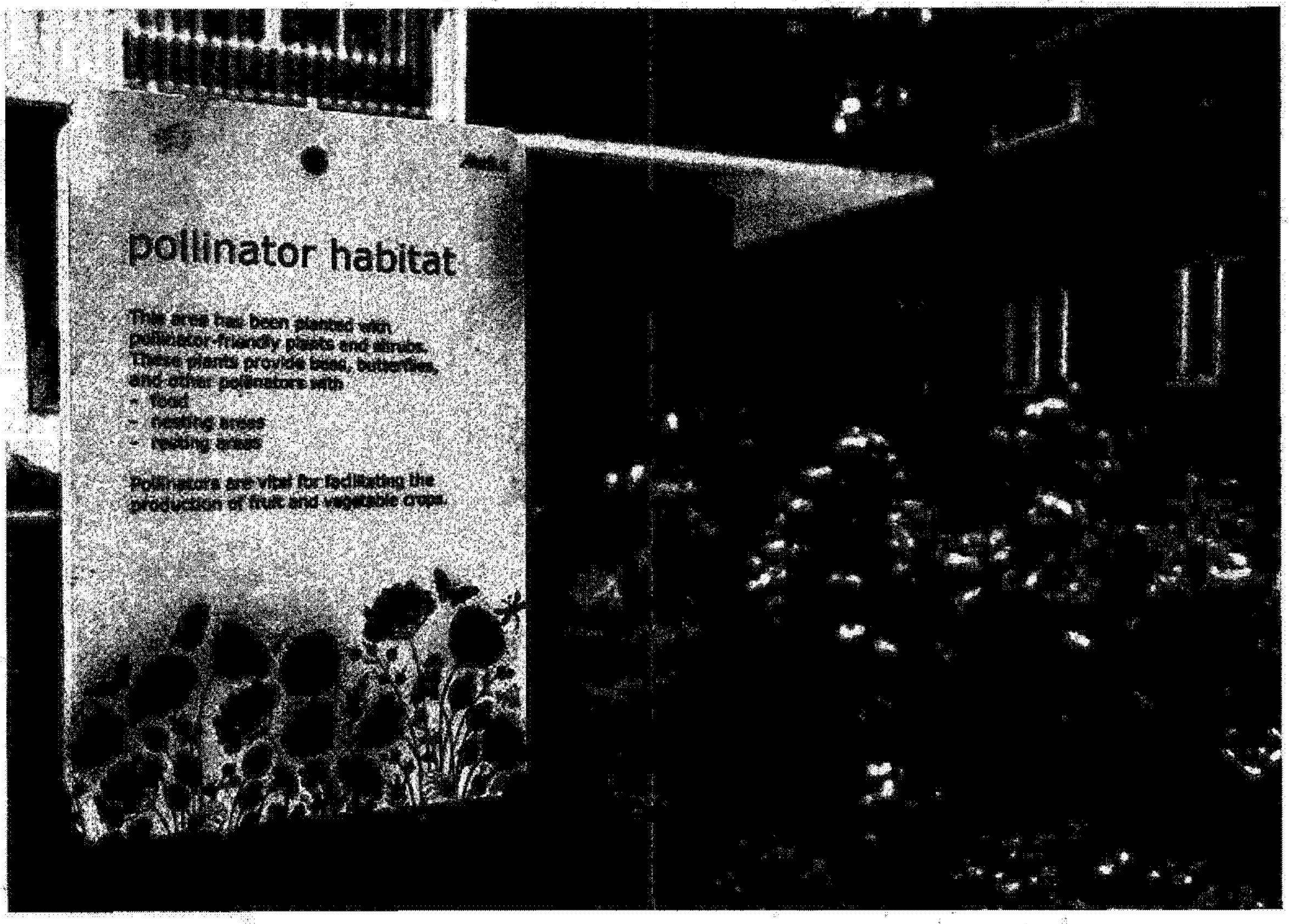
laddningsstationer för elfordon i New York

15 laddningsstationer för elfordon har byggts på 77 St Marks Avenue.
Det är den enda av Akelius fastigheter i New York som har parkeringsplatser.

Projektet fick en rabatt på 95 000 USD från det lokala elbolaget.
Det är också berättigat till federala rabatter.

Alla laddare är nivå 2 och är avsedda för Akelius hyresgäster.

pollinatörsbädd i Toronto



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193389

mot en grönare portfölj med miljöcertifieringar

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

Företaget har också som mål att 10 procent av nyförvärven ska vara certifierade enligt LEED, BREEAM eller någon annan oberoende erkänd organisation senast 2030.

Dessa certifikat visar en byggnads hållbarhet ur ett miljö- och energiperspektiv.
De är också en indikator på ett företags engagemang för hållbarhet.
Miljöcertifieringar kan leda till hyrespremier.

Akelius har för närvarande två fastigheter med certifieringar.

The Edition, Washington D.C.

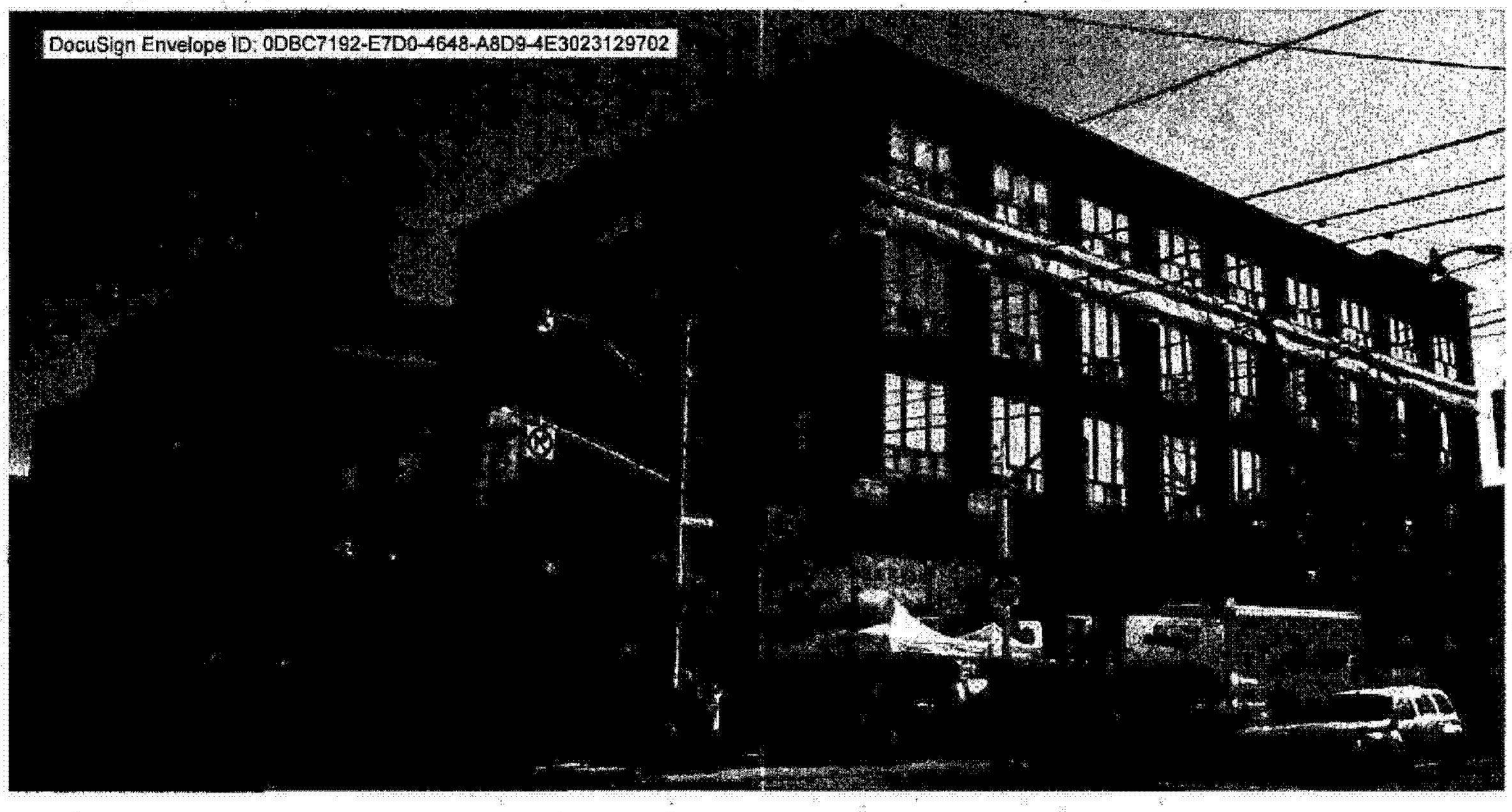
Förvärvades 2020 och är Akelius första fastighet med LEED Gold-certifikat.
Den har 351 lägenheter och byggdes 2019.

Här finns många bekvämligheter, bland annat ett fitnesscenter i två våningar, en pool i resort-stil och en innergård med grillmöjligheter.

Området är mycket eftertraktat tack vare dess förbindelser med Washington D.C. och University of Maryland.

The Edition, Hyattsville, Washington D.C.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702



533 College Street, Toronto

533 College Street, Toronto

Akelius kontor i Toronto är Akelius första LEED-certifierade fastighet i Kanada.

Byggteamet i Toronto har genomfört ett stort uppgraderingsarbete för att uppdatera den 100 år gamla fastigheten.
De historiska detaljerna i fastigheten har bevarats.
Kontoret har en trädgård på taket, ett utmärkt läge och fin utsikt över Toronto.

framtida certifieringar förbättrar portföljens värde

Miljöcertifiering tillför stora värden till fastighetsbeståndet.
Akelius arbetar med många projekt för att först och främst förbättra fastigheternas effektivitet, men också för att få dem certifierade.

Nedan följer en förteckning över förväntade miljöcertifieringar.

förväntade certifieringar i Akelius portfölj

Fastighet	Stad	Certifiering	Verkligt värde, meur
22nd Street	New York	LEED Gold, 2022	36,5
The Stanton	Washington D.C.	LEED Silver, 2022	50,9
Lexington	Washington D.C.	LEED Silver, 2023	13,5
F Street NE	Washington D.C.	LEED Silver, 2023	5,2
Mass Ave NW	Washington D.C.	LEED Platinum, WELL, 2022	32,8
Harvard Hall	Washington D.C.	LEED Gold, 2023	48,3
East-West Highway	Washington D.C.	LEED Gold, 2022	95,7
Peel Plaza	Montreal	LEED Gold, 2023	85,7
1 Rosemount	Montreal	LEED O+M, 2023	13,5
Channel Center	Boston	LEED CI, WELL, 2022	16,9
Summer Street	Boston	LEED BD+C, 2023	8,4
Challoner House	London	BREEAM good, 2023	21,5

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193390

avfallshantering

Akelius förbättrade under 2021 kontrakten med tredje part avseende behandling och rapportering av avfall från byggnation, hyresgäster och kontor.
Förbättringen fortsätter kommande år.

Målsättningen är att öka återvinning, återanvändning och att minska deponering.

Akelius åtar sig att använda hållbara material och att minska avfall genom 5 procent ökning av andelen avfall från hushåll, kontor och byggnation som återvinns fram till 2023, med 2021 som basår.

avfall från hyresgäster och fastighetsskötsel

Strukturerad avfallshantering minimerar mängden avfall som deponeras eller förbränns utan energiåtervinning.

Sedan 2017 har Akelius arbetat med två globala målsättningar

- garantera att alla fastigheter har sorteringssystem enligt lokala föreskrifter
- att informera hyresgäster och personal om sortering av avfall

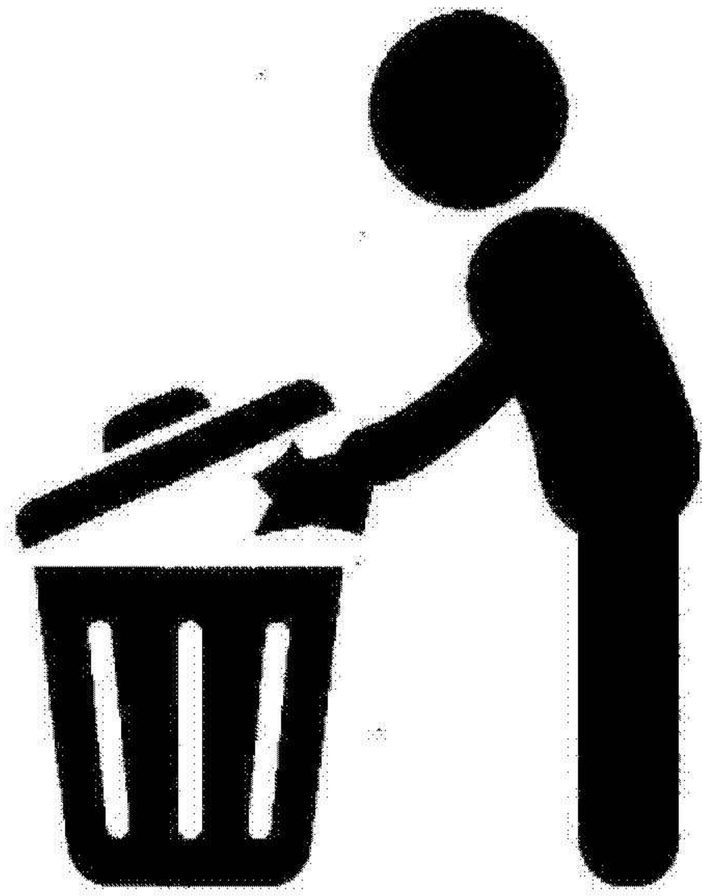
Akelius informerar alla hyresgäster om hur avfall ska sorteras och läggas i respektive sopkärl.

metod för datainsamling

Akelius är verksam i fyra länder.
Hanteringen av avfall från hyresgäster och fastighetsskötsel påverkas av lokala regler och lokala möjligheter.

Avfallsdata inhämtas från fakturor och kompletteras med beräkningar där data inte kan erhållas på annat sätt.

Estimerade volymer är per avfallstyp, antalet sopkärl, volym och hämtningsfrekvens.
Uppskattningar är justerade för vakans.



kommande projekt för att förbättra avfallshanteringen

Andelen avfall som sändes till deponering ökade under 2021, från 19 procent under 2020 till 64 procent under 2021.

New York ändrade antagandena för estimat och medförde ökad andel avfall som sändes till deponering.

Toronto ökade frekvensen av sophämtning och därmed ökade antagen volym avfall.

Avfall sänt till förbränning med energiåtervinning minskade med 39 procent. Det är på grund av försäljningen i Tyskland och Skandinavien, där förbränning med energiåtervinning var den huvudsakliga typen av avfallshantering.

Akelius startade i slutet av 2021 ett pilotprojekt för att förbättra avfallshanteringen.
Akelius bedömer att projektet resulterar i kostnadsbesparingar och förbättrad avfallshantering i fastigheterna vilket även ökar servicen till hyresgäster.

Akelius planerar att implementera projektet över hela fastighetsbeståndet vid gott utfall av pilotprojektet.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

sociala

5 GENDER EQUALITY

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193911

fokus på socialt ansvar

Akelius skyddar och värnar om anställda, hyresgäster och samhälle.
Företaget främjar hälsa och välbefinnande för att stödja de anställdas välbefinnande.
Bolaget strävar efter att skapa en miljö som främjar jämlikhet, mångfald och personlig utveckling.

Hyresgästernas säkerhet är av yttersta vikt för Akelius.
Akelius håller fastigheterna säkra och välstädade.
Bolaget engagerar sig i samhället.

fokusområden

anställda

Akelius åtar sig att

- främja mångfald och icke-diskriminering
- skapa förutsättningar för en frisk och trygg personal
- säkerställa en attraktiv arbetsmiljö

hyresgäster

Akelius åtar sig att

- säkerställa hyresgästernas hälsa och säkerhet
- förbättra hyresgästrelationerna
- ge stöd till välgörenhet genom huvudägaren Akelius Foundation

utbildning

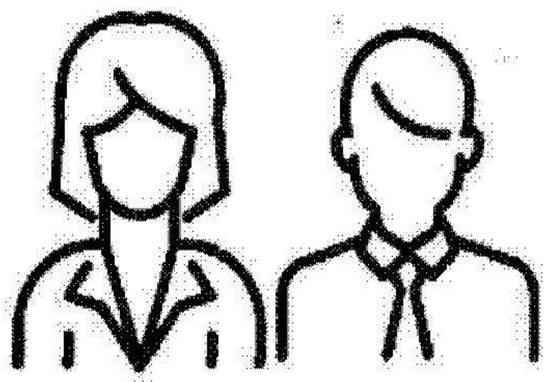
Akelius åtar sig att

- främja internt producerat utbildningsmaterial
- digitalisera utbildning
- dela kunskap genom mentorskap

kundservice

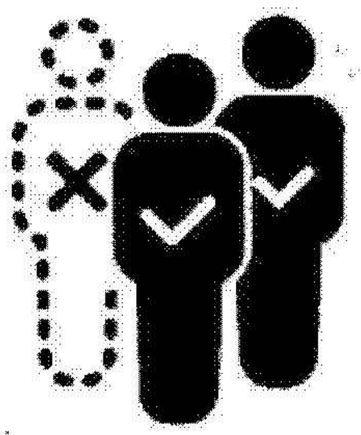
Akelius åtar sig att

- tillhandahålla lokala servicecenter
- skapa digitaliserad onboarding
- ha en kort kötid



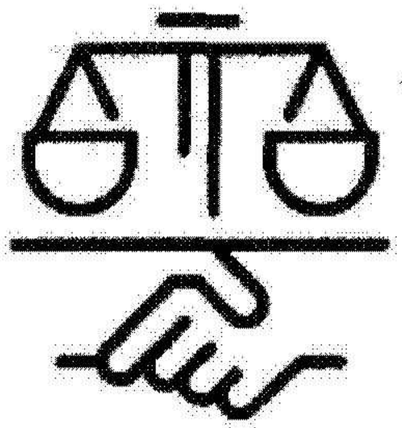
865

anställda



1,5 procent

frånvarograd



42 to 58

förhållandet mellan kvinnor och män bland de anställda

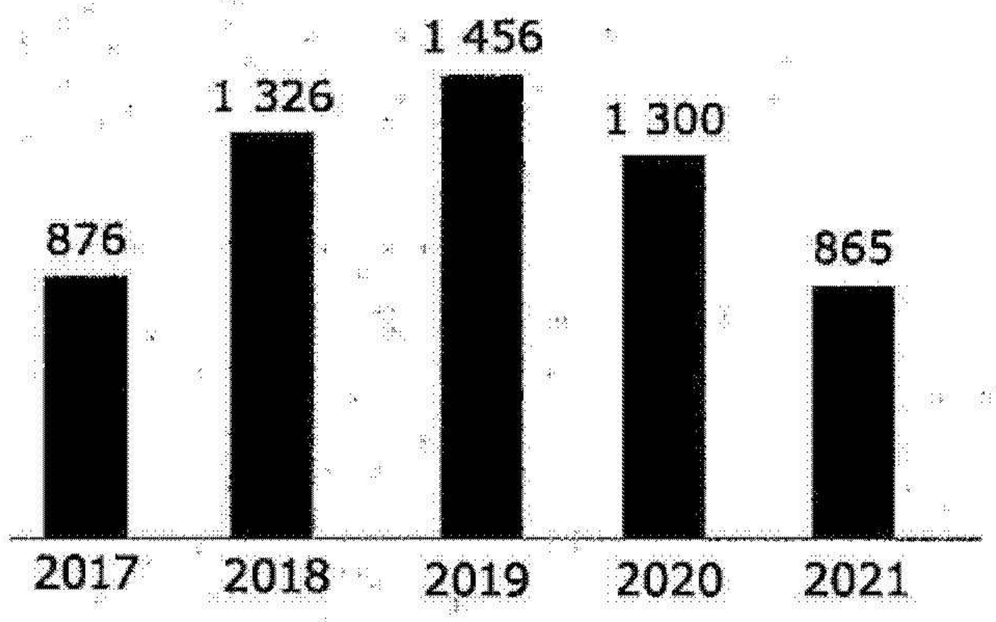
personal

Akelius framgång är beroende av de anställda och deras kompetenser.

Akelius strävar efter att tillhandahålla en säker, inspirerande och rättvis miljö för alla anställda, att behålla sina nuvarande medarbetare och locka nya medarbetare.

I slutet av 2021 hade Akelius 865 direktanställda.

antal anställda



främja mångfald och icke-diskriminering

Akelius garanterar lika möjligheter för alla medarbetare.

Styrelsen har godkänt policyn för mångfald och jämställdhet för att säkerställa att alla anställda har samma möjlighet att utvecklas inom organisationen.
Policyn definierar mål för att främja mångfald och jämställdhet mellan könen.

Bolaget uppmuntrar anställda att rapportera misstänkta fall av brott mot diskrimineringspolicyn till

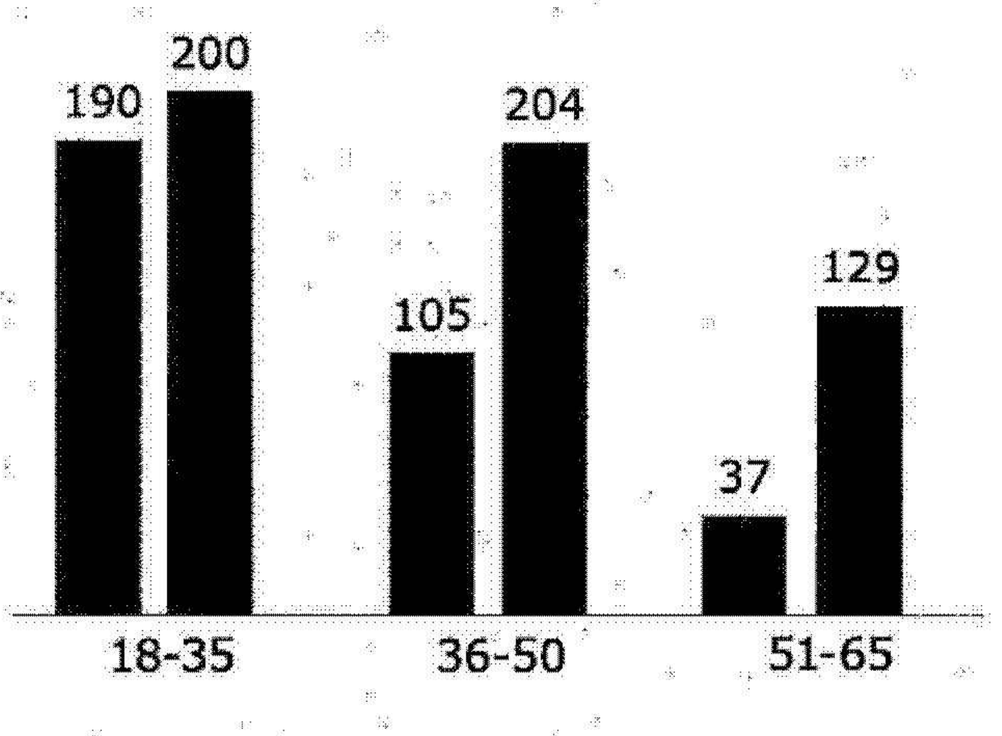
- närmaste chef eller annan chef
- lokal personalchef
- ledande befattningshavare
- kanal för visselblåsare

Bolaget ser till att rapporterade fall av fördomar, diskriminering eller trakasserier utreds och åtgärdas på lämpligt sätt.

Dessa ärenden behandlas anonymt.

Koncernens internrevision skyddar oberoende utredningar.

åldersfördelning, antal anställda



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193392

jämställdhet mellan könen

Akelius ser jämställdhet mellan könen som en högsta prioritet.
Mångfald är gynnsamt för både Akelius och dess anställda.

Akelius anställer personal utifrån kompetens oavsett kön och

- mäter samt utvärderar arbetsinsats för att främja fördelningen mellan kvinnor och män
- åtar sig att integrera mångfald i rekryterings- och marknadsföringsarbete
- erbjuder nätverksevenemang, konferenser och öppenhet som tilltalar alla

Företagsledningen följer upp statistik avseende köns- och ersättningsfördelning kvartalsvis.

I slutet av 2021 var 38 procent av Akelius anställda kvinnor och 62 procent män. Akelius anställda i Nordamerika som arbetar inom fastighetsskötsel är män och bidrar därmed till en hög andel män i bolaget.

På chefsnivå var 42 procent kvinnor och 58 procent män, vilket är oförändrat jämfört med förra året.
80 procent av styrelseledamöterna är män, oförändrat jämfört med förra året.

lika lön är viktigt

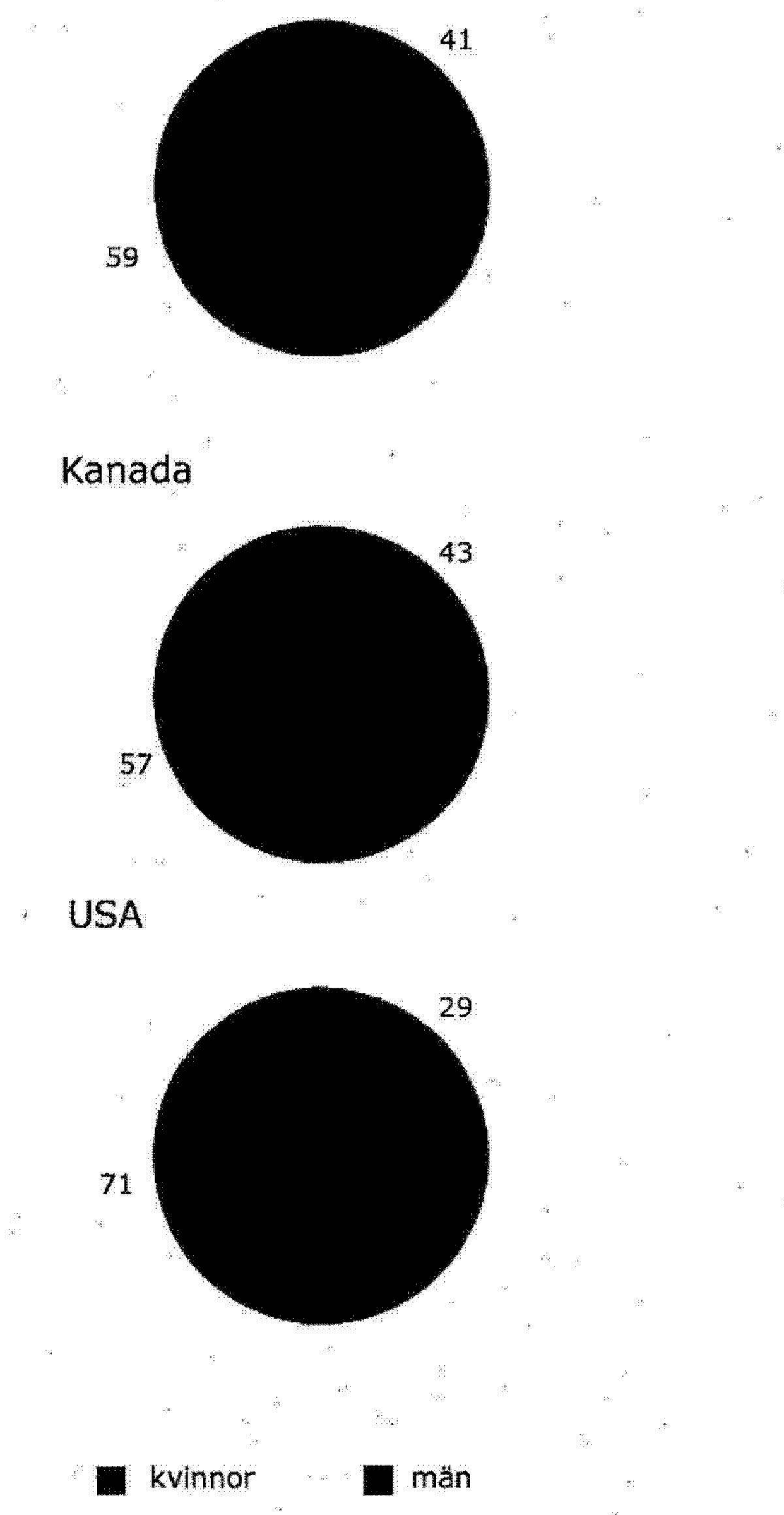
Akelius strävar efter mångfald samt lika behandling gällande rekrytering, utveckling och ersättning.

Företaget har en process för lönejämförelse inklusive

- löneundersökning
- lika lön för lika arbete
- jämförelse av löner mellan roller
- marknadsjämförelse per stad
- vidtagande av åtgärder om det finns ojämlikhet

Vid årsskiftet var lönekvoten mellan kvinnor och män 114 procent, jämfört med 116 procent 2020.

könsfördelning per region
procent



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

föräldraledighet

Akelius följer nationell lagstiftning om föräldraledighet i de länder där bolaget är verksamt.

Totalt var 99 anställda föräldralediga under 2021.
58 av dem var kvinnor och 41 var män.
69 anställda återvände till arbetet efter föräldraledighet 2021.
45 av dem var kvinnor och 24 var män.

Akelius värdesätter balansen mellan arbete och familj.

tolererar ingen diskriminering

Akelius anställda arbetar i en miljö som är fri från trakasserier, hot och diskriminering mot personalen, framtida och aktuella sökanden eller andra intressenter på grundval av olika kategorier och egenskaper.

Förteckningen finns på Akelius webbplats.

mål

Emp-Pay, H&S-Emp, GRI 401-1, GRI 405-1, GRI 405-2	2021	2020	2019
100 procent jämställd lönesättning mellan chefer till 2025	138	138	137
100 procent jämställd lönesättning för all personal till 2025	114	116	123
2 procent eller mindre årlig sjukfrånvaro	1,5	1,9	2,9
0 dödsfall	-	-	-
0 olycksfall	0,25	0,14	0,04
0 förlorade arbetsdagar	0,96	2,6	-

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

anställda vid öppnandet av kontoret i Toronto

trygg och välmående personal

Akelius bidrar till anställdas välbefinnande genom att uppmuntra alla anställda att leva ett aktivt och balanserat liv.

Bolaget uppmuntrar till anställdas välbefinnande genom

- årligt friskvårdsbidrag på 5 000 kronor
- flexibla arbetstimmar
- fysisk aktivitet
- kulturella upplevelser

frånvarograden minskade till 1,5 procent

2021 var sjukfrånvaron 1,5 procent, 0,4 procentenheter lägre än året innan. På grund av COVID-19 har de anställda fortsatt att arbeta på flexibla villkor när det är möjligt.

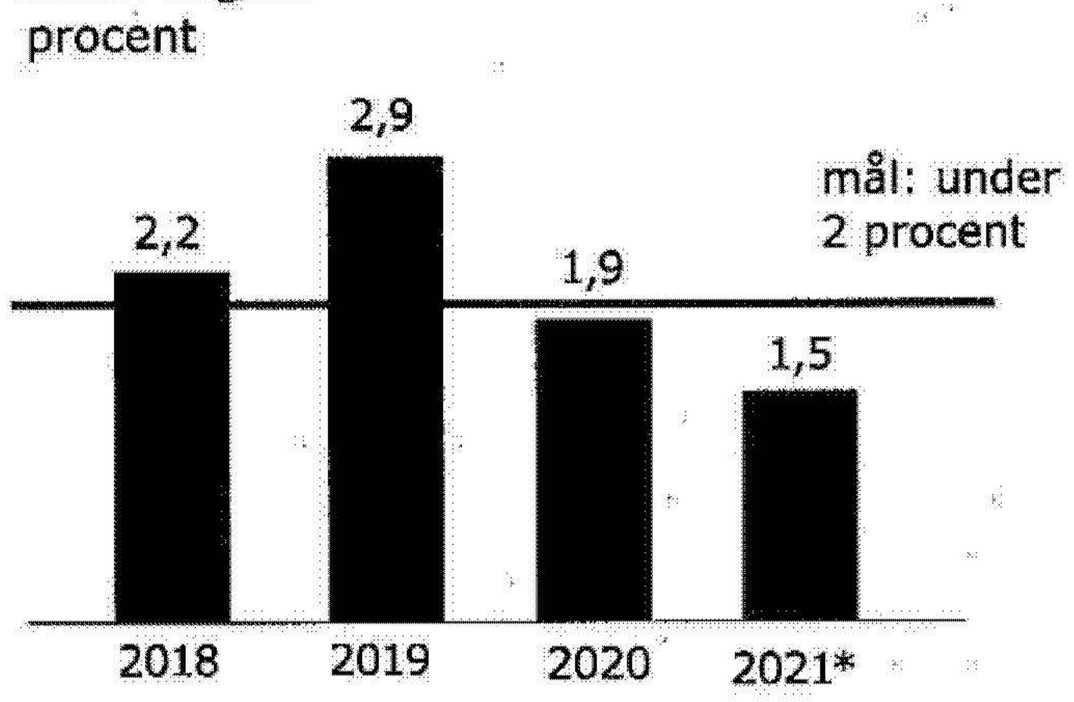
Denna flexibilitet har bidragit positivt till att minska sjukfrånvaron och understryker vikten av flexibla arbetstider.

Akelius registrerade inga dödsfall.

Merparten av Akelius verksamhet utförs av de anställda.

Akelius mäter och analyserar hälso- och säkerhetsincidenter samt olyckor som sker på arbetsplatsen och försöker förebygga dessa framgent.

Akelius mäter de anställdas välbefinnande genom att följa upp frånvarograden. Målet är att hålla frånvarograden under två procent.



* frånvaron beräknas för personal i kvarvarande verksamhet

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

attraktiv arbetsmiljö

Akelius erbjuder en inspirerande arbetsmiljö.
Akelius kontor är rymliga och centralt belägna.

Regelbundna utvecklingssamtal stödjer de anställdas personliga utveckling.
Chefer ger kontinuerlig feedback till personalen.
Utöver detta har de anställda alltid möjligheten att efterfråga eller ge feedback.

Utvecklingen av anställda ökar humankapitalet och kompetensen inom Akelius.

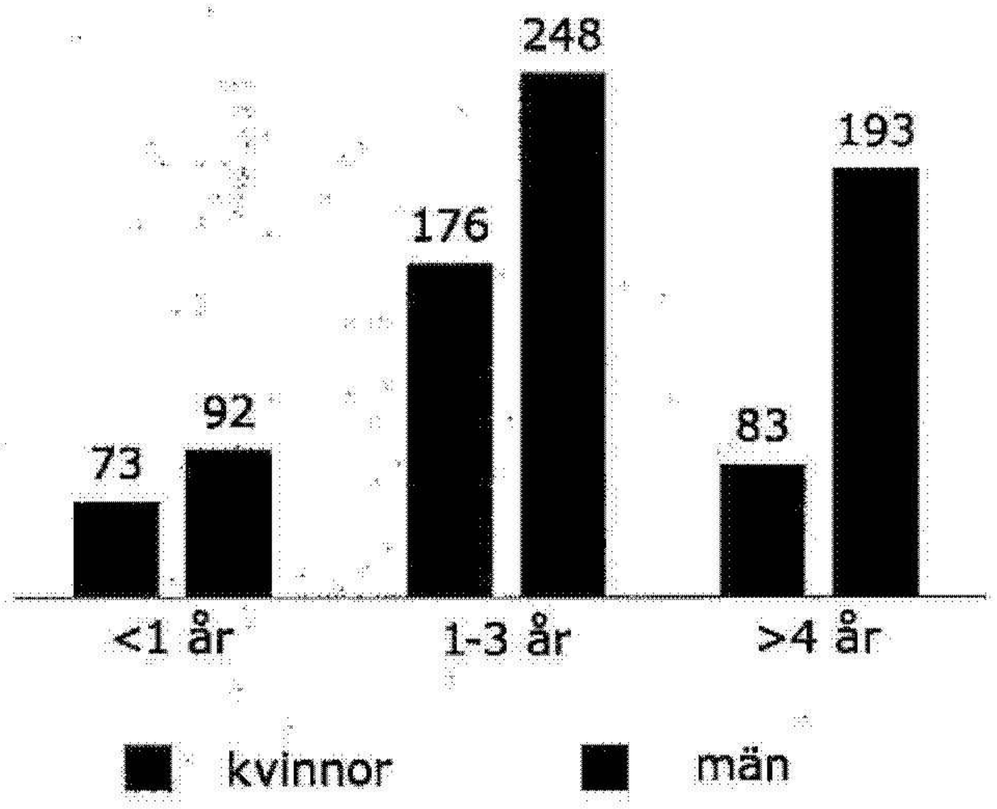
Akelius tar hand om sina anställda genom att

- integrera dem snabbt i bolagskulturen
- erbjuda möjlighet till jobbrotation
- utbildning

Framgången mäts genom personalomsättningen och sjukfrånvaron.

Akelius accepterar inte ohållbar arbetsbelastning och långvarig överbelastning.
Cheferna på Akelius analyserar arbetsbelastningen och när behovet uppstår rekryteras ytterligare anställda.

anställningstid inom Akelius, antal anställda



ökat fokus på att behålla talanger

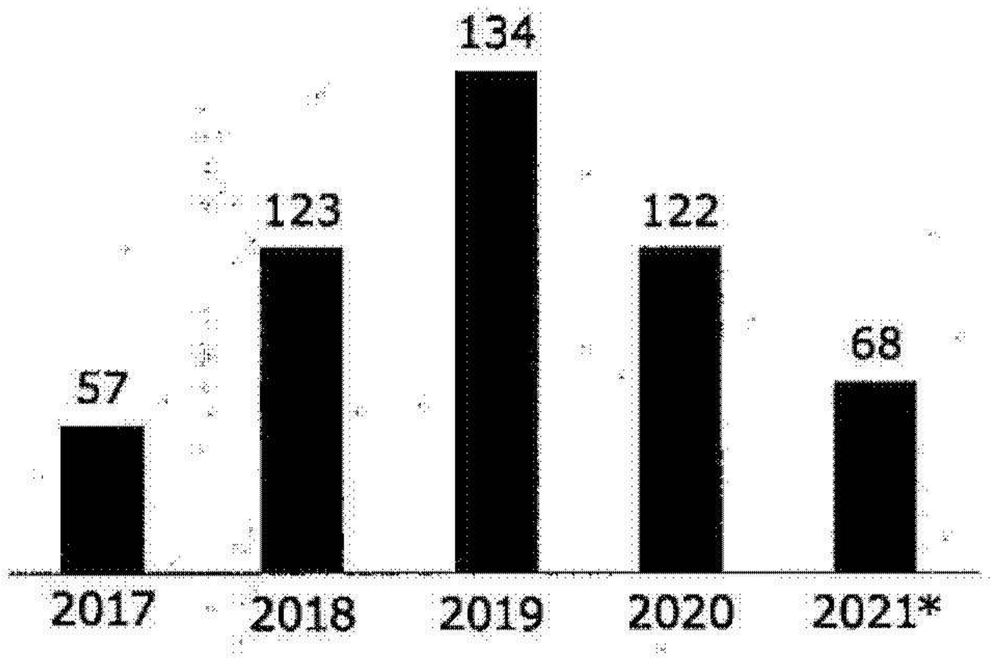
Akelius strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare.
Under året började 208 nya personer att jobba för Akelius, motsvarande 24 procent.

Akelius befordrade 68 anställda internt. Internrekrytering gör anställda motiverade att bli bättre.

Motiverad personal presterar bättre och hjälper bolaget att behålla talanger och en stark företagskultur.

Principen är att befordra befintlig personal till högre befattningar.
Cheferna arbetar ständigt med successionsplaner för att öka antalet internbefordringar.

anställda med nya positioner inom Akelius, antal anställda



* endast inklusive befordran för kvarvarande verksamheter

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193394

fastighetsförsäljningarna påverkade personalomsättningen

Personalomsättningen uppgick till 55,7 procent 2021.

Akelius sålde alla fastighetsägande bolag i Sverige, Tyskland och Danmark.
418 anställda som var driftspersonal i dessa bolag följde med i försäljningen.

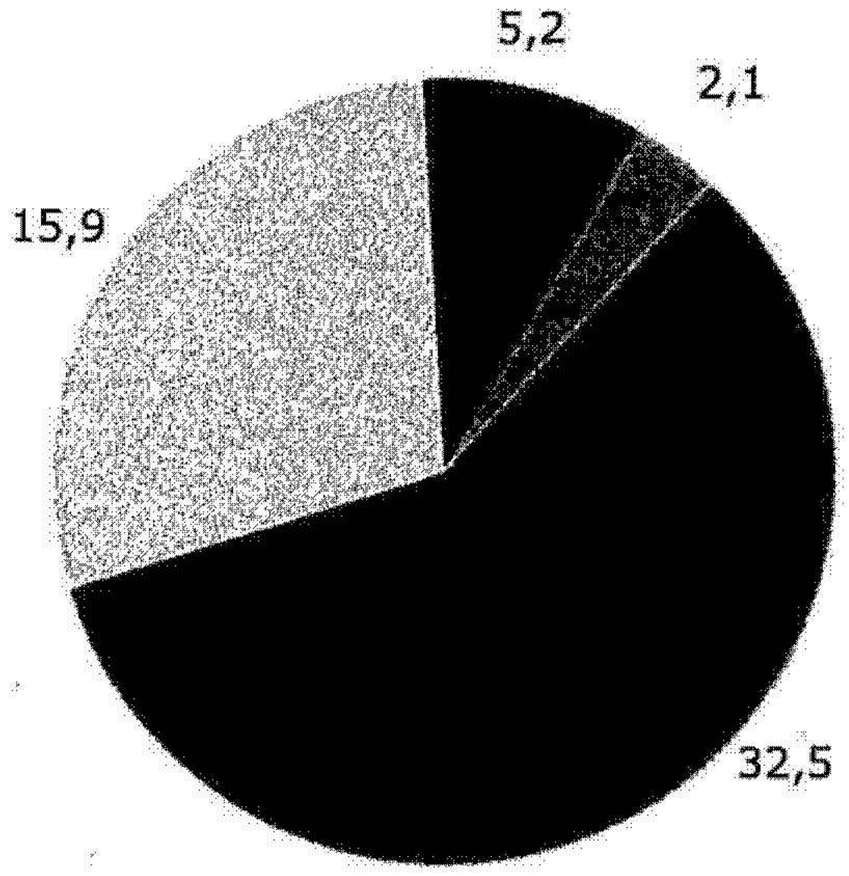
Försäljningen bidrog till en betydande ökning av personalomsättningen.
32,5 procentenheter av personalomsättningen berodde på försäljning och 15,9 procentenheter på frivillig personalomsättning.

Ofrivillig omsättning var 5,2 procent.
2,1 procentenheter av personalomsättningen berodde på att tillfälliga kontrakt löpt ut eller att anställda gått i pension.

Akelius genomför avgångsintervjuer för att förstå orsakerna till personalomsättningen.

I förekommande fall upprättas en handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön.

personalomsättning per orsak
procentenheter av den totala omsättningen på 55,7 procent



kontor i Toronto

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

utbildning visar vägen

Akelius strävar efter att ha den bäst utbildade personalen inom fastighetsbranschen.
Motiverad och utbildad personal presterar bättre.

Framöver kommer företaget att fokusera på kunskapsöverföring och harmonisering av processer.

digitalisering av utbildning

Den nuvarande pandemin har förändrat hur utbildning och lärande sker.
Digitala verktyg stöder utbildning, både när det gäller självstudier och webbinarier.

Akelius kommer att fortsätta att använda digitala verktyg för att stödja utbildningen och har utvecklat sin egna läroplattform under 2021.
Plattformen gör det möjligt för företaget att erbjuda skräddarsydd utbildning för sin personal.

Digitaliserad utbildning är tillgänglig för fler anställda samtidigt och är mer hållbart.

internt producerat utbildningsmaterial

Akelius utbildningshanteringssystem innehåller allt utbildningsmaterial, till exempel böcker, tester, instruktioner och riktlinjer.
Materialet är tillgängligt för all personal.

Det finns för närvarande 68 kurser tillgängliga på Akelius interna läroplattform.
De 70 böckerna och de 359 övriga utbildningsmaterialen är producerade av interna experter.
Övrigt material inkluderar

- riktlinjer
- policyer
- instruktioner
- videos
- checklistor
- mallar

utbildning för all personal

Under 2021 fick varje anställd i genomsnitt 23 timmars utbildning, vilket är en ökning jämfört med 2020 då siffran var 21 timmar.

Tack vare digitaliseringen har Akelius kunnat erbjuda olika seminarier och utbildningar digitalt för all personal under året.

Utbildningstimmar beräknas på grundval av de faktiska utbildningstimmar som den anställde deltar i, per anställd.

I framtiden planerar Akelius att fokusera mer på utbildning inom processer och bästa praxis. Detta kommer att säkerställa harmonisering av processer och effektivitet.

Ett annat fokus är utbildning i hållbarhet inom alla delar av verksamheten i syfte att stödja företagets hållbarhetsarbete.

Welcome to Akelius

Nyanställda deltar i företagets onboardingprogram *Welcome to Akelius*.
Programmet omfattar webbutbildning och ett seminarium om företagets

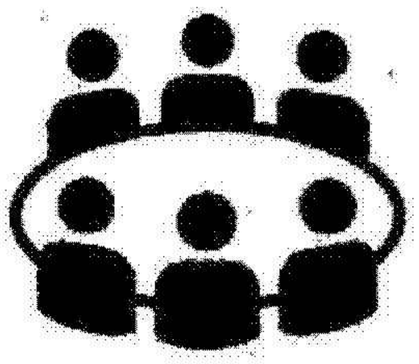
- historia
- kultur
- värden
- uppförandekod
- affärsverksamhet och strategi

mål

Emp-Training, GRI 404-1, GRI 404-2	2021	2020	2019
internutbildning 10 dagar per anställd och år	2,9	2,6	5,5

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193955



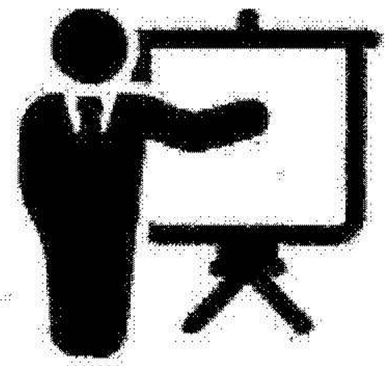
mentorprogram

Akelius erbjuder ett mentorprogram för nuvarande och framtida chefer inom företaget.
Mentorerna är erfarna högre chefer eller experter inom sina respektive områden.

Mentorer och adepter får pedagogiskt stöd för att få ut mesta möjliga av mentorskapet.

Programmet pågår under ett år.

Mentorskap leder till högre engagemang och bättre och mer välutbildade chefer.



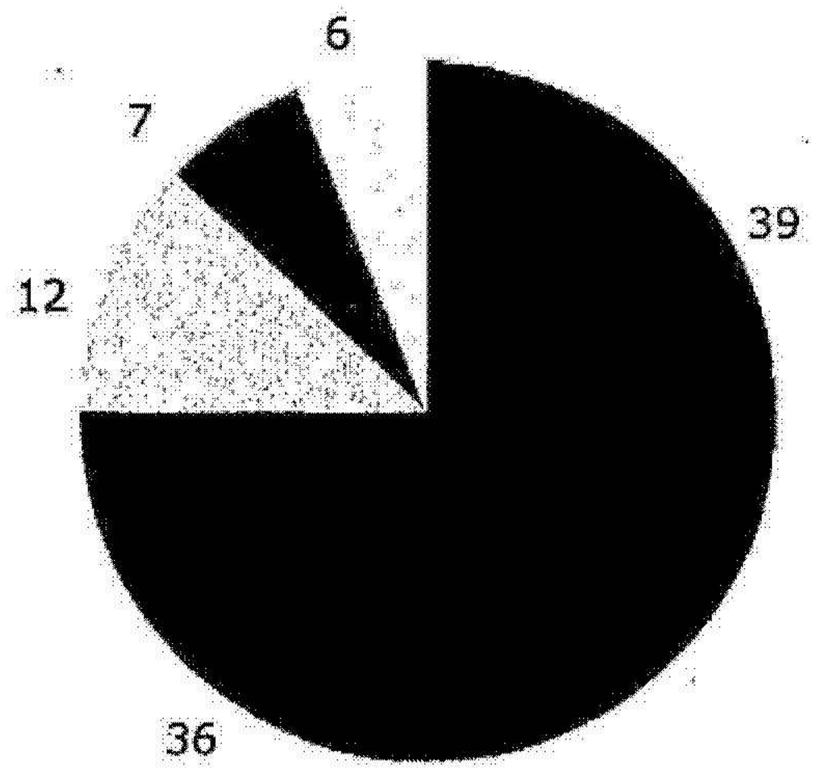
MBA-program

Akelius erbjuder ett MBA-program för topptalanger inom företaget.
MBA-programmet är ett ettårigt program som förbereder studenterna för ledande befattningar inom fastighetsbranschen och omfattar ämnen såsom

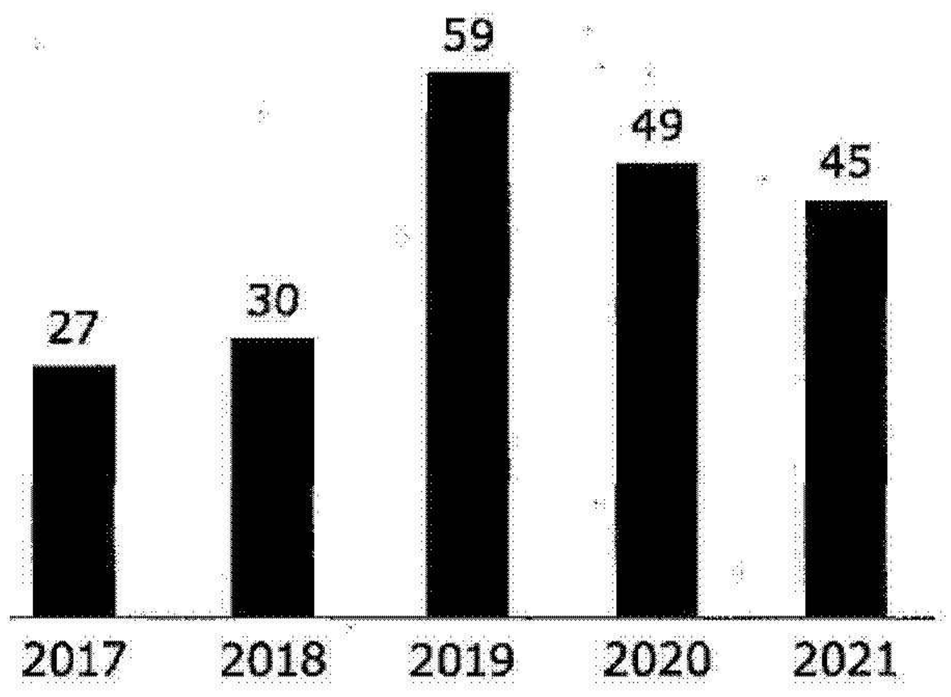
- fastighetsekonomi inriktad på bostäder
- ledarskap
- projektledning
- digitalisering

2021 deltog 45 anställda i MBA-programmet.

utbildningstimmar
procent av utbildningstimmar



studenter vid Akelius Business School
antal MBA studenter



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

hyresgäster och lokalsamhällen

säkra och friska hyresgäster

Akelius håller alla fastigheter säkra och rena.
Hyresgästernas säkerhet och hälsa är av yttersta vikt för Akelius.

Akelius mål är att alla byggnader ska inspekteras årligen med avseende på miljö-, hälso- och säkerhetsrisker.

Akelius egenutvecklade Inspection Application stöder verksamheten i denna uppgift.

Under året inspekterades 91 procent av fastigheterna, jämfört med 85 procent år 2020.

Akelius övervakar noga alla incidenter som rör bristande efterlevnad.
Företagets egenutvecklade Property Compliance Application underlättar hantering av efterlevnadsärenden.
Fastighetsförvaltare kan direkt rapportera alla fall av bristande efterlevnad via applikationen.
Åtgärder vidtas omedelbart och lärdomar dras för att förhindra att liknande fall inträffar i andra fastigheter.

Akelius åtar sig att minska alla miljö-, hälso- och säkerhetsincidenter och fall av bristande efterlevnad med 10 procent.

Under året rapporterades 33 fall av bristande efterlevnad jämfört med 19 fall 2020.

stödja lokalsamhällen

Akelius värdesätter sina hyresgäster och närområden.
Företaget är medvetet ommångfalden mellan lokalsamhällena.

Akelius värdesätter också kommunikationen med lokalsamhällena.

När Akelius renoverar eller uppgraderar en fastighet hålls ett möte med hyresgäster och förvaltare för att presentera kapitalprojekten.
Akelius svarar på alla frågor som hyresgästerna och samhället har och löser eventuella problem.

donationer motsvarande 85 meur

Akelius Foundation äger indirekt 80 procent och Hugo Research Foundation indirekt 9 procent av aktierna i Akelius Residential Property AB.
De utdelningar som dessa stiftelser tar emot används för välgörande ändamål.

Stiftelserna har donerat 85 meur sedan 2010 till organisationer som bland annat

- SOS Barnbyar
- Läkare utan gränser
- UNICEF
- UNHCR

mål

H&S-Asset, H&S-Comp, GRI 416-1, GRI 416-2	2021	2020	2019
alla byggnader ska inspekteras årligen med avseende på miljö-, hälso- och säkerhetsrisker	91	85	78
10 procent minskning av miljö-, hälso- och säkerhetsincidenter till följd av bristande efterlevnad till 2022 jämfört med 2021	33	19	-

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193396

samhällsengagemang

Akelius strävar efter att skapa en kontakt med sina hyresgäster och lokalsamhällen.

På grund av pandemin sköts en del samhällsengagemang upp eller ändrades på grund av restriktioner.

Akelius arbetar med två typer av evenemang.

Den första typen av evenemang ger hyresgästerna möjlighet att lära känna varandra.
Dessa evenemang är reserverade för hyresgäster.
De kan vara rena rekreationsaktiviteter eller ha ett samhällsbudskap.

Den andra typen av evenemang organiseras med det bredare lokalsamhället i åtanke.
Dessa evenemang genomförs i samarbete med lokala institutioner.
De är avsedda att stödja lokalasamhällen.

ett hektiskt år i Washington D.C.

Två evenemang för att engagera hyresgästerna anordnades i Washington D.C. 2021.

Det första evenemanget, Go Far with No Car, organiserades tillsammans med en organisation i Washington D.C., goDCgo.

hyresgästdag i Washington D.C.

Evenemanget främjade alternativa och miljövänliga transportsätt.
Deltagarna fick presentkort och incitament för cykeldelning och användande av kollektivtrafik.

Det andra evenemanget organiserades i samarbete med CleanChoice Energy.
De tillhandahåller 100 procent förnybar energi från lokala sol- och vindkraftverk.
Invånare som bytte till CleanChoice Energy fick ett presentkort eller en gratis krukväxt.

Washington D.C. stad genomförde också två evenemang för att engagera lokalsamhället.

Det första var en kampanj för att samla in julklappar.
Det skedde i samarbete med Housing Up, en välgörenhetsorganisation som erbjuder säkra och prisvärda bostäder till mödrar och barn i låginkomsthushåll eller hemlösa i Washington D.C.

Det andra var en matinsamling till förmån för National Capitol Area Food Bank.
Det är en välgörenhetsorganisation som hjälper till att försörja familjer som saknar pengar till mat i Washington D.C.-området.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

hyresgästinflytande i Boston

I Boston genomfördes flera evenemang för hyresgäster.

Foodtruckevenemang anordnades i fyra fastigheter.
Dessa evenemang är en möjlighet för fastighetsteamet och hyresgästerna att lära känna varandra.
Cirka 75 hyresgäster deltog i evenemangen.

För att komma in i julstämningen anordnades en julfest i ett vinterlandskap.
En lokal entreprenör satte upp en liten julgransmarknad vid en av fastigheterna i South Boston.

Toronto har kontakt med samhället

En leksaksinsamling anordnades i Toronto.
Leksaker och presentkort till ett värde över 2 100 eur samlades in.

Alla hyresgäster i stadsdelarna Beaches och Midtown, samt flera medarbetare bidrog till insamlingen.

Entreprenörer som Sigma Fire, Kingston Landscaping, Inacon Construction och Torkin Manes Barristers and Solicitors bidrog också.

Alla bidrag gick till brandstationen i Scarborough.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193977

kundservice

Akelius affärsmodell handlar om att erbjuda *a better living.*
För att leva upp till *better living* är det viktigt att erbjuda utmärkt kundservice.

lokala servicecenter ger bättre service

En viktig del av servicen är att vara tillgänglig när ett problem uppstår.

Snabb återkoppling och optimala lösningar för hyresgästernas specifika behov är några av Akelius högsta prioriteringar.

Akelius har minst ett servicecenter i varje region där företaget är verksamt.
Detta förbättrar tillgängligheten.
Lokala servicecenter har god kännedom om fastigheterna och arbetar närmare fastighetsförvaltarna.

Anställda på servicecentren får utbildning för att ständigt förbättra servicen.

digitaliserad uthyrning och onboarding är centralt

Digitaliserad uthyrning är en central faktor för till att minska vakanser och locka nya hyresgäster.
Fokus för 2022 är därför att optimera Google Marketing samt företagets egenutvecklade uthyrningsapplikation, Lettings Application, och webbplats.

Onboarding av nya hyresgäster är också en av de viktigaste kontaktpunkterna.
En bra start med en ny kund är avgörande.
Det är viktigt att ett servicecenter agerar omedelbart på problem och levererar som utlovat.

Företaget utvecklar sina hyresgästrelaterade applikationer och utbildar personalen i bästa praxis.
Akelius servicecenter kan på så sätt övergå till en mer digitaliserad onboardingprocess som är gemensam för hela företaget.

27 sekunders kötid

Alla servicecenter arbetar i samma applikation och får i genomsnitt 52 000 förfrågningar per månad.
Av alla förfrågningar är 50 procent inkommande samtal, 17 procent utgående samtal och 33 procent e-post.

Den genomsnittliga kötiden för inkommande samtal är 27 sekunder.

Antalet samtal som överges av kunden innan ärendet är löst är fortsatt lågt, endast 4,5 procent, vilket är ett tecken på utmärkt kundservice och hyresgästupplevelse.

digitalisering ökar kvaliteten på tjänster och data

I framtiden kommer digitalisering att vara ännu viktigare.
Ny teknik påverkar hyresgästernas efterfrågan och beteende.
Akelius måste anpassa sitt framtida utbud av tjänster.

Den egenutvecklade hyresgästportalen, Tenant Portal, är en viktig kontaktpunkt för hyresgästen.
Applikationen täcker hela kundens livscykel, från uthyrning till hyressättning och kundservice.

Hyresgästportalen är ett självbetjäningsverktyg för hyresgäster och är tillgängligt dygnet runt, varje dag.

Hyresgästerna kan rapportera fel, få uppdateringar, hitta information, ställa frågor eller ändra sina uppgifter i hyresgästportalen.

Applikationen möjliggör sömlösa processer genom att överbrygga alla företagets digitaliserade processer.
Detta ökar servicen och datakvaliteten.
Därför kommer utvecklingen av hyresgästportalen att fortsätta att vara det viktigaste digitala målet för 2022.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

teknologi

Akelius utvecklar mer än trettio applikationer för alla länder där bolaget är verksamt.

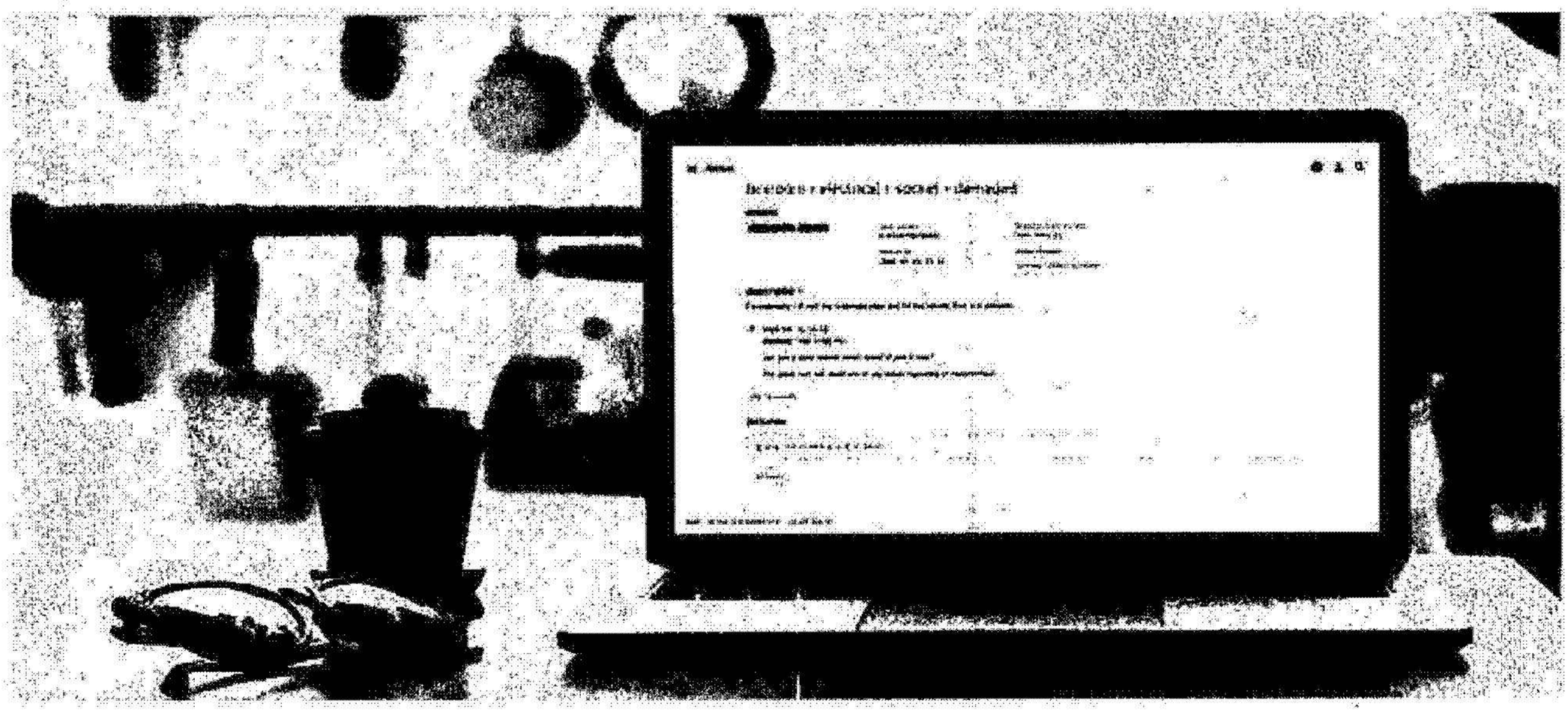
Technology Department har till uppgift att digitalisera fastighetsområdet samt stödja hållbarhetsmålen och bolagets tillväxt med hjälp av applikationer.

Digitaliseringen stöder processer för hyresgästhantering, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner.

Alla egenutvecklade applikationer är skräddarsydda för Akelius behov som ett globalt företag.

Bolagets infrastruktur och tjänster är helt molnbaserade och garanterar en modern centraliserad arbetsmiljö.

Technology Department processer baseras på ISO-standard 27001, efterlevnadsregler och GDPR, General Data Protection Regulation.



Tenant Application

Akelius prioriterar utvecklingen av applikationen för hyresgästservice, Tenant Application.

Detta hjälper Akelius att erbjuda ännu bättre kundservice och förbättra den interna effektiviteten.

Applikationen består av flera lager

- Case Management
- Inspection Application
- Letting Application
- hemsidan
- Customer Administration Application
- Message Dispatcher
- Rent Application
- Tenant Portal

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193398

cybersäkerhet

Akelius affärsprocesser är beroende av IT-tjänster.
Därför är integritet och tillgänglighet vad gäller de tekniska tjänsterna avgörande.

Eventuella avbrott i affärsverksamheten kan påverka Akelius intäkter och anseende.

Pandemin förändrade arbetsmiljön från att arbeta på det traditionella kontoret till att arbeta var som helst.
Denna förändring skapar nya utmaningar för cybersäkerheten.

De största orosmolnen för säkerhetsenheten är de mer utmanande attackerna,
till exempel nätfiske och osäkra hemkontorsmiljöer.

En annan viktig teknisk risk är en händelse som skulle kunna leda till ett brott mot datasekretess eller dataintegritet.

Den ökande användningen av digitala processer, digitaliseringen och kontrollen av smarta hem och behandlingen av personuppgifter i enlighet med GDPR har ökat betydelsen av dataskydd.

Akelius har implementerat en tekniksäkerhetsstrategi baserad på ISO 27001 och utformat skräddarsydda kontroller för att begränsa effekterna av tekniska risker.

Akelius utbildar och testar regelbundet sina anställda inom att känna igen och undvika cybersäkerhetsrisker.

Ytterligare kontroller omfattar, men är inte begränsade till

- kryptering i vila och vid överföring
- kontroller av nätverksåtkomst
- dataklassificering
- penetrationstester
- policyer och riktlinjer baserade på riskklassen för interna applikationer
- konsolidering, standardisering och stärkning av system

Dessa åtgärder analyseras kontinuerligt, utvidgas och förbättras vid behov.

Styrelseledamoten Kerstin Engström är styrelsens representant rörande beslut inom cybersäkerhet.

säkerhetsmedvetenhet och -utbildning

Som en del av säkerhetsmedvetenheten och -utbildningen genomförde teknikavdelningen en simulering av en nätfiskeattack för all personal.

Nätfiske, phishing, är ett cyberbrott där någon som utger sig för att vara en legitim institution kontaktar en målgrupp via e-post, telefon eller sms.

90 procent av alla intrång börjar med ett e-postmeddelande.
Phishing utsätter personalen och bolaget för risker.

Det beror på att bedragarna kan få tillgång till Akelius finansiella information, personuppgifter och konfidentiell information.

1 267 nätfiskemeddelanden skickades ut som en del av en simulerad attack som skulle efterlikna en riktig nätfiskeattack.

Anställda utbildades i att känna igen nätfiskeförsök och rapportera dem korrekt till IT Service Desk.
Det underlättar för Akelius att stärka sin cybersäkerhet ytterligare.

bolagsstyrning

13 CLIMATE ACTION

12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715193999

bolagsstyrning

God bolagsstyrning säkerställer att Akelius förvaltas hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt.

Akelius säkerställer detta genom att agera på ett ansvarsfullt sätt mot anställda och samhället samtidigt som Akelius utmanar klimatförändringarna.

Akelius högsta styrorgan är företagets styrelse.

fokusområden

bolagsstruktur

- bolagsstyrningsrapport
- bolagsstyrningsstruktur
- styrelsen och utskott

bolagsstyrningsramverk

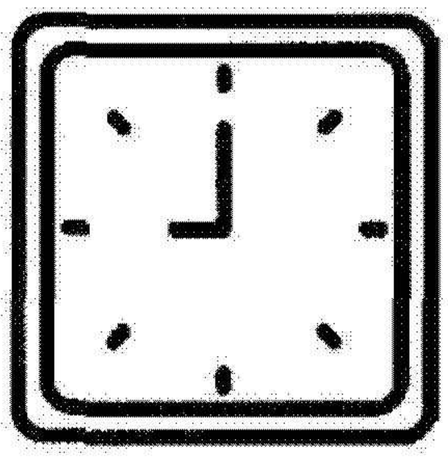
- Akelius uppförandekod
- koncernpolicyer
- hållbarhet

riskhantering

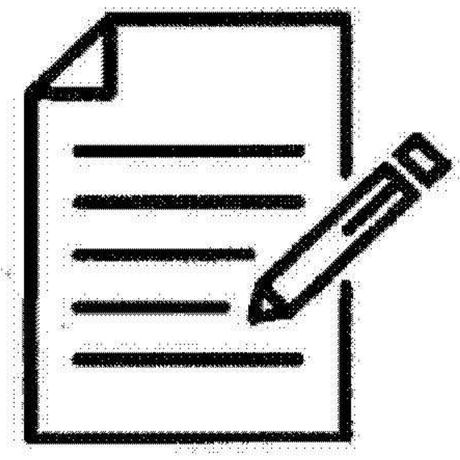
- hantering av finansiella risker
- hantering av operativa risker
- hållbarhet och klimatförändringsrisker

skattetransparens

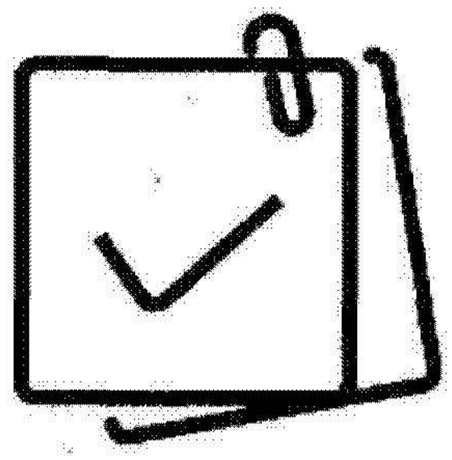
- skattestrategi och skatteplanering
- styrning, kontroll och riskhantering inom skatteområdet
- engagemang från intressenterna och hantering av frågor som rör skatt
- land-för-land rapportering



4,9 år
genomsnittlig styrelsetid



6
nya policyer



86 procent
av de anställda bekräftar uppförandekoden

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsår 2021.

bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningen inom Akelius är primärt reglerad av externa styrdokument och tillämpliga lagar och regler.

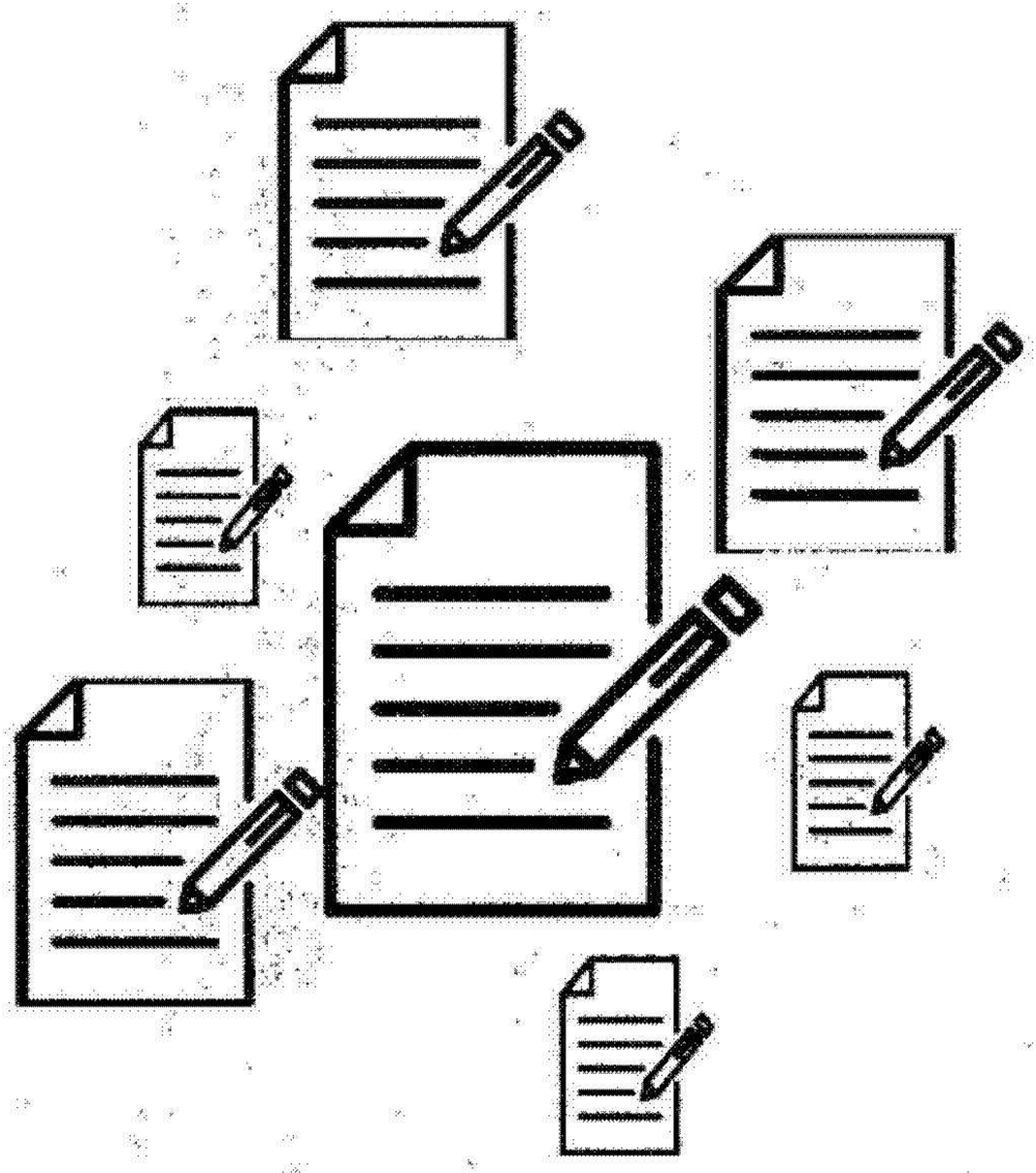
Interna styrdokument kompletterar externa regler.
Dessa policyer, instruktioner och delegeringar klargör ansvar och befogenheter inom olika områden.

Svensk kod för bolagsstyrning är obligatoriskt att följa för bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad.

Akelius D-aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market,
vilket inte är en reglerad marknad.

Akelius har trots detta valt att följa de delar av koden som styrelsen anser vara relevanta för bolaget mot bakgrund av dess verksamhet och ägandestruktur.

Det övergripande uppdraget från ägarna är att säkerställa en långsiktigt, hög och stabil avkastning.
För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.



externa styrdokument

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers
- International Financial Reporting Standards
- UN Global Compact
- Global Reporting Initiatives

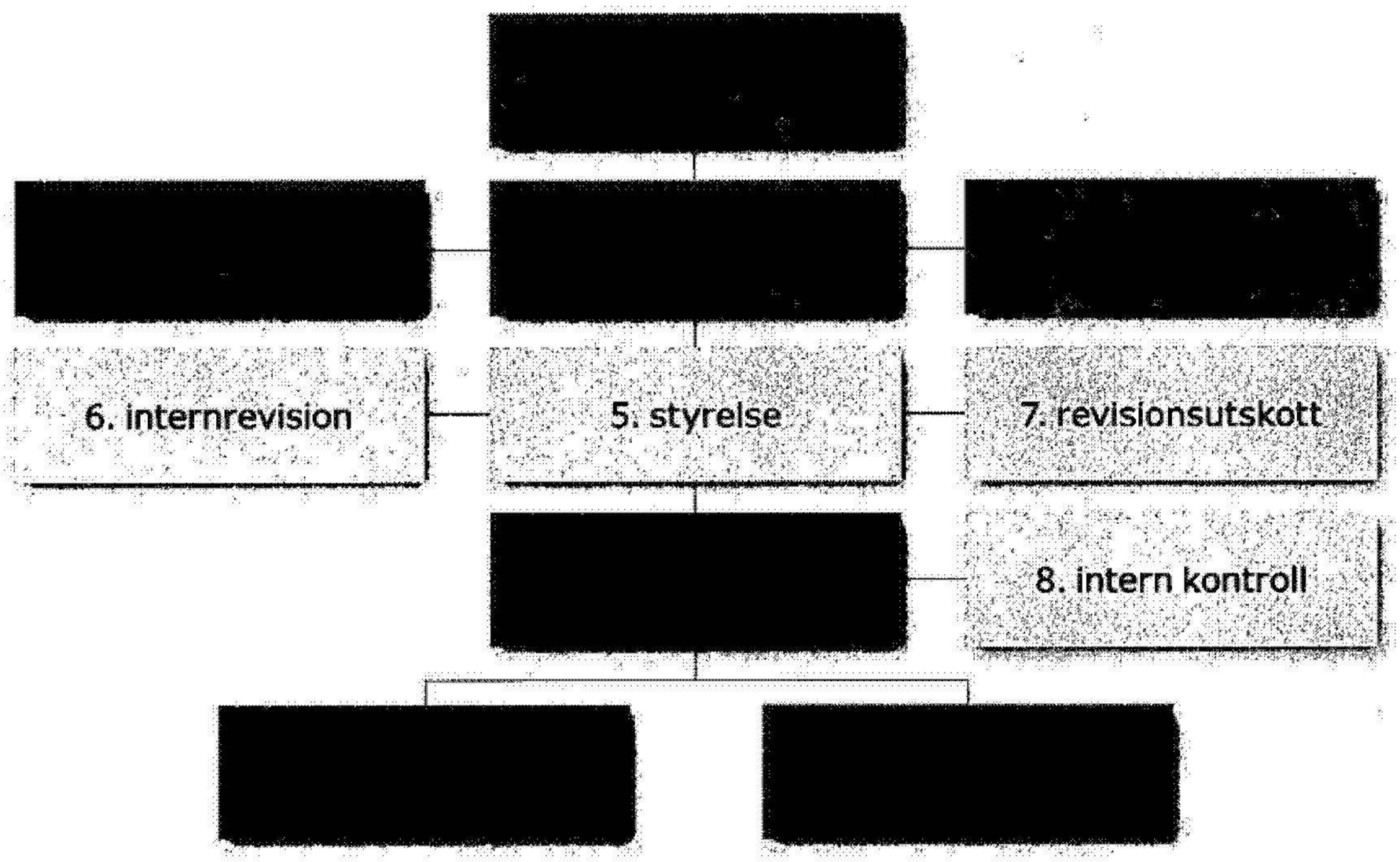
interna styrdokument

- uppförandekod
- uppförandekod för leverantörer
- insiderpolicy
- anti-korruptionspolicy
- inköpspolicy
- hållbarhetspolicy
- IT-policy
- dataskyddpolicy

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194000

struktur för bolagsstyrning



bolagsordning

Akelius Residential Property AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Stockholms län.

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

1. ägare

Bolaget har emitterat två aktietyper, A-aktier och D-aktier.
D-aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market i Sverige.

Se nedan tabell för information om ägarstruktur per den 31 december 2021.

ägarförhållanden

	Antal A-aktier	Antal D-aktier*	Summa antal aktier	Andel av aktier, procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd	2 713 037 769	16 521 627	2 729 559 396	80,00	84,47
Xange Holding Ltd	319 180 914	4 754 214	323 935 128	9,49	9,95
Giannis Beta Ltd	159 590 457	11 347 620	170 938 077	5,01	5,00
Övriga ägare		187 376 539	187 376 539	5,49	0,58
Summa	**3 191 809 140**	**220 000 000**	**3 411 809 140**	**100**	**100**
Andel, procent	**93,55**	**6,45**			

* varje D-aktie berättigar till en tiondels röst

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

2. valberedning

Valberedningen etablerades av bolagsstämman för 2021.
Valberedningen ska bestå av tre ledamöter representerade av de tre röstmässigt största ägarna.
De tre aktieägarna kommer att föreslå kandidater till styrelsen för bolagsstämman 2022.

3. bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas.

Årsstämman och valberedningen utser styrelse och revisor,
fastställer resultat-och balansräkning,
tar beslut om dispositioner beträffande bolagets resultat, ansvarsfrihet samt beslutar om ändringar i bolagsordningen.
Vidare beslutar årsstämman om eventuella nyemissioner.

Extra bolagsstämma hålls när ägarna eller styrelsen begär det.

årsstämma 2021

Årsstämma i bolaget hölls den 9 april 2021.
Vid årsstämman fanns i det närmaste 99,34 procent (99,36) av rösterna representerade.
Stämman fattade beslut i de ärendena som enligt bolagsordningen ankommer på stämman.

Däribland beslutades

- att fastställa bolagets resultat- och balansräkning, koncernresultat- och koncernbalansräkning,
  samt bevilja ansvarsfrihet åt styrelsen och verkställande direktören
- att i enlighet med styrelsens förslag lämna vinstutdelning med 0,10 euro per stamaktie av serie D
- att i enlighet med ett förslag från ägare av samtliga stamaktier av serie A,
  lämna vinstutdelning med ett belopp om 0,0375 euro per stamaktie av serie A
- att styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter
- att välja om Anders Lindskog, Kerstin Engström, Thure Lundberg, Igor Rogulj, och Lars Åhrman som styrelseledamöter
- att styrelsen ska utse en av styrelseledamöterna till ordförande
- att styrelseordföranden ska erhålla 500 000 kronor och övriga ledamöter 300 000 kronor i styrelsearvode.
  Arvode utgår inte till ledamöter som är anställda i koncernen
- att valberedning ska inrättas och bestå av tre ledamöter representerande envar av de tre röstmässigt största ägarna
- att ändra bolagsordning så att antalet bankdagar mellan avstämningsdag och utbetalningsdag för vinstutdelning på stamaktier av serie A och D justeras från tredje till femte bankdagen från avstämningsdagen ifråga

extra bolagsstämma 2021

Extra bolagsstämma i bolaget hölls den 2 december 2021.
Vid bolagsstämman fanns i det närmaste 99,35 procent (99,32) av rösterna representerade.
Stämman beslutade att i enlighet med styrelsens förslag lämna extrautdelning med ett belopp om 0,26 euro per stamaktie av serie A.
Extrautdelning på stamaktierna av serie A ska betalas med ett belopp om sammanlagt 829 870 376 euro.
Ingen extrautdelning ska lämnas på stamaktier av serie D.

4. extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer.
De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Vid årsstämman den 9 april 2021 omvaldes Ernst & Young AB som revisor för bolaget.
Arvode utgår enligt godkänd räkning.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194O1

5. styrelse

Styrelsen utses av årsstämman för tiden fram till nästkommande årsstämma.
Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.
Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten, samt för den finansiella rapporteringen.
Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering.
Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktionen för verkställande direktör som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

styrelsens arbete under 2021

Styrelsen har sedan årsstämman 2021 bestått av fem ledamöter.
Styrelsen har haft 19 protokollförda möten under året.
Vid styrelsens möten behandlades frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av styrdokument, strategiska ställningstaganden, köp och försäljning av fastigheter samt finansiering av verksamheten.
Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

Ett konstituerande styrelsemöte hölls efter årsstämman, där beslut fattades om firmateckning, styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör och plan för ordinarie styrelsemöten under året.

ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelseledamöterna.
Bolagsstämman 2021 beslutade om ett årligt arvode om 300 000 kronor för styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget och om 500 000 kronor för styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget har inga pensionsförmåner eller avtal om avgångsvederlag.

6. internrevision

2015 inrättades en funktion för internrevision som rapporterar till huvudägaren.

Styrelsen föreslår årligen en riskbaserad plan som internrevisionen bör genomföra för att säkerställa att fokus läggs inom rätt områden.

7. revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter.

Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen.

Revisionsutskottet ska bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, inklusive behandling av väsentliga redovisningsfrågor.

Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, fastighetvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar revisorn löpande för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat.
Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.
Utskottet ansvarar för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Under 2021 bestod revisionsutskottet av Anders Lindskog, Lars Åhrman och Thure Lundberg.
Under året höll utskottet fem möten.
Bolagets revisorer samt CFO, som är utskottets sekreterare, medverkade vid alla mötena.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

8. intern kontroll

riskhantering vid finansiell rapportering

Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, skatt samt risk för bedrägeri av tillgångar.

intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen.

Syftet med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och är framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning fastställt ett antal styrdokument.
Utifrån styrdokumenten ansvarar verkställande direktören för att utforma interna processer och att fastställa interna policyer och instruktioner.

Exempel på interna kontroller

- planering, styrning och kontroll av att verksamheten följer organisationsstrukturen
- affärsplaner är framtagna för koncernen som helhet samt för varje operativ avdelning som rapporterar direkt till verkställande direktören
- operativa nyckeltal redovisas varje månad och ger viktig information om verksamheten
- uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, redovisnings- och värderingsprinciper
- styrelsebeslut krävs för väsentligt beslut, inklusive större förvärv eller särskilt viktiga förvärv och avyttringar av fastigheter
- tydlig delegering av behörighet
- "öppen dörr-policy" möjliggör för anställda att rapportera om beteenden eller missförhållanden som kan bryta mot koncernens policy och vara skadliga för koncernens anseende

Akelius har informations- och kommunikationskanaler för att säkerställa att information enkelt når alla medarbetare och chefer.

De interna kontrollerna utförs regelbundet för de största dotterbolagen.
Dessutom är de årliga revisionerna förberedda tillsammans och bedrivs i nära samarbete med de externa revisorerna.

Styrelsen har bedömt att de kontrollerna och uppföljningar som sker är tillräckliga.

9. verkställande direktör och ledning

Styrelsen har delegerat det löpande ansvaret för bolagets förvaltning till verkställande direktören.
Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.
Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för den finansiella rapporteringen.
Verkställande direktören rapporterar löpande till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

koncernledning

Under 2021 har verksamheten omorganiserad sig och på slutet av året består av dessa tre regioner.
I region Europa ingår London och Paris.

Region USA består av New York, Washington D.C., Boston och Austin.
Toronto och Montreal ingår i region Kanada.

Till stöd för organisationen finns centrala koncernfunktioner.
Koncernledningen omfattade, inklusive den verkställande direktören, 8 (12) personer vid årets slut.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194O2

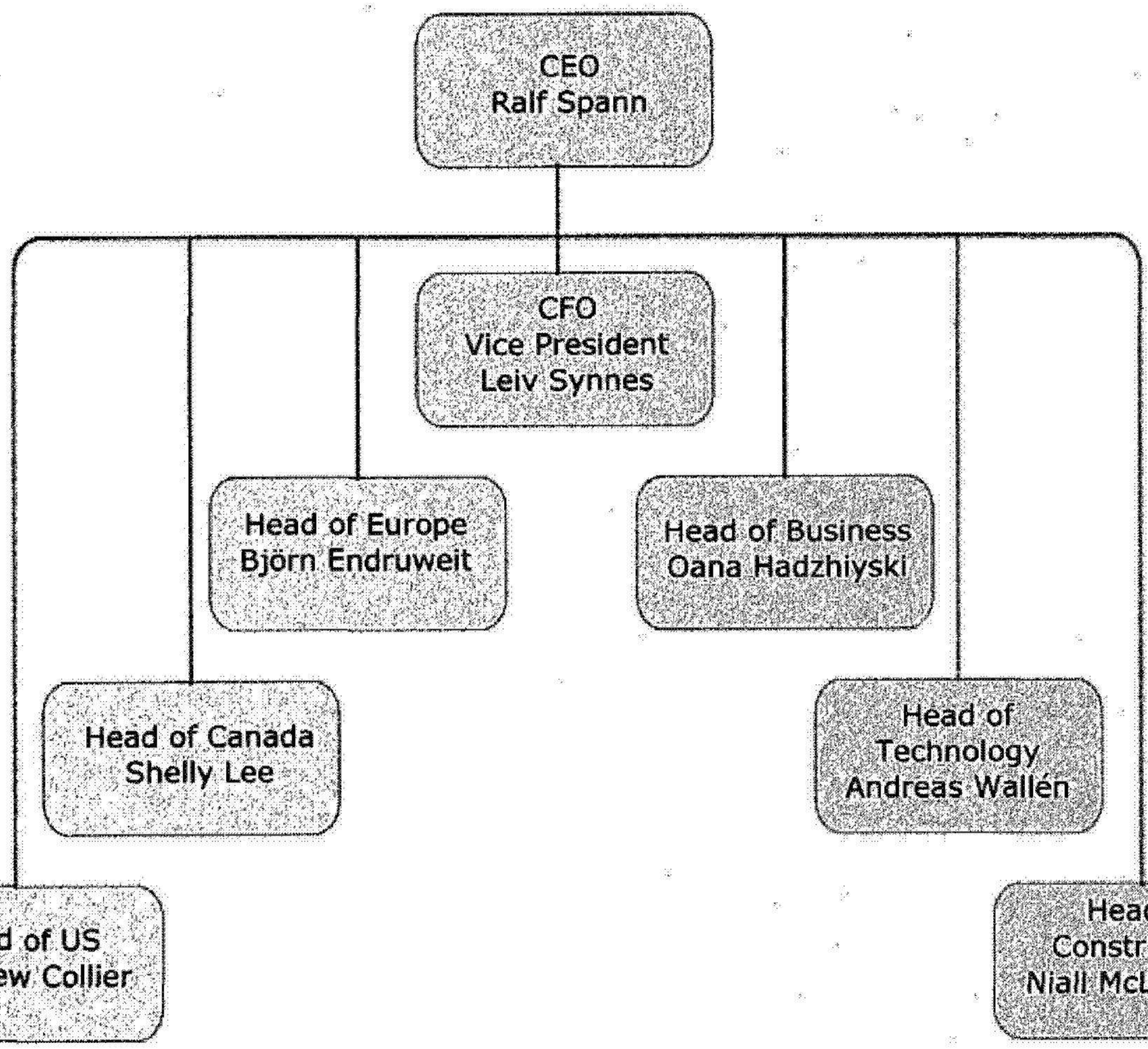
10. regioner

Regioncheferna ansvarar för lönsamheten i deras respektive region.
Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.
I regionsorganisationerna arbetade totalt 664 (1 023) personer vid årets slut.

11. central administration

Till stöd för organisationen finns centrala stabsfunktioner för finans, IT, affärsutveckling.
Utöver det har koncernfunktioner skapats inom de centrala områdena byggnation, fastighetsförvaltning.
Totalt sysselsatte koncernfunktionerna 201 (277) personer vid årets slut.

verkställande direktör och ledning

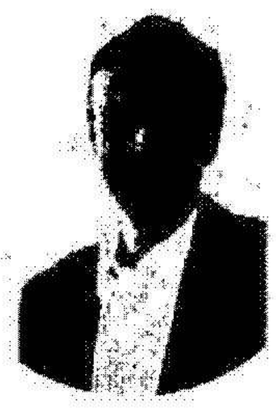


DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

styrelse

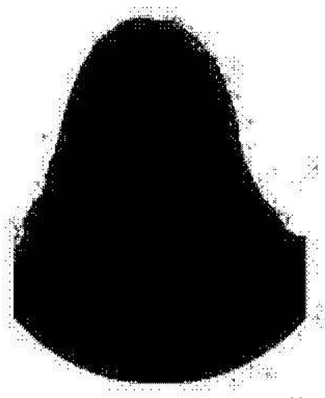
Ordförande

	Anders Lindskog
Född	1961
Vald	2017
Utbildning	väg- och vattenbyggnad, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm
Erfarenhet, uppdrag	- 35 years in construction management - projektchef på Frank Projektpartner AB - styrelseledamot och ägare av Anders Lindskog Byggkonsult AB
Oberoende	- ej oberoende i förhållande till ägarna - oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen



Ledamot	**Igor Rogulj**
Född	1965
Vald	2010
Utbildning	arkitekt, University of Zagreb
Erfarenhet, uppdrag*	- arkitekt med verksamhet i Berlin, Paris, Hannover, 1991-2003 - delägare, arkitekt och projektutveckling vid Vukovic+Rogulj, 2003- - Styrelsemedlem i Akelius Foundation
Oberoende	- ej oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen

Ledamot	**Lars Åhrman**
Född	1951
Vald	2017
Utbildning	ekonomiutbildning, Göteborgs Universitet
Erfarenhet, uppdrag*	- SEB, diverse tjänster, 1970-2008 - vice vd, Göteborg & Co, 2008-2012 - styrelseledamot i diverse stiftelser
Oberoende	- oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen



Ledamot	**Kerstin Engström**
Född	1958
Vald	2020
Utbildning	jurist, Lunds universitet
Erfarenhet, uppdrag*	- advokat, ledamot av Sveriges Advokatsamfund 1990-2012 - domare, Hovrätten, 2013-2020 - styrelsemedlem i Akelius Foundation
Oberoende	- ej oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen

Ledamot	**Thure Lundberg**
Född	1952
Vald	2020
Utbildning	-
Erfarenhet, uppdrag*	- fastighetsrådgivare och mäklare, 1975-2015 - grundare av Lundberg & Partners - styrelseordförande, Linteum Invest AB
Oberoende	- oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen

* en fullständig lista över erfarenheter och uppdrag återfinns på Akelius webbplats

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194403

kommittéer och utskott

Styrelsen utser kommittéer och utskott för att ta strategiska beslut i företaget, inklusive att

- definiera och tillämpa Akelius koncept inom varje område
- lösa förslag inom koncernen
- mäta kvaliteten på genomförda aktiviteter
- följa upp tidigare beslut, särskilt med hänsyn till tidsramar
- initiera aktiviteter

Styrelseledamöter och chefer får inte delta i frågeställningar som är särskilt viktiga för honom eller henne själv.

affärskommittén

Affärskommittén består av ordförande, Anders Lindskog, styrelseledamöter Thure Lundberg och Igor Rogulj, verkställande direktör, Ralf Spann, och CFO, Leiv Synnes.

Kommittén har mandat att besluta om investeringar på upp till 100 meur.

finanskommittén

Finanskommittén består av verkställande direktör, Ralf Spann, CFO, Leiv Synnes, och styrelseledamöterna
Kerstin Engström och Lars Åhrman.

Finanskommittén har mandat att ingå lån och andra finansiella åtaganden upp till värde om 100 meur.

revisionsutskottet

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter.

Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen.

Revisionsutskottet ska bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, inklusive behandling av väsentliga redovisningsfrågor.

Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, fastighetvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor.

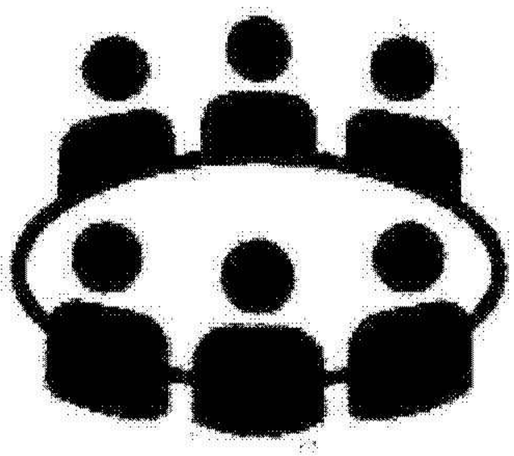
Revisionsutskottet träffar revisorn löpande för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat.
Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.
Utskottet ansvarar för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Under 2021 bestod revisionsutskottet av Anders Lindskog, Lars Åhrman och Thure Lundberg.
Under året höll utskottet fem möten.
Bolagets revisorer samt CFO, som är utskottets sekreterare, medverkade vid alla mötena.

bygg- och designkommittén

Bygg- och designkommittén består av styrelsens ordförande, Anders Lindskog, styrelseledamot Igor Rogulj, Head of Construction, Niall McLoughlin, Head of New York, Kimiya Khosravani, och Head of Architecture, Stephen Form.

Bygg- och designkommittén fattar beslut rörande förslag relaterade till byggnation och design.

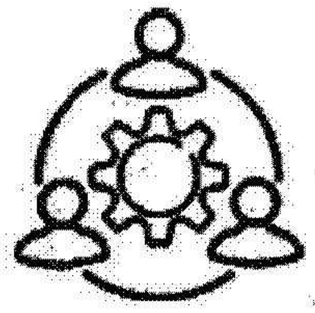


förvaltningsberättelse

ramverket för bolagsstyrning

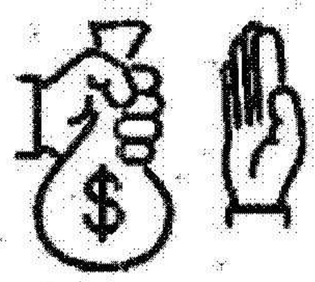
Koncernens policyer utfärdas av styrelsen.

Dessa riktlinjer utgör tillsammans med uppförandekoden grunden för Akelius styrning



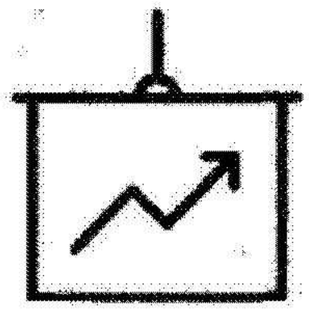
föreningsfrihet

Föreningsfrihet för alla anställda. Föreningsfrihet innebär att alla anställda har laglig rätt att gå med i, organisera och bilda oberoende fackföreningar. Policyn respekterar också rätten till kollektiva förhandlingar.



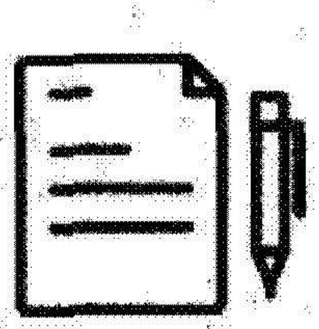
anti-korruptionspolicy

Förklarar att Akelius inte accepterar eller deltar i erbjudande, begäran eller accept av muta, utpressning eller penningtvätt.



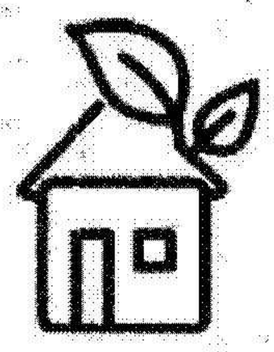
finanspolicy

Understryker styrelsens, finanskommitténs, verkställande direktörens och CFOs finansiella ansvar. Den ger vägledning om hantering av risker och behörigheter.



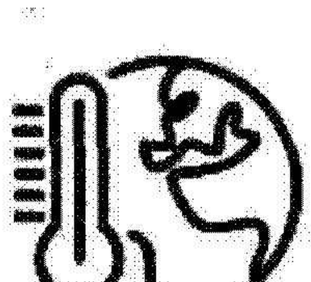
policy för ansvarsfulla investeringar

Säkerställer ansvarsfulla investeringar genom att följa hållbarhetskriterier. Hållbarhetskriterierna är integrerade i företagets globala förvärvsprocess och är föremål för ständiga översyner och ändringar.



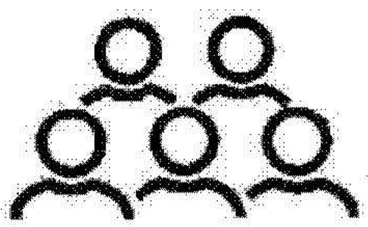
hållbarhetspolicy

Definierar Akelius åtagande att ständigt förbättra sin hållbarhetsprestanda. Företagets hållbarhetshantering bygger på fyra nivåer av strategier, mål, handlingsplaner och resultat.



policy för att minska utsläppen av växthusgaser

Förbinder sig att vidta alla nödvändiga och genomförbara åtgärder för att minska utsläppen av växthusgaser. Dessa åtgärder definieras i Akelius klimathandlingsplaner.



policy för mångfald och jämställdhet bland medarbetarna

Garanterar lika möjligheter och likabehandling för alla medarbetare. Företaget tolererar inte diskriminering eller trakasserier av något slag mot personal, sökande eller andra intressenter.

policy för politiskt engagemang

Fastställer att Akelius respekterar de anställdas politiska frihet. De anställdas personliga politiska aktiviteter måste dock tydligt skiljas från Akelius verksamhet, med avseende på arbetstid, resurser eller ersättning.

policy för gröna inköp

Säkerställer att Akelius upphandlar på ett hållbart och hederligt sätt. Företaget följer miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade faktorer vid upphandling av varor och tjänster.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194O4

uppförandekod

Akelius kärnpolicy är uppförandekoden.
Akelius har åtagit sig att

- respektera rättsstatsprincipen och agera i enlighet med lagar och förordningar i alla länder där företaget bedriver verksamhet
- bedriva verksamhet med integritet och ärlighet
- agera på ett miljövänligt och socialt hållbart sätt
- kontinuerligt utveckla säkerheten och kvaliteten på tjänsterna

Uppförandekoden anger uttryckligen att

- krav ska ställas på leverantörer att de uppfyller miljökraven för sina produkter
- barnarbete, slaveri eller tvångsarbete inte tolereras

Uppförandekoden anger förväntningarna på anställda och på ledarskapet hos Akelius affärspartners.
Akelius uppförandekod

- är grunden för all affärsverksamhet
- avgör Akelius framgång som ett långsiktigt och hållbart företag
- främjar hög kvalitet som del av Akelius företagskultur

Akelius ser till att personalen läser uppförandekoden och att den respekteras inom Akeliuskoncernen samt genom hela leverantörskedjan.
86 procent av de aktiva anställda har avklarat testet avseende uppförandekoden.

regelefterlevnad

Akelius juristavdelning övervakar och säkerställer regelefterlevnad i samarbete med relevanta delar av organisationen.
Regelefterlevnad innebär att alla fastigheter måste uppfylla lagkrav för miljö-, hälso- och säkerhetsbestämmelser.
Akelius applikation *Property Compliance Application* ger stöd för att säkerställa regelefterlevnad.
Fördelarna med applikationen är

- ökad transparens
- underlättad hantering av arbetsuppgifter som avser regelefterlevnad
- förebyggande av olyckor
- regelefterlevnad

Detta gör att Akelius kan vidta omedelbara åtgärder för att rätta till eventuella brister i regelefterlevnad avseende hälso-, säkerhets- och miljökrav.

visselblåsare

Akelius uppmuntrar anställda, leverantörer eller andra affärspartners att rapportera misstänkta brott mot uppförandekoden anonymt genom Akelius system för visselblåsning.
Information om och en länk till det oberoende systemet finns på Akelius webbsida under *bolagsstyrning* och *whistleblower*.
Överträdelser kan rapporteras via

- epost till whistleblower@akelius.com
- post till whistleblower, P.O. Box 38149, SE-100 64, Stockholm
- telefon till +46 08 566 130 99

Önskas ett möte för att rapportera överträdelser kan även detta anordnas.
Endast styrelsens ordförande och bolagets chefsjurist kan läsa det som skickas via systemet för visselblåsare eller via de andra kanalerna.

Brott mot uppförandekoden kan leda till disciplinära åtgärder inklusive uppsägning och åtal.
Bolaget skyddar anonymiteten för alla som i god tro rapporterar en misstänkt överträdelse.
Visselblåsarfunktionen finns tillgängligt på alla språk där Akelius är verksam.
Akelius utbildar anställda årligen i uppförandekoden inklusive visselblåsarfunktionen.
Akelius har inga fall av korruption eller diskriminering.

anti-korruption

Akelius uppförandekod förbjuder korrupta aktiviteter.
Antikorruptionspolicyn utvidgar och förklarar uppförandekoden samt guidar Akelius anställda i att vara hederliga.
Gåvor som ges eller tas emot måste uppfylla specifika krav.
Akelius personal får aldrig erbjuda eller acceptera några slags förmåner från myndighetsrepresentanter.
Akelius personal får aldrig för personligt bruk använda samma leverantör som Akelius.

Ett antikorruptionstest är obligatoriskt för alla Akelius anställda.
86 procent av alla de aktiva anställda har avklarat antikorruptionstestet.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

riskhantering

All affärsverksamhet bygger på noggranna beräkningar av risk kontra belöning.

Riskhantering är en kontinuerlig och systematisk process.

Presumtiva risker
- identifieras
- utvärderas
- dokumenteras
- hanteras

Målet med Akelius riskhantering är att
- säkerställa intern medvetenhet om väsentliga risker för bolaget
- skilja nödvändiga risker från onödiga risker
- undvika onödiga risker och minska nödvändiga risker

Styrelsen har delegerat riskhanteringsuppgifterna till revisionsutskottet.

CFO och chefsjuristen är riskhanterare, CFO är finansiell riskhanterare och chefsjuristen är operativ riskhanterare.

De är ansvariga för riskhanteringsprocessen. Akelius chefer är ansvariga för att kontrollera riskerna inom sina områden.

hantering av finansiell risk

Den finansiella riskhanteringen innebär att man granskar bolagets resultat i förhållande till målen i finanspolicyn.

Processen säkerställer också att redovisnings-, rapporterings- och skattebestämmelserna följs.

Detta sker genom
- veckovisa likviditetsrapporter till ledningen
- månatlig finansiell rapport till ledningen och styrelsen, inklusive finansiella mål och stresstester
- publicering av kvartalsrapporter

CFO beordrar särskilda utredningar vid ad hoc-signaler om tidiga varningar eller extraordinära händelser.

Väsentliga finansiella risker eskaleras till revisionsutskottet, finanskommittén och styrelsen.

hantering av operativa risker

Processen för hantering av operativa risker omfattar identifiering, bedömning, rapportering och kontroll av risker.

Akelius identifierar risker som påverkar resultatet av strategin och affärsmålen.

En gång om året fastställer styrelsen mål och prioriterar de risker som måste hanteras av cheferna.

Målen följs upp genom regelbundna riskbedömningar och ad hoc-bedömningar.

Alla teknikrelaterade risker hanteras och rapporteras av teknikavdelningen till den ansvariga för operativ risk.

Identifierade risker ska utvärderas på grundval av
- förlustbelopp
- sannolikhet för förekomst
- bedömning av allvarlighetsgraden om den förverkligas

hållbarhet och riskhantering i samband med klimatförändringar

Akelius ledning utvärderar kontinuerligt miljö-, sociala och styrningsrelaterade risker, inklusive klimatförändringsrisker.

Riskhantering innebär att aktivt fatta beslut när det gäller utvärdering, prioritering och sammansättning av risknivåer.

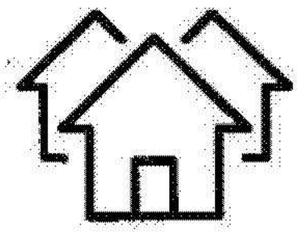
För analysen krävs jämförbar information, inklusive strategier för begränsning och förslag till korrigerande åtgärder.

Akelius håller på att slutföra en omfattande riskbedömning av hållbarhet och klimatförändringar.
Resultaten kommer att presenteras på webbplatsen och senare i årsredovisningen för 2022.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

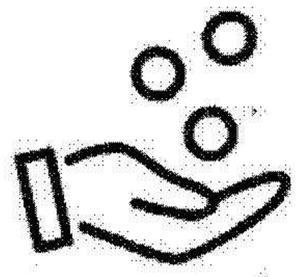
20220715194O5

risker i Akelius



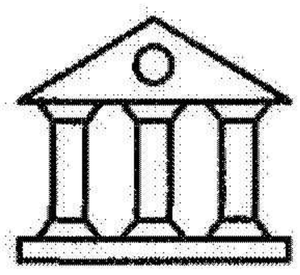
operativa risker

- makroekonomiska risker och kriser
- ändringar i fastighetsvärden
- hög vakans
- hög volatilitet i hyresintäkter
- ökade fastighetskostnader
- hög personalomsättning som skadar den dagliga verksamheten
- missnöjda hyresgäster



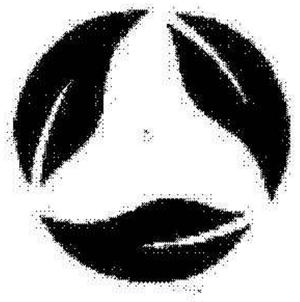
finansiella risker

- finansiering och refinansiering
- rapportering
- ränteändringar
- finansiella värdeförändringar
- valutafluktuationer
- kassaflödesfluktuationer



legala risker

- bristande efterlevnad av regler som leder till böter och/eller andra påföljder
- förändringar i regler och förordningar som har en väsentlig inverkan på verksamheten



hållbarhetsrisker

- rykte
- brott mot uppförandekoden
- miljörisk
- risker till följd av klimatförändringar
- skador på fastigheter
- skadade hyresgäster

skattetransparens

Skatter är viktiga källor till statliga inkomster.

Enligt FN är skatt en viktig del i arbetet med att uppnå målen för hållbar utveckling.

Offentlig skatterapportering ökar insynen och främjar förtroende och trovärdighet.

Akelius strävar efter en skatteredovisning som överträffar IFRS-kraven enligt Global Reporting Initiative, GRI 207: Skatt.

eventuell skatteplanering

Skattestrategin inkluderar att betala erfordelig skatt där Akelius bedriver sin verksamhet.

Transaktioner sker i enlighet med skattelagstiftningen i respektive jurisdiktion samt internationella avtal och bestämmelser.

Eventuell skatteplanering följer skattelagstiftningen och det finns tillräcklig dokumentation för att stödja åtgärderna.

Akelius affärsmodell omfattar lokal förvaltning, vilket automatiskt innebär att Akelius har tillräcklig substans i alla jurisdiktioner där Akelius är verksamt för att kunna dra nytta av skatteavtalen i den relevanta jurisdiktionen när så krävs.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

skattestyrning och kontroll

Revisionsutskottet kontrollerar och övervakar efterlevnaden av skattelagstiftningen.
CFO informerar revisionsutskottet om eventuella ändringar i skattelagstiftningen som kan påverka eller utgöra en risk för Akelius verksamhet.

Styrning och kontroll av skattefrågor har delegerats till Akeliuskoncernens skattechef som rapporterar till CFO.

CFO office

- ansvarar för juridiska strukturer och transaktioner som rör skatteoptimering
- hanterar gränsöverskridande skatteplanering och skatteoptimering
- övervakar förändringar i skattelagstiftningen tillsammans med koncernens skattechef och respektive lokal finanschef
- rapporterar väsentliga risker avseende monetära belopp och bolagets anseende till styrelsen
- bistår verksamheten och lokala redovisningsfunktioner i skatterelaterade frågor

Lokala skattefrågor hanteras av respektive lands finanschef och inkluderar

- beräkning
- rapportering
- planering och optimering
- övervakning av lagstiftningen

Koncernens skattechef ger tillsammans med CFO organisationen och styrelsen relevant skatteutbildning regelbundet under året.

Syftet med utbildningen är att öka förståelsen för relevanta skatter, aktuell och ny skattelagstiftning som påverkar Akelius och hur skattestyrning och skattekontroll genomförs i hela organisationen.

skatterisker identifieras, hanteras och övervakas

Akelius genomför inte några transaktioner som är osäkra eller aggressiva ur ett skatteperspektiv.

De största riskerna för Akelius avseende skatt är ny skattelagstiftning eller praxis i respektive jurisdiktion.

Skatterisker kan också uppstå när man inför nya policyer och rutiner.
Om dessa inte genomförs på rätt sätt och i tid kan det leda till felaktig rapportering och potentiella straffavgifter.

CFO är ytterst ansvarig för att övervaka kommande ändringar av skattelagstiftningen i olika jurisdiktioner.
Övervakningen sker i samarbete med koncernens skattechef.

Nya riktlinjer och rutiner till följd av ändringar i skattelagstiftningen, skatterevisioner eller interna kontroller utformas av CFO tillsammans med koncernens skattechef.

Den berörda ekonomichefen informeras och ansvarar för att genomföra eventuella nödvändiga förändringar i organisationen.

Den lokala ekonomichefen ansvarar för pågående skatterevisioner.
Skatterevisioner utförs i samarbete med koncernens skattechef som övervakar både revisionen och följder av revisionsresultatet.

Akelius koncernredovisningschef granskar varje kvartal efterlevnaden av skattestyrnings- och kontrollramverket.

intressenterna

Akelius för öppna diskussioner med skattemyndigheterna i alla länder där man har verksamhet.

Akelius bedriver ingen lobbyverksamhet i skattefrågor.

land-för-land rapportering

I hållbarhetsnoterna på sidan 203 finns en rapportering för respektive land.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

finansiering — säkerhet först

20220715194406

Akelius prioriterar säkerhet först i valet av tillgångar och skulder.
Akelius investerar i fastigheter med kapacitet att generera ett stadigt ökande kassaflöde.
I kombination med långsiktig finansiering ökar Akelius stabiliteten i kassaflöde och soliditet.
Attraktiva bostadsfastigheter i stabilt växande storstäder främjar god likviditet och god tillgång till finansiering

finanspolicy

Finanspolicyn syftar till en hög finansiell uthållighet.

Koncernen ska kunna stå emot

- en nedgång i fastighetsvärden med 25 procent
- en räntehöjning med fem procentenheter
- valutakursfluktuationer

minimum kreditbetyg BBB

Standard & Poor's

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's bedömer Akelius kreditbetyg till BBB.
Affärsrisken anses ligga i den övre delen av *strong*, baserat på mycket låg landsrisk, låg branschrisk och en stark konkurrensposition.
Den finansiella risken bedöms vara *significant*.
Under 2021 erhöll Akelius *negative outlook* som en konsekvens av fastighetsförsäljningarna i Tyskland, Sverige och Danmark.

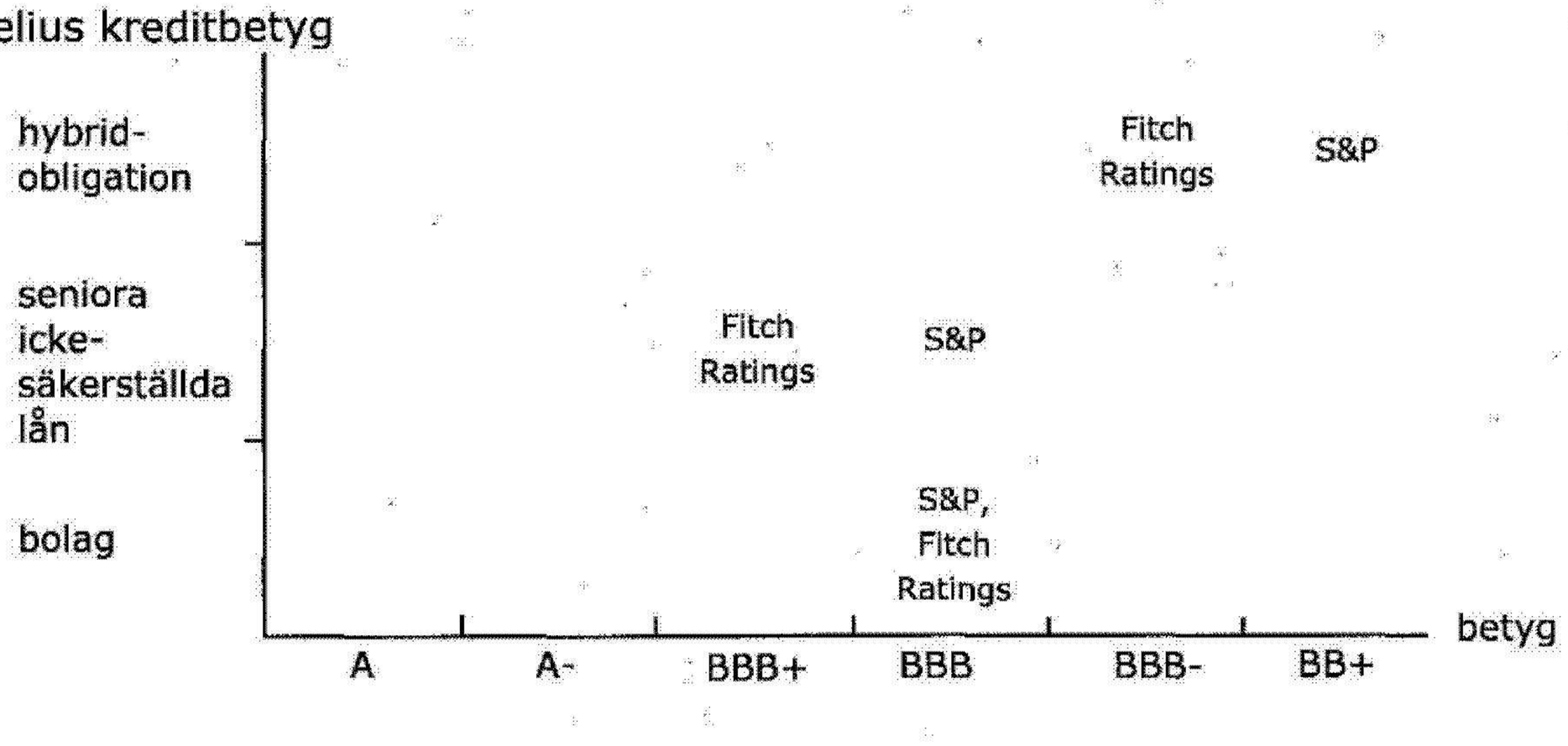
Fitch Ratings

Under 2021 gav Fitch Ratings Akelius kreditbetyget BBB för långfristig upplåning.
Alla Akelius obligationer erhåller en grads sektorspecifik förbättring på grund av starka utsikter för återhämtning.
Akelius seniora icke-säkerställda obligationer får kreditbetyget BBB+, Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

	finanspolicy	**2021**
Kreditbetyg	min BBB	BBB
Ej pantsatt kvot, procent	min 150	376
Räntetäckningsgrad*	min 2,0*	2,8
Likviditet, meur	min 300	6 524
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning	min 1,0	53,6

* exklusive realiserad värdetillväxt

Akelius kreditbetyg



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

tolvtusen D-aktieägare

Stamaktier av serie D, D-aktier, ägs av tolv tusen aktieägare och är emitterade på Nasdaq First North Growth Market.

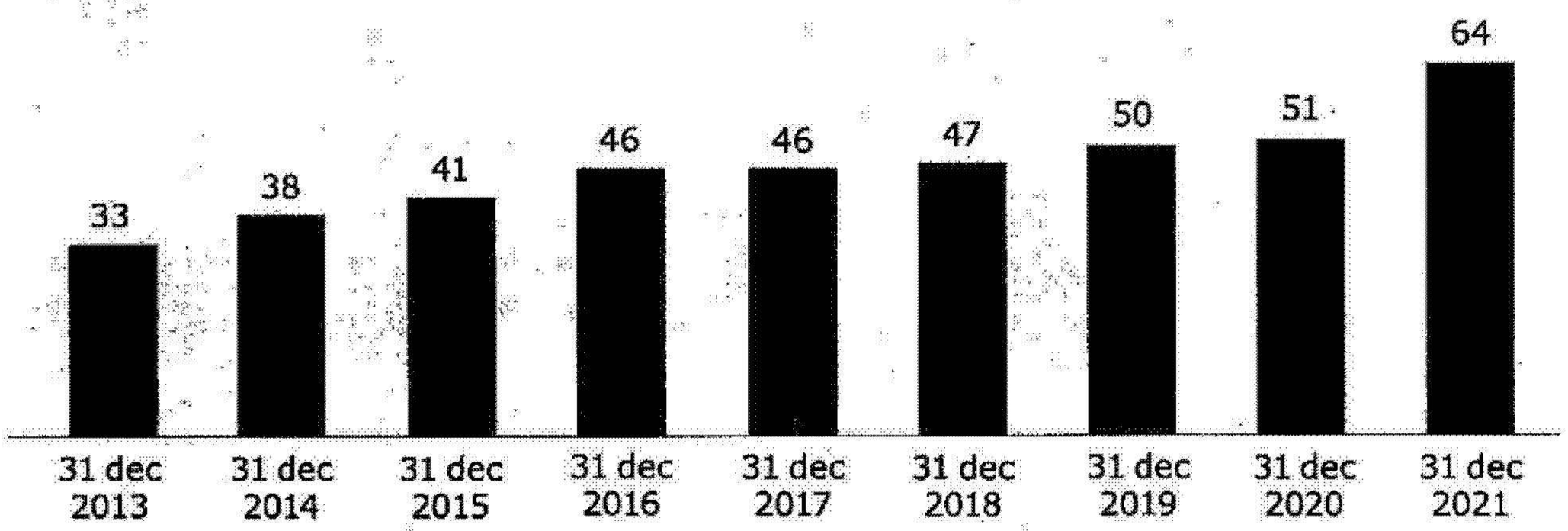
Andelen D-aktier är begränsad till trettio procent av det totala antalet stamaktier i företaget.
Varje D-aktie berättigar till en tiondels röst.
Varje stamaktie av serie A, A-aktie, erhåller en röst.
Akelius A-aktie är inte noterad och kontrolleras av tre stiftelser.
Akelius Foundation äger indirekt 80 procent av alla aktier och innehar 84 procent av rösträtterna.

efterställd hybridobligation

Akelius betraktar hybridobligationer som riskkapital på grund av att den är efterställd andra skulder, den extremt långa löptiden och möjligheten att skjuta upp räntebetalningarna.
Akelius använder hybridobligationer för att minska den finansiella risken.
En låg belåningsgrad på seniora lån som förfaller till betalning minskar refinansieringsrisken.
Möjligheten att skjuta upp räntebetalningarna ökar den finansiella flexibiliteten.

Standard & Poor's och Fitch Ratings anser att Akelius hybridobligationer är till femtio procent eget kapital och betraktar den därmed som riskkapital.

soliditet inklusive hybridkapital
64 procent



	A-aktier	D-aktier	Totalt antal aktier	Andel, procent	Röster, procent
Akelius Foundation*	2 713 037 769	16 521 627	2 729 559 396	80	84
Hugo Research Foundation*	319 180 914	4 754 214	323 935 128	9	10
Grandfather Roger Foundation*	159 590 457	11 347 620	170 938 077	5	5
Andra ägare	-	187 376 539	187 376 539	6	1
Summa	**3 191 809 140**	**220 000 000**	**3 411 809 140**	**100**	**100**

* genom holdingbolag per 2021-12-31

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194O7

utdelningspolicy

Akelius strävar efter kontinuerlig utdelning på sina aktier.
Detta möjliggörs med hög finansiell uthållighet baserat på en konservativ finansieringsstruktur och en diversifierad portfölj av bostadsfastigheter med kapacitet att generera ökade hyresintäkter.

Återinvestering av utdelningar på A-aktier genom emissioner stödjer organisk tillväxt och har varit fördelaktigt för aktieägarna.

D-aktierna har rätt till fem gånger den totala utdelningen på A-aktier,
dock högst ett belopp om 0,10 euro per D-aktie och år.
Utdelning på D-aktier betalas ut kvartalsvis.

Om det för ett specifikt år,
av någon anledning,
har betalats ut lägre utdelning än det maximala beloppet för D-aktierna,
kommer det för påföljande år att ökas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan det maximala beloppet och det verkligt utbetalda beloppet,
tills denna skillnad har eliminerats.

meur	2017	2018	2019	2020	2021
Emission, A-aktier	1 043	809	-	-	-
Emission, D-aktier	-	-	385	-	-
Utdelning, A-aktier	-838	-809	-	-96	-950
Utdelning, D-aktier	-	-	-	-22	-22
Nettobetalning stamaktier	**205**	**0**	**385**	**-118**	**-972**
Utdelning, preferensaktier	-38	-37	-32	-	-
Inlösen, preferensaktier	-	-	-607	-	-
Nettobetalning, eget kapital	**167**	**-37**	**-254**	**-118**	**-972**

låg likviditetsrisk

likviditet 6 524 meur

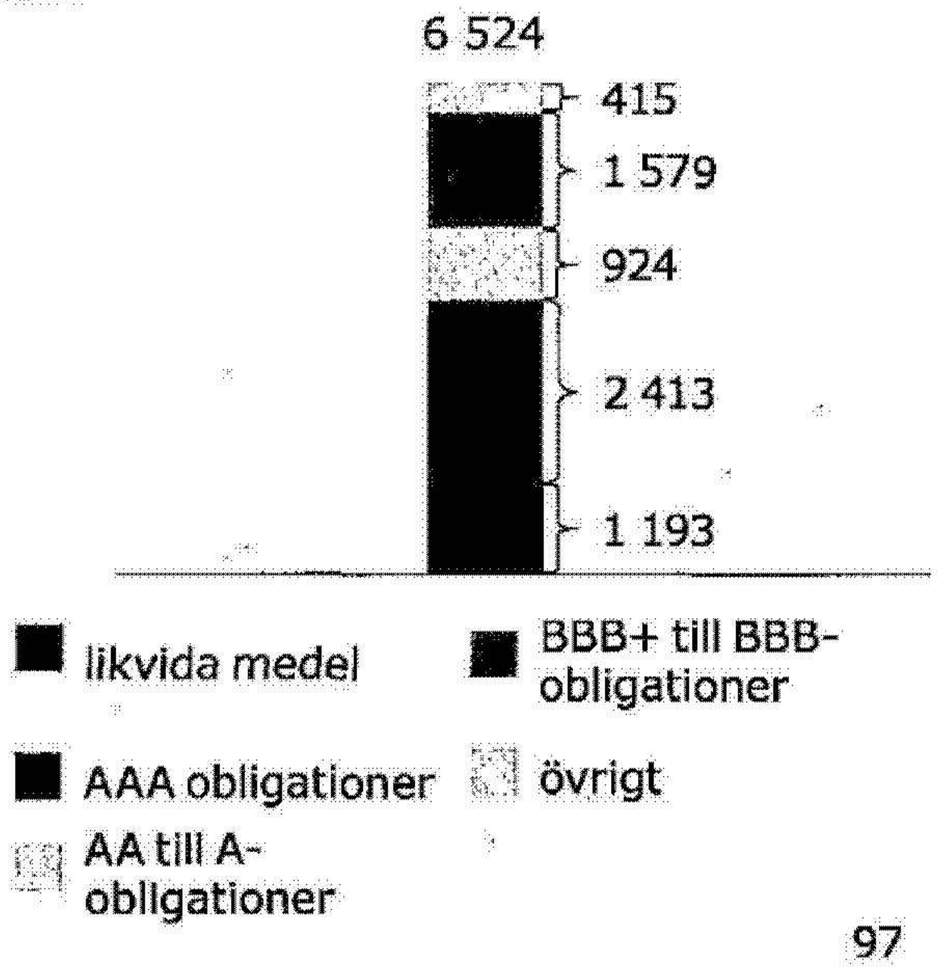
Enligt Akelius finanspolicy ska likviditeten vara minst 300 meur.

Vid utgången av 2021,
uppgick likviditeten till 6 524 meur (1 117),
bestående av likvida tillgångar, obligationer och outnyttjade kreditavtal.
De outnyttjade kreditavtalen har lämnats av sex banker med en genomsnittlig löptid om 1,1 år (2,13).

Kreditfaciliteter som är avses att behållas förlängs senast ett år innan förfall.

likviditet

meur



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

kapitalanvändning och kapitalkällor

Finanspolicyn stipulerar att kapitalkällor ska överstiga kapitalanvändningsområden för det kommande året och med hög sannolikhet för kommande två år.

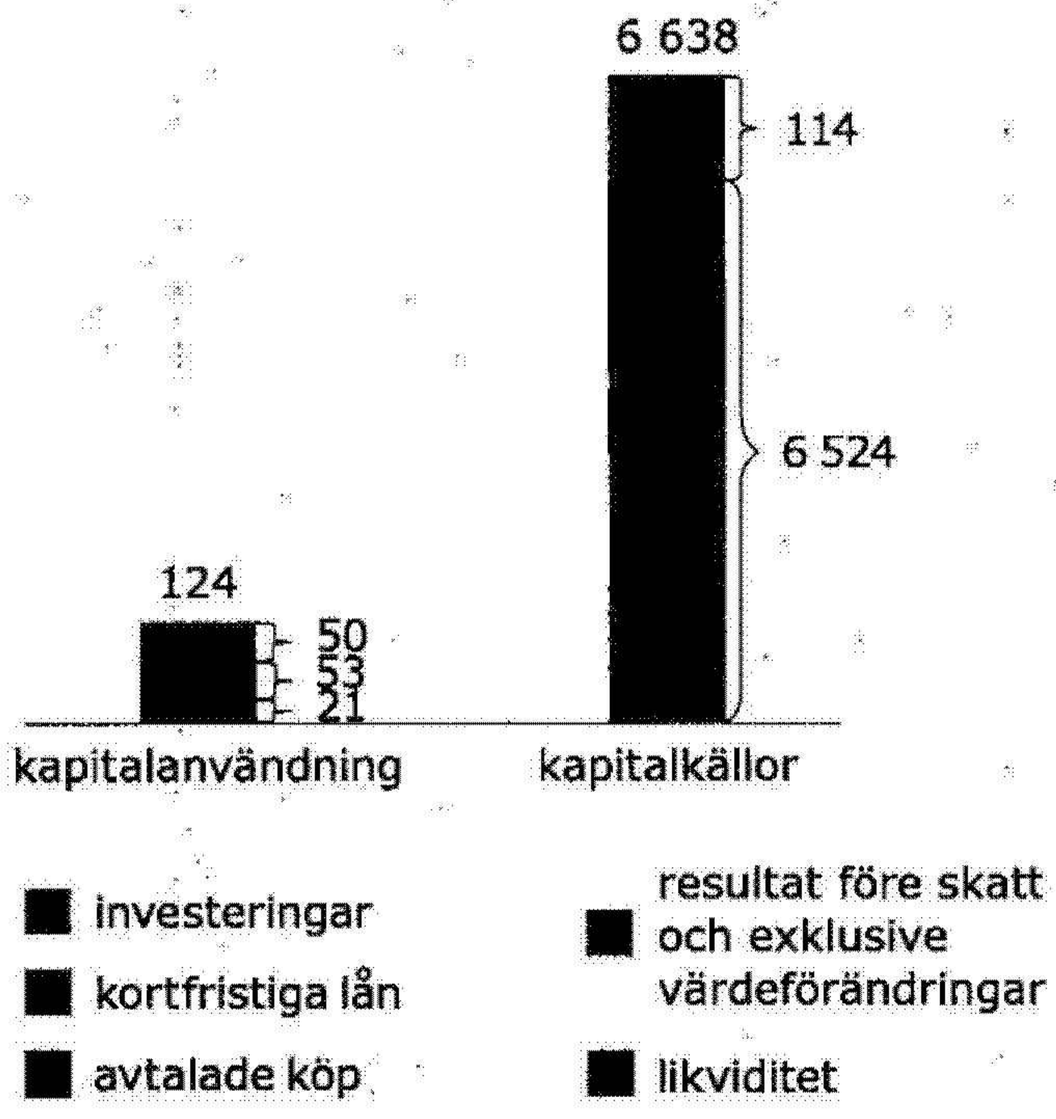
Kapitalkällor består av likviditet, operativt kassaflöde och kontrakterade fastighetsförsäljningar.
Kapitalanvändning består av investeringar, kontrakterade fastighetsköp och kortfristiga lån.

Vid utgången av 2021 var kapitalkällorna 5 361 procent av kapitalanvändningen.

Uppgraderingen av lägenheter kan avbrytas med en ledtid på upp till tre månader. Akelius uppskattar investeringarna till 50 meur under den perioden.

Kassaflöde från den löpande verksamheten baserat på pro forma som ingår i kapitalkällor uppgick till 114 meur.

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur



likvida tillgångar

Fastighetstypen samt dess läge är viktigt. Ett diversifierat bestånd av attraktiva bostadsfastigheter i storstäder utgör en likviditetsreserv över hela konjunkturcykeln.

Akelius uppskattar att med en ledtid på tre till sex månader kan allt från små till stora fastighetsförsäljningar genomföras.

5 326 meur ej pantsatta tillgångar

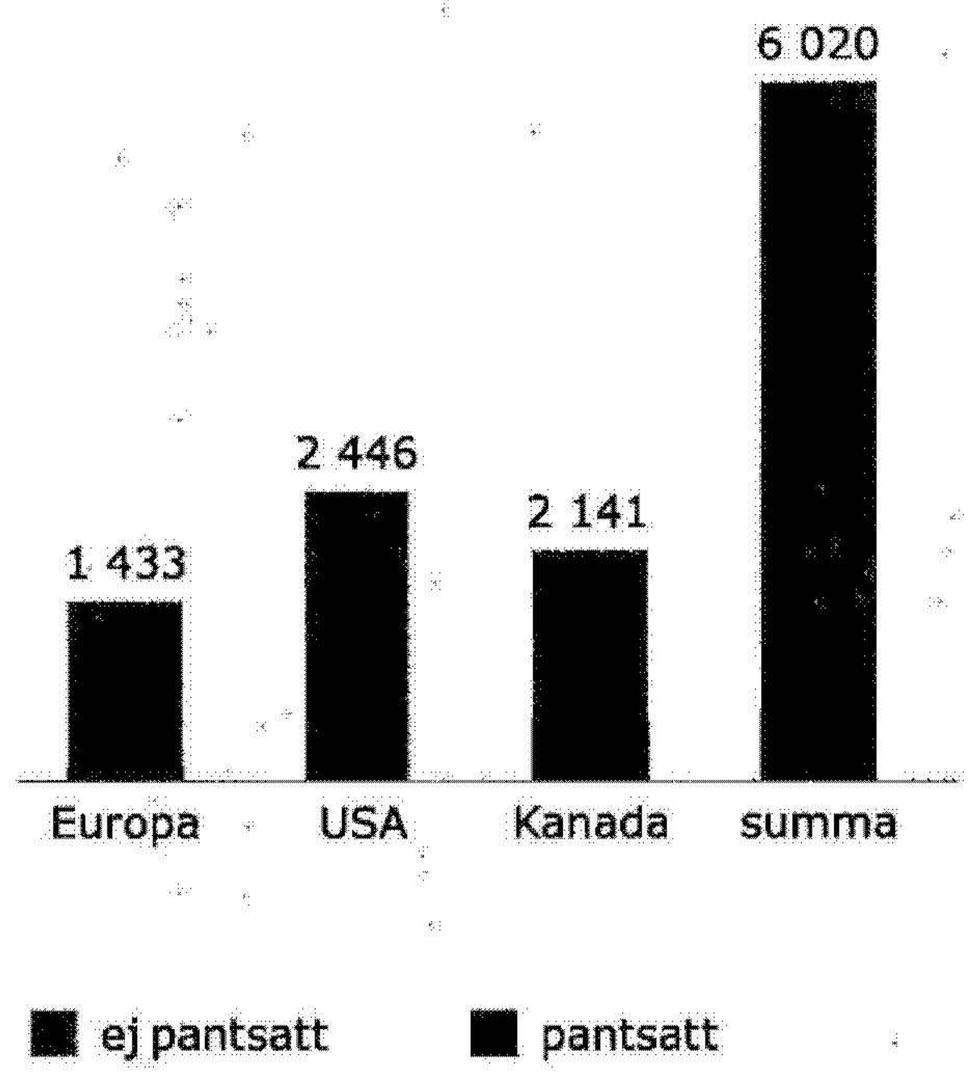
En låg andel pantsatta fastigheter minskar risken och ökar den finansiella flexibiliteten.

Ej pantsatta fastigheter

- skapar likviditet vid behov genom försäljning
- ger tillgänglighet till ny ej säkerställd och säkerställd finansiering

Ej pantsatta tillgångar uppgick till 5 326 meur vid utgången av 2021,
vilket var 3,76 gånger större än senior skuld utan säkerhet.
100 procent av den ej säkerställda skulden är upplånad av moderbolaget och Akelius Residential Property Financing B.V.

pantsättning, fastigheter
meur



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194O8

tillgång till kapitalmarknaden

Med sitt innehav av bostadsfastigheter i Europa och Nordamerika har Akelius naturlig tillgång till flera lokala kapitalmarknader.

Finansiella marknader är volatila och villkor kan variera mellan marknader.
Akelius har en konkurrensmässig fördel eftersom den mest fördelaktiga finanskällan kan väljas vid behov.

Största delen av bankfinansieringen kommer från konservativa hypoteksbanker.
De tillhandahåller Akelius långfristig kapitaltillgång,
vilket innebär stabilitet och låga kostnader.

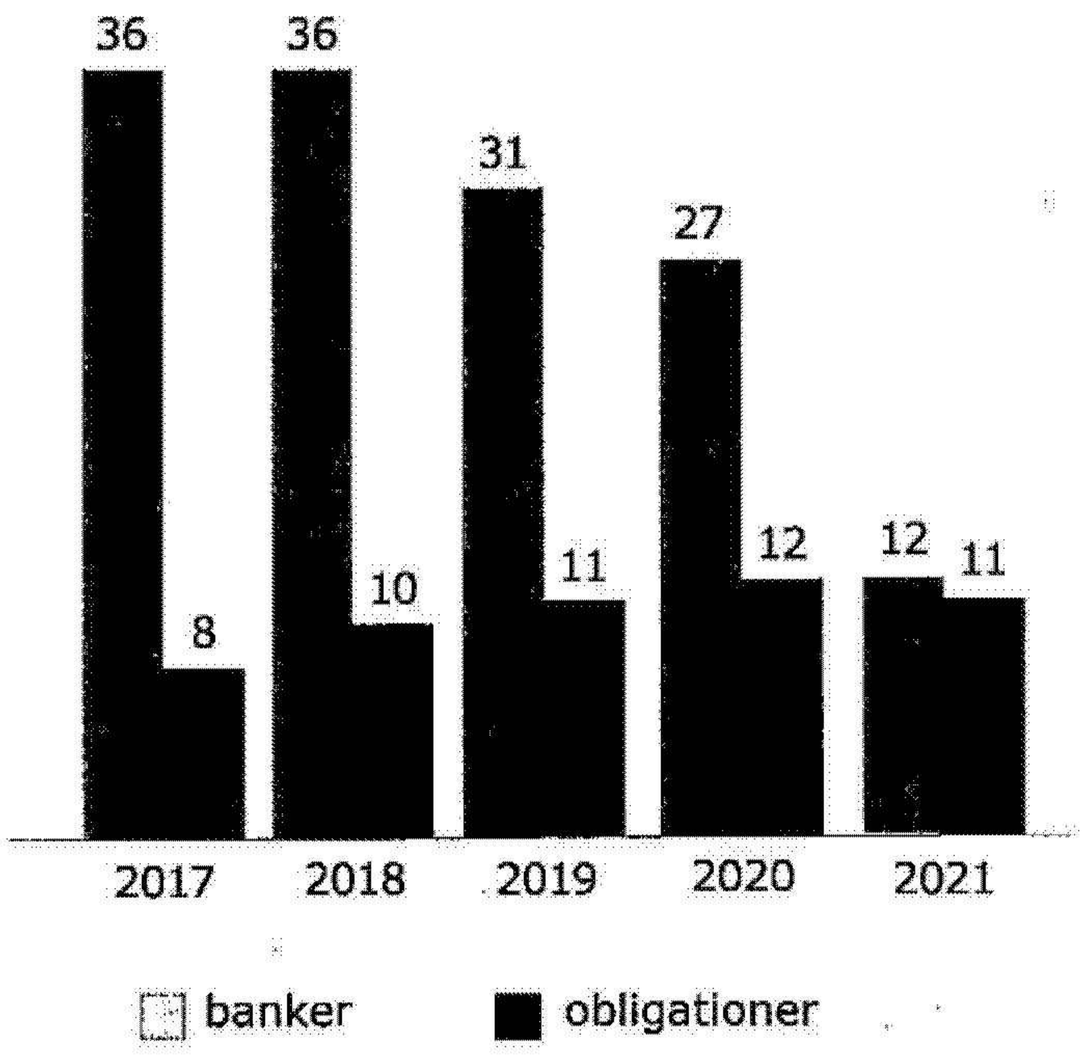
Stora kommersiella banker tillhandahåller Akelius en flexibel medel- till långfristig kapitaltillgång,
vilket till en ökande del är utan säkerheter.

Akelius har lånat på de europeiska, brittiska, svenska och amerikanska kapitalmarknaderna.

Under 2021 emitterade Akelius två EUR obligationer för totalt 1 100 meur.

För ytterligare information om aktiviteterna på kapitalmarknaden,
se not 3 på sidan 128.

antal finansieringskällor



aktiviteter på kapitalmarknaden

5 maj, 2021
emission obligation 500 meur

9 februari, 2021
emission obligation 600 meur

11 november, 2020
emission obligation 500 meur

17 september, 2020
emission obligation 500 meur

10 februari, 2020
emission hybridobligation 500 meur

20 december, 2019
inlösen preferensaktier 6 545 mkr

5 november, 2019
emission obligation 1 000 mkr

9 oktober, 2018
riktad låneemission 250 musd

3 oktober, 2018
emission obligation 1 000 mkr

3 oktober, 2018
emission obligation 1 000 mkr

5 april, 2018
emission hybridobligation 500 meur

7 november, 2017
emission obligation 500 meur

8 september, 2017
emission obligation 300 mgbp

23 maj, 2017
emission obligation 600 meur

16 september, 2015
emission obligation 300 meur

17 juni, 2015
emission obligation 500 mkr

24 april, 2015
emission preferensaktier 2 000 mkr

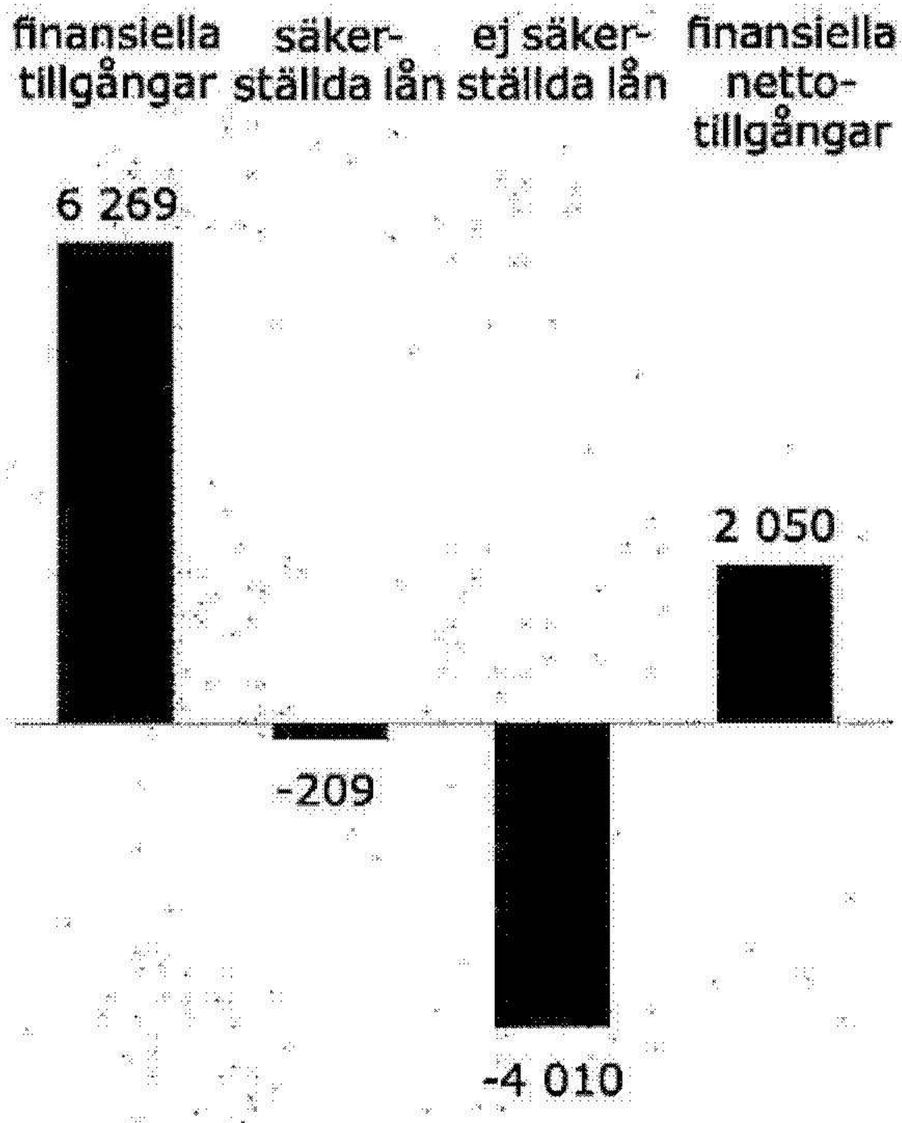
19 mars, 2015
emission obligation 1 400 mkr

15 januari, 2015
emission obligation 500 mkr

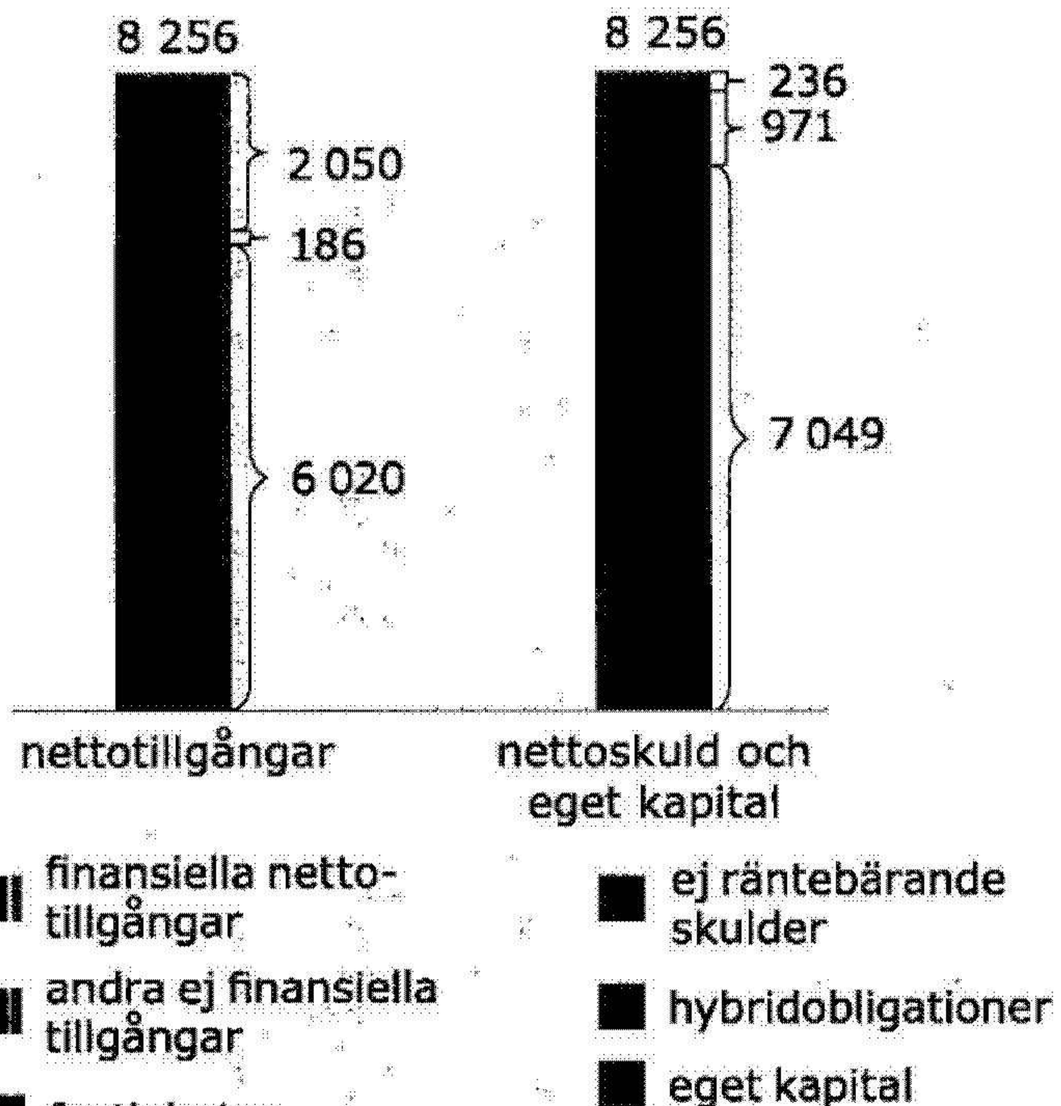
16 september, 2014
emission preferensaktier 3 000 mkr

26 maj, 2014
emission preferensaktier 1 020 mkr

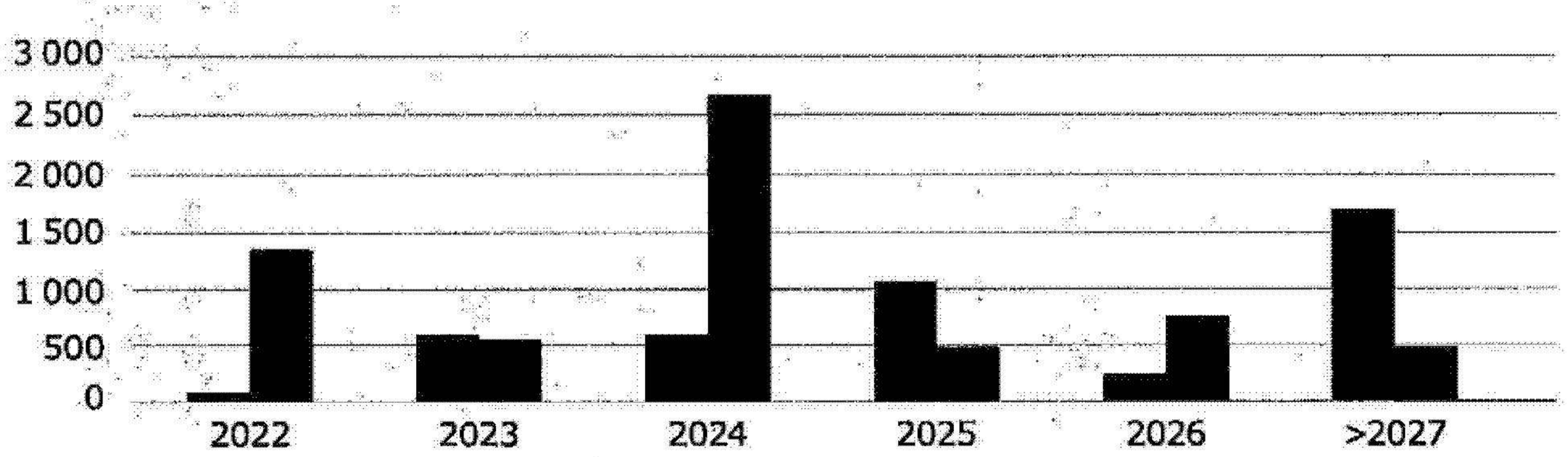
finansiella nettotillgångar
meur



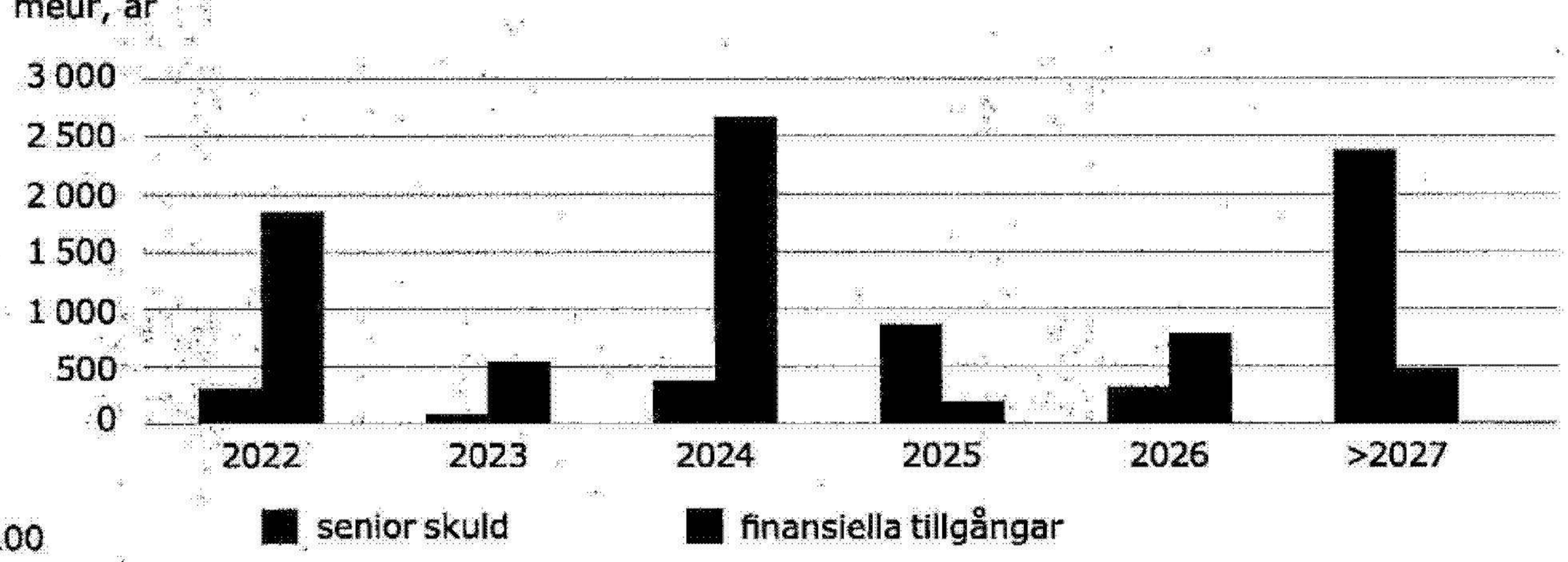
nettobalanser
meur



förfall kapitalbindning senior skuld och finansiella tillgångar
meur, år



förfall räntebindning senior skuld och finansiella tillgångar
meur, år



DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194O9

låg finansieringsrisk

Akelius refinansieringsrisk minskas av

- diversifierad upplåning genom 11 obligationer och lån från 6 banker
- kapitalbindning om 4,5 år
- likviditet om 6 524 meur, vilket var 1,5 gånger större än senior skuld
- ej pantsatta fastigheter om 5 326 meur
- bostadsfastigheter
- diversifiering genom fastigheter i åtta storstäder i fyra länder
- BBB i kreditbetyg från Standard & Poor´s och Fitch Ratings

Inom fastighetssektorn måste låntagare förbinda sig till en maximal skuldsättningsgrad till långivarna.

Akelius får inte öka skuldsättningen om belåningsgraden överstiger 60 procent eller om räntetäckningsgraden understiger 1,5. Belåningsgraden får inte överstiga 65 procent.

begränsad ränterisk

Ränterisk är risken att påverkas negativt av förändringar i räntenivån.
Akelius bevakar och vidtar aktiva åtgärder för att begränsa ränterisken.

långfristiga lån minskar risk

Akelius ambition är att minimera kassaflödeseffekterna av en plötslig ränteuppgång.
Lånekostnaderna baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler.
Stabila kreditmarginaler säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal.

Den underliggande räntenivån säkerställs på lång sikt genom lån med fast ränta och derivat på i snitt 5,4 år.

finansiella tillgångar minskar risk

Akelius räntebärande tillgångar uppgick till 6 269 meur med en genomsnittlig räntebindning om 2,4 år.

Eftersom räntebärande tillgångar är 1,5 gånger större än senior skuld samt har 3 års kortare räntebindning i genomsnitt, kommer för närvarande högre räntor inte att påverka Akelius kassaflöde negativt.

	Volym, meur	Ränte-bindning, år	Kapital-bindning, år	Genomsnittlig ränta, procent	Genomsnittligt kreditbetyg
Finansiella tillgångar	6 269	2,4	2,6	0,56	A+
Senior skuld	4 219	5,4	4,5	1,51	BBB+, BBB

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

räntederivat används för att räntesäkra lån

Värdeförändringar på räntederivat beror på hur marknadsräntorna utvecklas i förhållande till den avtalade räntan och återstående löptid.

Vid slutet av året uppgick derivatportföljens undervärde till 34 meur (73).
Vid förfall upplöses det verkliga värdet av ett derivat i sin helhet.
Därmed har värdeförändringen över tiden ingen effekt på eget kapital.

förändring värde räntederivat, meur

+1 procentenhet marknadsränta	15,4
ett år kortare löptid	7,4

förändring räntekostnader, meur

+1 procentenhet marknadsränta	-12,5
+1 procentenhet kreditmarginal	-10,9

räntetäckningsgrad 63,2*

* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

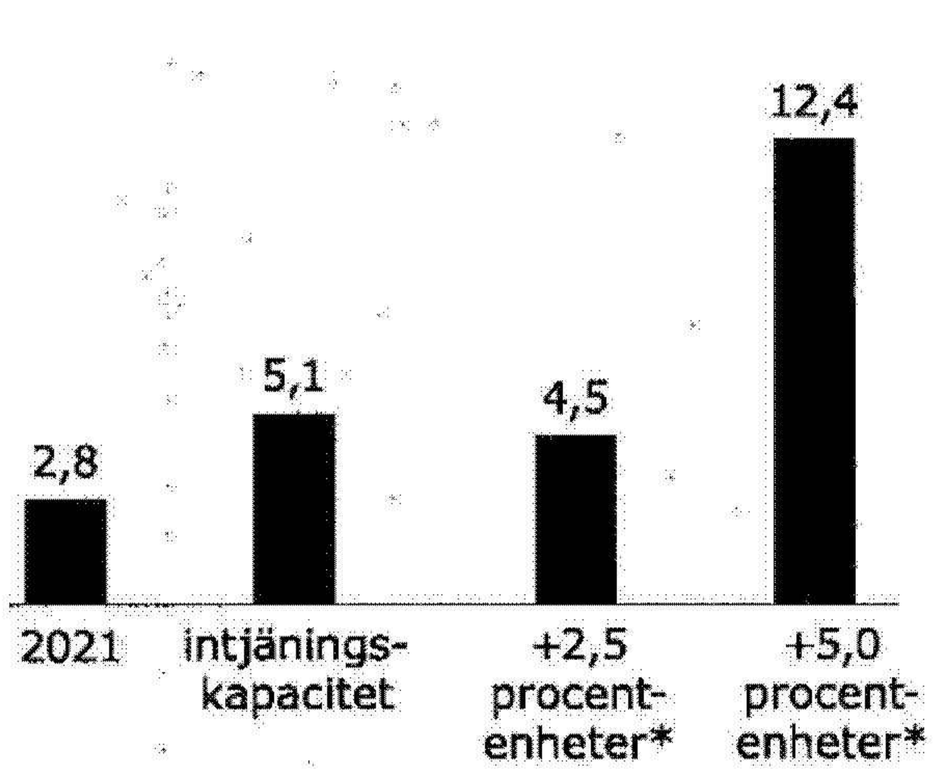
stadig intäktsökning ger starkare räntetäckning

Då Akelius fastighetsbestånd över tid genererar ett stadigt växande rörelseresultat så stärks förmågan att betala uppkommande räntekostnader.
En ökning i rörelseresultat har en positiv inverkan på fastighetspriserna vilket skapar kassaflöde och realiserad värdetillväxt vid en avyttring av fastigheterna.
Rörelseresultat och realiserad värdetillväxt stärker sammantaget betalningsförmågan avseende ränta och amorteringar till kreditgivare.

Räntetäckningsgraden för 2021 var 63,2 (3,3).
Exkluderas fastighetsbeståndets värdetillväxt så var räntetäckningsgraden 2,8 (2,5).
Under 2021, låneportföljens snittränta sjönk till 1,51 procent (1,95).
Som en följd av årets fastighetsförsäljningar sjönk även lånevolymen.

Då merparten av låneportföljen utgörs av lån med fast ränta får en plötsligt stigande räntenivå enbart effekt på ett begränsat antal lån.
En högre ränta påverkar Akelius räntebärande tillgångar positivt.
Om räntenivån kortsiktigt stiger med fem procentenheter för kortfristiga räntebindningar i såväl räntebärande skulder som räntebärande tillgångar, så ökar räntetäckningsgraden till 12,4 baserat på den faktiska situationen per 2021-12-31.

räntetäckningsgrad, känslighet



* påverkar endast kortfristiga skulder

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 10

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	Avvecklade verksamheter, 2021 jan-dec	Kvarvarande verksamheter, 2021 jan-dec	Total, 2021 jan-dec	Intjänings-kapacitet per 31 dec 2021[2]
Hyresintäkter	274	212	486	285[3]
Driftkostnader	-91	-98	-189	-106
Underhåll	-17	-15	-32	-17
Driftöverskott	**166**	**99**	**265**	**162**
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-31	-15
Övriga intäkter och kostnader	1	-2	-1	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	**151**	**82**	**233**	**145**
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-13[1]	-14	-3
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	**150**	**69**	**219**	**142**
Nettoräntekostnader	-13	-67	-80	-28
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	-	-	**2,8**	**5,1**
Realiserad värdetillväxt	-	-	4 806	-
Räntetäckningsgrad	-	-	**63,2**	-
Finansiella nettotillgångar per 31 dec 2021	-	-	2 050	2 050

1) 10 meur avser en engångskostnad för att stänga en obligation.
2) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 dec 2021.
I det inkluderas bruttohyra minus reell vakans, bedömda driftkostnader och underhållskostnader samt centrala administrationskostnader under ett normalår.
3) Inkluderar 278 meur hyresvärde för bostäder per 1 jan 2022, 11 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 4 meur i övriga intäkter.

realiserad värdetillväxt

Akelius förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stabilt växande driftöverskott. Högre driftöverskott leder till värdetillväxt på fastigheterna.
En del av affärsmodellen är att realisera värdetillväxten,
som definieras som försäljningspris reducerat med inköpspris och genomförda investeringar.
Resultat före skatt inklusive realiserad värdetillväxt är en bra indikator på förmågan att generera kassaflöde.

intjäningskapacitet

Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras i befintliga och nya fastigheter.
Detta leder till ett växande driftöverskott.

Det är därför mer rimligt att analysera verksamheten utifrån situationen på balansdagen.

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbeståndets rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader.
Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.
Genomsnittlig valutakurs för senaste året har använts.
Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt,
som inte påverkar kassaflödet.
Intjäningskapacitet på en tolvmånaders period är inte en prognos för de kommande tolv månaderna.
Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs,
framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

minimerad valutarisk

Målsättningen är att minimera valutakursförändringarnas effekter.

Det sker genom att kontinuerligt ombalansera valutapositionen och säkerställa att valutaexponeringen i varje valuta är i linje med koncernens valutamål.

Idag har variationer i valutakurser liten effekt på soliditeten.

valutapolicy

Valutapositioner är i respektive valuta som Akelius innehar eller avser att inneha fastigheter.

Finansiella tillgångar nettas mot räntebärande skulder i respektive valuta.

Finansiella nettotillgångar är i den valuta Akelius planerar att investera fastigheter i under 2022, som övervägande är USD, CAD och GBP.

Eftersom Akelius inte har någon nettoskuld, kommer inte valutakursrörelser påverka belåningsgraden.

känslighetsanalys vid valutakursförändringar

Valuta	Nettotillgångar i meur	Effekt på nettotillgångar vid 10 procents starkare euro	Effekt på nettotillgångar vid 10 procents svagare euro	Soliditet, procent
EUR	-142	-	-	
GBP	872	-79	97	
SEK	203	-18	23	
CAD	2 045	-186	227	
USD	4 071	-370	452	
Summa	**7 049**	**-654**	**799**	**56,5**
+10 procent	6 396			55,6
- 10 procent	7 848			57,4

känslighetsanalys på fastigheternas verkliga värde

Skulle marknadens avkastningskrav, hyresintäkterna, fastighetskostnaderna och vakansnivån förändras påverkas verkligt värde på fastigheter i meur enligt nedan.

meur	Kanada	England	Frankrike	USA	**Summa**
Avkastningskrav					
+0,1 procentenheter	-60	-25	-14	-65	**-164**
–0,1 procentenheter	64	27	14	68	**173**
Hyresintäkter					
+1 procent	10	4	1	10	**25**
–1 procent	-10	-4	-1	-10	**-25**
Fastighetskostnader					
+1 procent	-11	-3	-1	-16	**-31**
–1 procent	11	3	1	16	**31**
Vakans					
+1 procent	-33	-13	-6	-44	**-96**
-1 procent	33	13	6	44	**96**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

övrig finansiell information

moderbolag

Moderbolaget är Akelius Residential Property AB (publ).
Verksamheten är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen samt förse dotterbolagen med finansiering.

Resultat från andelar i dotterbolag uppgick till 6 086 meur (34),
vilket inkluderar en realisationsvinst om 6 044 meur hänförlig till försäljning av dotterbolag i Sverige och Tyskland.
Finansnetto uppgick till 47 meur (-112).
Utfallet 2021 inkluderar givna koncernbidrag om 12 meur (-29) samt skatt om -3 meur (22). Årets resultat uppgick till 6 108 meur (-37) .
Akelius har i enlighet med styrelsens beslut på årets bolagsstämma genomfört utdelningar under 2021.
Utdelning om 0,0375 euro per stamaktie av serie A betalades ut den 12 maj 2021, totalt 120 meur.
En extra utdelning betalades ut den 2 december 2021 med ett belopp om 0,26 euro per stamaktier av serie A, totalt 829 870 376 euro, enligt beslut på extra bolagsstämma.
Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 5 maj 2021, 5 augusti 2021, 5 november 2021 och 5 februari 2022, totalt 22 meur.

hållbarhetsrapport

Akellus har integrerat hållbarhetsrapporten i årsredovisningen.
Se sidan 188 för respektive sida.

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i euro

Balanserade vinstmedel	-1 092 509 645
Överkursfond	1 101 872 180
Årets vinst	6 108 417 549
Summa	**6 117 780 084**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt

1,90 euro per A-aktie	6 064 437 366
0,10 euro per D-aktie	22 000 000
Till ny räkning överförs	31 342 718
Summa disponerat	**6 117 780 084**

Styrelsen föreslår stämman att vinstutdelning ska lämnas med ett belopp om 1,90 euro per stamaktie av serie A.
Vinstutdelning på stamaktierna av serie A ska betalas med ett belopp om sammanlagt 6 064 437 366 euro.
Beslutet om vinstutdelningen avseende stamaktierna av serie A ska vara villkorat av att stämman fattar beslut om emission.

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med ett belopp om högst 0,10 euro per stamaktie av serie D.
Totalt ska vinstutdelning på stamaktierna av serie D betalas med ett belopp som sammanlagt motsvarar högst 22 000 000 euro. Utdelningen ska fördelas på fyra utbetalningar om 0,025 euro per stamaktie av serie D vid respektive utdelningstillfälle.
Som avstämningsdagar föreslås 2022-05-05, 2022-08-05, 2022-11-04 och 2023-02-03.
Utdelningen beräknas att betalas 2022- 05-12, 2022-08-12, 2022-11-11 respektive 2023-02-10.
Förslaget är baserat på samtliga utestående stamaktier den 31 december 2021.

Styrelsen har beslutat att föreslå stämman att nyemittera högst 2 553 447 312 stamaktier av serie A med en teckningskurs om 1,60 euro per aktie,
totalt 4 085 515 699 euro.

styrelsens yttrande avseende förslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning och nyemission uppgår koncernens soliditet till 40 procent och moderbolagets soliditet till 36 procent.
Utdelningen är dock villkorad av att ovan nämnda nyemission av stamaktier beslutas av bolagsstämman.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap §3 aktiebolagslagen.

20220715194111

DocuSign Envelope ID: 0D8C7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

nyckeltal

	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	**7 049**	5 374	5 526	5 370	4 901
Soliditet, procent	**57**	43	45	43	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	**64**	51	50	47	46
Avkastning på eget kapital, procent	**52**	-	8	9	19
Substansvärde, meur	**7 087**	6 324	6 533	6 284	5 840
Driftresultat, kvarvarande verksamheter					
Hyresintäkter, meur	**212**	190	188	157	125
Tillväxt hyresintäkter, procent	**12,1**	0,4	19,7	26,1	29,7
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	**1,5**	3,5	4,0	2,8	10,9
Driftöverskott, meur	**99**	91	86	77	61
Tillväxt driftöverskott, procent	**8,6**	5,4	12,9	26,4	51,5
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	**-2,1**	9,7	-1,6	8,6	31,5
Överskottsgrad, procent	**46,8**	48,2	46,0	48,7	48,6
Justerad överskottsgrad, procent[1]	**58,3**	59,7	56,8	63,5	59,6
Finansiering					
Ej pantsatt kvot	**3,76**	1,89	1,87	1,74	1,63
Räntetäckningsgrad 12 månader	**63,2**	3,3	7,8	2,8	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	**2,8**	2,5	2,0	1,8	1,9
Medelränta, procent	**1,51**	1,95	2,25	2,64	2,58
Räntebindning, år	**5,4**	5,0	4,5	4,5	5,3
Kapitalbindning, år	**4,5**	5,7	5,4	5,7	5,6
Fastigheter					
Antal lägenheter	**17 770**	44 443	44 226	50 407	47 177
Uthyrningsbar area i tusental kvm	**1 115**	2 986	2 968	3 422	3 228
Hyrespotential, procent	**25**	24	55	56	50
Reell vakansgrad bostäder, procent	**2,6**	1,7	1,1	1,4	0,9
Vakansgrad bostäder, procent	**12,5**	7,5	8,6	9,6	6,6
Omsättning hyresgäster, procent	**27**	16	15	15	14
Verkligt värde, euro/kvm	**5 399**	4 066	4 031	3 617	3 292
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	**258**	473	485	516	484
Direktavkastningskrav, procent	**3,99**	3,28	3,67	3,67	3,60
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	**-0,16**	-0,38	0,00	0,02	-0,22
Ingående verkligt värde, meur	**12 139**	11 964	12 379	10 624	9 171
Värdeförändring, meur	**1 719**	34	423	553	886
Investering, meur	**360**	381	468	349	288
Köp, meur	**588**	172	181	1 286	1 297
Försäljning, meur	**-9 138**	-185	-1 616	-300	-737
Valutakursdifferenser, meur	**352**	-227	129	-133	-281
Utgående verkligt värde, meur	**6 020**	12 139	11 964	12 379	10 624

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 12

	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	15,91	14,36	14,93	13,14	13,74
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	2,7	3,3	6,5	3,5	4,4
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	2,1	3,7	2,0	3,1	9,5
Tillväxt driftöverskott[3], procent	1,4	6,6	-6,8	0,7	28,2
Verkligt värde, EUR/kvm	4 391	3 877	3 895	3 147	2 968
Direktavkastningskrav, procent	3,81	3,94	4,21	4,26	4,29
Antal lägenheter	7 909	7 400	7 366	7 779	5 500
Vakansgrad bostäder, procent	11,4	13,5	14,9	13,0	3,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,7	2,7	1,4	2,3	0,6
Ingående verkligt värde, meur	1 755	1 736	1 487	994	737
Värdeförändring, meur	30	37	153	119	83
Investeringar, meur	70	78	75	36	30
Köp, meur	128	22	35	390	189
Försäljning, meur	-	-	-119	-	-
Valutakursdifferenser, meur	158	-118	105	-52	-45
Utgående verkligt värde, meur	2 141	1 755	1 736	1 487	994
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, euro/sqm/mån	24,53	25,10	28,97	27,07	24,95
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	3,1	-1,4	5,9	6,5	4,1
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	2,1	1,0	4,2	1,4	10,7
Tillväxt driftöverskott[3], procent	-7,7	6,5	-4,2	11,3	63,6
Verkligt värde, EUR/kvm	5 190	5 869	6 812	6 623	5 758
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,41	4,37	4,33	4,36
Antal lägenheter	6 240	4 564	3 931	3 782	3 127
Vakansgrad bostäder, procent	11,4	17,9	19,9	21,4	17,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	3,1	6,7	3,1	2,9	2,2
Ingående verkligt värde, meur	1 959	1 928	1 741	1 199	979
Värdeförändring, meur	-206	-47	-36	68	27
Investeringar, meur	97	105	111	70	44
Köp, meur	431	144	80	341	278
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	165	-171	32	63	-129
Utgående verkligt värde, meur	2 446	1 959	1 928	1 741	1 199

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Fastigheter England					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	**35,08**	34,13	36,38	32,98	33,41
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	**-3,9**	-0,6	3,6	0,3	3,3
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	**-4,2**	5,8	4,4	4,2	16,2
Tillväxt driftöverskott[3], procent	**-8,2**	11,0	2,2	5,1	15,4
Verkligt värde, EUR/kvm	**9 483**	8 728	9 106	8 772	8 689
Direktavkastningskrav, procent	**4,06**	4,12	4,13	4,14	4,16
Antal lägenheter	**2 064**	2 232	2 242	2 244	2 148
Vakansgrad bostäder, procent	**8,2**	16,1	16,0	19,1	14,7
Reell vakansgrad bostäder, procent	**0,9**	3,7	1,7	3,0	2,0
Ingående verkligt värde, meur	**912**	951	878	780	473
Värdeförändring, meur	**-21**	-20	-20	-7	11
Investeringar, meur	**30**	34	44	20	13
Köp, meur	**-**	-	5	93	301
Försäljning, meur	**-**	-2	-1	-	-
Valutakursdifferenser, meur	**64**	-51	45	-8	-18
Utgående verkligt värde, meur	**985**	912	951	878	780
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	**27,61**	27,10	25,61	22,79	23,40
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	**1,4**	3,4	11,7	8,4	14,9
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	**11,5**	13,6	16,2	6,3	-1,4
Tillväxt driftöverskott[3], procent	**73,4**	447,7	-67,5	254,1	-7,1
Verkligt värde, EUR/kvm	**8 564**	8 099	7 559	7 143	6 883
Direktavkastningskrav, procent	**3,74**	4,03	4,06	4,06	4,16
Antal lägenheter	**1 557**	1 555	1 550	1 546	1 100
Vakansgrad bostäder, procent	**28,8**	34,1	38,6	43,8	46,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	**2,3**	2,1	2,3	1,8	1,3
Ingående verkligt värde, meur	**429**	402	380	245	193
Värdeförändring, meur	**5**	6	1	-8	8
Investeringar, meur	**15**	21	21	19	13
Köp, meur	**-**	-	-	124	31
Försäljning, meur	**-1**	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	**-**	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	**448**	429	402	380	245

1) justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Kanada, USA och Frankrike uppgick till 42 meur (36)

2) tillväxt från årets början till årets slut för jämförbara fastigheter

3) tillväxt för året jämfört med föregående år för jämförbara fastigheter

Se definitioner på sidorna 211-213.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194I3

16-18 Warwick Road, London
I premiumsegment, walscore på 94
23 lägenheter, 400 kvm
förvärvade 2015

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

finansiella rapporter och noter

koncernens finansiella rapporter	
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	111
koncernens balansräkning	114
koncernens rapport över förändring i eget kapital	116
koncernens rapport över kassaflöden	117

koncernens noter		
1	allmän information	118
2	sammanfattning av betydande redovisningsprinciper	118
3	finansiering och finansiell riskhantering	128
4	uppskattningar och bedömningar	131
5	segmentsrapportering	132
6	hyresintäkter	138
7	leasing	138
8	driftkostnader	140
9	ersättning till revisorer	140
10	personal - löner, andra ersättningar och sociala kostnader	140
11	förvaltnings- och rörelsefastigheter	143
12	omstruktureringskostnader	145
13	finansnetto	146
14	skatter	146
15	immateriella och materiella anläggningstillgångar	148
16	finansiella instrument	149
17	fordringar och övriga tillgångar	151
18	likvida medel	151
19	räntebärande lån och hybridobligationer	152
20	derivat	154
21	avstämning nettoskuld	155
22	övriga skulder	156
23	avsättningar	156
24	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	157
25	eget kapital	157
26	närstående	158
27	avvecklade verksamheter	159
28	anläggningstillgångar som innehas för försäljning	161
29	kontrakterade fastighetsköp	161
30	händelser efter balansdagen	161

moderbolagets finansiella rapporter	
moderbolagets resultaträkning	162
moderbolagets balansräkning	163
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	164
moderbolagets kassaflödesanalys	165

moderbolagets noter		
1	allmän information	166
2	redovisningsprinciper	166
3	finansiering och finansiell riskhantering	168
4	ersättning till revisorer	168
5	personal - löner, andra ersättningar och sociala kostnader	169
6	resultat från andelar i koncernbolag	170
7	finansnetto	170
8	bokslutsdispositioner	170
9	skatter	171
10	andelar i koncernbolag	172
11	finansiella instrument	173
12	kundfordringar och andra fordringar	174
13	likvida medel	174
14	räntebärande skulder	175
15	derivat	176
16	avstämning nettoskuld	177
17	leverantörsskulder, avsättningar och andra skulder	177
18	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	178
19	eget kapital	178
20	närstående	179
21	händelser efter balansdagen	179

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 14

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

meur	not	2021	2020[1]
Kvarvarande verksamhet			
Hyresintäkter	5, 6	212	190
Driftkostnader	5, 8, 10	- 98	-89
Underhåll	5	- 15	-10
Driftöverskott		**99**	**91**
Centrala administrationskostnader	9, 10	- 15	-14
Övriga intäkter och kostnader		- 2	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA		**82**	**77**
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser		- 5	-8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	5, 11	- 192	-23
Omstruktureringskostnader	12	3	-10
Rörelseresultat		**-112**	**36**
Ränteintäkter	13	6	1
Räntekostnader	13	- 72	-73
Räntekostnader hybridobligationer	13	- 31	-29
Värdeförändring derivat	13, 20	15	-34
Värdeförändring finansiella tillgångar	13	-22	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	10, 13	-14	-7
Resultat före skatt		**-230**	**-106**
Aktuell skatt	14	-	-3
Uppskjuten skatt	14	4	7
Årets resultat kvarvarande verksamheter		**-226**	**-102**
Avvecklade verksamheter			
Resultat avvecklade verksamheter	27	2 640	218
Summa årets resultat		**2 414**	**116**
Poster som inte kan omföras till resultatet			
Omvärderingsreserv[2]		8	1
Skatt till poster som inte kan omföras		-2	-
Poster som kan omföras till resultatet			
Omräkningsdifferenser[3]		298	-218
Säkring av nettoinvesteringar[4]		-165	50
Skatt till poster som kan omföras		-10	24
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklade verksameter[5]		242	-
Övrigt totalresultat för året		**371**	**-143**
Årets totalresultat		**2 785**	**-27**

1) Koncernens resultat har omräknats på grund av försäljning av avvecklade verksamheter 2021.
2) Omvärderingsreserven avser rörelsefastigheter för avvecklade verksamheter.
3) 63 meur i förändrad valutareserv under 2021 avseende avvecklade verksamheter.
4) 8 meur i ytterligare säkring av nettoinvesteringar relaterat till avvecklade verksamheter.
5) Den ackumulerade valutareserven för avvecklade verksamheter om 242 meur återförs i resultaträkningen. 247 meur består av omräkningsdifferenser och säkring av nettoinvesteringar och -5 meur är relaterat till skatt.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat, fortsättning

meur	not	2021	2020
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	25	2 380	112
Innehav utan bestämmande inflytande	25	34	4
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	25	2 751	-31
Innehav utan bestämmande inflytande	25	34	4
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	25	0,70	0,03

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194153

årets resultat

hyresintäkter 212 meur

Hyresintäkterna uppgick till 212 meur (190), en ökning med 12,1 procent jämfört med samma period 2020.
Ökningen är främst relaterad till förvärv.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 3 meur (6),
1,5 procent (3,5).
Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter påverkades negativt av rabatter och lägre hyresnivåer som erbjuds för att undvika vakanser,
främst i USA och London på grund av COVID-19 effekter.

Under 2021 förlängdes eller omförhandlades 3 938 hyresavtal (5 816) med en årshyra på 49 meur (71).
Den nya årshyran är 51 meur (72),
en ökning med 4,0 procent (2,5).

Vakansgraden för bostäder minskade med 4,7 procentenheter till 12,5 procent (17,2).
Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

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

Reell vakansgrad minskade under 2021 med 1,4 procentenheter till 2,6 procent (4,0).

driftöverskott 99 meur

Fastighetskostnaderna var 113 meur (99).
15 meur (10) avsåg underhåll,
motsvarande 15 euro (11) per kvadratmeter på årsbasis,
delvis på grund av modifieringskostnader relaterat till omsättning av hyresgäster.

Driftöverskottet uppgick till 99 meur (91).

EBITDA 82 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA,
uppgick till 82 meur (77),
en ökning med 7,1 procent jämfört med 2020.
Ökningen beror främst på förvärv.

finansnetto -118 meur

Räntekostnaderna uppgick till -72 meur (-73) och ränteintäkterna uppgick till 6 meur (1).
Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till -31 meur (-29).

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 15 meur (-34).

Akelius investerade i obligationer som redovisas till verkligt värde,
motsvarande 5 076 meur (25) per den 31 december 2021.
Förändring i verkligt värde under året är -22 meur (0).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -14 meur (-7).
Förtida inlösen av en obligation genererade en premiekostnad på 10 meur redovisat som en övrig finansiell kostnad.
Ytterligare 8 meur är relaterat till den ineffektiva delen av säkringsredovisning.

resultat före skatt -230 meur

Resultat före skatt uppgick till -230 meur (-106),
främst relaterat till orealiserad värdeförändring på fastigheter på -192 meur (-23).

skatteintäkt 4 meur

Skatteintäkten uppgick till 4 meur (4).
4 meur (7) var uppskjuten skatt.

avvecklade verksamheter

Periodens resultat för avvecklade verksamheter var 2 640 meur (218),
främst relaterat till realiserade förändringar i verkligt värde på fastigheter om 1 538 meur (6) och vinst från uppskjuten skatt på 1 246 meur (0).

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

koncernens balansräkning

meur	not	2021 31 dec	2020 31 dec*
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	18	23
Förvaltningsfastigheter	5, 11	5 986	12 021
Rörelsefastigheter	5, 11	34	100
Nyttjanderättstillgångar	7	5	14
Materiella anläggningstillgångar	15	4	5
Derivat	16, 20, 21	7	4
Uppskjutna skattefordringar	14	64	4
Finansiella tillgångar	16, 17	4 981	-
Fordringar och övriga tillgångar	16, 17	4	5
Summa anläggningstillgångar		**11,103**	**12 176**
Finansiella tillgångar	16, 17	95	24
Fordringar och övriga tillgångar	16, 17	84	85
Derivat	16, 20, 21	-	10
Likvida medel	16, 18, 21	1,193	250
Tillgångar som innehas för försäljning	5, 28	-	18
Summa omsättningstillgångar		**1,372**	**387**
Summa tillgångar		**12 475**	**12 563**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		199	199
Övrigt tillskjutet kapital		1 102	1 102
Valutaomräkningsreserv		67	-298
Balanserad vinst inklusive årets resultat		5 671	4 289
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**7 039**	**5 292**
Innehav utan bestämmande inflytande		10	82
Summa eget kapital	25	**7 049**	**5 374**
Icke säkerställda lån	3, 16, 19, 21	4 010	3 533
Säkerställda lån	3, 16, 19, 21	156	1 277
Hybridobligationer	3, 16, 19, 21	971	999
Leasingskulder	7, 16	5	12
Derivat	3, 16, 20, 21	40	75
Uppskjutna skatteskulder	14	62	869
Avsättningar	23	6	1
Övriga skulder	16, 22	13	16
Summa långfristiga skulder		**5 263**	**6 782**
Icke säkerställda lån	3, 16, 19, 21	-	153
Säkerställda lån	3, 16, 19, 21	53	80
Leasingskulder	7, 16	1	2
Derivat	3, 16, 20, 21	7	21
Avsättningar	23	13	8
Övriga skulder	16, 22	89	140
Skulder direkt hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	28	-	3
Summa kortfristiga skulder		**163**	**407**
Summa eget kapital och skulder		**12 475**	**12 563**

* inkluderar tillgångar och skulder relaterade till avvecklade verksamheter

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194316

fastighetsbestånd

verkligt värde fastigheter 6 020 meur

Verkligt värde uppgick till
6 020 meur (12 139),
vilket motsvarar 5 399 euro (4 066)
per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet
var 3,99 procent (3,28).

värdeökning fastigheter 14,2 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring
på 1 719 meur (34),
motsvarande 14,2 procent (0,3).

fastighetsinvesteringar 360 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till
360 meur (381).
På årsbasis motsvarar det 116 euro (128)
per kvadratmeter.

21 procent (19) av investeringarna avser
lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 588 meur

Under året uppgick köpen till
588 meur (172).
Köpen genomfördes i Montreal, Toronto,
Washington D.C., Köpenhamn och Austin.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett
direktavkastningskrav om 4,09 procent (4,92).

fastighetsförsäljningar 9 138 meur

Sålda fastigheter från avvecklade
verksamheter uppgick till 9 100 meur.
363 meur av det överenskomna priset på
9 100 meur redovisas separat som en premie.

Akelius sålde ytterligare fastigheter för
38 meur i Tyskland före den 24 september
2021 och i Frankrike i december.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

koncernens rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets ägare						
meur	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-om-räknings-reserv	Balanserad vinst	**Summa**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 1 jan 2020	**199**	**1 102**	**-155**	**4 295**	**5 441**	**85**	**5 526**
Årets resultat	-	-	-	112	112	4	116
Övrigt totalresultat	-	-	-143	-	-143	-	-143
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-143**	**112**	**-31**	**4**	**-27**
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-5	-5
Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning	-	-	-	-118	-118	-	-118
Eget kapital 31 dec 2020	**199**	**1 102**	**-298**	**4 289**	**5 292**	**82**	**5 374**
Eget kapital 1 jan 2021	**199**	**1 102**	**-298**	**4 289**	**5 292**	**82**	**5 374**
Årets resultat	-	-	-	2 380	2 380	34	2 414
Övrigt totalresultat	-	-	365	6	371	-	371
Summa totalresultat	**-**	**-**	**365**	**2 386**	**2 751**	**34**	**2 785**
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-138	-138
Omvärderat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-32	-32	32	-
Utdelning	-	-	-	-972	-972	-	-972
Eget kapital 31 dec 2021	**199**	**1 102**	**67**	**5 671**	**7 039**	**10**	**7 049**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 17

koncernens rapport över kassaflöden

meur	not	2021	2020
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet		99	91
Driftöverskott, avvecklade verksamheter		166	168
Centrala administrationskostnader		-31	-37
Omstruktureringskostnader		3	-14
Erlagd ränta		-94	-114
Betald skatt		-3	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**140**	**88**
Förändring rörelsefordringar		-10	14
Förändring rörelseskulder		-21	10
Kassaflöde från löpande verksamheten		**109**	**112**
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	15	-7	-11
Investeringar i fastigheter	5, 11	-360	-381
Köp av fastigheter	5, 11	-578	-169
Köp av övriga tillgångar[1]		-5 838	-34
Försäljning av fastigheter		38	84
Försäljning av avvecklade verksamheter	27	7 765	-
Försäljning av övriga tillgångar[2]		682	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 702**	**-503**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-5
Upptagna lån	19, 21	1 786	2 320
Amortering av lån	19, 21	-1 534	-1 586
Lösen av derivat	20, 21	-146	9
Amortering leasing	7	-2	-3
Utdelning A-aktier		-950	-96
Utdelning D-aktier		-22	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-868**	**622**
Årets kassaflöde		**943**	**231**
Likvida medel vid årets början		**250**	**19**
Valutakursförändring i likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		**1 193**	**250**

1) -5 836 meur för förvärv av obligationer och -2 meur för förvärv av materiella tillgångar

2) 676 meur för försäljning av obligationer och 6 meur för försäljning av bostadsrätter i Sverige före överlämnandet av den avvecklade verksamheten

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

koncernens redovisningsprinciper och noter

not 1 allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383, och dotterbolag (tillsammans benämnda "koncernen" eller "Akelius"). Akelius Residential Property AB har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2022 och bifogas till årsstämman den 8 april 2022 för fastställande.

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper

De betydande redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

grund för rapporternas upprättande

Akelius koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), International Financial Reporting Standards (IFRS), tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC), så som de antagits av EU, samt i enlighet med svenska lag genom tillämpning av rekommendationer från Rådet för finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, finansiella tillgångar och derivat vilka är värderade till verkligt värde. Uppskjuten skatt är värderad till nominellt värde. Tillgångar som innehas för försäljning är värderade till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

Samtliga belopp för koncernen är om inte annat anges redovisade i miljoner euro och avser perioden 1 januari till 31 december för poster i koncernens rapport över totalresultatet och 31 december för poster i koncernens balansräkning.

Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin har klassificerats som avvecklade verksamheter. Resultatet av avvecklade verksamheter har redovisats på en separat rad i koncernens resultaträkning för innevarande år och jämförelse år. I balansräkningen ingår endast den kvarvarande verksamheten per den 31 december 2021.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall skulle kunna avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Standarder, ändringar och tolkningar som har trätt i kraft under året har inte haft någon väsentlig effekt på koncernen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 18

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

Koncernen har ändrat uppställningsform av koncernens rapport över kassaflöden från 2021.
Transaktioner relaterade till förvärv av fastigheter och försäljning av fastigheter presenteras på en rad vardera istället för på flera rader inom kassaflöde från investeringsverksamhet.
Uppställningsformen av koncernens balansräkning har ändrats från 2021.
Lån presenteras på två rader, säkerställda och icke-säkerställda lån.

grund för konsolidering

Dotterbolag är alla företag över vilka moderbolaget, antingen direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget exponeras för, eller har rätten till rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader, och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Akelius förvärvar bolag där i stort sett hela verkliga värdet är koncentrerad i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, fastigheter. Akelius förvärv klassificeras därför som tillgångsförvärv och inte som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital, separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapportering som lämnas till verkställande direktören.

Storstäderna är betraktade som rörelsesegment inom Akelius, vilket baseras på geografi. Storstäderna är indelade i regioner som leds av varsin regionchef.
Under 2021 har verksamheten omorganiserats, i slutet av året består verksamheten av tre regioner.
London och Paris ingår i region Europa.
New York, Washington D.C., Boston och Austin ingår i region USA.
Toronto och Montreal ingår i region Kanada.

De redovisningsprinciper som tillämpas för segmentrapporteringen överensstämmer med de som koncernen tillämpar.

klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

utländsk valuta

Funktionell valuta för moderbolaget är euro, vilket även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen.

Efter varje rapportperiods slut omräknas monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till den funktionella valutan enligt den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära tillgångar och skulder som värderas till historiskt anskaffningsvärde omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde omräknas till den funktionella valutan enligt den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Valutakursdifferenser redovisas i resultatet, utom när det avser

- omräkning av ett finansiellt instrument identifierad som säkring av en nettoinvestering i en utlandsverksamhet, eller
- omräkning av koncerninterna fordringar på eller skulder till en utlandsverksamhet, som är en del av nettoinvesteringen i utlandsverksamheten, och vilka med stor sannolikhet inte kommer bli reglerad inom en överskådlig framtid

Ovan omräkningar redovisas under övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat post i eget kapital, omräkningsreserven.

Vid avyttring av en utlandsverksamhet, omklassificeras ackumulerade beloppet från omräkningsreserven i utländsk valuta till resultaträkningen. Avyttringen av en utlandsverksamhet motsvarar avyttringen av en hel storstadsregion.

Vid konsolideringen, omräknas tillgångar och skulder för utlandsverksamhet till euro med de valutakurser som gällde vid rapportperiodens slut. Resultaträkningen omräknas till rapportperiodens genomsnittskurser. Omräkningsdifferenser som uppstår vid sådan valutaomräkning redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

intäkter och kostnader

hyresintäkter

Koncernens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter resultatförs i den period de avser, linjär metod. Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd. Statliga bidrag som är avsedda för att kompensera rabatter som ges till hyresgäster redovisas på ett systematiskt sätt i hyresintäkter under den period de avser.

serviceintäkter

I vissa länder ingår driftkostnader i hyran och i andra fall faktureras det separat. Värme, el, vatten och fastighetskatt vidarefaktureras till hyresgäster baserat på faktura från leverantören. I Frankrike, USA, och Kanada fungerar Akelius som huvudman vad gäller driftkostnader i hyresavtalet på grundval av bestämmelserna i IFRS 15. Akelius har befogenhet att leverera dessa varor och tjänster och har därför ett prestationsåtagande gentemot hyresgästen. Akelius står risken i samband med lediga hyresenheter.

	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
Valutakurser	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021**	**2020**
GBP – England	**1,1901**	1,1123	**1,1633**	1,1240
SEK – Sverige	**0,0976**	0,0997	**0,0986**	0,0954
CAD – Kanada	**0,6948**	0,6397	**0,6745**	0,6536
USD – USA	**0,8829**	0,8149	**0,8455**	0,8755
DKK – Danmark	**0,1345**	0,1344	**0,1345**	0,1342

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194119

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

Övriga intäkter som användning av tvättstuga och övriga lokaler ingår även i Akelius serviceintäkter.
Serviceintäkter redovisas i resultatet när respektive tjänst utförs.

intäkter från fastighetsförsäljningar

Se avsnittet förvaltningsfastigheter längre ner på denna sida.

driftkostnader

Driftkostnader redovisas i resultatet när respektive tjänst används eller kostnader uppkommer.

centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader inkluderar kostnader för koncernledningen och den centrala koncernstaben.

finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar samt räntebidrag.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv. Kostnaden för pantbrev ingår vid förvärv av en förvaltningsfastighet i fastighetens anskaffningsvärde.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.
Finansiella kostnader resultatförs i den period de avser förutom lånekostnader relaterade till omfattande renoveringar, dessa aktiveras under renoveringsperioden.

leasing

Akelius är leasetagare

Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att bestämma över användningen av en identifierad tillgång under en tid i utbyte mot ersättning. En leasetagare redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid ingående av kontraktet.

Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de leasingbetalningar som ska betalas under leasingperioden, diskonterade till den inkrementella upplåningsräntan.
Leasingskulden omvärderas därefter för att återspegla förändring i hyresperioden, bedömning av köpoptioner, belopp som förväntas betalas under restvärdesgarantier och förändring av framtida betalningar. Under leasingperioden redovisas avskrivning och räntekostnad i den period de avser.

Nyttjanderättstillgången är, i början av hyresperioden, redovisad till nuvärdet av leasingskulden, förutom till den del som är förutbetald. Tillgången skrivs av över hyreskontraktets löptid.

Leasebetalningar för korttidsleasar och leasing av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernens leasing består av kontor, tomträtt, bilar och kontorsutrustning.

Akelius är leasegivare

Leasingavtal där ekonomiska fördelar och risker som förknippas med ägandet av den underliggande tillgången i allt väsentligt faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Därav klassificeras koncernens samtliga hyresavtal som operationella leasingavtal.
Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnittet för hyresintäkter på tidigare sida.

förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter består av friköpt mark och byggnader. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se avsnittet fastighetsvärdering på sida 32.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultatet. Tillkommande utgifter aktiveras om det medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga, som är värderingshöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Lånekostnader relaterade till omfattande renoveringar aktiveras under renoveringsperioden. Reparations- och underhållsutgifter redovisas som kostnader i den perioden där dem uppkommer.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultatet. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på värdering till verkligt värde vid senaste årsbokslut efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Transaktionskostnader som uppkommer i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter i koncernens resultat.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. Om kontrollen, risker och förmåner, över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten, intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid det tidigare tillfället.

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter tillhör en egen tillgångskategori och värderas kvartalsvis till verkligt värde i enlighet med IAS 16 omvärderingsmetod. Rörelsefastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

Enligt omvärderingsmetoden är tillgången upptagen till dess verkliga värde på omklassificeringsdagen. Omvärderade tillgångars skrivs av över tillgångens nyttjandeperiod, 40 år vilket redovisas i resultatet. Vid omvärdering skulle detta leda till att fastigheten uppgår till verkligt värde på omvärderingsdagen, och avskrivningar framöver justeras utifrån dess återstående livslängd.

Om en omvärdering ger upphov till en ökning av värdet, krediteras omvärderingsreserven i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital. Om det avser en reversering av en omvärderingsminskning av samma tillgång som tidigare redovisats som en kostnad, redovisas ökningen i resultatet.

En minskning som uppstår till följd av en omvärdering redovisas som en kostnad i den utsträckning den överstiger ett belopp som tidigare krediterats det uppskrivningsöverskott som hänför sig till samma tillgång.

En fastighet är delvis en rörelsefastighet om en del av den innehas för att generera hyresintäkter eller värdestegring, eller båda. Delarna redovisas separat om var och en av dessa delar kan säljas separat eller hyras ut enligt ett finansiellt leasingavtal. Den del som inte är en rörelsefastighet, behandlas som en förvaltningsfastighet enligt IAS 40.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 20

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

Om delarna inte kan säljas eller hyras ut separat under ett finansiellt leasingavtal, är fastigheten en förvaltningsfastighet enbart om en obetydlig del används som rörelsefastighet. I sådant fall redovisas hela fastigheten som en förvaltningsfastighet. Akelius anser att en fastighet till betydande del är en rörelsefastighet, om den används som sådan till minst 50 procent.

immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella och övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

De materiella och immateriella anläggningstillgångarna skrivs av linjärt på ett systematiskt sätt under varje tillgångs beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden bedöms vara fem år för immateriella anläggningstillgångar. För maskiner och inventarier varierar nyttjandeperioden mellan tre och tio år.

nedskrivningar

En nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflöden som tillgången förväntas att generera.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde via resultatet och omfattas därför inte av ovanstående princip för nedskrivningar.

finansiella instrument

Ett finansiellt instrument definieras som varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller eget kapital instrument hos motparten.

Finansiella instrument som redovisas som tillgångar i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar, finansiella investeringar, derivat och övriga fordringar. Finansiella instrument som redovisas som skulder inkluderar leverantörsskulder, låneskulder, derivat, leasingskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisas initialt exklusive transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor.

Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits. Övriga kortfristiga fordringar tas upp när faktura har skickats.

Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet beroende på den initiala kategoriseringen under IFRS 9. Akelius bruttoredovisar avtal för finansiella instrument, såsom valutaterminer och ränteswappar.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultatet utgörs av finansiella investeringar och derivat, som inte ingår i säkringsredovisning. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång eller skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, och som inte ingår i ett säkringsförhållande, redovisas i resultatet i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrument, som inte redovisas till verkligt värde via koncernens resultat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering.

Förväntade kreditförluster beräknas för kundfordringar och redovisas i resultatet. Modellen för att beräkna avsättningen för förväntade kreditförluster baseras på erfarenhet av historiska kreditförluster och framåtblickande faktorer. Modellen innehåller operativa förenklingar för hyres- och kundfordringar.

finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Räntebärande skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader.

Räntebärande skulder redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas i resultatet fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Räntebärande skulder klassificeras som kortfristiga skulder om inte skulden ska regleras efter 12 månader efter rapportperioden, alternativt att koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

derivat

Akelius använder ränte- och valutaderivat i enlighet med koncernens finanspolicy för att erhålla önskad genomsnittlig räntebindningstid, ränterisk och valutaexponering.

Derivat redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde per det datum ett derivatkontrakt ingås. Verkligt värde på derivat som inte är noterade på en aktiv marknad bestäms enligt värderingstekniker som baseras på olika metoder och antaganden i förhållande till marknadsvillkor per rapportdagen.

Räntederivat, som inte är definierat som säkringsinstrument, värderas därefter till verkligt värde via resultatet.

säkringsredovisning

Koncernen har identifierat valutaderivat som säkringsinstrument för nettoinvesteringar i utländska verksamheter.

Den effektiva delen av periodens förändringar i verkligt värde som uppfyller kraven på säkringsredovisning, redovisas via övrigt totalresultat och de ackumulerade förändringarna i en särskild post under eget kapital. Räntekomponent och vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas direkt i årets resultat.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194421

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

För att uppfylla kraven för säkringsredovisning krävs det att det finns en tydlig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Därutöver, förväntas att säkringen effektivt skyddar den säkrade posten, att effektiviteten kan mätas tillförlitligt och att säkringsdokumentation har upprättats formellt i enlighet med IAS 39.

likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten och som endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer. Placeringen ska lätt kunna omvandlas till kassamedel till ett känt belopp. Likvida medel redovisas till nominellt värde. Förändring av likvida medel presenteras i kassaflödesanalysen.

ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigat att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

pension

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag.

En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifterna företaget åtagit sig att betala.
I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger.
Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken,
att ersättningen blir lägre än förväntat, samt att investeringsrisken, att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna.

Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Koncernens pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämda pensioner, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Undantag finns dock för de personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

För räkenskapsåret har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 172 (148).

Bolagets pensionsåtaganden för anställda tjänstemän i Tyskland, Kanada, England, USA och Frankrike är avgiftsbestämda.

tillgångar som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder, direkt hänförliga till dessa tillgångar, klassificeras som innehav för försäljning om deras värde inom ett år kommer att återvinnas genom en försäljning och inte genom fortsatt användning i verksamheten. Fastigheter som innehas för försäljning värderas till försäljningspriset minus transaktionskostnader och återstående investeringskostnader. Tillgångar och skulder klassificerade som innehas för försäljning presenteras separat som kortfristiga poster i balansräkningen. Försäljningspriset anses tillhöra nivå 2 enligt verkligt värdehierarkin i IFRS 13. När inget undertecknat avtal existerar, bestäms verkligt värde på samma sätt som för förvaltningsfastigheter.

avvecklade verksamheter

En avvecklad verksamhet är en del av koncernen som antingen har avyttrats eller klassificerats som att den innehas för försäljning, och som representerar ett separat geografiskt verksamhetsområde.

Avvecklade verksamheter redovisas separat från resultatet av kvarvarande verksamheter och presenteras med ett enda belopp som resultat efter skatt från avvecklade verksamheter i koncernens resultaträkning med motsvarande redovisning för jämförelseperioden.

aktuell och uppskjuten skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är gällande i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Till aktuell skatt hör även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan tillgångars eller skulders skattemässiga värden och deras redovisade värden. Samtliga förvärv är klassificerade som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkt. Efter förvärvet redovisas uppskjuten skatt vid framtida värdeförändringar.

Uppskjuten skatt beräknas med den skattesats som har beslutats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Kvittning av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld sker när legal kvittningsrätt föreligger.

Skatt redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220713519422

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

avsättningar och eventualförpliktelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut och justeras så att de återspeglar den aktuella bästa uppskattningen. Om det inte längre är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen, återförs avsättningen.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader, i vilket fall avsättningen klassificeras som långfristig skuld.

En avsättning för omstrukturering redovisas endast när Akelius har godkänt en detaljerad och formell plan för omstruktureringen och omstruktureringen antingen har påbörjats eller att planens huvuddrag har offentliggjorts.

Eventualförpliktelser avser en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser.
Alternativt när det finns en förpliktelse som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller att förpliktelsens storlek inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2021

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Räntereformen, ändringar av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Ändringar träder i kraft för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Ändringarna behandlar de redovisningsfrågor som uppstår när finansiella instrument som refererar till en IBOR-ränta övergår till en alternativ referensränta.

Akelius har undersökt effekter på

- säkringsredovisning
- finansiella instrument som refererar till en IBOR

Den nya reformen har inte haft någon inverkan på koncernens balansräkning, resultat eller kassaflöden.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 3 finansiering och finansiell riskhantering

Akelius är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av operationella risker som inkluderar hyresintäkter, verkligt värde på fastigheter och finansiella risker som refinansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kapitalrisk samt kreditrisk.

refinansierings- och likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel vid dålig likviditet på kreditmarknaden.
Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker.

Vid utgången av 2021 uppgick likviditeten till 6 524 meur (1 117), bestående av 1 193 meur (250) i likvida medel, 5 076 meur (23) i obligationer och 255 meur (844) i outnyttjade kreditavtal.

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas till kraftigt ökade kostnader.

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns hos 12 (27) olika motparter samt att det finns outnyttjade kreditavtal om 255 meur (844). Dessutom har Akelius per 31 december 2021 en netto räntebärande skuld om -2 050 meur (4 792).

För ytterligare information se sidorna 95–104, avsnitten låg finansieringsrisk och låg likviditetsrisk.

Tabellen visar förfallostrukturen på Akelius finansiella skuldinstrument.
Siffrorna är odiskonterade kassaflöden och i tillämpliga fall inkluderar de även framtida räntebetalningar.

förfallostruktur, 31 dec 2021

meur	0–1 år	1–5 år	> 5 år	Summa
Räntebärande lån	114	2 674	1 748	**4 536**
Hybridobligationer	30	114	2 649	**2 793**
Leasingskulder	1	3	2	**6**
Derivat	9	13	20	**42**
Leverantörsskulder	8	-	-	**8**
Övriga skulder	97	-	-	**97**
Summa	**259**	**2 804**	**4 419**	**7 482**

Hybridobligationerna förfaller år 2078 respektive 2081.

förfallostruktur, 31 dec 2020

meur	0–1 år	1–5 år	> 5 år	Summa
Räntebärande lån	305	2 453	2 775	**5 533**
Hybridobligationer	30	119	2 747	**2 896**
Leasingskulder	3	6	6	**15**
Derivat	20	44	57	**121**
Leverantörsskulder	11	-	-	**11**
Övriga skulder	100	-	-	**100**
Summa	**469**	**2 622**	**5 585**	**8 676**

Hybridobligationerna förfaller år 2078 respektive 2081.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194423

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Akelius upplåningskostnad negativt.
För att minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt.

Vid utgången av räkenskapsåret hade 56 procent (45) av lånen en räntebindning längre än fem år och 6 procent (4) hade en räntebindning kortare än ett år.

Med hänsyn till den låga andelen lån med rörlig ränta får en förändring av marknadsräntorna en begränsad påverkan på resultatet.

Räntederivat används för att uppnå önskvärd räntebindning.
Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan, valutan och den återstående löptiden.

Vid utgången av året var nettovärdet av räntederivat portföljen -34 meur (-73).
En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av räntederivat portföljen med 15 meur (27).

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 1,51 procent (1,95).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 5,4 år (5,0).

Med den fördelningen av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2022 skulle en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet i början av året motsvara 2,3 meur (0,82) i förändrade räntekostnader för alla aktiva instrument.
För ytterligare information om ränterisk se sida 101.

	31 dec 2021		31 dec 2020	
Räntebindnings-tid, år	Lån, meur	Genomsnittlig ränta, procent	Lån, meur	Genomsnittlig ränta, procent
0–1	265	2,49	216	9,89
1–2	97	4,49	617	2,10
2–3	355	1,26	221	1,21
3–4	818	2,27	569	1,13
4–5	335	2,40	1 174	2,04
5–6	163	0,31	461	2,40
6–7	707	0,92	347	0,81
7–8	588	1,02	678	1,13
8–9	608	1,18	544	1,10
9–10	172	0,93	74	3,93
> 10	111	0,00	142	0,43
Summa	**4 219**	**1,51**	**5 043**	**1,95**

valutarisk

Akelius verkar på flera olika geografiska marknader och genomför transaktioner i olika valutor och är därigenom utsatt för valutaexponering.

Ett enskilt bolag kan ha monetära tillgångar och skulder i en annan valuta än dess funktionella valuta, vilka omräknas till den funktionella valutan med balansdagskursen.

Vid reglering av monetära tillgångar och skulder uppstår en valutakursdifferens mellan transaktionsdagens kurs och betalkurs.
Samtliga valutakursförändringar hänförliga till omräkning eller reglering av monetära poster redovisas i resultatet.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i annan funktionell valuta än koncernens rapporteringsvaluta, euro, omräknas till genomsnittskurs respektive balansdagskurs.

Effekten som uppstår av att balansdagskursen förändras från årets början samt att årets snittkurs avviker från balansdagskursen redovisas i valutaomräkningsreserven i övrigt totalresultat.

Akelius har fram till och med december 2021 tillämpat säkringsredovisning för utländsk nettoinvestering. Vinster och förluster avseende säkringsinstrument, den effektiva delen av säkringen, har redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerat i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen av säkringen redovisas i resultatet.
Omräkningsreserv och säkringsredovisning avseende avvecklade verksamheter har kostnadsförts till resultaträkningen.

I samband med försäljningen av verksamheter i Skandinavien och Tyskland har styrelsen fattat beslut om att avsluta säkringsredovisning av nettoinvesteringar. Beslutet kommer dock ha begränsad påverkan på koncernens finansiella rapport eftersom

- intäkter och kostnader är i stor utsträckning i lokal valuta
- valutapositionen är i respektive valuta som Akelius har eller förväntas ha fastigheter
- finansiella tillgångar har minskat räntebärande skulder i respektive valuta

Akelius ombalanserar valutapositionen kontinuerligt för att säkerställa att valutaexponeringen i varje valuta är i linje med koncernens valutamål.
Externa lån, finansiella tillgångar och valutaderivat har använts för att uppnå önskad valutaposition.

kreditrisk

Kreditrisken är risken att Akelius hyresgäster inte uppfyller sina betalningsförpliktelser.

Koncernen har ingen väsentlig kreditrisk eftersom hyra betalas i förskott och hyresgästerna betalar en deposition.

kundfordringar

	2021		2020	
meur	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
0–30 dagar	2	-	3	-
31–60 dagar	1	-	1	-
61–90 dagar	-	-	-	-
> 90 dagar	4	-3	7	-4
Summa	**7**	**-3**	**11**	**-4**

avsättningar för förväntade kreditförluster

meur	2021	2020
Ingående balans	4	3
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	5	4
Konstaterade förluster	-4	-3
Avvecklade verksamheter	-2	-
Utgående balans	**3**	**4**

Kundfordringar om 4 meur (7) redovisas netto efter avsättningar för förväntade kreditförluster och andra nedskrivningar om 3 meur (4).

Avsättningar för förväntade kreditförluster samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen för kvarvarande verksamhet uppgick till 3 meur (3).

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194424

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet,
så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.
Akelius minskar kostnaderna för kapital genom en optimal kapitalstruktur.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen,
kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, utfärda nya aktier, konvertera lån till eget kapital eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden.
Belåningsgrad beräknas som netto räntebärande skulder i relation till nettotillgångar.

Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden begränsas till 45 procent.
Akelius hade en nettotillgångsposition vid slutet av 2021,
netto räntebärande skuld var -2 050 meur (4 792).

not 4 uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och använder sig av vissa antaganden.
Uppskattningar och antaganden påverkar såväl resultat- som balansräkningen samt upplysningar som lämnas,
såsom eventualförpliktelser.
Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer,
inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

fastighetsvärdering

Uppskattning av verkligt värde av fastigheter beskrivs på sidan 32,
avsnitt fastighetsvärdering.

uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden,
på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen.

Akelius redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skattereglerna som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i.
Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

klassificering av förvärv

Förvärv kan enligt IFRS 3 klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv.

Akelius förvärvar bolag där i stort sett hela det verkliga värdet är koncentrerat i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, fastigheter.
Akelius förvärv klassificeras därför som tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.
Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 5 segmentsrapportering

Städer utgör rörelsesegment inom Akelius, där varje stad även ingår i en region.

Fördelningen av resultatansvar per segment inkluderar driftöverskott och förändring i verkligt värde för fastigheter.

Av posterna i balansräkningen är förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter samt fastigheter som innehas för försäljning fördelade per segment.

Under 2021 har segmenten Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö och Köpenhamn avyttrats.
Antal städer i region Europa har därmed minskats och region Skandinavien har tagits bort från segmentsrapporteringen.

Per 1 december 2021, delas Nordamerika upp i två regioner, USA och Kanada.

rörelsesegment, 2021*

meur	Europa	USA	Kanada	**Summa**
Hyresintäkter	46	91	75	212
Driftkostnader	-18	-46	-34	-98
Underhåll	-3	-7	-5	-15
Driftöverskott	**25**	**38**	**36**	**99**
Centrala administrationskostnader				-15
Övriga intäkter och kostnader				-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA				**82**
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser				-5
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				-192
Omstruktureringskostnader				3
Rörelseresultat				**-112**
Netto räntekostnader				-66
Räntekostnader hybridobligationer				-31
Värdeförändring finansiella instrument				-22
Värdeförändring derivat				15
Övriga finansiella intäkter och kostnader				-14
Resultat före skatt				**-230**
Driftöverskott	25	38	36	99
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-16	-206	30	-192
Totalavkastning	**9**	**-168**	**66**	**-93**
Totalavkastning, procent	**0,7**	**-8,6**	**3,8**	**-1,8**

* avser kvarvarande verksamhet

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194425

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

rörelsesegment, 2020*

meur	Europa	USA	Kanada	**Summa**
Hyresintäkter	45	77	68	190
Driftkostnader	-19	-39	-31	-89
Underhåll	-2	-3	-5	-10
Driftöverskott	**24**	**35**	**32**	**91**
Centrala administrationskostnader				-14
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA				**77**
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser				-8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				-23
Omstruktureringskostnader				-10
Rörelseresultat				**36**
Netto räntekostnader				-72
Räntekostnader hybridobligationer				-29
Värdeförändring derivat				-34
Övriga finansiella intäkter och kostnader				-7
Resultat före skatt				**-106**
Driftöverskott	24	35	32	91
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-13	-47	37	-23
Totalavkastning	**11**	**-12**	**69**	**68**
Totalavkastning, procent	**0,8**	**-0,7**	**4,0**	**1,3**

* avser kvarvarande verksamhet

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

totalavkastning fastigheter, 2021*

meur	Hyres-intäkter	Drift-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
London	33	-10	-3	**20**	-21	-1	-0,1
Paris	13	-8	-	**5**	5	10	2,3
Europa	**46**	**-18**	**-3**	**25**	**-16**	**9**	**0,7**
New York	33	-19	-3	**11**	-211	-200	-23,3
Washington, D.C.	37	-18	-3	**16**	1	17	3,2
Boston	21	-9	-1	**11**	4	15	2,7
Austin	-	-	-	**-**	-	-	0,0
USA	**91**	**-46**	**-7**	**38**	**-206**	**-168**	**-8,6**
Toronto	39	-18	-3	**18**	9	27	3,0
Montreal	36	-16	-2	**18**	21	39	4,5
Kanada	**75**	**-34**	**-5**	**36**	**30**	**66**	**3,8**
Summa	**212**	**-98**	**-15**	**99**	**-192**	**-93**	**-1,8**

* avser kvarvarande verksamhet

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194426

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

totalavkastning fastigheter, 2020*

meur	Hyres-intäkter	Drift-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
London	33	-10	-2	21	-19	2	0,2
Paris	12	-9	-	3	6	9	2,2
Europa	**45**	**-19**	**-2**	**24**	**-13**	**11**	**0,8**
New York	33	-19	-1	13	-46	-33	-3,5
Washington, D.C.	22	-11	-1	10	3	13	2,8
Boston	22	-9	-1	12	-4	8	1,4
USA	**77**	**-39**	**-3**	**35**	**-47**	**-12**	**-0,7**
Toronto	36	-17	-3	16	7	23	2,5
Montreal	32	-14	-2	16	30	46	5,5
Kanada	**68**	**-31**	**-5**	**32**	**37**	**69**	**4,0**
Summa	**190**	**-89**	**-10**	**91**	**-23**	**68**	**1,3**

* avser kvarvarande verksamhet

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

förändring av fastighetsbeståndet, 2021

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Summa fastigheter**	Rörelsefastigheter	**Utgående balans förvaltningsfastigheter**
London	912	30	-21	-	-	64	985	-17	968
Paris	429	15	5	-	-1	-	448	-	448
Europa	**1 341**	**45**	**-16**	**-**	**-1**	**64**	**1 433**	**-17**	**1 416**
New York	863	43	-211	-	-	68	763	-	763
Washinton,D.C.	570	22	1	239	-	53	885	-	885
Boston	526	32	4	-	-	45	607	-17	590
Austin	-	-	-	192	-	-1	191	-	191
USA	**1 959**	**97**	**-206**	**431**	**-**	**165**	**2 446**	**-17**	**2 429**
Toronto	898	25	9	81	-	79	1 092	-	1 092
Montreal	857	45	21	47	-	79	1 049	-	1 049
Kanada	**1 755**	**70**	**30**	**128**	**-**	**158**	**2 141**	**-**	**2 141**
Summa kvarvarande verksamhet	**5 055**	**212**	**-192**	**559**	**-1**	**387**	**6 020**	**-34**	**5 986**
Avvecklade verksamheter	7 084	148	1 548	29	-8 777	-32	-	-	-
Summa	**12 139**	**360**	**1 356**	**588**	**-8 778**	**355**	**6 020**	**-34**	**5 986**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194427

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

förändring av fastighetsbeståndet, 2020

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Summa fastigheter**	Fastigheter för försäljning	Rörelsefastigheter	**Utgående balans förvaltningsfastigheter**
London	951	34	-20	-	-2	-51	912	-	-17	895
Paris	402	21	6	-	-	-	429	-	-	429
Europa	**1 353**	**55**	**-14**	**-**	**-2**	**-51**	**1 341**	**-**	**-17**	**1 324**
New York	943	46	-46	-	-	-80	863	-	-29	834
Washington,D.C.	444	41	3	124	-	-42	570	-	-	570
Boston	541	18	-4	20	-	-49	526	-	-15	511
USA	**1 928**	**105**	**-47**	**144**	**-**	**-171**	**1 959**	**-**	**-44**	**1 915**
Toronto	908	44	7	-	-	-61	898	-	-	898
Montreal	828	34	30	22	-	-57	857	-	-	857
Kanada	**1 736**	**78**	**37**	**22**	**-**	**-118**	**1 755**	**-**	**-**	**1 755**
Summa kvarvarande verksamhet	**5 017**	**238**	**-24**	**166**	**-2**	**-340**	**5 055**	**-**	**-61**	**4 994**
Avvecklade verksamheter	6 947	143	58	6	-183	113	7 084	-18	-39	7 027
Summa	**11,964**	**381**	**34**	**172**	**-185**	**-227**	**12 139**	**-18**	**-100**	**12 021**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 6 hyresintäkter

meur	2021[1]	2020[1]
Bostadshyror	157	142
Lokalhyror	4	4
Övriga hyresintäkter[2]	6	5
Serviceintäkter	45	39
Summa	**212**	**190**

1) avser kvarvarande verksamhet
2) avser främst hyresintäkter för parkering

Rabatter till hyresgäster uppgick till 13 meur (8) vilket är 6,4 procent (4,4) av hyresintäkterna.
Rabatterna består av hyresfria perioder och andra incitament för hyresgästerna.

Hyresmarknaden har försvagats, främst i Nordamerika.
Detta har lett till en ökning av rabatter jämfört med föregående år.

icke uppsägningsbara leasingavtal

meur	2021*	2020*
0–1 år	136	105
1–2 år	15	10
2–3 år	3	2
3–4 år	2	1
4–5 år	2	1
> 5 år	5	3
Summa	**163**	**122**

* avser kvarvarande verksamhet

Samtliga hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing och genererar hyresintäkter.
Kontrakt längre än 12 månader inkluderar klausuler för periodvis uppräkning av hyra.

Hyreskontrakten för bostäder löper oftast med en uppsägningstid om 2 månader.

Framtida hyresintäkter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt ovan.

not 7 leasing

Akelius är leasetagare i leasingkontrakt för kontor, tomträtter, bilar och kontorsutrustning.

Koncernen har leasing av bilar och kontorsutrustning med leasingperioder på mindre än tolv månader eller med lågt värde.

Koncernen tillämpar undantagsregeln för korttidsleasingavtal och tillgångar av lågt värde.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194428

not 7 leasing, fortsättning

nyttjanderättstillgångar

meur	kontor	tomt-rätter	2021	kontor	tomt-rätter	2020
Anskaffningsvärde						
Ingående balans	13	6	19	12	7	19
Nya nyttjanderättstillgångar	3	-	3	3	-	3
Ändrade avtal	-2	-	-2	-2	-1	-3
Avvecklade verksamheter	-4	-5	-9	-	-	-
Utgående balans	**10**	**1**	**11**	**13**	**6**	**19**
Avskrivningar						
Ingående balans	-5	-	-5	-3	-	-3
Avskrivningar	-3	-	-3	-3	-	-3
Ändrade avtal	-	-	-	1	-	1
Avvecklade verksamheter	2	-	2	-	-	-
Utgående balans	**-6**	**-**	**-6**	**-5**	**-**	**-5**
Redovisat värde	**4**	**1**	**5**	**8**	**6**	**14**

leasing skulder

meur	2021	2020
Ingående balans	14	16
Ändrade och nya avtal	1	1
Amortering av leasingskulder	-2	-3
Avvecklade verksamheter	-7	-
Utgående balans	**6**	**14**

redovisat i resultaträkningen

meur	2021*	2020*
Avskrivning av kontor	2	2
Summa	**2**	**2**

* avser kvarvarande verksamhet

Kassaflödet för leasingavtal under 2021 var -2 meur (-3).

Diskonteringsräntorna i värdering av verkligt värde av Akelius fastigheter används som den inkrementella upplåningsräntan.

Diskonteringsräntan per land har använts för tillgångar med liknande egenskaper. När ett nytt leasingavtal ingås används föregående års diskonteringsränta. Se diskonteringsräntorna i tabellen direktavkastningskrav och diskonteringsränta på sidan 33.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 8 driftkostnader

meur	2021*	2020*
Taxebundna kostnader	14	13
Driftkostnader	22	19
Fastighetsskatt	25	22
Fastighetsförvaltning	37	35
Summa	**98**	**89**

* avser kvarvarande verksamhet

Personalkostnader ingår i kostnader för fastighetsförvaltning och upplyses om i not 10.

not 9 ersättning till revisorer

meur	2021	2020
Revision, Ernst & Young	2	1
Övriga konsulter	-	1
Summa	**2**	**2**
varav kvarvarande verksamhet	1	1
varav avvecklade verksamheter	1	1

Med revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

not 10 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader

medeltal anställda

	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Moderbolaget						
Sverige	22	22	44	21	40	61
Dotterbolag						
Kanada	136	186	322	144	208	352
England	34	34	68	34	36	70
USA	66	171	237	78	181	259
Frankrike	33	17	50	36	21	57
Tyskland	29	110	139	42	150	192
Sverige	4	21	25	19	12	31
Summa kvarvarande verksamhet	**324**	**561**	**885**	**374**	**648**	**1 022**
Sverige	39	54	93	44	63	107
Tyskland	90	71	161	123	99	222
Danmark	6	10	16	5	15	20
Summa avvecklade verksamheter	**135**	**135**	**270**	**172**	**177**	**349**
Summa	**459**	**696**	**1 155**	**546**	**825**	**1 371**

Vid årets slut var 865 (1 300) anställda i koncernen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194429

not 10 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

löner och andra ersättningar

meur	2021	2020
Ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	46	48
Summa löner och andra ersättningar	**48**	**50**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	2	3
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	1	1
Övriga anställda	6	5
Summa kvarvarande verksamhet	**57**	**59**
Kostnader avvecklade verksamheter	32	47
Summa	**89**	**106**

ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningar omfattar
7 anställda (12),
varav 1 kvinna (2).
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetald under 2021.
Akelius har lojalitetsbonusavtal med 3 övriga ledande befattningshavare (9).
Dessa förfaller 2022, 2023 och 2025.
Totalt har Akelius reserverat 0,6 meur (3,0).

Sju ledande befattningshavare har rätt till tre till tolv månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.
En ömsesidig uppsägningstid om en till sex månader gäller.

Den rörliga ersättningen är pensionsgrundande.
Övriga förmåner består av personbilar och privat sjukvårdsförsäkring.
För anställda som tjänstgör utomlands betalas vissa förmåner i enlighet med Akelius regler.
Inga optionsprogram har erbjudits.

styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman,
vilket bland annat innebär att ledamot som är anställd av Akeliuskoncernen inte erhåller något arvode.
Inga rörliga ersättningar eller tantiem har utbetalts.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 10 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

2021, meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	**Summa**	Innehav av antal D-aktier per 31 dec 2021
Styrelse					
Styrelseordförande Anders Lindskog	0,05	-	0,01	**0,06**	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	**0,04**	427 350
Lars Åhrman	0,03	-	0,01	**0,04**	15 000
Kerstin Engström	0,09	0,03	0,03	**0,15**	500
Thure Lundberg	0,03	-	0,01	**0,04**	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör Ralf Spann	0,64	0,06	0,03	**0,73**	28 571
Andra ledande befattningshavare	1,55	0,23	0,48	**2,26**	165 832
Summa kvarvarande verksamheter	**2,42**	**0,32**	**0,58**	**3,32**	**637 253**
Avvecklade verksamheter	0,89	0,08	0,10	**1,07**	-
Summa	**3,31**	**0,40**	**0,68**	**4,39**	**637 253**

Styrelsen består av 1 kvinna och 4 män.

2020, meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	**Summa**	Innehav av antal D-aktier per 31 dec 2020
Styrelse					
Styrelseordförande Anders Lindskog	0,05	-	0,01	**0,06**	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	**0,04**	427 350
Lars Åhrman	0,03	-	-	**0,03**	15 000
Kerstin Engström[1]	0,06	0,02	0,02	**0,10**	500
Thure Lundberg[2]	0,02	-	-	**0,02**	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör Pål Ahlsén[3]	0,38	0,02	0,12	**0,52**	n/a
Verkställande direktör Ralf Spann[4]	0,28	0,04	-	**0,32**	28 571
Andra ledande befattningshavare	1,29	0,40	0,40	**2,09**	152 779
Summa kvarvarande verksamhet	**2,14**	**0,48**	**0,56**	**3,18**	**624 200**
Avvecklade verksamheter	1,33	0,08	0,11	**1,52**	2 800
Summa	**3,47**	**0,56**	**0,67**	**4,70**	**627 000**

1) invald som styrelseledamot, 3 april 2020
2) invald som styrelseledamot, 24 juni 2020
3) avgick som styrelseledamot, 24 juni 2020, avgick som verkställande direktör 18 juni 2020
4) ny verkställande direktör, 19 juni 2020

Styrelsen består av 1 kvinna och 4 män.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 11 förvaltnings- och rörelsefastigheter

20220715194430

Angivet värde på förvaltnings- och rörelsefastigheter baseras på interna värderingar.

Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter och drift- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet.

De interna värderingarna sker utifrån nivå 3 enligt IFRS 13, se sida 150, avsnitt värdenivåer.

Direktavkastningskravet utgörs av summan av verklig räntenivå och riskpremium. Riskpremien avser marknadsriskpremie och fastighetsrelaterad risk baserat på fastighetens läge samt gällande utbud och efterfrågan på bostäder.

Direktavkastningskravet bedöms utifrån genomförda fastighetstransaktioner på marknaden, erbjudanden om att köpa och sälja samt genom att titta på jämförbara fastigheter.

Under 2021 marknadsvärderade Cushman & Wakefield, Joseph J. Blake and Associates Inc, Allsop och CBRE 192 fastigheter av totalt 371 ägda fastigheter per 31 december 2021.
Detta motsvarar 52 procent av antalet fastigheter och 52 procent av det verkliga värdet.
Den externa värderingen var 155 meur (-10) eller 4,85 procent (-0,25) lägre än Akelius interna värdering.
Externt värde jämförs med det interna värdet samtidigt som extern värdering skett.

förvaltningsfastigheter

meur	2021	2020
Ingående balans	12 039	11 891
Omklassificering till förvaltningsfastigheter[1]	31	-30
Investeringar[2]	358	379
Värdeförändring	1 350	35
Köp	588	172
Försäljning, tillgångsförsäljning	-38	-185
Försäljning, avvecklade verksamheter	-8 694	-
Valutakursdifferenser	352	-223
Summa	**5 986**	**12 039**
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-18
Utgående balans	**5 986**	**12 021**

1) En fastighet i New York omklassificerades från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet under året.

2) Inkluderar aktivering av lånekostnader om 18 meur (23).
Under 2021 var räntesatsen för att beräkna lånekostnader för aktivering 2,64 procent (2,96).

not 11 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

rörelsefastigheter

meur	2021	2020
Ingående balans	100	73
Omklassificering från rörelsefastigheter	-31	30
Investeringar	2	2
Värdeförändring	6	-1
Försäljning, avvecklade verksamheter	-46	-
Valutakursdifferenser	3	-4
Utgående balans	**34**	**100**

2 (4) fastigheter i London och Boston tillhör kategorin rörelsefastigheter.
Fastigheten i London är en rörelsefastighet till 80 procent (80) och fastigheten i Boston är en rörelsefastighet till 100 procent (100).

Ackumulerad värdeförändring uppgår till 9 meur (3).

förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2021

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings omkostnader	**Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter**	Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	**Summa värdeförändring fastigheter**
Kanada	-	-	-	-	30	-	**30**
England	-	-	-	-	-21	-	**-21**
USA	-	-	-	-	-206	-	**-206**
Frankrike	1	-1	-	-	5	-	**5**
Summa	**1**	**-1**	**-**	**-**	**-192**	**-**	**-192**

förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2020

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings omkostnader	**Nettoresultat försäljning förvaltningsfastigheter**	Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	**Summa värdeförändring fastigheter**
Kanada	-	-	-	-	37	-	**37**
England	2	-2	-	-	-20	-	**-20**
USA	-	-	-	-	-47	-	**-47**
Frankrike	-	-	-	-	7	-	**7**
Summa	**2**	**-2**	**-**	**-**	**-23**	**-**	**-23**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194431

not 11 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter

Skulle marknadens direktavkastningskrav, hyresintäkterna, vakansnivån eller fastighetskostnaderna förändras påverkas verkligt värde av fastigheter i meur enligt nedan.

Känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter presenteras tillsammans för förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter och fastigheter som innehas för försäljning. Detta eftersom majoriteten av verkligt värde på fastigheter är kopplat till förvaltningsfastigheter, 99 procent (99).

Den 31 december 2021 uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,99 procent (3,28) och diskonteringsräntan till 5,99 procent (5,26).

meur	2021*	2020
Direktavkastningskrav		
+ 0,1 procentenheter	-164	-424
- 0,1 procentenheter	173	458
Hyresintäkter		
+ 1 procent	25	80
- 1 procent	-25	-80
Fastighetskostnader		
+ 1 procent	-31	-49
- 1 procent	31	49
Vakansnivå		
+ 1 procent	-96	-177
- 1 procent	96	177

* avser kvarvarande verksamhet

not 12 omstruktureringskostnader

meur	2021*	2020*
Personalkostnader	-3	8
Immateriella tillgångar	-	2
Summa	**-3**	**10**

* avser kvarvarande verksamhet

Återföring av avsättning på grund av försäljning av verksamheter i Skandinavien och Tyskland.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 13 finansnetto

meur	2021[1]	2020[1]
Ränteintäkter, derivat	1	1
Räntekostnader, derivat	-2	-6
Värdeförändring derivat	15	-34
Värdeförändring finansiella tillgångar	-22	-
Ränteintäkter	5	-
Räntekostnader	-70	-67
Räntekostnader, hybridobligationer	-31	-29
Övriga finansiella poster	-14[2]	-6
Valutakursdifferenser	-	-1
Summa	**-118**	**-142**

1) Avser kvarvarande verksamhet.
2) Förtida inlösen av en obligation genererade en premiekostnad på 10 meur redovisat som en övrig finansiell kostnad. Ytterligare 8 meur är relaterat till den ineffektiva delen av säkringsredovisning

Samtliga transaktioner relaterat till derivat och finansiella investeringar är värderade till verkligt värde via resultatet.

Övriga finansiella poster hänför sig till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

not 14 skatter

meur	2021*	2020*
Aktuell skatt	-	-3
Uppskjuten skatt	4	7
Summa	**4**	**4**

* avser kvarvarande verksamhet

avstämning effektiv skatt

meur	2021*	2020*
Redovisat resultat före skatt	-230	-106
Skatt enligt gällande skattesatser	50	20
- i procent	21,7	18,9
Ej avdragsgill ränta	-	-1
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1	-2
Effekt av ändrad skattesats	2	-2
Underskottsavdrag	-49	-9
Justering skatt tidigare år	2	-2
Summa	**4**	**4**
Effektiv skattesats i procent	1,7	3,8

* avser kvarvarande verksamhet

Vägd genomsnittlig skattesats uppgår till 21,7 procent (18,9).
Skattemässiga underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att de realiseras.

Förändring av underskottsavdrag är framförallt hänförligt till ej redovisade underskott i USA.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194432

not 14 skatter, fortsättning

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2021			2020		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto skulder**	Tillgångar	Skulder	**Netto skulder**
Ingående balans	4	869	865	2	935	933
Förvärv	-	2	2	-	-	-
Vinst vid avyttring	5	-1 241	-1 246	-	-5	-5
Förändringar genom årets resultat, kvarvarande verksamhet	18	14	-4	24	17	-7
Förändringar genom årets resultat, avvecklade verksamheter	3	362	359	7	-43	-50
Övrigt totaltresult påverkande poster	-16	2	18	23	-	-23
Överfört till skulder för försäljning	-	3	3	-	11	11
Omklassificeringar	50	50	-	-52	-52	-
Valutakursdifferenser	-	1	1	-	6	6
Utgående balans	**64**	**62**	**-2**	**4**	**869**	**865**

fördelning av uppskjuten skatteskuld

meur	Förvaltnings-fastigheter	Derivat	Underskotts-avdrag	Övrigt	**Summa**
Nettoskuld 31 dec 2020	1 092	-1	-226	-	865
Förändring via resultaträkning, kvarvarande verksamhet	4	-10	-1	3	-4
Förändring via resultaträkning, avvecklade verksamheter	360	1	-3	1	359
Avyttrade tillgångar	-1 288	-6	48	-	-1 246
Förvärvade tillgångar	2	-	-	-	2
Överfört till skulder för försäljning	3	-	-	-	3
Övrigt totalresultat påverkande poster	2	16	-	-	18
Valutakursdifferenser	10	-	-9	-	1
Nettoskuld 31 dec 2021	**185**	**-**	**-191**	**4**	**-2**

Bruttobeloppet av redovisat underskottsavdrag är 826 meur (1 057). Det finns inga förfallodatum för utnyttjande av större delen av de underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats.

Bruttobeloppet av underskottsavdrag som inte är redovisat är 172 meur (153), vilket motsvarar en skatt på 39 meur (34) och har ingen förfallotid.
I USA finns ytterligare ej redovisade underskottsavdrag relaterade till skatt i respektive stat om 23 meur, vilket motsvarar ett bruttobelopp om 412 meur och 6 procent skatt.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 15 immateriella och materiella anläggningstillgångar

immateriella anläggningstillgångar

meur	2021	2020
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	35	26
Investeringar	7	10
Avvecklade verksamheter	-2	-
Omklassificering	-	-1
Utgående balans	**40**	**35**
Avskrivningar		
Ingående balans	-12	-7
Avskrivningar	-4	-6
Nedskrivning	-9	-
Avvecklade verksamheter	3	-
Omklassificering	-	1
Utgående balans	**-22**	**-12**
Redovisat värde	**18**	**23**

materiella anläggningstillgångar

meur	2021	2020
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	15	14
Investeringar	2	1
Avyttringar	-1	-
Avvecklade verksamheter	-5	-
Utgående balans	**11**	**15**
Avskrivningar		
Ingående balans	-10	-8
Avskrivningar	-2	-2
Avyttringar	1	-
Avvecklade verksamheter	4	-
Utgående balans	**-7**	**-10**
Redovisat värde	**4**	**5**

Immateriella tillgångar utgörs av internt upparbetade utvecklingskostnader för interna affärsstödssystem.

Materiella tillgångar består främst av kontorsinventarier och bilar.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194333

not 16 finansiella instrument

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2021

meur	Verkligt värde via resultaträk-ningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redo-visat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Derivat	7	-	-	7	-	7	7
Finansiella investeringar	5 076	-	-	5 076	5 076	-	5 076
Kundfordringar och andra fordringar	-	35	-	35	-	35	35
Likvida medel	-	1 193	-	1 193	-	1 193	1 193
Summa tillgångar	**5 083**	**1 128**	**-**	**6 311**	**5 076**	**1 235**	**6 311**
Räntebärande lån	-	-	4 219	4 219	3 822	421	4 243
Hybridobligationer	-	-	971	971	983	-	983
Leasingskulder	-	-	6	6	-	6	6
Derivat	47	-	-	47	-	47	47
Övriga finansiella skulder	-	-	99	99	-	99	99
Summa skulder	**47**	**-**	**5 295**	**5 342**	**4 805**	**573**	**5 378**

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2020

meur	Verkligt värde via resultaträk-ningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redo-visat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Derivat	14	-	-	14	-	14	14
Finansiella investeringar	24	-	-	24	24	-	24
Kundfordringar och andra fordringar	-	45	-	45	-	45	45
Likvida medel	-	250	-	250	-	250	250
Summa tillgångar	**38**	**295**	**-**	**333**	**24**	**309**	**333**
Räntebärande lån	-	-	5 043	5 043	3 618	1 560	5 178
Hybridobligationer	-	-	999	999	1 038	-	1 038
Leasingskulder	-	-	14	14	-	14	14
Derivat	96	-	-	96	-	96	96
Övriga finansiella skulder	-	-	112	112	-	112	112
Summa skulder	**96**	**-**	**6 168**	**6 264**	**4 656**	**1 782**	**6 438**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 16 finansiella instrument, fortsättning

Av koncernens totala derivat avser derivat med ett verkligt värde om -6 meur (-9) säkringsinstrument för nettoinvesteringar i utländska verksamheter.
0 meur (12) avser finansiella tillgångar och -6 meur (-21) är finansiella skulder.

Resultatet för samtliga instrument som används för säkring av nettoinvesteringar i utländska verksamheter redovisas löpande på separat rad i övrigt totalresultat.
Det ackumulerade resultatet av säkringar i avvecklad verksamhet återförs till resultaträkningen.

värdenivåer

Värdering av finansiella instrument kan klassificeras i olika värdenivåer beroende av hur underliggande data för bedömning av verkligt värde kan säkerställas.

hierarki för verkligt värde

nivå 1
Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

nivå 2
Annan observerbar data för tillgången eller skulden än noterade priser som ingår i nivå 1.

nivå 3
Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsdata.
På denna nivå ska antaganden beaktas som marknadsaktörer skulle använda sig av vid prissättningen av tillgången eller skulden, inkluderat riskantaganden.

verkligt värde på finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på värderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Verkligt värde för derivat som inte handlas på en aktiv marknad beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden.
Framtida kassaflöden, enligt derivatkontrakten, diskonteras med en marknadsränta där parternas kreditrisker är inkluderade.
Beräkningar av verkligt värde för derivaten är baserade på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.
Upplupna räntor på derivat utesluts från verkligt värde via resultatet och redovisas separat.

Verkligt värde på noterade obligationer, både lån och investeringar, redovisas enligt nivå 1.
Räntebärande skulder redovisas enligt nivå 2.
Verkligt värde för den finansiella skulden beräknas genom att diskontera framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta.

Jämfört med 2020 har inga förflyttningar skett mellan olika nivåer i hierarkin och inga signifikanta ändringar har gjorts vad avser värderingssätt.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194434

not 17 fordringar och övriga tillgångar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster.
Se not 3 för ytterligare information.

Fordringar på koncernbolag avser transaktioner mellan Akelius och bolag inom Akelius Foundationgruppen.

Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor och utan ställd säkerhet.

meur	2021	2020
Fordringar på koncernbolag	-	1
Reverser	-	1
Spärrade bankmedel[1]	3	3
Övriga långfristiga fordringar	1	-
Finansiella tillgångar[2]	4 981	-
Summa långfristiga tillgångar	**4 985**	**5**
Kundfordringar	4	7
Förskottsbetalningar för fastigheter	2	9
Spärrade bankmedel[1]	27	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	16
Finansiella tillgångar[2]	95	24
Varulager	-	2
Upplupen ränta	18	-
Övriga fordringar	13	23
Summa kortfristiga tillgångar	**179**	**109**
Summa fordringar och övriga tillgångar	**5 164**	**114**

1) spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner och deponerade medel från hyresgäster

2) finansiella tillgångar avser främst investering i obligationer

not 18 likvida medel

meur	2021	2020
Banktillgodohavanden och kassa	1 193	250
Summa	**1 193**	**250**

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 255 meur (844) som inte är inkluderade i likvida medel.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 19 räntebärande lån och hybridobligationer

Ej säkerställda räntebärande lån och hybridobligationer omfattar vid årets utgång 13 noterade obligationer (14) och lån från närstående bolag.
Se not 26 för ytterligare information om närståenderelationer.

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar har minskat från 2 148 meur i slutet av år 2020 till 246 meur.

Majoriteten av upplåning innehåller finansiella covenanter, specifika för varje motpart. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste covenanterna för Akelius.

Se not 3 finansiering och finansiell riskhantering på sidorna 128-131 för ytterligare information.
Information relaterad till hierarki för verkligt värde och värderingsteknik finns i not 16 finansiella instrument på sidan 150.

räntebärande lån fördelat på olika valutor

	2021		2020	
	meur	**Lokala valutor**	meur	Lokala valutor
SEK	**2 410**	**24 709**	1 406	14 113
EUR	**900**	**900**	1 553	1 553
CAD	**173**	**249**	560	876
GBP	**471**	**396**	568	510
USD	**265**	**300**	735	902
DKK	**-**	**-**	221	1 641
Summa	**4 219***		**5 043**	

* inkluderar 4 018 meur (3 687) relaterat till obligationer och andra kapitalmarknadslån

noterade obligationer

Nominellt värde	**Marknadsvärde i meur**	**Förfallo-datum**	Kredit betyg	Årlig kupong, procent	Identifierings nummer
500 meur	**501**	**maj 2023**	BBB	Euribor 3 mån +0,55	XS2342244253
700 mkr	**69**	**okt 2023**	BBB	Stibor 3 mån + 1,30	XS1889043193
300 mkr	**30**	**okt 2023**	BBB	1,875	XS1889043359
500 meur	**511**	**mar 2024**	BBB	1,125	XS1717433541
800 mkr	**79**	**nov 2024**	BBB	Stibor 3 mån + 1,05	XS2079078478
200 mkr	**20**	**nov 2024**	BBB	1,25	XS2079078049
600 meur	**627**	**feb 2025**	BBB	1,75	XS1622421722
400 mgbp	**488**	**aug 2025**	BBB	2,375	XS1684269761
500 meur	**495**	**jan 2028**	BBB	1,00	XS2228897158
500 meur	**493**	**jan 2029**	BBB	1,125	XS2251233651
600 meur	**568**	**feb 2030**	BBB	0,75	XS2301127119

hybridobligationer

Nominellt värde	**Marknadsvärde i meur**	**Förfallo-datum**	Kredit-betyg	Årlig kupong, procent	Identifierings nummer
500 meur	**523**	**okt 2078**	BB+	3,875	XS1788973573
500 meur	**488**	**maj 2081**	BB+	2,249	XS2110077299

Alla obligationer är noterade på Euronext Dublin.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194335

not 19 räntebärande lån och hybridobligationer, fortsättning

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2021

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-382	646	264	6
1–5 år	-150	1 755	1 605	38
> 5 år	741	1 609	2 350	56
Summa	**209**	**4 010**	**4 219**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	27,2	4,2	**5,4**	
Genomsnittlig ränta, procent	3,24	1,42	**1,51**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	53	-	53	1
1–5 år	68	2 402	2 470	59
> 5 år	88	1 608	1 696	40
Summa	**209**	**4 010**	**4 219**	**100**

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2020

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-87	303	216	4
1–5 år	399	2 183	2 582	51
> 5 år	1 045	1 200	2 245	45
Summa	**1 357**	**3 686**	**5 043**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	6,8	4,3	**5,0**	
Genomsnittlig ränta, procent	2,68	1,68	**1,95**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	80	153	233	5
1–5 år	275	2 332	2 607	52
> 5 år	1 002	1 201	2 203	43
Summa	**1 357**	**3 686**	**5 043**	**100**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

finansiella rapporter

not 20 derivat

meur	2021	2020
Räntederivat		
Tillgångar	7	2
Skulder	-41	-75
Valutaräntederivat		
Tillgångar	-	5
Skulder	-	-
Valutaderivat		
Tillgångar	-	7
Skulder	-6	-21
Nettovärde	**-40**	**-82**
Nominellt värde	3 866	2 997

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter för vilka det finns framtagna kreditlimiter och med vilka ISDA, International Swaps and Derivatives Association, avtal gäller.

förändringar under året

meur	2021	2020
Ingående balans	-82	-61
Lösen av derivat*	18	21
Omvärdering i resultaträkningen, kvarvarande verksamhet	15	-34
Omvärdering i resultaträkningen, avvecklade verksamheter	-	-1
Omvärdering i eget kapital	9	-7
Utgående balans	**-40**	**-82**
varav långfristig del	-33	-71

* realiserad värdeförändring av valutaderivat har genererat ytterligare ett kassaflöde om -128 meur (30) och redovisas i övrigt totalresultat

förfallostruktur

meur	2021	2020
0–1 år	-7	-11
1–5 år	-8	-6
> 5 år	-25	-65
Summa	**-40**	**-82**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194436

not 21 avstämning nettoskuld

2021	**Tillgångar**			**Skulder**			
meur	Likvida medel	Spärrade likvida tillgångar[1]	Derivat	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån[2]	Derivat	**Summa**
Ingående balans	-250	-1	-14	233	5 809	96	5 873
Kassaflöde	-971	-1	-	-272	524	-146	-866
Omklassificeringar	-	-	7	51	-51	-7	-
Förvärv	-	-	-	-	5	-	5
Icke kassapåverkande transaktioner	-	-	-	-33	-53	104[3]	18
Avvecklade verksamheter	28	1	-	-	-1 109	-	-1 080
Omräkningsdifferenser	-	-	-	74	12	-	86
Utgående balans	**-1 193**	**-1**	**-7**	**53**	**5 137**	**47**	**4 036**

1) avser främst spärrade bankmedel i form av garantier till banker för derivattransaktioner
2) inklusive hybridobligationer
3) inklusive 128 meur realiserad och 8 meur orealiserad värdeförändring av valutaderivat som redovisas i övrigt totalresultat

2020	**Tillgångar**			**Skulder**			
meur	Likvida medel	Spärrade likvida tillgångar[1]	Derivat	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån[2]	Derivat	**Summa**
Ingående balans	-19	-	-3	590	4 766	64	5 398
Kassaflöde	-231	-1	-	-539	1 273	9	511
Omklassificeringar	-	-	-11	204	-204	11	-
Icke kassapåverkande transaktioner	-	-	-	-	-2	12[3]	10
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-22	-24	-	-46
Utgående balans	**-250**	**-1**	**-14**	**233**	**5 809**	**96**	**5 873**

1) avser främst spärrade bankmedel i form av garantier till banker för derivattransaktioner
2) inklusive hybridobligationer
3) inklusive 29 meur realiserad och -6 meur orealiserad värdeförändring av valutaderivat som redovisas i övrigt totalresultat

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 22 övriga skulder

meur	2021	2020
Hyresdepositioner	13	16
Summa långfristig del	**13**	**16**
Leverantörsskulder	8	11
Förutbetalda hyresintäkter	5	13
Upplupna räntekostnader	45	45
Övriga upplupna kostnader	17	29
Övriga skulder	14	42
Summa kortfristig del	**89**	**140**
Summa övriga skulder	**102**	**156**

not 23 avsättningar

meur	2021	2020
Ingående balans	9	2
Årets avsättning	15	7
Avsättning använd	-1	-
Avsättning återförd	-3	-
Avvecklade verksamheter	-1	-
Utgående balans	**19**	**9**
Långfristig del av skuld	6	1
Kortfristig del av skuld	13	8
Summa	**19**	**9**

förfallostruktur

meur	2021	2020
0–1 år	13	8
1–5 år	6	1
> 5 år	-	-
Summa	**19**	**9**

2 meur (8) avsättning omstrukturering,
2 meur (1) juridiska tvister och
15 meur (0) transaktionskostnader
relaterat till försäljningen av verksamheter i Skandinavien och Tyskland.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194437

not 24 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

ställda säkerheter

meur	2021	2020
Pantsatta bankmedel	-	1
Fastighetsinteckningar	246	2 148
Aktier i dotterbolag	3	70
Summa	**249**	**2 219**

Säkerheterna är främst ställda för banklån och obligationer.

Se not 19 för information om räntebärande lån.

eventualförpliktelser

meur	2021	2020
Ställda garantier	-	66
Summa	**-**	**66**

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

not 25 eget kapital

Vid utgången av perioden var eget kapital 7 049 meur (5 374), vilket motsvarar en soliditet om 57 procent (43).

Akelius D-aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Den 31 december 2021 uppgick stängningskursen till 1,808 euro.

Utdelning har under året lämnats till D-aktieägare med 22 meur och till A-aktieägare med 950 meur.

Rapport över förändringar i eget kapital visar en fullständig avstämning över alla förändringar i eget kapital, se sida 116.

Aktiekapitalet består av 3 191 809 140 A-aktier med en röst per aktie och 220 000 000 D-aktier med 1/10 röst per aktie.

Antal aktier	A-aktier	D-aktier	**Summa**
Ingående balans	3 191 809 140	220 000 000	3 411 809 140
Emitterade aktier	-	-	-
Utgående balans	**3 191 809 140**	**220 000 000**	**3 411 809 140**

	Ingående balans	Emitterade aktier	**Utgående balans**
Aktiekapital, eur	199 185 144	-	**199 185 144**
Kvotvärde, eur*	0,06	-	**0,06**

*avrundat kvotvärde

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 25 eget kapital, fortsättning

vinst per aktie

	2021	2020
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, meur	**2 380**	112
kvarvarande verksamhet	**-226**	-102
avvecklade verksamheter	**2 606**	214
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*	**34**	4
Intjänad utdelning, A-aktier, meur	**950**	96
Intjänad utdelning, D-aktier, meur	**22**	22
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt	**3 411 809 140**	3 411 809 140
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt	**3 411 809 140**	3 411 809 140
Resultat per aktie före utspädningseffekt, eur	**0,70**	0,03
kvarvarande verksamhet	**-0,06**	-0,03
avvecklade verksamheter	**0,76**	0,06
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, eur	**0,70**	0,03
kvarvarande verksamhet	**-0,06**	-0,03
avvecklade verksamheter	**0,76**	0,06

* avser avvecklade verksamheter

not 26 närstående

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 80,00 procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 9,49 procent och Giannis Beta Ltd, Cypern, äger 5,01 procent av aktierna. Under 2021 köpte samtliga tre närstående D-aktier, vilka ingår i deras andel av aktierna i koncernen. D-aktierna, exklusive aktier som ägs av närstående, motsvarar 5,49 procent av totala aktiekapitalet i bolaget. Se ägandeförhållande på sida 83.

Akelius Apartments Ltd är dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas.

Styrelse och ledande befattningshavare är också närstående till Akelius Residential Property AB. För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare, se not 10.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Akelius utöver vad som anges i denna not och not 10.

transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen

meur	2021	2020
Stamaktier, utdelning	**952**	97
Koncerninterna lån	**-**	-7
Koncernintern fordran	**-**	1
Försäljning av produkter och övriga tjänster	**-**	1
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	**-138**	-5
Försäljning av obligationer	**-657**	-
Transaktioner som har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa		
Köp av tjänster	**-**	-

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194338

not 27 avvecklade verksamheter

Den 24 september 2021 undertecknade Akelius avtal om försäljning av samtliga fastigheter i Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin genom en aktieförsäljning.

Den 1 december 2021 överlämnade Akelius bolagen till Heimstaden Bostad AB.

Akelius sålde 1 093 lägenheter i Köpenhamn, 4 107 i Malmö, 5 934 i Stockholm, 14 050 i Berlin och 3 592 i Hamburg.
Lokal personal följde med fastigheterna.

Köpeskillingen uppgick till 7 912 meur för aktierna.
Priset för aktierna avser 9 100 meur för fastigheterna, minus 1 156 meur för lån, minus 32 meur för övriga skulder.
135 meur betalades direkt till minoritetsägarna.
Ytterligare 199 meur betalades för aktieägarlån.

Under året redovisade Akelius en realiserad förändring av fastigheternas verkliga värde om 1 548 meur och vinst på uppskjuten skatteskuld på 1 246 meur.
Ytterligare vinst på 88 meur inkluderar en fastighetspremie om 363 meur,
minus 247 meur valutareserv återvunnen från övrigt totalresultat,
minus 28 meur transaktionskostnad.

Följande tabeller visar resultaträkningen och nettokassaflödet för ovanstående städer fram till tidpunkten för avvecklingen.

resultat

meur	**2021***	**2020**
Hyresintäkter	274	281
Driftkostnader	-91	-95
Underhåll	-17	-18
Driftöverskott	**166**	**168**
Centrala administrationskostnader	-16	-23
Övriga intäkter och kostnader	1	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	**151**	**144**
Avskrivningar och övriga kostnader	-1	-6
Realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 538	53
Rörelseresultat	**1 688**	**191**
Finansnetto	-14	-13
Resultat efter finansnetto	**1 674**	**178**
Skatt	-368	40
Resultat före avveckling	**1 306**	**218**
Vinst vid försäljning av avvecklade verksamheter	88	-
Hänförlig skatt	1 246	-
Resultat från avvecklade verksamheter	**2 640**	**218**

* elva månaders verksamhet före försäljning den 1 december 2021

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 27 avvecklade verksamheter, fortsättning

totalavkastning fastigheter, jan–nov 2021

meur	Hyres-intäkter	Drift-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring*	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
Berlin	126	-41	-6	**79**	873	**952**	**34,1**
Hamburg	34	-11	-2	**21**	269	**290**	**37,5**
Övriga	-	-	-	**-**	-	**-**	**8,1**
Tyskland	**160**	**-52**	**-8**	**100**	**1 142**	**1 242**	**34,8**
Stockholm	60	-20	-5	**35**	449	**484**	**30,2**
Malmö	43	-15	-4	**24**	241	**265**	**28,2**
Köpenhamn	11	-4	-	**7**	49	**56**	**18,4**
Skandinavien	**114**	**-39**	**-9**	**66**	**739**	**805**	**28,3**
Summa	**274**	**-91**	**-17**	**166**	**1 881**	**2 047**	**31,9**

* inkluderar försäljningskostnader 30 meur och premie 363 meur

totalavkastning fastigheter, jan–dec 2020

meur	Hyres-intäkter	Drift-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring*	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
Berlin	126	-43	-7	**76**	28	**104**	**3,4**
Hamburg	36	-12	-2	**22**	27	**49**	**6,1**
Övriga	1	-1	-	**-**	-	**-**	**0,0**
Tyskland	**163**	**-56**	**-9**	**98**	**55**	**153**	**3,9**
Stockholm	61	-20	-5	**36**	11	**47**	**2,8**
Malmö	45	-15	-3	**27**	-15	**12**	**1,2**
Köpenhamn	12	-4	-1	**7**	3	**10**	**3,0**
Övriga	-	-	-	**-**	-1	**-1**	**1,1**
Skandinavien	**118**	**-39**	**-9**	**70**	**-2**	**68**	**2,3**
Summa	**281**	**-95**	**-18**	**168**	**53**	**221**	**3,2**

* inkluderar försäljningskostnader 4 meur

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194439

not 27 avvecklade verksamheter, fortsättning

kassaflöde

meur	2021 Jan–Nov	2020
Kassaflöde från löpande verksamheten	138	142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123	-78
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31	-95
Periodens nettokassaflöde	**-16**	**-31**

not 28 anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Akelius har inte signerat något avtal om försäljning av fastigheter per den 31 december 2021.

tillgångar som innehas för försäljning

meur	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-	18
Summa	**-**	**18**

skulder direkt hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning

meur	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld	-	3
Summa	**-**	**3**

not 29 kontrakterade fastighetsköp

I slutet av 2021 ingick Akelius avtal om att förvärva en fastighet i Toronto för 29 miljoner CAD och en fastighet i Montreal för 11 miljoner CAD.

Båda förvärven slutfördes i januari 2022.

not 30 händelser efter balansdagen

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro runt om i världen.

För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

moderbolaget

moderbolagets resultaträkning

meur	not	2021	2020
Koncerninterna intäkter		22	32
Administrationskostnader	4, 5	-32	-41
Omstruktureringskostnader		-	-1
Rörelseresultat		**-10**	**-10**
Resultat från andelar i koncernbolag	6	6 086	34
Finansiella intäkter	7	190	171
Finansiella kostnader	7	-144	-244
Värdeförändring derivat	7, 15	23	-39
Värdeförändring finansiella tillgångar	7	-22	-
Resultat före bokslutsdispositioner		**6 123**	**-88**
Bokslutsdispositioner	8	-12	29
Resultat före skatt		**6 111**	**-59**
Skatt	9	-3	22
Årets resultat		**6 108**	**-37**

Moderbolaget har inte några poster i övrigt totalresultat.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194440

moderbolagets balansräkning

meur	not	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	10	1 984	2 665
Långfristiga fordringar på koncernbolag	11, 12	3 853	4 369
Övriga långfristiga investeringar	11, 12	5 036	-
Övriga långfristiga fordringar	12	-	5
Derivat	11, 15, 16	7	4
Uppskjuten skattefordran	9	63	66
Summa anläggningstillgångar		**10 943**	**7 109**
Fordringar på koncernbolag	11, 12	14	57
Derivat	11, 15, 16	-	10
Övriga kortfristiga investeringar	11, 12	95	24
Övriga kortfristiga fordringar	11, 12	49	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5	3
Förutbetalda kostnader koncernbolag	11, 12	1	-
Kassa och bank	11, 13	1 045	211
Summa omsättningstillgångar		**1 209**	**331**
Summa tillgångar		**12 152**	**7 440**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		199	199
Reservfond		3	3
Summa bundet eget kapital		**202**	**202**
Balanserad vinst		-1 092	-84
Överkursfond		1 102	1 102
Årets resultat		6 108	-37
Summa fritt eget kapital		**6 118**	**981**
Summa eget kapital	19	**6 320**	**1 183**
Långfristiga räntebärande skulder	11, 14, 16	1 975	2 534
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	11, 14, 16	2 718	1 970
Hybridobligationer	11, 16	971	999
Derivat	11, 15, 16	40	70
Avsättningar	17	6	-
Summa långfristiga skulder		**5 710**	**5 573**
Kortfristiga räntebärande skulder	11, 14, 16	-	148
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	11, 14, 16	51	460
Derivat	11, 15, 16	7	21
Avsättning	17	9	-
Övriga kortfristiga skulder	11, 17	8	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11, 17	31	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	11, 17	16	2
Summa kortfristiga skulder		**122**	**684**
Summa eget kapital och skulder		**12 152**	**7 440**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
meur	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst	Överkurs-fond	**Summa eget kapital**
Utgående eget kapital 31 dec 2019	**199**	**3**	**28**	**1 102**	**1 332**
Vinstandel*	-	-	6	-	6
Justerat eget kapital 1 jan 2020	**199**	**3**	**34**	**1 102**	**1 338**
Årets resultat	-	-	-37	-	-37
Utdelning	-	-	-118	-	-118
Utgående eget kapital 31 dec 2020	**199**	**3**	**-121**	**1 102**	**1 183**
Ingående eget kapital 1 jan 2021	**199**	**3**	**-121**	**1 102**	**1 183**
Årets resultat	-	-	6 108	-	6 108
Utdelning	-	-	-972	-	-972
Övrigt	-	-	1	-	1
Utgående eget kapital 31 dec 2021	**199**	**3**	**5 016**	**1 102**	**6 320**

*** vinstandel från kommanditbolag relaterat till tidigare år**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194411

moderbolagets kassaflödesanalys

meur	not	2021	2020
Bruttoresultat		-	-
Centrala administrationskostnader		-10	-9
Omstruktureringskostnader		-	-1
Övriga intäkter och kostnader		-	-
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar		-	-
Erhållen ränta		139	167
Erlagd ränta		-130	-109
Betald skatt		-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**-1**	**48**
Förändring rörelsefordringar		-24	-9
Förändring rörelseskulder		-15	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-40**	**38**
Köp av materiella- och immateriella anläggningstillgångar		-	-
Likvid från försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-
Resultat från andelar i koncernbolag		-	-
Förvärv av dotterbolag		-	-
Likvid från försäljning av dotterbolag		7 325	-
Köp av finansiella tillgångar		-5 833	-2
Likvid från försäljning av finansiella tillgångar		675	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 167**	**-2**
Upptagna lån	14, 16	765	2 316
Intern upplåning, netto		368	-438
Amortering av lån	14, 16	-1 440	-1 674
Nyemission		-	-
Lösen av derivat	15, 16	-14	-16
Mottagen utdelning		-	100
Betald utdelning		-972	-113
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 293**	**175**
Årets kassaflöde		**834**	**211**
Likvida medel vid årets början		211	-
Likvida medel vid årets slut		**1 045**	**211**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

moderbolagets redovisningsprinciper och noter

not 1 allmän information

Akelius Residential Property AB, org nr 556156-0383 är moderbolaget i Akelius. Akelius Residential Property AB har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2022 och föreläggs årsstämman den 8 april 2022 för fastställande.

Den minsta koncernen som Akelius Residential Property AB ingår i är Akelius, vilken presenteras i denna rapport. Koncernredovisningen som presenteras av Akelius Foundation är den största koncernen som Akelius Residential Property AB ingår i. Koncernredovisningen för Akelius Foundation finns tillgänglig där stiftelsen har sitt säte, 110 East Bay Street, Marsh Harbour, Abaco, Bahamas.

not 2 redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen, och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderbolagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inte annat anges.

En närmare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper återfinns i not 2 till Akelius koncernredovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

uppställningsform

Resultat- och balansräkning följer Årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat, avsättningar och rapport över förändringar i eget kapital. Även en del noters uppställning ser annorlunda ut jämfört med koncernens.

valuta

Moderbolagets funktionella valuta är euro, vilken också är rapporteringsvalutan för moderbolaget. Samtliga belopp är om inte annat anges redovisade i miljoner euro och avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

andelar i koncernbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskilling. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernbolag". Om det bestämmande inflytande upphör vid en avyttring, redovisas nettoresultat i årets resultat.

finansiella garantier

Finansiella garantier som moderbolaget har ställt till förmån för dotterföretag värderas inte till verkligt värde. De redovisas som eventualförpliktelser, såvida det inte blir sannolikt att garantierna kommer att leda till betalningar. I sådana fall redovisas en avsättning.

finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar IFRS 9 med undantag för finansiella garantier för koncernföretag.
Derivat redovisas till verkligt värde.
Övriga finansiella anläggningstillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat i bolaget består i huvudsak av ränteswappar och valutaswappar vilka används för att säkra exponering för ränterisker och valutarisker. Ränteskillnader vilka ska erhållas eller erläggas till följd av ränteswappar redovisas i posten finansiella kostnader och periodiseras över avtalstiden.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194442

not 2 redovisningsprinciper, fortsättning

nedskrivning

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Modellen för att beräkna avsättningen för kreditförluster baseras på historiska kreditförluster och framåtblickande faktorer. Modellen innehåller operativa förenklingar för hyres- och kundfordringar. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar där förlustreserv redovisas för förväntade återstående löptid.

De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

koncernbidrag och aktieägartillskott

I Sverige är koncernbidrag avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag och prövas för nedskrivningsbehov.

intäkter

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Akellus Residential Property AB i sin verksamhet dotterbolagen med tjänster avseende IT, affärsutveckling, personal, utbildning, ledning, finans, byggnation, arkitektur, inköp och logistik, kundservice och juridisk rådgivning.

Intäkterna redovisas i den perioden de avser och baseras på allokeringsnycklar för respektive dotterbolags uthyrningsbara yta, IT-användare, personalstyrka samt deltagare i aktiviteter.

Moderbolaget registrerar serviceintäkter på bruttobasis i de transaktioner där bolaget är huvudman. I de fall där bolaget agerar som agent redovisas intäkter till det nettobelopp som bolaget erhåller för sina tjänster.

leasing

Moderbolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2, varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på finansiell ställning.

nya och ändrade redovisningsprinciper vilka godkänts av rådet från och med 1 januari 2021

Nya och ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2021.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 3 finansiering och finansiell riskhantering

Tabellen visar förfallostrukturen på moderbolagets finansiella skuldinstrument.

Siffrorna är odiskonterade kassaflöden och i tillämpliga fall inkluderar de även framtida räntebetalningar.

förfallostruktur, 31 dec 2021

meur	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Summa
Räntebärande skulder	41	2 024	87	**2 152**
Räntebärande skulder, koncern	90	1 210	1 640	**2 940**
Hybridobligationer	30	114	2 649	**2 793**
Derivat	9	13	20	**42**
Leverantörsskulder	1	-	-	**1**
Övriga skulder	52	-	-	**52**
Summa	**223**	**3 361**	**4 396**	**7 980**

Hybridobligationerna förfaller år 2078 respektive 2081.

förfallostruktur, 31 dec 2020

meur	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Summa
Räntebärande skulder	198	2 052	661	**2 911**
Räntebärande skulder, koncern	475	39	2 026	**2 540**
Hybridobligationer	30	119	2 747	**2 896**
Derivat	20	40	56	**116**
Övriga skulder	48	-	-	**48**
Summa	**771**	**2 250**	**5 490**	**8 511**

Hybridobligationerna förfaller år 2078 respektive 2081.

not 4 ersättning till revisorer

meur	2021	2020
Revision, Ernst & Young AB	1	1
Summa	**1**	**1**

Med revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194443

not 5 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader

medeltal anställda

	2021			2020		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Sverige	22	22	**44**	21	40	**61**

Vid årets slut var 39 (72) anställda i moderbolaget.

löner, andra ersättningar och sociala kostnader

meur	**2021**	**2020**
Ledande befattningshavare	1	2
Övriga anställda	6	4
Summa löner och andra ersättningar	**7**	**6**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	1
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	1
Övriga anställda	2	2
Summa	**10**	**10**

ledande befattningshavare

Ledande befattningar omfattar
2 anställd (5),
varav ingen kvinna (1).
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetald under 2021.
Akelius har inte tecknat några lojalitetsbonusavtal med övriga ledande befattningshavare (3).

Två ledande befattningshavare har rätt till sex månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.
En ömsesidig uppsägning om sex månader gäller.
Den rörliga ersättningen är ej pensionsgrundande.
Övriga förmåner består av personbilar och privat sjukvårdsförsäkring.

För anställda som tjänstgör utomlands betalas vissa förmåner i enlighet med Akelius regler.
Inga optionsprogram har erbjudits.

styrelse

Styrelsearvode till ordförande och övriga styrelseledamöter utgår enligt bolagsstämmans beslut,
vilket innebär att en medlem som är anställd i Akeliuskoncernen inte får några styrelsearvoden.
Ingen rörlig ersättning eller bonus har utgått.

För information om ersättning till styrelseledamöter,
se not 10 för koncernen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 6 resultat från andelar i koncernbolag

meur	2021	2020
Vinstandel från kommanditbolag	163	5
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-190	-66
Utdelning	69	95
Realisationsvinst	6 044	-
Summa	**6 086**	**34**

Realisationsvinsten är hänförlig till försäljning av dotterbolag i Sverige och Tyskland.
Mer information om avyttringen finns i not 27 i koncernredovisningen.

Nedskrivning av andelar i dotterbolag beror främst på negativ utveckling av fastighetsvärden i USA.

not 7 finansnetto

meur	2021	2020
Ränteintäkter, derivat	1	-
Räntekostnader, derivat	-2	-5
Värdeförändring derivat	23	-39
Värdeförändring finansiella tillgångar	-22	-
Ränteintäkter	5	-
Ränteintäkter från koncernbolag	130	171
Räntekostnader	-66	-79
Räntekostnader, hybridobligationer	-31	-29
Räntekostnader, hybridlån	-7	-2
Räntekostnader från koncernbolag	-25	-14
Övriga finansiella poster	-13	-3
Valutakursdifferenser	54	-112
Summa	**47**	**-112**

Samtliga transaktioner relaterat till derivat och finansiella investeringar är värderade till verkligt värde via resultatet.

Övriga finansiella poster hänför sig till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

not 8 bokslutsdispositioner

meur	2021	2020
Koncernbidrag	-12	29
Summa	**-12**	**29**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194444

not 9 skatter

meur	2021	2020
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-3	22
Summa	**-3**	**22**

avstämning effektiv skatt

meur	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	6 111	-59
Skatt enligt gällande skattesatser	-1 259	13
- i procent	20,6	21,4
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-39	-14
Avyttring av aktier	1 245	-
Utdelning från dotterföretag	14	20
Ej skattepliktig vinst från partnerskap	34	1
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	2	2
Summa	**-3**	**22**
Effektiv skattesats i procent	0,1	37,0

Den aktuella skatten har beräknats utifrån nominell skattesats i Sverige om 20,6 procent (21,4).

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2021			2020		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto tillgångar**	Tillgångar	Skulder	**Netto tillgångar**
Ingående balans	66	-	66	44	-	44
Förändring i årets resultat	-3	-	-3	22	-	22
Utgående balans	**63**	**-**	**63**	**66**	**-**	**66**

fördelning av uppskjuten skatt

meur	Underskotts-avdrag	**Summa**
Nettobalans 31 dec 2020	-66	-66
Förändring i årets resultat	3	3
Nettobalans 31 dec 2021	**-63**	**-63**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 10 andelar i koncernbolag

meur	2021	2020
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	2 772	2 670
Förvärv	-	92
Kapitaltillskott	672	10
Avyttring	-1 163	-
Utgående balans	**2 281**	**2 772**
Nedskrivningar		
Ingående balans	-107	-41
Årets nedskrivningar	-190	-66
Avyttring	-	-
Utgående balans	**-297**	**-107**
Utgående redovisat värde	**1 984**	**2 665**

Under 2021 har moderbolaget förvärvat Akelius Business management GmbH AB.

Under året har det gjorts kapitaltillskott till Akelius Lönnlöven AB med 506 meur, Akelius Lots Gmbh & Co KG med 163 meur och till Akelius Technology AB med 3 meur.

Alla aktier i Akelius Lägenheter AB och Akelius GmbH såldes under året.

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel, procent	Aktier/ andelar	**Bokfört värde meur**
Akelius Lots GmbH & Co KG	HRA 47950 B	Berlin	94,9	-	**194**
Akelius Business Management GmbH	HRB 224168 B	Berlin	100	25 000	-
Akelius Residential Property Financing B.V.	861414755	Amsterdam	100	100	**2**
Akelius Denmark Holding 1 AB	556954-1393	Stockholm	100	1 000	**73**
Akelius France 1 AB	556878-6494	Stockholm	100	1 000	**96**
Akelius General AB	559173-5831	Stockholm	100	100 000	-
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Stockholm	100	5 000	-
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Stockholm	100	1 000	**632**
Akelius Procurement AB	559051-1845	Stockholm	100	1 000	**1**
Akelius Technology AB	556705-7756	Stockholm	100	1 000	-
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Stockholm	100	1 000	**309**
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Stockholm	100	1 000	**609**
Akelius Energy Holding AB	559212-8838	Stockholm	100	6 500	-
Akelius Fastigheter i Göteborg AB	556647-1792	Stockholm	100	1 000	**68**
Utgående redovisat värde					**1 984**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194445

not 11 finansiella instrument

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2021

meur	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redo-visat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Fordringar på koncernbolag	-	3 868	-	3 868	-	3 868	3 868
Derivat	7	-	-	7	-	7	7
Finansiella investeringar	5 131	-	-	5 131	5 131	-	5 131
Kundfordringar och andra fordringar	-	22	-	22	-	22	22
Likvida medel	-	1 045	-	1 045	-	1 045	1 045
Summa tillgångar	**5 138**	**4 935**	**-**	**10 073**	**5 131**	**4 942**	**10 073**
Skulder till koncernbolag	-	-	2 785	2 785	-	2 785	2 785
Räntebärande skulder	-	-	2 946	2 946	2 801	217	3 018
Derivat	47	-	-	47	-	47	47
Övriga finansiella skulder	-	-	48	48	-	48	48
Summa skulder	**47**	**-**	**5 779**	**5 826**	**2 801**	**3 097**	**5 898**

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2020

meur	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redo visat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Fordringar på koncernbolag	-	4 426	-	4 426	-	4 426	4 426
Derivat	14	-	-	14	-	14	14
Finansiella investeringar	24	-	-	24	24	-	24
Kundfordringar och andra fordringar	-	23	-	23	-	23	23
Likvida medel	-	211	-	211	-	211	211
Summa tillgångar	**38**	**4 660**	**-**	**4 698**	**24**	**4 674**	**4 698**
Skulder till koncernbolag	-	-	2 432	2 432	-	2 432	2 432
Räntebärande skulder	-	-	3 681	3 681	3 623	198	3 821
Derivat	91	-	-	91	-	91	91
Övriga finansiella skulder	-	-	48	48	-	48	48
Summa skulder	**91**	**-**	**6 161**	**6 252**	**3 623**	**2 769**	**6 392**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 12 kundfordringar och andra fordringar

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag.

Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor.
Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

meur	2021	2020
Fordran på koncernbolag	3 853	4 369
Hybridlån	-	5
Finansiella investeringar[1]	5 036	-
Summa långfristiga fordringar	**8 889**	**4 374**
Fordringar på koncernbolag	15	57
Finansiella investeringar[1]	95	24
Spärrade bankmedel[2]	22	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	3
Övriga fordringar	27	4
Summa kortfristiga fordringar	**164**	**110**
Summa kundfordringar och andra fordringar	**9 053**	**4 484**

1) finansiella investeringar avser främst obligationer

2) spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner

not 13 likvida medel

meur	2021	2020
Kassa och bank	1 045	211
Summa	**1 045**	**211**

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194446

not 14 räntebärande skulder

förfallostruktur skulder, 31 dec 2021

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel procent
0–1 år	-379	1 359	980	21
1–5 år	-221	2 169	1 948	41
> 5 år	651	1 165	1 816	38
Summa	**51**	**4 693**	**4 744**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	0,0	4,3	**4,2**	
Genomsnittlig ränta, procent	0,00	1,38	**1,35**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	51	-	51	1
1–5 år	-	3 030	3 030	64
> 5 år	-	1 663	1 663	35
Summa	**51**	**4 693**	**4 744**	**100**

förfallostruktur skulder, 31 dec 2020

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel procent
0–1 år	44	908	952	19
1–5 år	-59	3 043	2 984	61
> 5 år	474	702	1 176	20
Summa	**459**	**4 653**	**5 112**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	1,0	3,9	**3,7**	
Genomsnittlig ränta, procent	4,10	1,55	**1,78**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	460	148	608	12
1–5 år	-	3 305	3 305	65
> 5 år	-1	1 200	1 199	23
Summa	**459**	**4 653**	**5 112**	**100**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 15 derivat

meur	2021	2020
Räntederivat		
Tillgångar	7	2
Skulder	-41	-70
Valutaräntederivat		
Tillgångar	-	5
Skulder	-	-
Valutaderivat		
Tillgångar	-	7
Skulder	-6	-21
Nettovärde	**-40**	**-77**
Nominellt värde	3 830	2 891

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter för vilka det finns framtagna kreditlimiter och med vilka ISDA, International Swaps and Derivatives Association, avtal gäller.

förändringar under året

meur	2021	2020
Ingående balans	-77	-54
Lösen av derivat	14	16
Omvärdering i resultaträkningen	23	-39
Utgående balans	**-40**	**-77**
varav långfristig del	-33	-66

förfallostruktur

meur	2021	2020
0–1 år	-7	-11
1–5 år	-8	-5
> 5 år	-25	-61
Summa	**-40**	**-77**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194447

not 16 avstämning nettoskuld

2021	**Tillgångar**		**Skulder**			
meur	Likvida medel	Derivat	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån	Derivat	**Summa**
Ingående balans	-211	-14	608	5 503	91	5 977
Kassaflöde	-834	-	-1 159	760	-14	-1 247
Omklassificeringar	-	7	601	-601	-7	-
Icke kassapåverkande transaktioner	-	-	1	-30	-23	-52
Omräknings-differenser	-	-	-	32	-	32
Utgående balans	**-1 045**	**-7**	**51**	**5 664**	**47**	**4 710**

2020	**Tillgångar**		**Skulder**			
meur	Likvida medel	Derivat	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån	Derivat	**Summa**
Ingående balans	-	-3	1 116	4 376	57	5 546
Kassaflöde	-211	-	-551	1 168	-16	390
Omklassificeringar	-	-11	46	-46	11	-
Icke kassapåverkande transaktioner	-	-	-	-	39	39
Omräknings-differenser	-	-	-3	5	-	2
Utgående balans	**-211**	**-14**	**608**	**5 503**	**91**	**5 977**

not 17 leverantörsskulder, avsättningar och andra skulder

meur	**2021**	**2020**
Avsättning	6	-
Summa långfristiga skulder	**6**	**-**
Avsättning	9	-
Upplupna räntekostnader	47	45
Övriga upplupna kostnader	-	4
Leverantörsskulder	1	1
Övriga skulder	7	5
Summa kortfristiga skulder	**64**	**55**
Summa leverantörsskulder, avsättningar och andra skulder	**70**	**55**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

not 18 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

eventualförpliktelser

meur	2021	2020
Borgensåtagande för dotterbolag	-	652
Ställda garantier	1 035	1 065
Summa	**1 035**	**1 717**

Ställda garantier är främst relaterade till Euro Medium Term Note program till förmån för ett dotterbolag, Akelius Residential Property Financing B.V.

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

not 19 eget kapital

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i euro.

Balanserade vinstmedel	-1 092 509 645
Överkursfond	1 101 872 180
Årets vinst	6 108 417 549
Summa	**6 117 780 084**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt.

1,90 euro per A-aktie	6 064 437 366
0,10 euro per D-aktie	22 000 000
Till ny räkning överförs	31 342 718
Summa disponerat	**6 117 780 084**

styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning och nyemission uppgår koncernens soliditet till 40 procent och moderbolagets soliditet till 36 procent.
Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter,
inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 48

not 20 närstående

Moderbolaget har bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 10.

Koncernens transaktioner med närstående presenteras i not 26 för koncernen.

transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen

meur	2021	2020
Försäljning till koncern	22	32
Inköp från koncern	20	29
Utdelning	69	95
Koncernbidrag	-12	29
Ränteintäkter	130	171
Räntekostnader	-25	-14
Lån	2 769	2 430
Försäljning av obligationer	657	-

not 21 händelser efter balansdagen

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro runt om i världen.

För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

årsredovisningens undertecknande

Styrelsen försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför.
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.
Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Akelius Residential Property AB:s årsredovisning vars omfattning anges på sidan 188, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Anders Lindskog
DEB1479D7B064BD...
Anders Lindskog
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Igor Rogulj
1F7FF1953E3148A...
Igor Rogulj

DocuSigned by:
DD26594B5B44489...
Lars Åhrman

DocuSigned by:
Kerstin Engström
D71F6B1C0DCC4D6...
Kerstin Engström

DocuSigned by:
8EB908491101415...
Thure Lundberg

DocuSigned by:
Ralf Spann
DB38D848C16F4C6...
Ralf Spann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194449

revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ.), org.nr 556156-0383

rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Residential Property AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82-180 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-89. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

värdering av förvaltningsfastigheter

beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 5 986 mEUR och värdeförändringar till -192 mEUR under 2021. Det redovisade värdet baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Samma värderingspolicy och värderingsmodell tillämpas i samtliga länder där Akelius bedriver fastighetsförvaltning.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 2 avsnitt om betydande redovisningsprinciper samt not 11 över fastighetsinnehavet.

hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de interna värderarnas kompetens.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdring. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 50

redovisning av avvecklad verksamhet

beskrivning av området

Under 2021 har Akelius avyttrat all verksamhet i Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö och Köpenhamn till en köpeskilling om totalt 7 912 mEUR och med ett underliggande fastighetsvärde om 9 100 mEUR. I koncernens årsredovisning för 2021 redovisas värdeförändringar fastigheter i den avvecklade verksamheten om 1 548 mEUR och vinst vid försäljning av avvecklade verksamheter uppgår till 88 mEUR.

Med hänsyn till den komplexa redovisningen som följer av transaktionen samt transaktionens storlek bedömer vi redovisning av realisationsresultat från avvecklad verksamhet som ett särskilt betydelsefullt område. En beskrivning av redovisning av avvecklad verksamhet framgår av not 2 avsnitt om betydande redovisningsprinciper samt not 27 över avvecklade verksamheter.

hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskats koncernens principer, rutiner och processer för redovisning av avvecklade verksamheter. Vi har granskat bestämmande av redovisade värden av de avvecklade verksamheterna och de antaganden på vilka dessa baseras.

Vi har testat att redovisade försäljningspriser, realiserade värdeförändringar och tidpunkt för redovisning stämmer överens med bland annat underliggande försäljningsavtal, styrelsebeslut och likvidavräkningar. Vi har i vår revision utvärderat och på stickprovsbasis testat ett urval av transaktionskostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar avseende redovisning av avvecklade verksamheter och lämnade garantier i årsredovisningen.

annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-81 och 188-214. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.
Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

20220715194451

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovis-ningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Akelius Residential Property AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medels-förvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt

revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

20220715194522

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Akelius Residential Property ABs revisor av bolagsstämman den 9 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan år 2018.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4D24C933CD91419...

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

sammanställning över Akelius uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell	8-21
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	21-25, 28-29, 54-63, 92-93, 197-198, 200, 201-202
Sociala	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	64-77, 92-93, 199, 201-202
Styrning	Policy och resultat inom bolagsstyrning Risker och riskhantering avseende bolagsstyrning Mål och resultat relaterat till bolagsstyrning	90-94, 193-196, 200, 201-202
EU:s taxonomi	Rapportering enligt EU:s taxonomi	23

revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383

uppdrag och ansvarsfördelning

Den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning är definierad på sidan 188 i detta dokument.
Det är styrelsen som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*.

Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194S3

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och netto räntebärande skulder

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Eget kapital	7 049	5 374
Uppskjuten skatt	-2	868
Derivat	40	82
Substansvärde	**7 087**	**6 324**
Summa räntebärande skulder	5 190	6 042
Hybridkapital	-971	-999
Likvida medel	-1 193	-250
Spärrade medel	-	-1
Finansiella tillgångar	-5 076	-
Netto räntebärande skulder	**-2 050**	**4 792**

medelränta

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	4 219	5 043
Räntekostnader baserat på räntan per 31 dec	64	98
Medelränta	**1,51**	**1,95**

likviditet

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Likvida medel	1 193	250
Outnyttjade kreditavtal	255	844
Likvida finansiella tillgångar	5 076	23
Likviditet	**6 524**	**1 117**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	**18**	23
Ej pantsatta fastigheter	**5 326**	6 324
Nyttjanderättstillgångar	**5**	14
Materiella anläggningstillgångar	**4**	5
Uppskjutna skattefordringar	**64**	4
Finansiella tillgångar	**5 076**	25
Kundfordringar och andra fordringar	**88**	89
Derivat	**7**	14
Ej pantsatta tillgångar	**10 588**	**6 498**
Ej säkerställda lån	**4 010**	3 686
Efterställd skuld	**-**	-6
Likvida medel	**-1 193**	-250
Netto icke säkerställd senior skuld	**2 817**	**3 430**
Ej pantsatt kvot	**3,76**	**1,89**

eget kapital

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Årets totalresultat	**2 785**	-27
Ingående eget kapital	**5 374**	5 526
Avkastning på eget kapital	**52**	**-**
Eget kapital	**7 049**	5 374
Hybridobligationer	**971**	999
Eget kapital och hybridobligationer	**8 020**	**6 373**
Summa tillgångar	**12 475**	**12 563**
Soliditet, procent	**57**	**43**
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	**64**	**51**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194S4

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2021 jan–dec	2020 jan–dec	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	212	190	12,1
Förvärv och avyttringar	-21	-4	
Service intäkter	-1	1	
Valutakursdifferenser	-	-	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	**190**	**187**	**1,5**
Driftöverskott	99	91	8,6
Förvärv och avyttringar	-10	-1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**89**	**91**	**-2,1**

justerad överskottsgrad

meur	2021 jan–dec	Justering för övriga service-intäkter	Justerad 2021 jan–dec
Hyresintäkter	212	-42	170
Driftkostnader	-98	42	-56
Underhåll	-15		-15
Driftöverskott	**99**	**-**	**99**
Överskottsgrad, procent	**46,8**		**58,3**

realiserad värdetillväxt

meur	2021 31 dec	2020 31 dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	9 138	185
Försäljningskostnader	-30	-4
Förvärvspris	-3 100	-93
Ackumulerade investeringar	-1 202	-23
Realiserad värdetillväxt	**4 806**	**65**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

alternativa nyckeltal, fortsättning

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2020–dec 2021
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2020	**77**
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	3
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-5
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**-2**
Köp och försäljning hyresintäkter	17
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-8
Köp och försäljning driftöverskott	**9**
Service intäkter	2
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	-1
Övriga intäkter och kostnader	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2021	**82**

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

hållbarhetsnoter och index

om denna rapport

Detta är Akelius Residential Property AB:s hållbarhetsrapport för rapporteringsperioden 2020 i enlighet med direktiv 2014/95/EU samt dess lagstadgade hållbarhetsrapport enligt kraven i årsredovisningslagen (ÅRL).
Hållbarhetsrapporten avser
Akelius Residential Property AB,
organisationsnummer 556156-0383,
och dess dotterbolag.
Hållbarhetsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen.
För att vara konkurrenskraftig bör Akelius ta till vara på detta krav och publicera en bra hållbarhetsrapport.

Banker, investerare och finansiella institutioner genomför djupgående analyser avseende miljö-, sociala- och bolagsstyrningsfrågor inom den svenska fastighetssektorn.
Bolagets hållbarhetsarbete påverkar också nuvarande och potentiella anställdas samt hyresgästers beslut.

Rapporten är upprättad i enlighet med den tredje utgåvan av EPRA Sustainability Best Practice Recommendations publicerad 2017 av European Public Real Estate Association.
Rapporten omfattar de globala hållbarhetsmål som styrelsen fastställde 2021-02-22.

Rapporten omfattar alla områden där företaget ska redovisa hållbarhetsdata enligt EPRA.
Data relaterad till energi, utsläpp av växthusgaser, påverkan inom vatten och avfall, samt andra indikatorer avseende socialt ansvar och bolagsstyrning som efterfrågas av EPRA, rapporteras i avsnittet nyckeltal.

De flesta av indikatorerna antagna av EPRA baseras på rekommendationerna från GRI Sustainability Reporting Standards publicerade 2016 av Global Reporting Initiative.
Av den anledningen följer strukturen och utformningen av rapporten enbart delvis GRI:s riktlinjer.
GRI-standard-indikatorerna som har använts beskrivs i avsnittet GRI-index.

Innehållet i denna rapport har utformats med hänsyn till

- materiella områden som har identifierats genom väsentlighetsanalys
- bolagets antagna hållbarhetsmål

Väsentlighetsanalysen är beskriven på sidorna 195-196.
För en korrekt framställan av koncernens nyckeltal och för att säkerställa datans tillförlitlighet har uppskattningar begränsats där det är möjligt.

Datainsamlingen och kontrollprocessen har samordnats av hållbarhetsteamet,
i samarbete med cheferna för alla ansvariga koncernstaber, city managers,
och bolag som faller inom rapportens referensområde.

rapportens avgränsning

I den här rapporten används endast data som Akelius har kontroll över, *operational control*.

För beräkningen av växthusgasutsläpp rapporterar Akelius kategorierna scope 1 och scope 2.
Scope 1 inkluderar samtliga direkta utsläppskällor.
Detta innefattar samtlig användning av fossila bränslen för stationär förbränning eller transport i ägda eller leasade tillgångar.

Scope 2 inkluderar indirekta utsläppskällor relaterade till inköpt energi, såsom elektricitet, värme eller kyla, där företaget har kontroll över datan.

För beräkningen av scope 1 och 2 utsläpp, har Akelius använt både den lägesbaserade metoden, vilken reflekterar genomsnittlig energiintensitet för den plats som Akelius är kopplad till, och den marknadsbaserade metoden.
Akelius anger båda i EPRA nyckeltalstabellen.

Akelius sålde alla bolag med fastigheter i Sverige, Danmark och Tyskland.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

Miljödata från Tyskland saknas.
Akelius har information i fotnoter där endast kvarvarande verksamheter är medtagna.

relevant täckning

I avsnittet *EPRA nyckeltal* har Akelius specificerat andelen av fastigheter som ingår i indikatorerna, *täckning*.
För Waste-Abs, Cert-Tot, H&S-Asset, H&S-Comp och Comty-Eng rapporteras i procent av fastigheter.
En tillgång motsvarar ett kostnadsställe för Akelius.

tredjepartförsäkring

Akelius data, som har rapporterats i avsnittet *EPRA nyckeltal,*
har inte granskats av tredje part.

begränsning avseende rapportering om energiförbrukning

Akelius beräknar energiförbrukning och energiintensitet baserat på fakturor och data från mätare i fastigheterna.

Akelius rapporterar bara den energi som har köpts in och förbrukats av Akelius som hyresvärd.
Därför innefattar Akelius rapport åtminstone data avseende gemensamma ytor i bostadsfastigheterna.
Akelius rapporterar inte hyresgästers energiförbrukning,
i de fall hyresgäster har tecknat egna avtal.

Förbrukning i fastigheter med hundra procents vakans inkluderas inte i rapporten, men är beaktad i täckningen.
Förbrukning i bostadsrätter inkluderas varken i rapporterna och täckningen.

normalisering

Akelius beräknar nyckeltal för intensitet genom att dela med den totala ytan av fastigheterna.
Detta är den mest vedertagna metoden i Sverige för att jämföra energianvändning mot resursförbrukning.

Data avseende vattenförbrukning, Water-Abs, Water-LfL, hänförliga till Akelius portfölj har erhållits från den kommunala leverantören och hämtats från huvudvattenmätare.
Det finns inga undermätare för specifika ytor i delar av Akelius fastigheter.

Data avseende elektricitet, Elec-Abs och Elec-LfL, hänförliga till Akelius portfölj har erhållits från den kommunala leverantören och hämtats från undermätare för allmänna utrymmen.
Det finns ingen information om gemensamhetsutrymmena i delar av Akelius portfölj.
Därför är Energy-Int och GHG-Int baserade endast på boendeytor och kommersiella ytor.

Det är därför i dagsläget inte möjligt att separera data för vattenförbrukning i genemsamhetsutrymmena,
vilka står för endast en liten del,
mindre än en procent av den totala ytan.
Allokering enligt aktuell kategori av energieffektivitet hos fastigheterna är därför baserad enbart på klassificeringen i enlighet med nationella eller lokala energiförordningar.

egna kontor

Rapportering av data för Akelius kontorsytor rapporteras separat.
Akelius har kontor i sju städer.

rapporteringsperiod

Där data finns tillgänglig har denna rapporterats för de två senaste åren

2020 – 1 januari till 31 december

2021 – 1 januari till 31 december

Akelius rapporterar ej Waste-LfL data på grund av skilda metoder för datainsamling och på grund av de väsentliga förändringar som skett i fastighetsbeståndet under 2021.

Akelius är mån om att förbättra den interna datainsamlingen för att efterfölja EPRA:s riktlinjer.

kontaktuppgifter

Hållbarhetsteamet,
sustainability@akelius.com

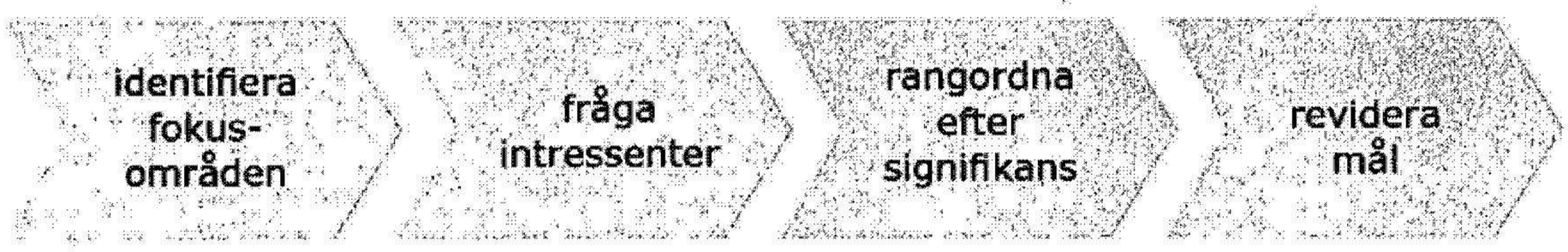
DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194536

väsentlighetsanalys

År 2020 genomförde Akelius en ny väsentlighetsanalys.

Väsentlighetsanalysen är en formell process för att identifiera fokusområden inom miljömässig, social och styrningsrelaterad hållbarhet som påverkar Akelius verksamhet och intressenter.
Denna analys låg till grund för företagets hållbarhetsmål.



Akelius utförde väsentlighetsanalysen i fyra steg

identifiera fokusområden

Vilka miljö, sociala och styrningsområden är mest relevanta för bolaget?

För att identifiera dessa fokusområden gjorde Akelius följande

- genomförde utredningsarbete
- utvärderade och kartlade aktuella verksamhetsprocesser
- jämförde företaget mot konkurrenter

Tjugo fokusområden identifierades.

fråga intressenterna

Vilka är bolagets intressenter?

- hyresgäster
- personal
- ledningsgrupp
- styrelse
- leverantörer
- banker och investerare
- lokala och nationella myndigheter

Hållbarhetsteamet intervjuade Akelius intressenter för att få reda på vilka miljö-, social- eller styrningsfrågor som är mest relevanta för företaget.

rangordna efter signifikans

Intressenterna fick en lista över frågeställningar.

De tillfrågades sedan om betydelsen av varje frågeställning samt vilken inverkan den har på företag.

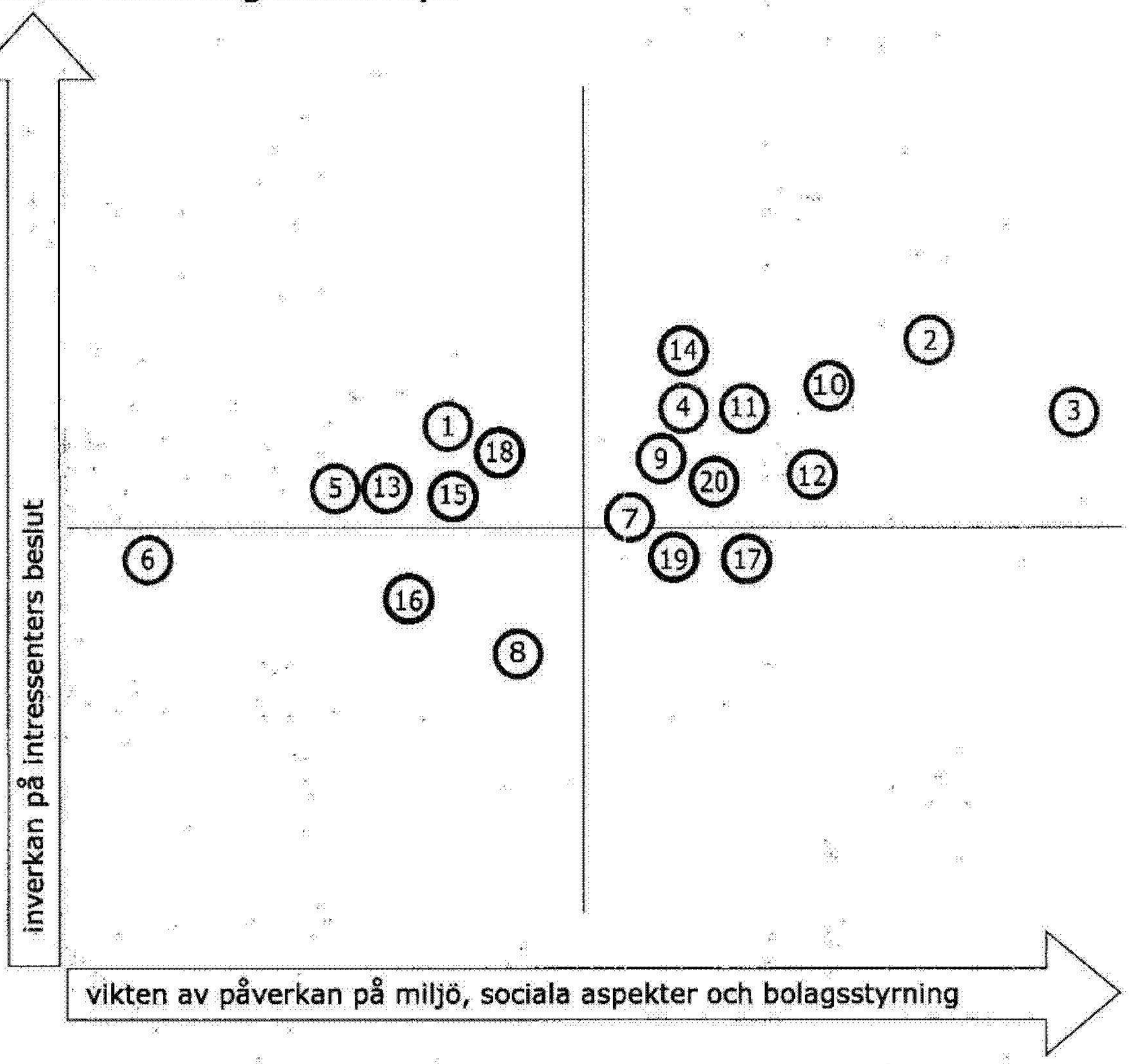
Resultatet visas i väsentlighetsmatrisen på sidan 196.

granska mål

Akelius använde väsentlighetsanalysen för att sätta hållbarhetsmål.

Målen kommer att uppnås senast 2025.

Akelius väsentlighetsanalys



miljö

1 anpassningsförmåga till klimatförändringar

2 hantering av energi- och vattenförbrukning

3 hantering av koldioxidutsläpp

4 byggmaterial

5 avfallshantering

6 biologisk mångfald

sociala

7 dialog med hyresgäster

8 dialog med lokalsamhället

9 hyresgästers hälsa och säkerhet

10 mångfald, åtgärder mot diskriminering på arbetsplatsen

11 attraktiv arbetsmiljö

12 anställdas hälsa och säkerhet

13 mänskliga rättigheter

bolagsstyrning

14 affärsetik, öppenhet och regelefterlevnad

15 hållbar finansiering

16 hållbarhetscertifiering av byggnader

17 hantering hållbarhetsrisker

18 bolagsstyrning

19 hållbarhet inom leverantörsledet

20 digitalisering och cybersäkerhet

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194457

EPRA nyckeltal

miljöindikatorer, jämförbara fastigheter[1]

Akelius portfölj

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2021	2020	förändring, procent
Elec-LfL	elförbrukning	MWh	31 639	32 482	-2,6
	täckning	procent	94	95	-1,1
DH&C-LfL	fjärrvärmeförbrukning	MWh	0	0	-
	täckning	procent	0	0	-
Fuels-LfL	bränsleförbrukning, olja	MWh	3 893	5 012	-22,3
	täckning	procent	100	100	-
	bränsleförbrukning, gas	MWh	141 940	147 786	-4,0
	täckning	procent	98	98	-
Water-LfL	total vattenförbrukning	miljoner m³	1,14	1,15	-1,1
	täckning	procent	97	97	-

[1]) jämförbara indikatorer inkluderar kvarvarande verksamheter

miljöindikatorer, totalt resultat[2]

Akelius portfölj

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2021	2020
Elec-Abs	elförbrukning	MWh	59 250	53 846
	elektricitet från förnybara källor	procent	43	44
	täckning	procent	96	96
DH&C-Abs	fjärrvärmeförbrukning	MWh	115 434	149 157
	fjärrvärmeförbrukning från förnybara källor	procent	56	42
	täckning	procent	100	96
Fuels-Abs	bränsleförbrukning, olja	MWh	3 893	8 115
	bränsle från förnyelsebara källor	procent	-	-
	täckning	procent	100	77
	bränsleförbrukning, gas	MWh	148 613	167 082
	bränsle från förnyelsebara källor	procent	-	-
	täckning	procent	98	93
Energy-Int	energiintensitet, byggnader	kWh/kvm	73	153

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

miljöindikatorer, totalt resultat[2]

Akelius portfölj

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2021	2020
GHG-dir-Abs	scope 1	ton CO_2 eq	**29 956**	35 102
	täckning	procent	**94**	91
GHG-indir-Abs	scope 2, market based	ton CO_2 eq	**6 922**	6 584
	täckning	procent	**97**	97
GHG-indir-Abs	scope 2, location based	ton CO_2 eq	**4 174**	3 435
	täckning	procent	**96**	96
GHG-Int	växthusgasintensitet	ton CO_2 eq per kvm	**0,013**	0,031
Water-Abs	total vattenförbrukning	miljoner m^3	**2,77**	4,01
	täckning	procent	**98**	95
Water-Int	vattenintensitet	m^3/kvm	**1,92**	1,55
Waste-Abs[3]	vikt av producerat avfall	ton	**31 253**	38 594
	andel ej giftigt	procent	**100**	100
	vikt avfall skickat för återvinning	ton	**9 684**	13 534
	procent återvunnet	procent	**31**	35
	vikt avfall skickat till deponering	ton	**19 801**	7 303
	procent skickat till deponering	procent	**64**	19
	vikt avfall skickat till förbränning	ton	**1 522**	16 680
	procent skickat till förbränning	procent	**5**	43
	övrig	ton	**246**	1 083
	täckning	procent	**39**	98
Cert-Tot[4]	portfölj certifierad, fastighetsnivå	procent	**95**	77
	portfölj certifierad, lägenhetsnivå	procent	**79**	74
	täckning	procent	**100**	100

[2]) Absolut data för nyckeltalsindikatorer för 2021 exkluderar data från verksamheten i Tyskland.

[3]) Waste-Abs för 2021 inkluderar endast kvarvarande verksamheter, därav mindre rapportering jämfört med 2020

[4]) Resultat för 2021 inkluderar kvarvarande verksamheter.
Certifiering på byggnadsnivå inkluderar endast fastigheter i New York och två i London, då detta är obligatoriskt för dessa.
Certifiering på lägenhetsnivå innefattar lägenheter i Paris och London.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194458

sociala

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2021		2020	
			Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Diversity-Emp	personal, mångfald kön	procent	62	38	58	42
	chefer, mångfald kön	procent	58	42	58	42
	styrelse, mångfald kön	procent	80	20	80	20
Diversity-Pay	lönekvot mellan kön, personal	procent	114		116	
	lönekvot mellan kön, chefer	procent	138		138	

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2021	2020	förändring, procent
Emp-Training	utbildning och utveckling, direkt anställda	genomsnittligt antal timmar	23	21	+9,5
Emp-Dev	utvecklingssamtal personal	procent	-	50	-100,0
Emp-Turnover	nyanställda	antal	208	258	-19,4
	nyanställda	procent	24	20	+20,0
	personalomsättning	antal	817	426	+91,8
	personalomsättning	procent	55,7	39	+42,8
H&S-Emp	personalens hälsa och säkerhet, skadegrad	per 100 000 arbetade timmar	0,25	0,14	+78,6
	personalens hälsa och säkerhet, förlorade dagar	per 100 000 arbetade timmar	0,95	2,6	-63,5
	personalens hälsa och säkerhet, sjukdagar*	procent	1,5	1,9	-21,1
	personalens hälsa och säkerhet, dödsfall	antal	-	-	-
H&S-Asset*	utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar	procent av tillgångar	91	85	+7,1
	täckning	procent	100	100	-
H&S-Comp*	regelefterlevnad hälsa och säkerhet	antal av incidenter	33	19	+73,7
	täckning	procent	100	100	-
Comty-Eng	samhällsengagemang, utvärdering av påverkan, utvecklingsprogram	procent av tillgångar	-	5	-100,0
	täckning	procent	100	100	-

* inkluderar endast resultat från kvarvarande verksamheter

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

styrning

EPRA-kod	indikator	måttenhet	2021	2020
Gov-Board	antal anställda styrelseledamöter	antal	-	-
	antal oberoende och ej anställda ledamöter i styrelsen	antal	2	2
	genomsnittlig tid som styrelseledamöter	år	4,9	4,1
Gov-Select	process för nominering och val av högsta beslutsfattande organ	-	83-87	hållbarhets-rapport 2020 sida 30
Gov-Col	process för hantering av intressekonflikter	-	91	hållbarhets-rapport 2020 sida 30

Akelius kontor

miljö

EPRA-kod	indikator	måttenhet	totalt 2021	totalt 2020
Elec-Abs	elektricitet	MWh	300	399
	elektricitet från förnyelsebara källor	procent	-	-
	täckning	procent	80	90
DH&C-Abs	fjärrvärme	MWh	34	62
	andel från förnybara källor	procent	-	-
	täckning	procent	80	90
Fuels-Abs	bränsle	MWh	544	1 415
	andel från förnybara källor	procent	-	-
	täckning	procent	33	90
GHG-Dir-Abs	scope 1	ton CO_2e	126	274
GHG-Indir-Abs	scope 2	ton CO_2e	166	252
	täckning		57	90
Waste-Abs*	vikt av producerat avfall	ton	53,8	81,9
	andel ej giftigt	procent	100	100
	vikt avfall skickat för återvinning	ton	23,7	16,3
	procent återvunnet	procent	44	20
	vikt avfall skickat till deponering	ton	17,5	41,6
	procent skickat till deponering	procent	33	51
	vikt avfall skickat till förbränning	ton	7,0	20,1
	procent skickat till förbränning	procent	13	25

* inkluderar endast resultat från kontor av kvarvarande verksamheter

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194S9

hållbarhetsstyrning

	ekonomisk hållbarhet	**ekologisk hållbarhet**	**social hållbarhet**
GRI Standarder	GRI 201: Ekonomisk resultat GRI 207: Skatt	GRI 302: Energi GRI 303: Vatten och avlopp GRI 305: Utsläpp GRI 306: Avfall GRI 307: Efterlevnad miljö GRI 308: Utvärdering leverantörer avseende miljö	GRI 205: Antikorruption GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetsvillkor GRI 403: Hälsa och säkerhet GRI 404: Utbildning GRI 405: Mångfald och jämställdhet GRI 413: Lokala samhällen GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet
Betydelse för Akelius	Starka ekonomiska resultat och att betala skatt garanterar långsiktig ekonomisk framgång.	Minskad påverkan kan uppnås genom effektiv användning av resurser och metodisk planering. Genom att uppfylla kraven säkerställs en ansvarsfull uppgradering av fastigheter.	Säkra, friska och välutbildade medarbetare leder till ett mer välmående företag. Verksamheten bedrivs med fokus på etiskt beteende gentemot alla intressenter.
Ansvar och påverkan i värdekedjan	Akelius tar ansvar för sina kunder. Akelius bidrar tillsammans med kunderna till den parallella påverkan av inköp, fastighetsförvaltning och utveckling.	Akelius ansvarar för effektiv användning av resurser i verksamheten, för samarbete med kunder och för att ställa krav på leverantörer. Tillsammans med kunder och leverantörer bidrar Akelius till den parallella påverkan av förvärv, fastighetsförvaltning och utveckling.	Akelius har ett ansvar gentemot sina anställda för deras välbefinnande och utveckling. Akelius ansvarar för att fastigheterna är säkra för hyresgästerna och samhället. Akelius har en direkt inverkan på de anställdas arbetsdag och hyresgästernas liv.
Begränsningar i rapportering	De hållbarhetsdata som rapporteras gäller Akelius Residential Property AB som koncern. Det finns begränsningar i rapporteringen, se sidor 193-194.	De hållbarhetsdata som rapporteras gäller Akelius Residential Property AB som koncern. Fokus ligger på verksamhet och administration. Uppgifter som saknas är markerade i tabellerna.	Den primära rapporteringen är inriktad på anställda. Vi rapporterar inte information om hyresgäster. Uppgifter som saknas är markerade i tabellerna.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

	ekonomisk hållbarhet	**ekologisk hållbarhet**	**social hållbarhet**
Hur Akelius arbetar	Akelius förvärvar befintliga bostadshus. Renoveringar och uppgraderingar genomförs vid behov. Läs mer i avsnittet om *Akelius affärsmodell*.	Akelius strategi är att se till att resurserna används effektivt i kombination med projekt för att förbättra äldre fastigheters prestanda. Leverantören följer Akelius krav. Läs mer i avsnittet om *miljö* och *hållbart byggande*.	Akelius skapar en tydlig förståelse för anställdas krav. Läs mer i avsnittet om *sociala* frågor.
Vad vill Akelius uppnå	Akelius mål är att erbjuda *bättre boende* och därigenom skapa värde för hyresgäster och företag.	Målet är att minska Akelius miljöpåverkan och ha *net zero* utsläpp 2050.	Akellus strävar efter en säker, inspirerande och rättvis miljö för alla sina anställda. Hyresgästernas säkerhet är av yttersta vikt för Akelius.
Policyer	- hållbarhetspolicy - finanspolitik - policy för gröna investeringar - skattepolicy - riktlinjer och standarder för redovisning	- hållbarhetspolicy - policy för att minska utsläppen av växthusgaser - policy för gröna inköp - uppförandekod för leverantörer - bilpolicy	- hållbarhetspolicy - uppförandekod - policy för mångfald och jämställdhet bland medarbetarna - policy för korruptionsbekämpning - policy för politiskt engagemang
Mål	- intäktstillväxt - låg finansiell risk - låg vakansgrad	- *net zero* senast 2050 - 100 procent förnybar energi - energi- och vatteneffektivitet - certifierade byggnader	- sjukledighet - omsättning - lönenivå för män och kvinnor - utbildning och kompetensutveckling
Utvärdering av styrning	- Policyer utvärderas årligen och antas av styrelsen.	- Övervakning av resursanvändning och utsläpp av växthusgaser som en del av ledningens årliga översyn. - Policyer utvärderas varje år och antas av styrelsen.	- Övervakning av fall av visselblåsare årligen. - Övervakning av uppgifter om mångfald, jämställdhet, hälsa och säkerhet som en del av ledningens årliga översyn. - Policyer utvärderas varje år och antas av styrelsen.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194600

skatt, land-för-land rapport

GRI 207-4-a

meur	Anställda[1]	Materiella tillgångar exklusive likvida medel	Intäkter tredje part[2]	Intäkter koncern interna[2]	Resultat före skatt	Årets skatt[3]
Sverige	58	-	774	344	651	-3
Kanada	320	2,141	117	1	38	-
Frankrike	51	449	19	-	-3	-
Danmark	-	-	48	-	41	-1
England	67	986	33	-	-6	-
USA	241	2 448	91	20	-205	-
Tyskland	128	-	1 140	12	1 016	-5
Nederländerna	-	-	-	16	-	-

1) Anställda per 2021-12-31.
Anställda hänförliga till verksamheterna i Tyskland, Sverige och Danmark har övergått till Heimstaden från den 1 december 2021.

2) Hyresintäkter, realisationsvinster från avyttring av tillgångar, orealiserade vinster, ränteintäkter och extraordinära intäkter redovisas som intäkter.
Övrigt totalresultat, värdeförändringar och orealiserade vinster redovisade i eget kapital har inte tagits med som intäkt.

3) Sammantaget betalades 3 meur i skatt 2021, varav 2 meur i Tyskland och 1 meur i England.

Realisationsvinster, netto, från försäljning av aktier i dotterbolag hänförliga till försäljningen av fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark redovisas i Sverige.
Försäljningen av aktierna i dotterbolagen omfattas av regler om skatteundantag och är därför skattefria.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

GRI-index

generella standardupplysningar

GRI-referens	beskrivning	sida
organisationsprofil, 2016		
102-1	organisationens namn	1
102-2	viktiga varumärken, produkter och tjänster	10
102-3	organisationens huvudkontor	214
102-4	verksamhetsländer	5
102-5	ägarstruktur och bolagsform	83
102-6	marknader	5
102-7	organisationens storlek	66
120-8	personalstyrka	69
102-9	leverantörskedja	24, 28
102-10	betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	52
102-11	tillämpning av försiktighetsprincipen	92
102-12	externa initiativ	21
strategi, 2016		
102-14	uttalande från högsta beslutsfattare	6, 7
etik och integritet, 2016		
102-16	värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	90, 91
styrning, 2016		
102-18	styrningsstruktur	83
102-22	sammansättning av styrelse	85
102-24	tillsättning av styrelse	83
102-25	hantering av intressekonflikter	89

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 61

GRI-referens	beskrivning	sida

intressentengagemang, 2016

102-40	intressentgrupper	195, 196
102-43	tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	195, 196
102-44	frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	195, 196

redovisningsprofil, 2016

102-45	enheter som ingår i rapporteringen	118, 193
102-46	process för att definiera redovisningens innehåll	193, 194
102-47	identifierade väsentliga områden	195, 196
102-48	reviderad information	193, 194
102-49	väsentliga förändringar	193, 194
102-50	redovisningsperiod	194
102-51	datum för senaste redovisning	194
102-52	redovisningscykel	194
102-53	kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	194
102-54	uttalande om att redovisningen följer GRI standards	193
102-55	GRI-index	204
102-56	externt bestyrkande	188

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

ämnesspecifika upplysningar

	GRI-referens	beskrivning	sida
ekonomiska	**ekonomisk utveckling, 2016**		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	201-1	skapat och distribuerat ekonomiskt värde	189, 195
	antikorruption, 2016		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	205-2	kommunikation och träning rörande anti-korruptionspolicy	91
	205-3	antal fall av korruption	91
	skatt, 2019		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	207-1	bolagets inställning till skatt	93, 94
	207-2	skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering	92, 93, 94
	207-3	intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter	93, 94
	207-4	land-för-land rapportering	204
miljö	**energi, 2016**		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	302-1	organisationens energiförbrukning	197, 200
	302-3	energiintensitet	197, 200
	vatten och avlopp, 2018		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	303-1	interaktion med vatten som delad resurs	59, 197, 198, 200
	303-2	hantering av vattenutsläppsrelaterad påverkan	ej fullt överenstämmelse
	303-5	vatten konsumtion	197, 198, 200

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 62

	GRI-referens	beskrivning	sida
	utsläpp, 2016		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	305-1	direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	198, 200
	305-2	indirekta växthusgasutsläpp (scope 2)	198, 200
	305-4	växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	198
	avfall, 2020		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	306-1	genererat avfall och signifikant avfallsrelaterad påverkan	29, 63
	306-2	hantering av väsentlig vattenrelaterad påverkan	29, 63
	306-3	genererat avfall	198, 200
	efterlevnad miljö, 2016		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	307-1	brott mot miljölagstiftning	91
	utvärdering av leverantörer avseende miljö, 2016		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	308-1	nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier	26
	anställningsförhållanden och arbetsvillkor, 2016		
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	401-1	personalomsättning	70, 71
	401-2	förmåner som ges till heltidsanställda och som inte omfattar deltid- eller tidsbegränsad anställning	69
	401-3	föräldraledighet	68

miljö

sociala

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

	GRI-referens	beskrivning	sida
hälsa och säkerhet, 2018			
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	202, 202
	403-1	ledningssystem för hälsa och säkerhet i arbetet	ej fullt överenstämmelse
	403-2	riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	ej fullt överenstämmelse
	403-3	hälsovårdstjänster	ej fullt överenstämmelse
	403-4	samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	ej fullt överenstämmelse
	403-5	arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	ej fullt överenstämmelse
	403-6	främjande av arbetstagarnas hälsa	ej fullt överenstämmelse
	403-7	förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	ej fullt överenstämmelse
	403-9	arbetsrelaterade skador	68, 69
	403-10	arbetsrelaterad sjukdom	68, 69
utbildning, 2016			
sociala	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	404-1	genomsnittlig utbildningstid i timmar per anställd och år	72, 73
	404-3	procent av anställda som har regelbundna utvecklingssamtal	199
mångfald och lika möjligheter, 2016			
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	405-1	mångfald i styrande organ och bland medarbetare	67, 199
	405-2	procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	67, 199
lokala samhällen, 2016			
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	413-1	bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	74-76
kunders hälsa och säkerhet, 2016			
	103-1, 103-2, 103-3	hållbarhetsstyrning	201, 202
	416-2	efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	198

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 63

EPRA-index

miljö

EPRA-kod	indikator	måttenhet	page
Elec-Abs	total elförbrukning	MWh/år	197
Elec-LfL	total elförbrukning, jämförbart	MWh/år	197
DH&c-Abs	total fjärrvärmeförbrukning	MWh/år	197
DH&c-LfL	total fjärrvärmeförbrukning, jämförbart	MWh/år	197
Fuels-Abs	total bränsleförbrukning	MWh/år	197
Fuels-LfL	total bränsleförbrukning, jämförbart	MWh/år	197
Energy-Int	energiintensitet, Akelius lägenheter	kWh/kvm/år	197
GHG-Dir-Abs	scope 1	ton CO_2eq	198
GHG-Indir-Abs	scope 2	ton CO_2eq	198
GHG-Int	intensitet växthusgaser, Akelius lägenheter	ton CO_2eq/kvm/år	198
Water-Abs	total vattenförbrukning	m^3/år	198
Water-LfL	total vattenförbrukning, jämförbart	m^3/år	197
Water-Int	intensitet vatten, Akelius lägenheter	m^3/kvm	198
Waste-Abs	total vikt avfall	ton/år	198
Cert-Tot	typ och antal hållbarhetscertifierade tillgångar	procent av tillgångar	198

sociala

EPRA-kod	indikator	måttenhet	sida
Diversity-Emp	mångfald kön, personal	procent	199
Diversity-Pay	ersättning könskvot, personal	procent	199
Emp-Training	utbildning och utveckling, personal	timmar	199
Emp-Dev	utvecklingssamtal, personal	procent	199
Emp-Turnover	personalomsättning	antal och procent	199
H&S-Emp	personalens hälsa och säkerhet	procent	199
H&S-Asset	utvärdering av hälsa och säkerhet	procent av tillgångar	199
H&S-Comp	regelefterlevnad av hälsa och säkerhet	antal	199
Comty-Eng	samhällsengagemang, utvärdering av påverkan, utvecklingsprogram	procent av tillgångar	199

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

styrning

EPRA-kod	indikator	måttenhet	sida
Gov-Board	sammansättning av högsta beslutsfattande organ	antal	88
Gov-Select	process för nominering och val av högsta beslutsfattande organ	berättande	83-87
Gov-Col	process för hantering av intressekonflikter	berättande	91

övergripande rekommendation

indikator	måttenhet	sida
organisatorisk gräns	-	193, 194
täckning	-	193, 194
oberoende försäkran	-	193, 194
avgränsning - rapportering för hyresvärd och förbrukning av el, bränsle, vatten	-	193, 194
normalisering	-	193, 194
egna kontor	-	193, 194
rapportperiod	-	193, 194
kontakt	-	193, 194

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194 64

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Netto räntebärande skulder i förhållande till *rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA*.
Netto räntebärande skulder i förhållande till *rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring*.
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.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.
Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets 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

Hyresintäkter 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 och finansiella tillgångar.
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

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.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

definitioner, fortsättning

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 tolvmånadersbasis är inte en prognos för de kommande 12 månaderna.
Det finns ingen uppskattning av hyra, *vakans*, valutakurs, fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

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.

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.

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 totala räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång.
Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

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.

netto räntekostnader

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

Totala 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.

omförhandling och förlängning

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.
Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

20220715194G5

definitioner, fortsättning

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 tolvmånadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolvmånadersperiod.
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 och 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.

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.

DocuSign Envelope ID: 0DBC7192-E7D0-4648-A8D9-4E3023129702

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 Hoiser 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

202207151519466

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0DBC7192E7D04648A8D94E3023129702 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Årsredovisning 2021 Akelius Residential Property AB.pdf

Country:

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 214 Signatures: 9 Envelope Originator:

Certificate Pages: 9 Initials: 0 Laurence Baude Johansson

AutoNav: Enabled Svärdvägen 3A

EnvelopeId Stamping: Enabled Danderyd, 18212

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna laurence.baude.johansson@akelius.se

IP Address: 85.227.152.17

Record Tracking

Status: Original Holder: Laurence Baude Johansson Location: DocuSign

10 March 2022 | 12:33 laurence.baude.johansson@akelius.se

Signer Events	Signature	Timestamp
Anders Lindskog anders.lindskog@frankgruppen.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Anders Lindskog DEB1479D7B084BD...	Sent: 10 March 2022 | 12:58 Viewed: 10 March 2022 | 13:46 Signed: 10 March 2022 | 13:47
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 83.233.28.106 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: 0f7e12af-5ad4-53c1-98cd-7555c7a75564 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 10 March 2022 | 13:46 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign		
Igor Rogulj igor@rogulj.de Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Igor Rogulj 1F7FF1853E3148A...	Sent: 10 March 2022 | 12:58 Viewed: 10 March 2022 | 14:25 Signed: 10 March 2022 | 14:26
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 89.247.170.164 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details		

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 8b2fb7f7-17b6-5489-b882-eb640db76fd1
Country of ID: DE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 14:25

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD9141B...

Sent: 10 March 2022 | 12:58
Viewed: 10 March 2022 | 21:19
Signed: 10 March 2022 | 22:27

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 155.4.203.164

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3f4e8a5c-35f0-5df8-90db-1f41cc4f6935
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 21:18

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3f4e8a5c-35f0-5df8-90db-1f41cc4f6935
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 22:25

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 922ecb86-f01d-5968-aa5e-3913d3049a96
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 22:30

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Kerstin Engström kerstin.engstrom@akelius.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Kerstin Engström D71F6B1C0DCC4D6...	Sent: 10 March 2022 | 12:58 Viewed: 10 March 2022 | 13:15 Signed: 10 March 2022 | 13:19
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 94.234.55.176 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: beb83be6-b29c-5f4b-af73-703c7c152e40 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 10 March 2022 | 13:15		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Lars Ahrman lars@ahrmanconsulting.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: DD26594B5B44489...	Sent: 10 March 2022 | 12:58 Viewed: 10 March 2022 | 13:51 Signed: 10 March 2022 | 13:53
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 95.203.71.97 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: 1a7346ec-31ae-5039-98f7-d50578d3f435 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 10 March 2022 | 13:51		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Ralf Spann Ralf.Spann@akelius.de Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Ralf Spann DB39D849C16F4C6...	Sent: 10 March 2022 | 12:58 Viewed: 10 March 2022 | 14:32 Signed: 10 March 2022 | 14:32
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 213.191.40.110 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details		

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Photo ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: b18a2212-46b1-529e-8485-fc3d24cd3259
Country of ID: DE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 14:32

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 03 January 2022 | 21:47
ID: 7550df6d-b41a-41e6-bc15-75918b80a106

Thure Lundberg
thure@linteum.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
8EB908491101415...

Sent: 10 March 2022 | 12:58
Viewed: 10 March 2022 | 13:01
Signed: 10 March 2022 | 13:12

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 193.234.157.40

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: e63e9f22-8984-58db-b627-09f81b4ab44f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 13:01

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: e63e9f22-8984-58db-b627-09f81b4ab44f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2022 | 13:09

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10 March 2022 | 12:58
Certified Delivered	Security Checked	10 March 2022 | 13:01
Signing Complete	Security Checked	10 March 2022 | 13:12
Completed	Security Checked	10 March 2022 | 22:27
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

20220715194 68

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 18 June 2020 | 08:15
Parties agreed to: Ralf Spann

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE [Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften]

Von Zeit zu Zeit kann Akelius GmbH (wir oder das Unternehmen) gesetzlich verpflichtet sein, Ihnen bestimmte schriftliche Mitteilungen oder Bekanntmachungen zukommen zu lassen. Im Folgenden werden die Bedingungen für die elektronische Bereitstellung solcher Mitteilungen und Bekanntmachungen an Sie über das DocuSign-System beschrieben. Bitte lesen Sie die nachstehenden Informationen sorgfältig und gründlich durch. Wenn Sie auf diese Informationen zu Ihrer Zufriedenheit elektronisch zugreifen können und mit dieser Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD) [Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften] einverstanden sind, bestätigen Sie bitte Ihr Einverständnis, indem Sie das Kästchen neben "Ich stimme der Verwendung elektronischer Aufzeichnungen und Unterschriften zu" anklicken, bevor Sie im DocuSign-System auf "WEITER" klicken.

Erhalt von Papierkopien

Sie können jederzeit von uns eine Papierkopie aller Unterlagen anfordern, die wir Ihnen elektronisch zur Verfügung gestellt oder zugänglich gemacht haben. Sie haben die Möglichkeit, Dokumente, die wir Ihnen über das DocuSign-System schicken, während und unmittelbar nach der Sitzung, in der Sie diese unterzeichnet haben, herunterzuladen und auszudrucken. Wenn Sie sich für die Einrichtung eines DocuSign-Kontos entscheiden, können Sie für einen begrenzten Zeitraum (in der Regel 30 Tage) nach der ersten Zusendung dieser Dokumente auf die Dokumente zugreifen. Sie können die Zustellung solcher Papierkopien bei uns anfordern, indem Sie dem unten beschriebenen Verfahren folgen.

Rücknahme Ihrer Zustimmung

Wenn Sie sich dazu entscheiden, Benachrichtigungen und Bekanntmachungen von uns elektronisch zu erhalten, können Sie jederzeit Ihre Meinung ändern und uns mitteilen, dass Sie in Zukunft die erforderlichen Benachrichtigungen und Bekanntmachungen nur noch in Papierform erhalten möchten. Wie Sie uns über Ihre Entscheidung informieren müssen, zukünftige Mitteilungen und Bekanntmachungen in Papierform zu erhalten, und wie Sie Ihre Zustimmung zum Erhalt von Mitteilungen und Bekanntmachungen auf elektronischem Wege zurückziehen müssen, wird im Folgenden beschrieben.

Folgen der Änderung Ihrer Meinung

Wenn Sie sich dafür entscheiden, erforderliche Mitteilungen und Bekanntmachungen nur in Papierform zu erhalten, verlangsamt dies die Verfahren, über die wir bestimmte Schritte bei Transaktionen mit Ihnen und bei der Erbringung von Dienstleistungen für Sie durchführen, da wir Ihnen die erforderlichen Mitteilungen oder Bekanntmachungen zunächst in Papierform zusenden und dann warten müssen, bis wir von Ihnen eine Bestätigung des Erhalts solcher Mitteilungen oder Bekanntmachungen in Papierform zurückerhalten. Darüber hinaus können Sie

20220715194469

das DocuSign-System nicht mehr verwenden, um erforderliche Mitteilungen und Einwilligungen elektronisch von uns zu erhalten oder um elektronische Dokumente von uns zu unterzeichnen.

Alle Mitteilungen und Bekanntmachungen werden Ihnen elektronisch zugesandt.

Sofern Sie uns in Übereinstimmung mit den hier beschriebenen Verfahren nichts anderes mitteilen, werden wir Ihnen über das DocuSign-System alle erforderlichen Mitteilungen, Bekanntmachungen, Genehmigungen, Bestätigungen und andere Dokumente, die Ihnen im Laufe unserer Beziehung mit Ihnen zur Verfügung gestellt oder zugänglich gemacht werden müssen, elektronisch zur Verfügung stellen. Um das Risiko zu verringern, dass Sie versehentlich keine Benachrichtigung oder Bekanntmachung erhalten, ziehen wir es vor, Ihnen alle erforderlichen Benachrichtigungen und Bekanntmachungen auf dem gleichen Weg und an die gleiche Adresse zukommen zu lassen, die Sie uns angegeben haben. So können Sie alle Bekanntmachungen und Mitteilungen elektronisch oder in Papierform über das traditionelle Post-Zustellungssystem erhalten. Wenn Sie mit diesem Verfahren nicht einverstanden sind, teilen Sie uns dies bitte wie unten beschrieben mit. Bitte beachten Sie auch den Abschnitt gleich oben, in dem die Folgen beschrieben werden, wenn Sie sich dafür entscheiden, die Mitteilungen und Bekanntmachungen nicht elektronisch von uns zu erhalten.

Wie Sie Akelius GmbH kontaktieren können:

Sie können sich wie folgt mit uns in Verbindung setzen, um uns über Ihre Änderungen bezüglich der Art und Weise zu informieren, wie wir Sie elektronisch kontaktieren können, um Papierkopien bestimmter Informationen von uns anzufordern und um Ihre vorherige Zustimmung zum Erhalt der Mitteilungen und Bekanntmachungen auf elektronischem Wege zurückzuziehen:

Um Akelius GmbH Ihre neue E-Mail-Adresse mitzuteilen Um uns eine Änderung Ihrer E-Mail-Adresse mitzuteilen, an die wir Ihnen Mitteilungen und Bekanntmachungen auf elektronischem Wege senden sollen, müssen Sie uns eine E-Mail-Nachricht an info@akelius.de senden und im Hauptteil eines solchen Antrags angeben: Ihre bisherige E-Mail-Adresse, Ihre neue E-Mail-Adresse.

Wenn Sie ein DocuSign-Konto eingerichtet haben, können Sie es über Ihre Kontoeinstellungen mit Ihrer neuen E-Mail-Adresse aktualisieren.

Um Papierkopien von Akelius GmbH anzufordern

Wenn Sie von uns die Zustellung von Papierkopien der Mitteilungen und Bekanntmachungen, die wir Ihnen zuvor elektronisch zur Verfügung gestellt haben, anfordern möchten, müssen Sie uns eine E-Mail an info@akelius.de senden und im Hauptteil einer solchen Anfrage Ihre E-Mail-Adresse, Ihren vollständigen Namen, Ihre Postanschrift und Ihre Telefonnummer angeben.

Um Ihre Zustimmung mit Akelius GmbH zurückzuziehen

Um uns mitzuteilen, dass Sie in Zukunft keine Mitteilungen und Bekanntmachungen in elektronischem Format mehr erhalten möchten, können Sie:

i. es ablehnen, ein Dokument im Rahmen Ihrer Sitzung zu unterzeichnen, und auf der folgenden Seite das Kästchen ankreuzen, das angibt, dass Sie Ihre Zustimmung zurückziehen möchten, oder Sie können;

ii. uns eine E-Mail an info@akelius.de senden, und im Hauptteil eines solchen Antrags müssen Sie Ihre E-Mail-Adresse, Ihren vollständigen Namen, Ihre Postanschrift und Ihre Telefonnummer angeben.

Erforderliche Hardware und Software

Die Mindestsystemanforderungen für die Verwendung des DocuSign-Systems können sich im Laufe der Zeit ändern. Die aktuellen Systemvoraussetzungen finden Sie hier: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Bestätigung Ihres Zugangs und Ihrer Zustimmung zum elektronischen Empfang und zur elektronischen Unterschrift von Dokumenten

Um uns zu bestätigen, dass Sie auf diese Informationen, die ähnlich wie andere elektronische Mitteilungen und Bekanntmachungen sind, die wir Ihnen zur Verfügung stellen, elektronisch zugreifen können, bestätigen Sie bitte, dass Sie dieses ERSD gelesen haben, und (i) dass Sie dieses ERSD auf Papier ausdrucken oder elektronisch speichern können, um sie für Ihre zukünftige Bezugnahme und Ihren zukünftigen Zugriff zu nutzen; oder (ii) dass Sie in der Lage sind, dieses ERSD per E-Mail an eine E-Mail-Adresse zu senden, wo Sie sie auf Papier ausdrucken oder für Ihre zukünftige Bezugnahme und Ihren zukünftigen Zugriff speichern können. Wenn Sie damit einverstanden sind, dass Sie Mitteilungen und Bekanntmachungen ausschließlich in elektronischem Format, wie hier beschrieben, erhalten, dann aktivieren Sie das Kontrollkästchen neben "Ich stimme der Verwendung elektronischer Aufzeichnungen und Unterschriften zu", bevor Sie innerhalb des DocuSign-Systems auf "WEITER" klicken.

Indem Sie das Kästchen neben "Ich stimme der Verwendung elektronischer Aufzeichnungen und Unterschriften zu" ankreuzen, bestätigen Sie dies:

- Sie können auf diese Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften zugreifen und sie lesen; und
- Sie können diese Electronic Record and Signature Disclosure [Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften] auf Papier ausdrucken oder diese Electronic Record and Disclosure speichern oder an einen Ort

20220715194470

senden, an dem Sie sie ausdrucken können, um sie in Zukunft zu verwenden und auf sie zuzugreifen; und

- Sie erklären sich damit einverstanden, dass Sie alle Benachrichtigungen, Bekanntmachungen, Autorisierungen, Bestätigungen und andere Dokumente, die Ihnen von Akelius GmbH im Laufe Ihrer Beziehung mit Akelius GmbH zur Verfügung gestellt oder zugänglich gemacht werden müssen, ausschließlich auf elektronischem Wege erhalten möchten, bis Sie Akelius GmbH wie oben beschrieben über das Gegenteil informieren.