20230509079 66

Akelius Residential Property AB (publ)
Org nr 556156-0383

Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Akelius Residential Property AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 19 april 2023

Anders Lindskog

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509007967

Akelius Residential Property AB (publ)

årsredovisning och hållbarhetsrapport 2022



utsikt från fastigheten 800 Richmond Street, Toronto

Akelius

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079 68

innehållsförteckning

Akelius i korthet 4
VD-ord 6

Akelius affärsmodell 8
99 procent bostadsfastigheter 12
diversifiering minskar risk 13
alla bostäder finns i växande storstäder 16
erbjuder *a better living* 18
hållbarhet beaktas i alla beslut 20
Akelius bygger en grönare framtid 22

fastighetsbestånd 24
fastighetsvärdering 26
transaktioner 48
fastighetsköp 457 meur 49
fastighetsförsäljning 11 meur 51

bidrag till miljön 53
framtiden är grön hos Akelius 54
energiprojekt bidrar till en mer effektiv portfölj 55
minska koldioxidutsläppen från bolaget 58
övergång till en mer energieffektiv portfölj 60
hållbar byggnation 61
mot en grönare portfölj med miljöcertifieringar 64
avfallshantering i fastigheter 69
riskbedömning av klimatförändringar 72

fokus på socialt ansvar 77
personal 78
utbildning 84
hyresgäster och lokala samhällen 86
kundservice 88

förvaltningsberättelse
bolagsstyrningsrapport 92
riskhantering 105
finansiering - säkerhet först 122
förslag till vinstdisposition 132
nyckeltal 133

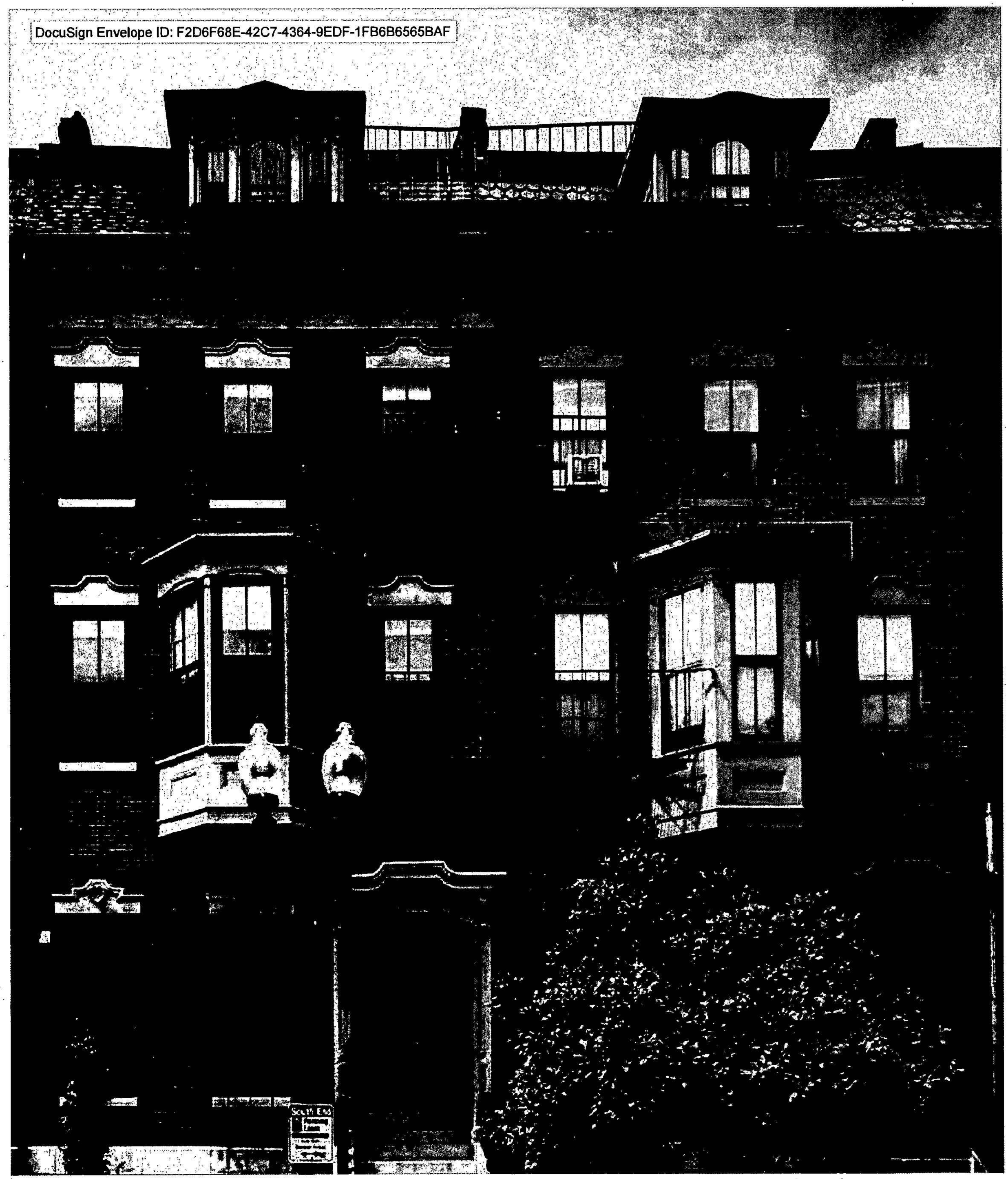
finansiella rapporter
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat 138
koncernens balansräkning 141
koncernens rapport över förändring i eget kapital 143
koncernens rapport över kassaflöden 144
koncernens redovisningsprinciper och noter 145
moderbolagets resultaträkning 187
moderbolagets balansräkning 188
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital 189
moderbolagets kassaflödesanalys 190
moderbolagets redovisningsprinciper och noter 191
årsredovisningens undertecknande 205
revisionsberättelse 206

hållbarhet
EU:s taxonomi 212
hållbarhetsnoter och index 222
hållbarhet, nyckeltal 226
hållbarhetsstyrning 232
GRI index 235
Task Force on Climate-Related Financial Disclosures 239
uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen samt yttrande för hållbarhetsrapporten 240

alternativa nyckeltal 241
definitioner 245

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 92 till 205.
Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Akelius löpande verksamhet.
Information om företagets hållbarhetsarbete och GRI-index återfinns på sidor 222–239.
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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



461 Massachusetts Avenue, Boston

i premiumsegmentet, walk score 97
17 lägenheter, 401 kvm
förvärvad 2015

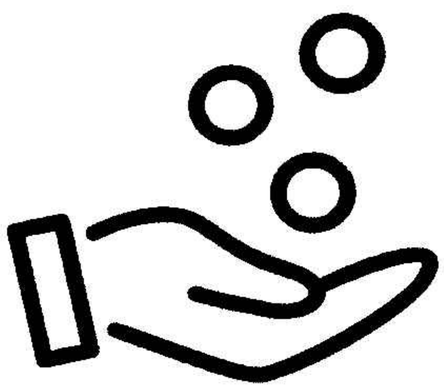
DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

Akelius i korthet

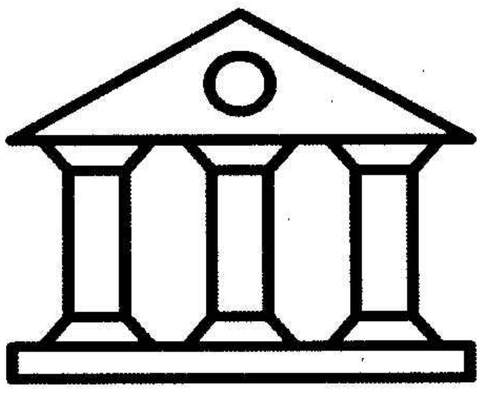
2023050907970



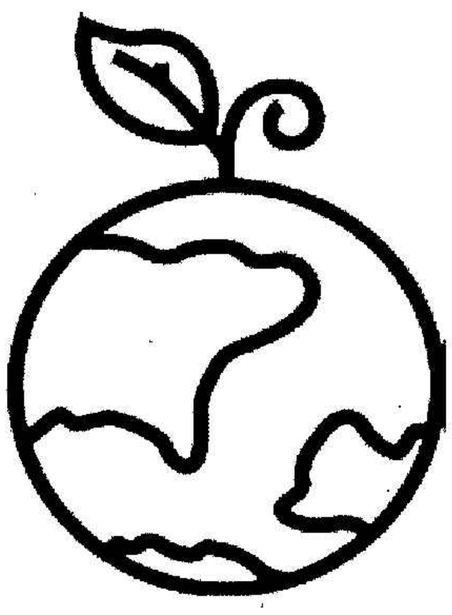
	2022	2021
Verkligt värde fastigheter, meur	6 173	6 020
Antal lägenheter	19 545	17 770
Uthyrningsbar area, tusentals kvm	1 190	1 068
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	8,1	12,5
Hyrespotential, procent	22	25



Hyresintäkter, meur	303	212
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,9	1,5
Driftöverskott, meur	148	99
Överskottsgrad, procent	48,9	46,8
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,9	-2,1
EBITDA, meur	127	82



Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	1 915	5 361
Räntetäckningsgrad	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	9,6	2,8
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB
Substansvärde, meur	4 433	7 087



Elkonsumtion, jämförbara fastigheter, GWh	35,2	35,8
Energiintensitet, jämförbara fastigheter, kWh per kvm	220,6	227,9
Utsläppsintensitet, marknadsbaserad, jämförbara fastigheter, kg CO_2 per kvm	34,8	36,6
Anställda, mångfald, andel kvinnor, procent	43	38
Sjukfrånvarograd, procent	1,9	1,5

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230907971

USA Kanada Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyr-ningsbar area tusentals kvm	Verkligt värde meur	Euro/ kvm	Andel, procent	Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkast-ningskrav, procent
London	2 223	104	939	9 046	15	5,2	4,17
Paris	1 565	52	467	8 909	8	24,8	3,77
Europa	**3 788**	**156**	**1 406**	**9 000**	**23**	**13,3**	**4,03**
Washington D.C.	3 064	246	968	3 922	16	11,7	4,53
New York	1 745	123	696	5 684	11	2,9	4,34
Boston	1 253	81	667	8 195	11	12,2	4,18
Austin	861	66	203	3 083	3	4,3	4,00
USA	**6 923**	**516**	**2 534**	**4 906**	**41**	**8,7**	**4,35**
Montreal	4 215	292	1 028	3 521	17	8,9	4,36
Toronto	4 283	243	1 163	4 791	19	2,3	3,88
Ottawa	120	12	21	1 804	0	0,0	4,15
Quebec City	216	15	21	1 364	0	0,0	4,75
Kanada	**8 834**	**562**	**2 233**	**3 977**	**36**	**5,40**	**4,13**
Summa/ Genomsnitt	**19 545**	**1 234**	**6 173**	**5 001**	**100**	**8,1**	**4,20**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



utsikt över New York

högre hyror,
högre direktavkastningskrav

Inflationen ökade under 2022,
vilket fick centralbankerna att höja sina styrräntor.

Akelius påverkas positivt av starka hyresmarknader.
Akelius påverkas negativt av högre kostnader och ökade direktavkastningskrav på fastigheter.

Tillväxt av inkomst är vanligtvis varaktig och nyckeln till långsiktig framgång.
Direktavkastningskrav som ändras på grund av ränta tenderar att reverseras under en konjunkturcykel.

hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 11,9 procent

Akelius slutför byggprojekt och fortsätter att minska investeringsvakansen.
Starka marknader i de länder där Akelius är verksamt bidrog till hyrestillväxten i jämförbart bestånd.
Båda faktorerna bidrog till att vakans i jämförbart bestånd minskade med trettio procent under 2022,
från 12,2 till 8,6 procent.
Förvärv och försäljningar har bidragit till den totala minskningen av vakans från
12,5 procent till 8,1 procent under året.

driftöverskott i jämförbart bestånd ökade 18,9 procent

Fokus på ett ökat kassaflöde har och ger fortsatt resultat.
Den höga tillväxten i driftöverskott under 2022 förväntas fortsätta under 2023.

Akelius hyror ligger under marknadsnivå på aggregerad nivå.
Grunden för tillväxt är stark och byggrelaterad vakans fortsätter att minska.



Ralf Spann,
VD och koncernchef

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509073

negativ värdetillväxt på fastigheter 9,8 procent

Fastigheternas värdeförändring var -592 meur, motsvarande 9,8 procent.
Stigande räntenivåer påverkar värderingarna negativt, medan växande hyresnivåer påverkar värderingarna positivt.
Värdetillväxten kan bli negativ på kort sikt men hyrestillväxt kommer att leda till högre fastighetsvärden över tid.

fastighetsköp 457 meur

Under 2022 gick Akelius in i marknaderna Quebec City och Ottawa genom att förvärva 216 respektive 120 lägenheter.
Andra förvärv har gjorts i Toronto, Montreal, Washington D.C. och Boston.
Akelius har ökat det totala fastighetsbeståndet med 1 775 lägenheter under 2022, till totalt 19 545 lägenheter.
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för köpta fastigheter var 4,16 procent.
Köpta fastigheter har inget behov av tilläggsinvesteringar,
har låg vakans och genererar högt kassaflöde.
Samtliga förvärv har gjorts i städer som växer.

utvecklingspotential för 2 500 lägenheter

Akelius har möjlighet att utöka portföljen med tolv procent genom att realisera utvecklingspotential i sin befintliga portfölj.
För närvarande kan marknaden för nybyggnation vara utmanande,
men långsiktigt ger det Akelius möjligheten att tillföra extra värde.

Åttio procent av potentialen finns i Toronto och Montreal.
Toronto och Montreals befolkning förväntas växa med 25 respektive 10 procent under de kommande tio åren.

långfristig finansiering gör Akelius säkert

Ökad inflation, högre räntor och marknadsosäkerhet har ökat kostnaden för ny långsiktig finansiering.
Som ett resultat har Akelius ekonomiska värde av befintlig långfristig finansiering ökat.
På grund av redovisningsprinciper,
redovisas orealiserad värdeförändring inte i resultaträkningen.

Samma marknadseffekter har negativa effekter på värdet av Akelius investeringar i obligationer.
Den positiva värdeförändringen på skuldportföljen överstiger den negativa värdeförändringen av investeringar i obligationer.

Akelius drar fördel av långfristiga skulder med fast ränta och en löptid på i genomsnitt 5,1 år.
Akelius har inget behov av att låna mer,
och förväntar sig lägre räntekostnad på kort till medellång sikt på grund av en sjunkande skuldnivå.

fortsatt fokus på hållbarhet

Två gånger under 2022 har Akelius förbättrat sitt externa hållbarhetsbetyg, som ett resultat av genomförda hållbarhetsåtgärder under de senaste åren.
Akelius hållbarhetsrisk anses vara låg.

Akelius fortsätter att förbättra sina externa hållbarhetsbetyg med genomförda förbättringsåtgärder.

Akelius har under 2022 implementerat en ny hållbarhetsbedömning och satt upp kriterier för att utvärdera leverantörer.
Nyckeltal avseende jämställd lönesättning för chefer har under de tolv senaste månaderna förbättrats från 138 till 120.
Det visar på en ökad jämställdhet inom bolaget.

Förutom energibesparingsprojekt så som solpaneler bidrar Akelius även till biologisk mångfald.
Totalt 1 504 kvadratmeter av Akelius fastigheter har gröna tak.
Ytterligare fyra gröna tak planeras för fastigheter under kommande år.

största ägaren i Castellum AB

Under 2022 köptes 12,8 procent i Castellum AB för 441 meur.
Castellum AB är ett ledande kommersiellt fastighetsbolag med verksamhet främst i Sverige.

Akelius stödjer Castellums ambition att stärka sitt kreditbetyg och marknadens syn på bolagsstyrning.
Detta arbete kommer att vara till nytta för Akelius och övriga aktieägare i Castellum AB.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509074

Akelius affärsmodell

stabil ökning i hyresintäkter

Akelius fokuserar på fastigheter som har förutsättning att generera stabilt ökande hyresintäkter.
Hyresintäkter är den viktigaste värdedrivande faktorn i fastighetsbranschen.
Ökande intäkter leder till ett växande driftöverskott.
Det tillsammans med varaktig låg vakansgrad är den viktigaste indikatorn på hög lönsamhet och låg risk inom fastighetsbranschen.

erbjuder *a better living*

Den långsiktiga trenden är att allt fler vill bo i promenadvänliga områden samt i energieffektiva och attraktiva lägenheter.

Akelius riktar sig till denna målgrupp genom att erbjuda *a better living*.

Konceptet *a better living* innefattar efterfrågade lägen, fastigheter i gott skick, kvalitet på tjänster och hållbara lösningar för energi, vatten, avfall och material.

befolkningstillväxt begränsar risken

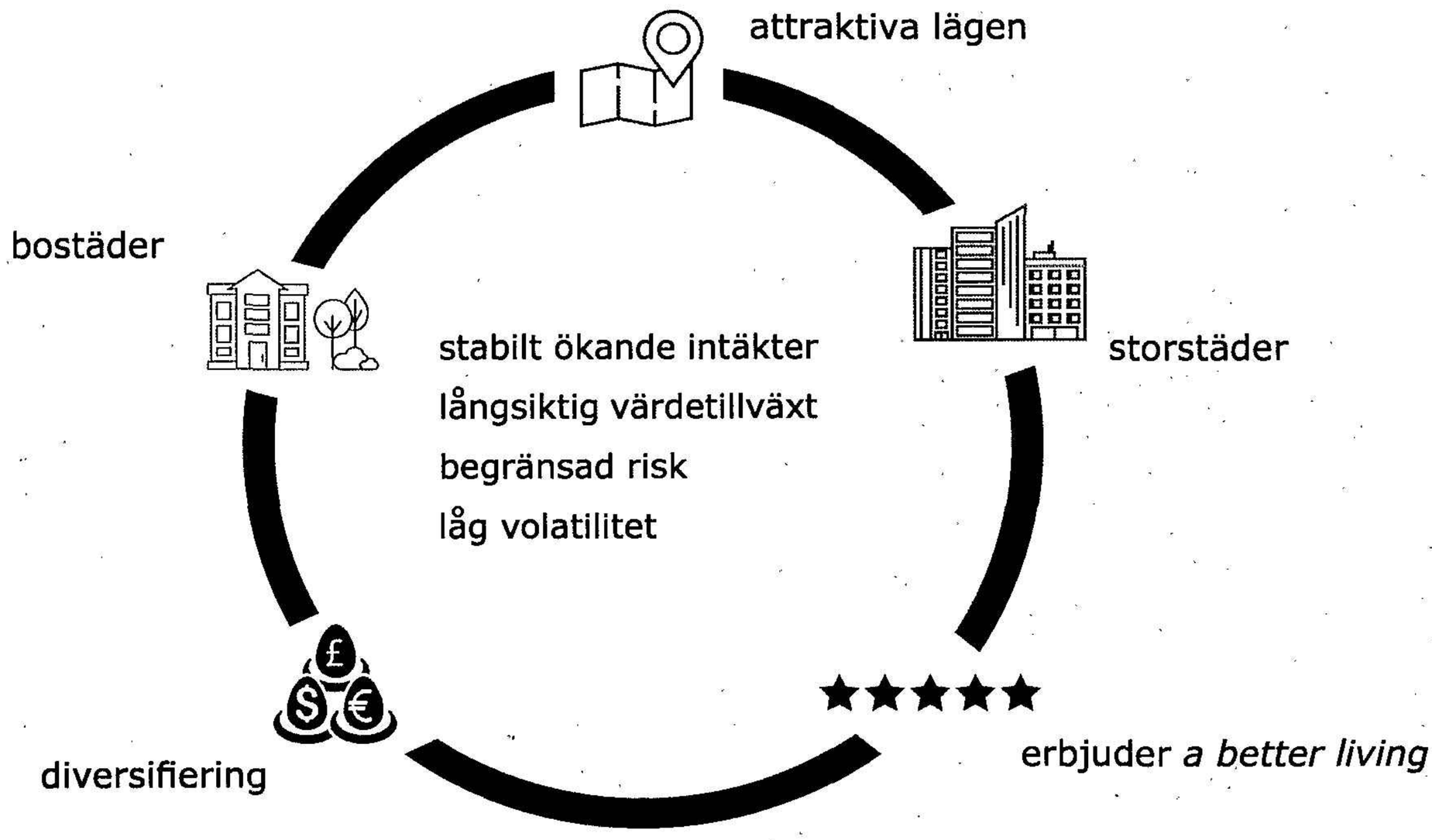
Akelius fokuserar på bostadsfastigheter i växande storstäder.
Trenden att människor flyttar från glesbygd till tätorter leder till högre tillväxt, särskilt i de mest attraktiva städerna.

Den ökande efterfrågan på lägenheter leder till lägre risk och potentiellt högre hyror.

låg volatilitet, fler möjligheter

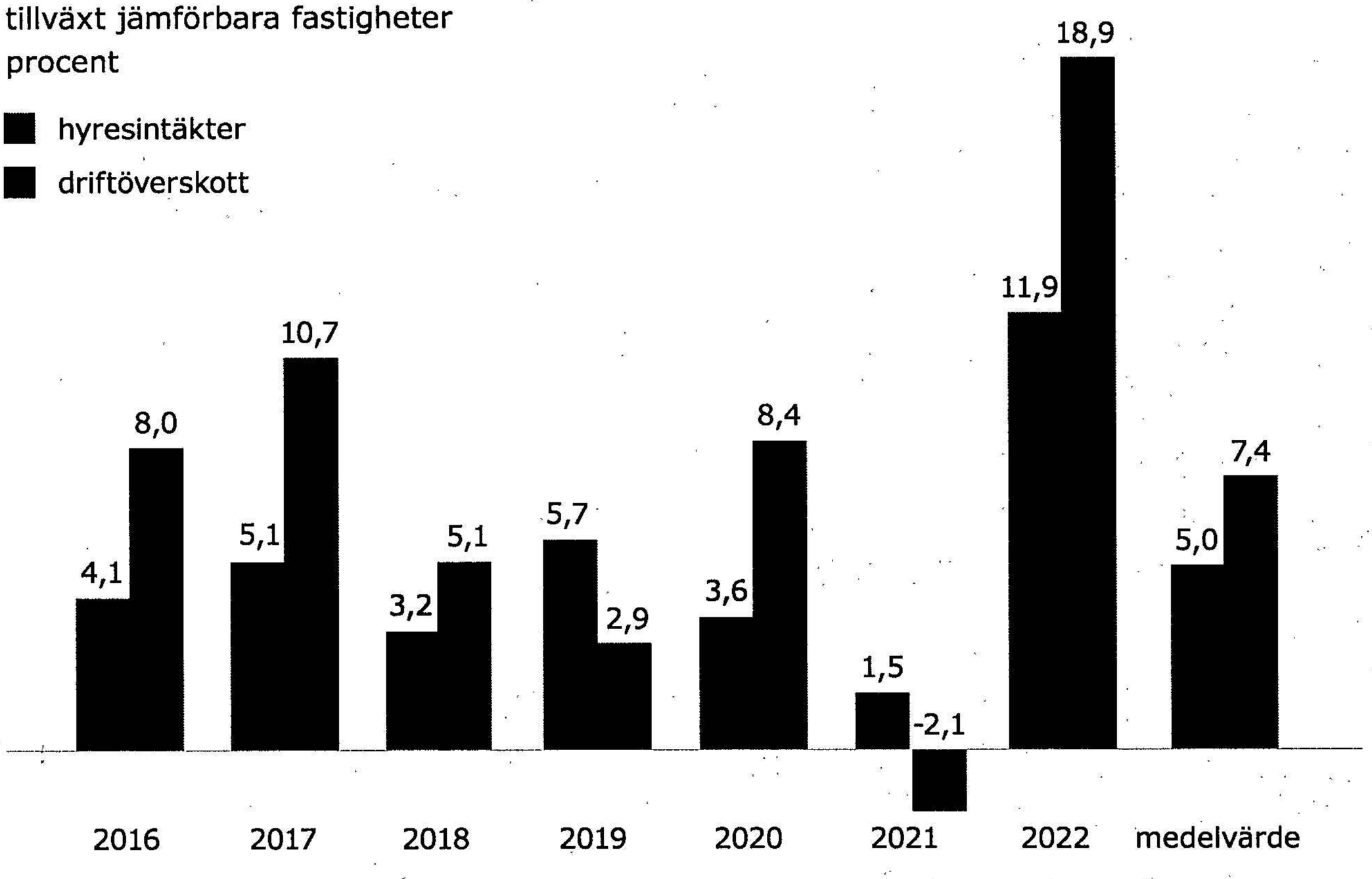
Akelius bedriver verksamhet i tio storstäder i fyra länder,
Målet är därför att kombinera effektiv fastighetsförvaltning med diversifiering.
Diversifiering leder till lägre risk eftersom förändringar till stor del sker på lokal nivå.
En negativ händelse på en marknad vägs vanligtvis upp av positiva händelser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

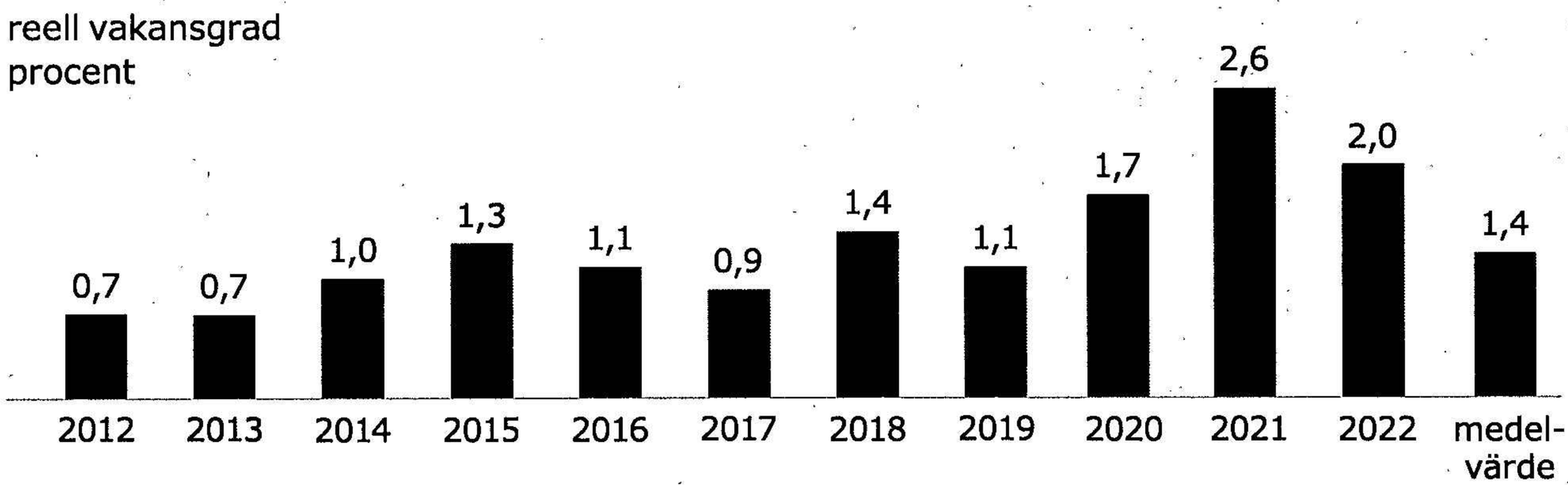
Att vara etablerad på flera stora marknader är en konkurrensfördel.
Likviditeten i fastighetsmarknaden är högre, tillgången på affärsmöjligheter är större och det finns många kapitalkällor att välja mellan.



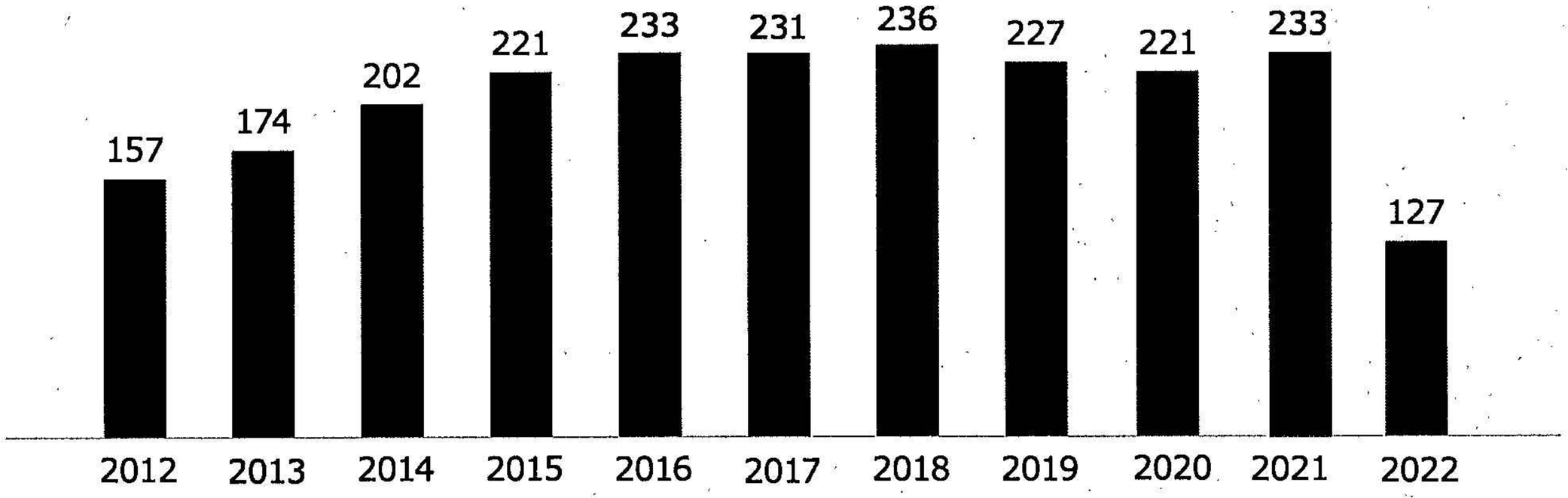
DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509075





rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 127 meur



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509076

strävar efter långsiktig tillväxt

Ambitionen är att öka substansvärdet och samtidigt begränsa riskerna under långa tidsperioder.
Vinsterna återinvesteras till stora delar i företaget för att möjliggöra organisk tillväxt och för att bibehålla en stark finansiell ställning.

Som en långsiktig investerare i fastigheter förstår Akelius vikten av att fokusera på aktuella trender.
Urbanisering, digitalisering och hållbarhet är sådana trender.
Investeringar i utbildning och utveckling är också avgörande för långsiktig framgång.

8,1 procent i genomsnittlig totalavkastning

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

Akelius genomsnittliga totala avkastning på fastigheterna har varit 8,1 procent per år under de senaste nio åren.

Totalavkastningen för 2021 påverkades av Covid-19 och försäljningen av företagets samtliga bostadsfastigheter i Tyskland och Skandinavien.
Totalavkastningen 2022 påverkades av högre räntor som pressade fastighetsvärderingen.

Direktavkastningen ökade från 2,2 procent 2021 till 2,5 procent 2022.
Värdeförändringen var -9,8 procent, jämfört med 14,2 procent 2021.
Att totalavkastningen minskade till -7,4 procent 2022 var därmed ett resultat av minskad värdetillväxt.

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

Akelius äger attraktiva bostadsfastigheter på tio 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 gynnar långsiktiga investerare.

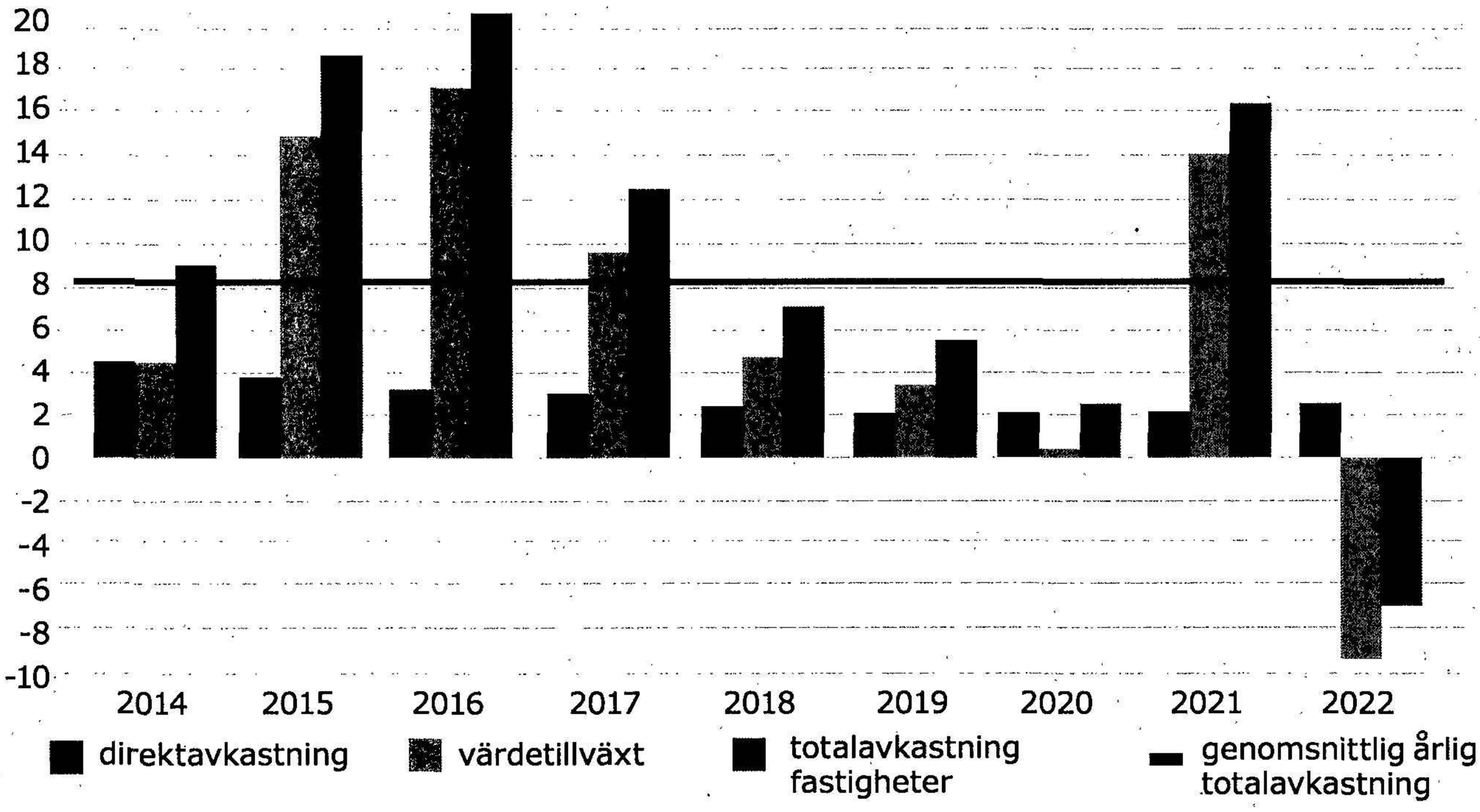
diskonteringsräntor påverkar fastighetsvärden

2022 ersattes trenden av lägre räntor med stigande räntor på Akelius marknader.
Detta har lett till lägre fastighetsvärden till följd av högre 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 bostadsområde eller en fastighet skapas ett negativt tryck på den diskonteringsränta som används för att värdera fastigheten.
Den här utvecklingen sker normalt sett oberoende av rörelserna på de finansiella marknaderna och är därför mer beständig.

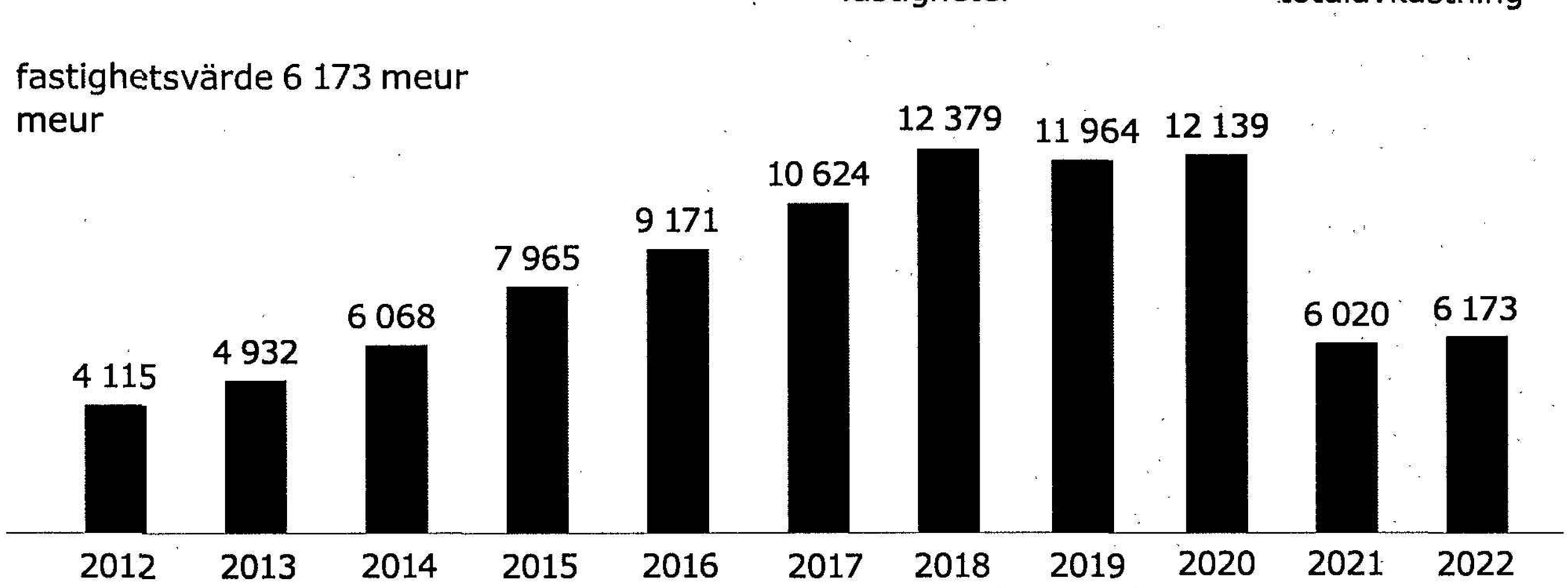
Akelius investerar i fastigheter, stadsdelar och städer som har en positiv utveckling.
Tanken är att dra nytta av den lägre risken över tid och att gynnas av högre fastighetsvärden till följd av lägre riskpremier.

20230509077

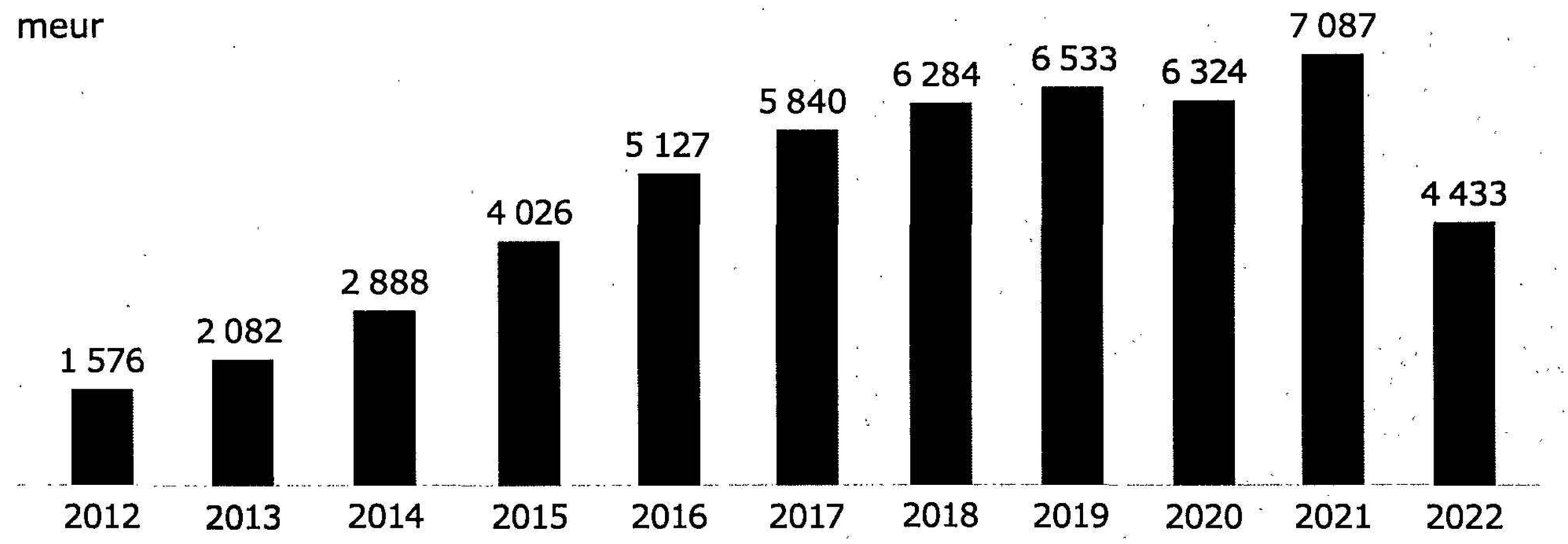
genomsnittlig totalavkastning fastigheter 8,1 procent



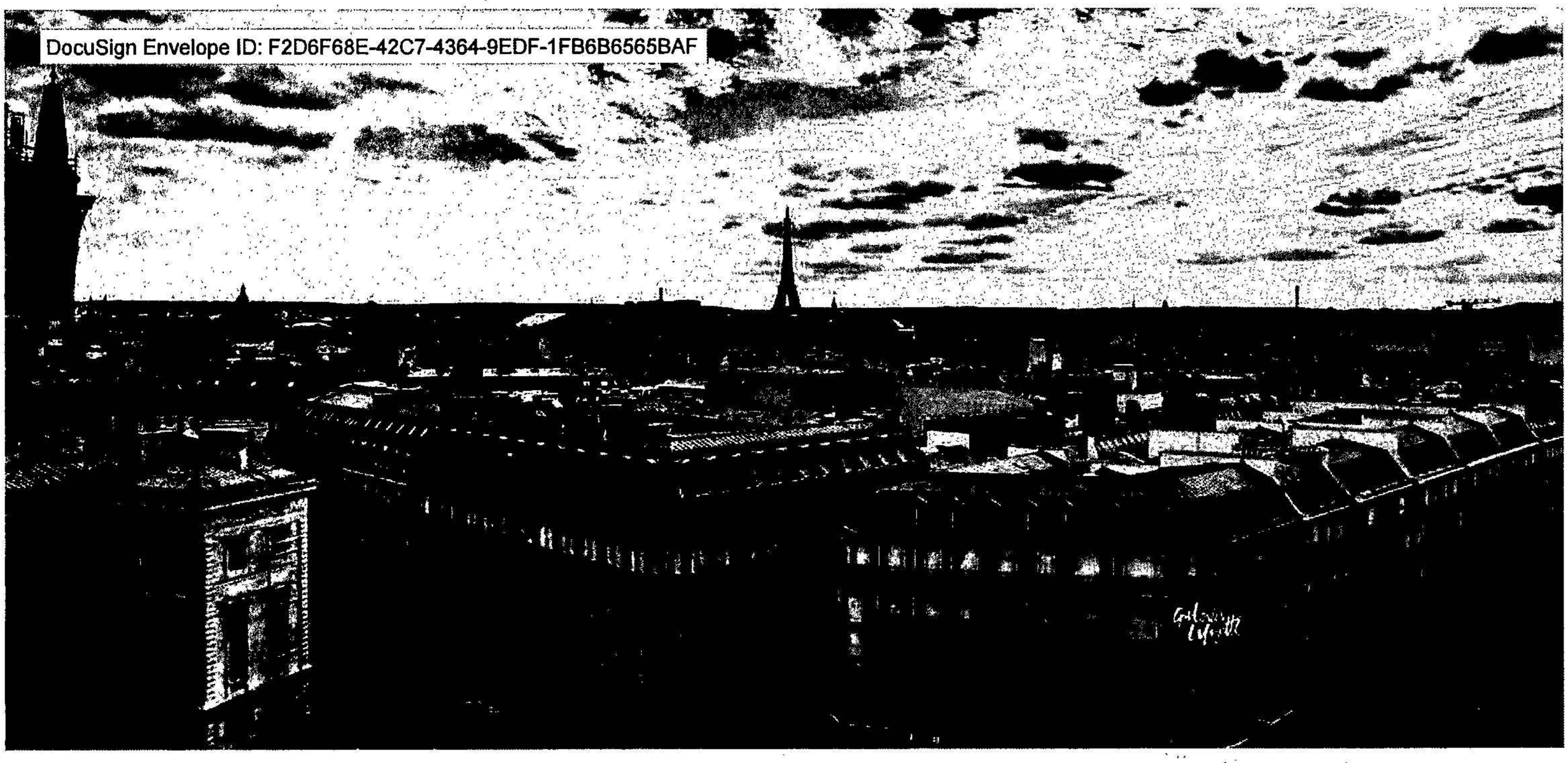
fastighetsvärde 6 173 meur



substansvärde 4 433 meur



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



utsikt över Paris

99 procent bostadsfastigheter

säkra intäkter

En stor andel av bostadshyresavtal ger en säkrare och mer förutsägbar inkomst.
Akelius fastigheter ligger i attraktiva lägen och lägenheterna är därför eftertraktade.
Ett stort antal hyresavtal i kombination med stabila hyresgäster begränsar risken för väsentliga kundförluster.
Covid-19 ökade inte de totala hyresförlusterna materiellt,
vilket är ett tecken på motståndskraft mot negativa händelser.

lägre vakans

Vakans och hyresnivå varierar mindre för en portfölj med många flerfamiljshus.
Oberoende av arbetssituation behöver människor alltid någonstans att bo.
Efterfrågan på bostadsfastigheter varierar mindre med affärsklimatet.
Befolkningsstrukturen förändras långsamt, vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt.

Under en lågkonjunktur måste kommersiella fastighetsägare 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.

Vid behov behöver oftast endast en bråkdel av fastigheterna säljas av likviditetsskäl.
Möjligheten att avyttra fastigheter varierar mellan städerna.
Genom att inneha bostadsfastigheter i flera storstäder är det mycket troligt att försäljningar kan genomföras under hela konjunkturcykeln.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079

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.
I slutet av 2022 ägde Akelius fastigheter i tio städer.

diversifiering är nyckelfaktor

Även tillgångar med låg risk, som bostadsfastigheter, upplever volatilitet i intäkter och värde.
En del av volatiliteten beror på händelser specifika för en stad.
Brexit är ett exempel på en nyligen inträffad händelse som endast påverkat en stad.
Covid-19 har drabbat alla städer, men i olika grad.
Händelser som pandemier är svåra att förutse.
Genom att inneha tillgångar i flera städer minskar den stadsspecifika risken.

En av de mest uppenbara långsiktiga riskerna är risken för förändring 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.

Inom fastighetsbranschen ändras emellanåt förutsättningarna på grund av nya bestämmelser från politiker.
Sådana förändringar är vanligtvis lokala.

Diversifiering bidrar till att det totala resultatet ligger närmare förväntningarna.

32 procent av lägenheterna ligger under marknadshyra

63 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 hyresregleringar.
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 19 545 lägenheter omfattas två tredjedelar av marknadshyra.
Tio procent av lägenheterna har en hyra som är trettio procent under marknadshyra.

marknadshyror kontra reglerade hyror

Intäkter från lägenheter med marknadshyra är mer volatila än intäkter från reglerade lägenheter som har en begränsad risk för sjunkande hyror.

Akelius minskar de negativa effekterna på marknadshyror genom att diversifiera och investera i städer och stadsdelar där efterfrågan på lägenheter är på uppgång.
Det leder sannolikt till högre intäkter som är mindre volatila över tid.
Reglerade 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 motverka negativa händelser.
Om risken för sjunkande hyror är begränsad är även risken för negativa händelser lägre.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



omgivning kring fastigheten 11 rue du Faubourg Saint Denis, Paris

hyresregler per storstad

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
London	28	reglerad	inte tids-begränsad[1]	juridiskt index	ja	ja
	2 195	fri marknad	1 år	fri	ja	ja
Paris	1 565	reglerad	6 år	index	ja[2]	ja

1) hyresgästen kan flytta ut en till tre månader efter att hyresvärden har meddelats om uppsägning av hyreskontrakt

2) till en högre reglerad hyra, om hyran är lägre än marknadshyra

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079 81

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	4 283	reglerad	inte tids-begränsad[1]	index	ja	ja
Montreal	4 215	reglerad	inte tids-begränsad[1]	index	ja	ja
Ottawa	120	reglerad	inte tids-begränsad[1]	index	ja	ja
Quebec City	216	reglerad	inte tids-begränsad[1]	index	ja	ja

USA

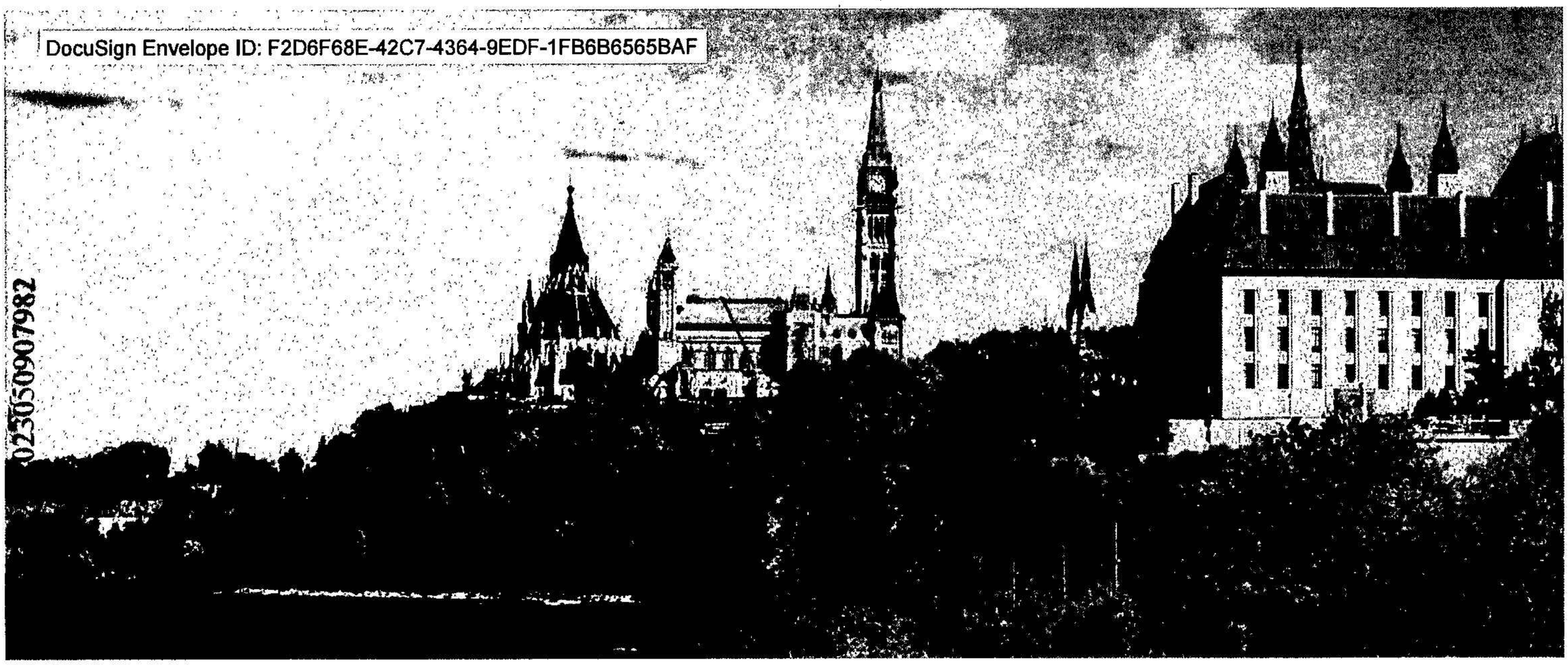
Stad	Antal lägenheter	Hyres-system	Kontrakts-längd	Hyresökning för befintliga kontrakt	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst utan uppgradering	Hyresökning vid omsättning av hyresgäst vid uppgradering
New York	35	reglerad	inte tids-begränsad[1]	index	begränsad	ja, upp till möjlig marknads-hyra
	1 032	stabili-serad	inte tids-begränsad[1]	index	nej	begränsad
Boston	678	fri marknad	1 år	fri	ja	ja
	36	reglerad	1 år	index	begränsad	begränsad
Washington D.C.	1 217	fri marknad	1 år	fri	ja	ja
	873	reglerad	inte tids-begränsad	index + 2 procent	ja[2]	ja[2]
Austin	2 191	fri marknad	fri	fri	ja	ja
	861	fri marknad	3 månader eller mer	fri	ja	ja

1) hyresgästen kan flytta ut en till tre månader efter att hyresvärden har meddelats om uppsägning av hyreskontrakt

2) till en högre reglerad hyra, om hyran är lägre än marknadshyra

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

0230509079B2



parlamentet i Ottawa

alla bostäder finns i växande storstäder

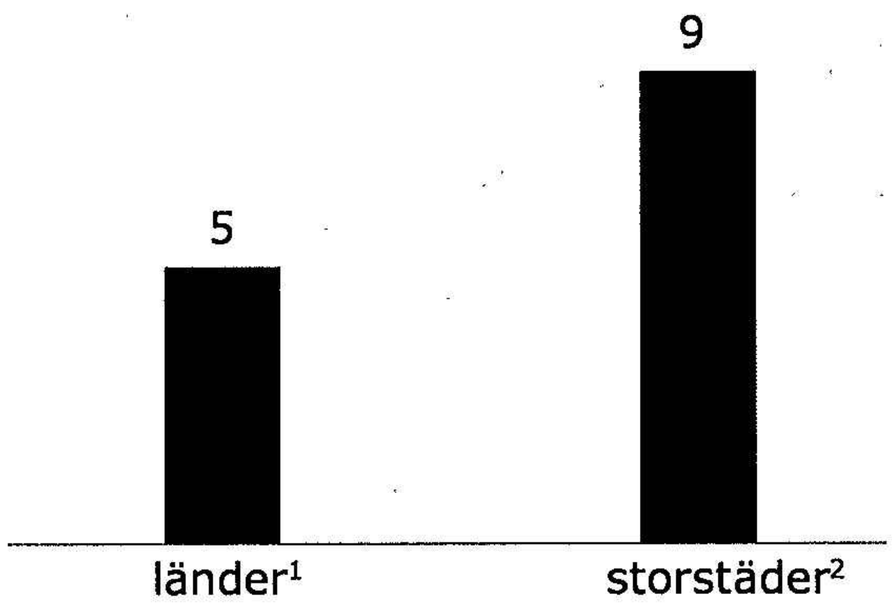
låg vakans

Storstäder växer fortare vad gäller befolkningsmängd och välstånd.

Under det kommande decenniet förväntas befolkningsgenomsnittet öka i snitt nästan dubbelt så snabbt i Akelius storstäder jämfört med respektive land i sin helhet. Det innebär en förväntad tillväxt på nio procent i Akelius storstäder jämfört med fem procent i länderna där Akelius bedriver verksamhet.

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 folk.
Dessa faktorer minskar risken för vakans. Låg vakans är nyckeln till framgång inom fastighetsbranschen.

befolkningstillväxt, nästkommande decennium
procent



stabila hyresintäkter

Den ökande efterfrågan på bostäder i storstäder 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.

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

1) Storbritannien, Frankrike, USA och Kanada

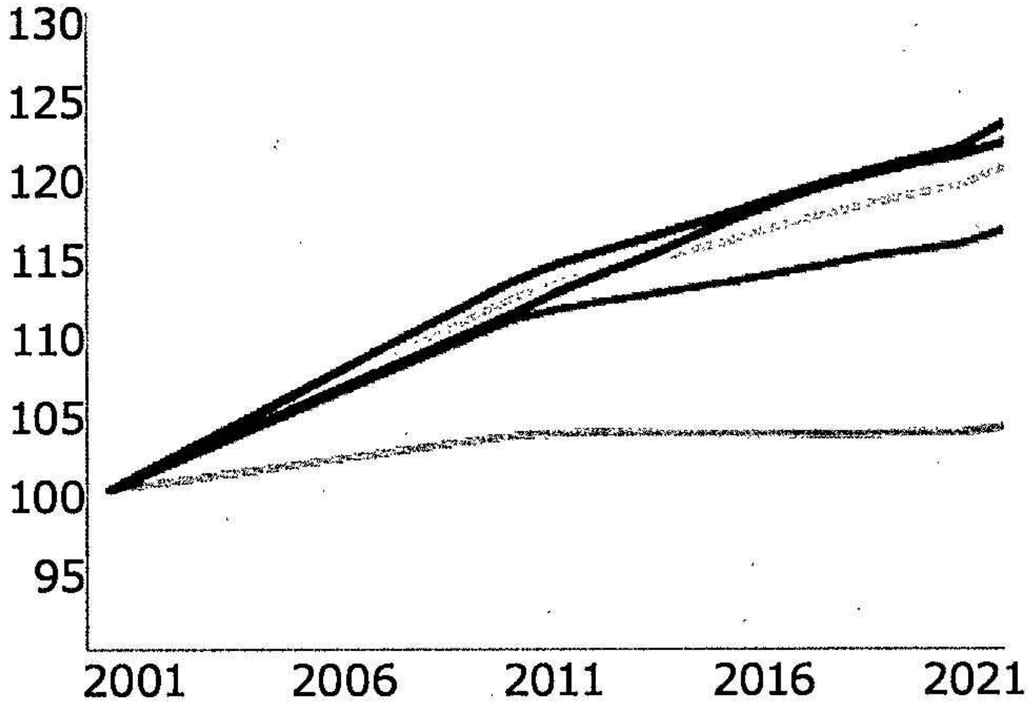
2) London, Paris, Austin, Boston, New York, Washington D.C., Montreal, Ottawa, Quebec City och Toronto

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

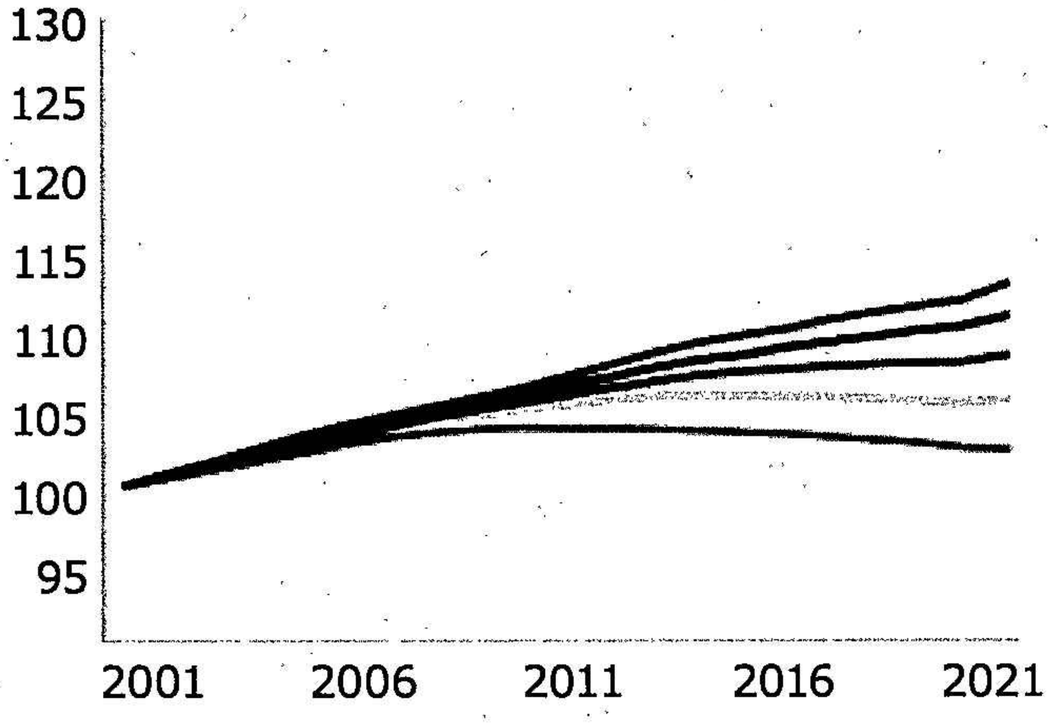
20230509070983

befolkningstillväxt beroende på stadens storlek

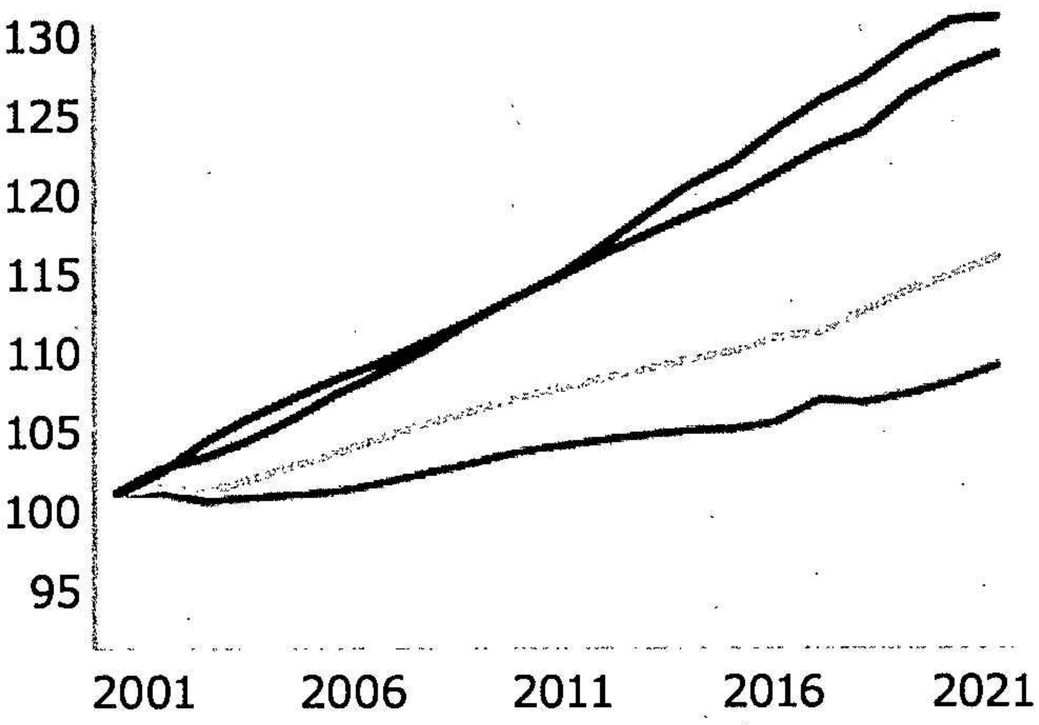
USA
index



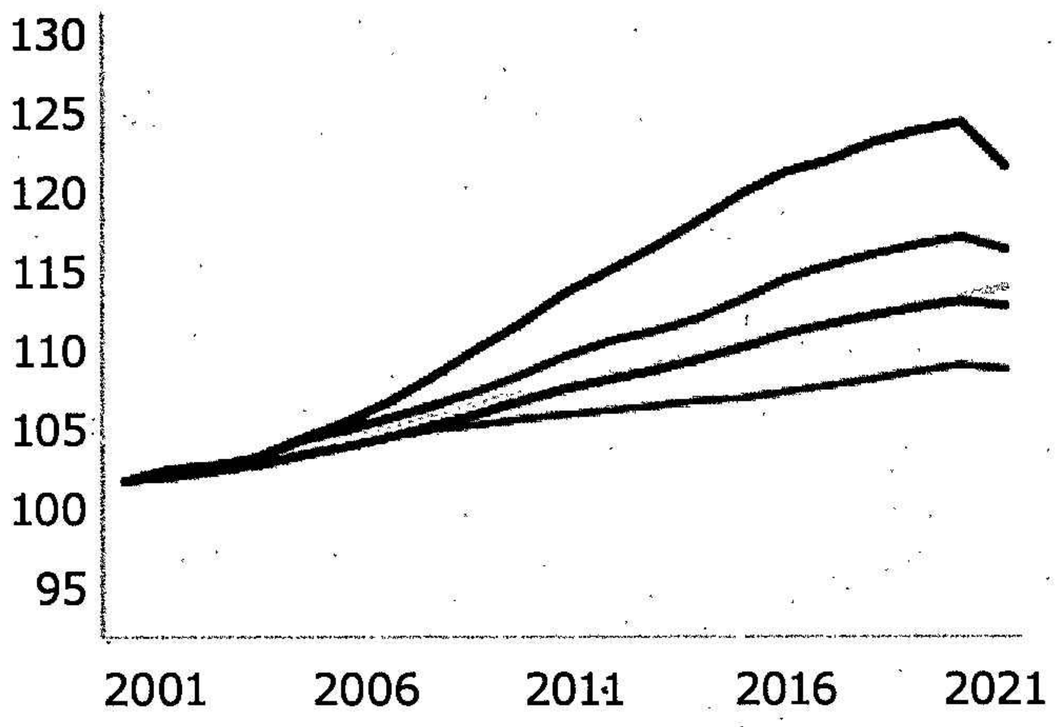
Frankrike
index



Kanada
index



Storbritannien
index



— Ile-de France-regionen och London
— storstäder inklusive förorter
— stora städer
— medelstora städer
— små städer
— landsbygd

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

Akelius tillämpar individuella tröskelvärden för respektive land avseende storleken på en stad.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509070984

erbjuder *a better living*

Akelius riktar sig till individer och familjer som föredrar

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

Akelius koncept *a better living* inkluderar

- rena och prydliga utrymmen
- säkerhet och integritet
- snabb service
- grönområden
- konst, ljusdesign och låg ljudnivå
- bevarade arkitektoniska och historiska värden
- hållbara lösningar för energi, vatten, avfall och material

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

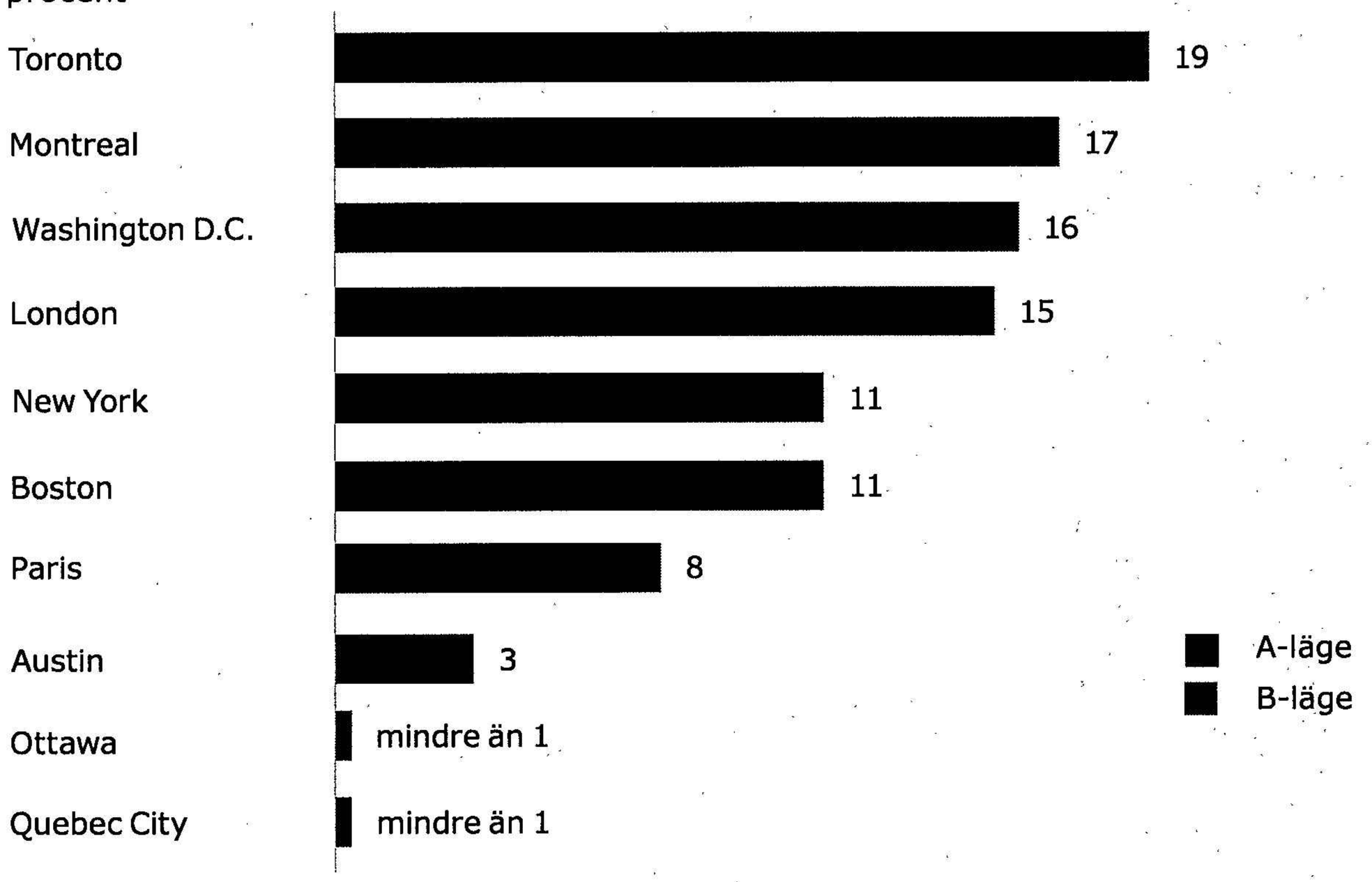
Akelius siktar på attraktiva byggnader.
En fastighets attraktionsvärde för framtida hyresgäster baseras på en kombination av fastighetens arkitektur och läge.

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



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079B5

säkra och prydliga fastigheter

Akelius koncept *a better living* inkluderar att hålla fastigheterna säkra och prydliga.

För närvarande har totalt 13 055 lägenheter uppgraderats, vilket motsvarar 66,8 procent av det totala antalet lägenheter.
Den största delen av de återstående lägenheterna uppfyller redan Akelius policyavseende renlighet, säkerhet och funktionalitet.

I slutet av 2022 var sex procent av vakansen relaterad till pågående uppgraderingar.
Endast ett fåtal fler lägenheter, som idag är uthyrda, kan behöva uppgraderas innan en ny hyresgäst kan flytta in.

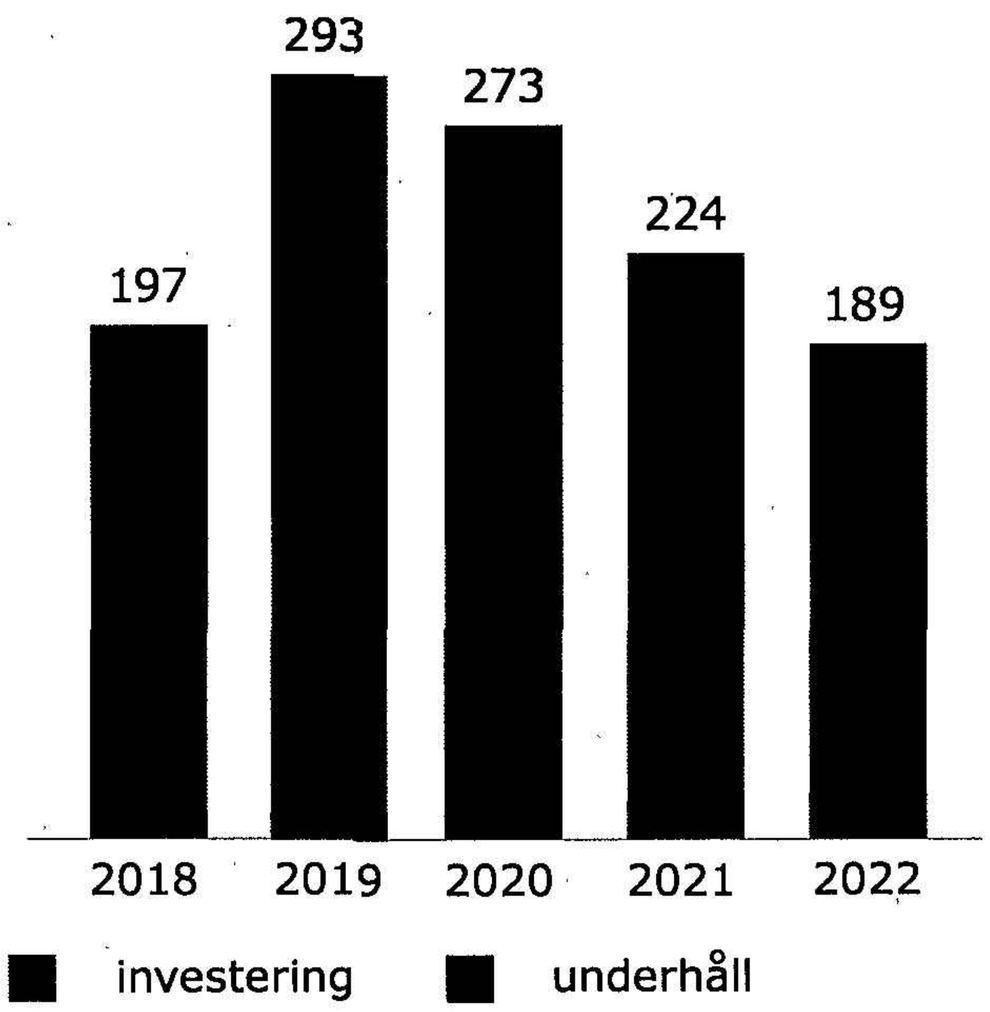
välkomnande gemensamhetsutrymmen med konst och ljusdesign

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 ljusdesigners som anpassar ljusdesignen till varje fastighet.

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

EUR 189 per kvadratmeter
investering och underhåll



renoverar och uppgraderar

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

bevarade historiska och arkitektoniska värden

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

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

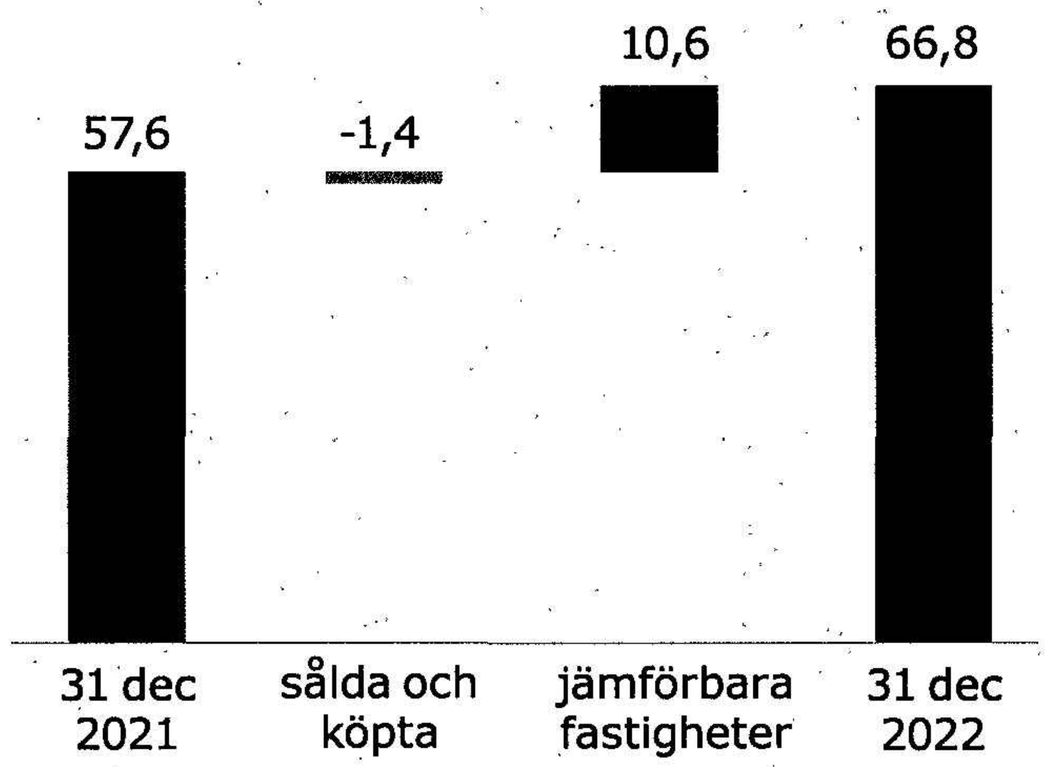
grönområden

Hållbara lösningar implementeras genom hela Akelius värdekedja.

I takt med att flexibla arbetsvillkor blir allt populärare har tillgången till grönområden blivit allt viktigare.

Akelius har förbättrat innergårdar.
Hyresgäster uppskattar tillgången till grönområden och lösningarna för *a better living*.

uppgraderade lägenheter 66,8 procent



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509007986

hållbarhet beaktas i alla beslut

Hållbarhet och ekonomisk tillväxt är lika viktiga för Akelius.

Akelius huvudprioriteringar enligt väsentlighetsbedömningen är att

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

Verkställande direktör, Ralf Spann, CFO, Leiv Synnes och hållbarhetschef, Kristel Eismann, träffas varje månad för att analysera och följa upp hållbarhetsarbetet inom Akelius.

Styrelseledamot Igor Rogulj är styrelsens representant rörande beslut inom hållbarhet.

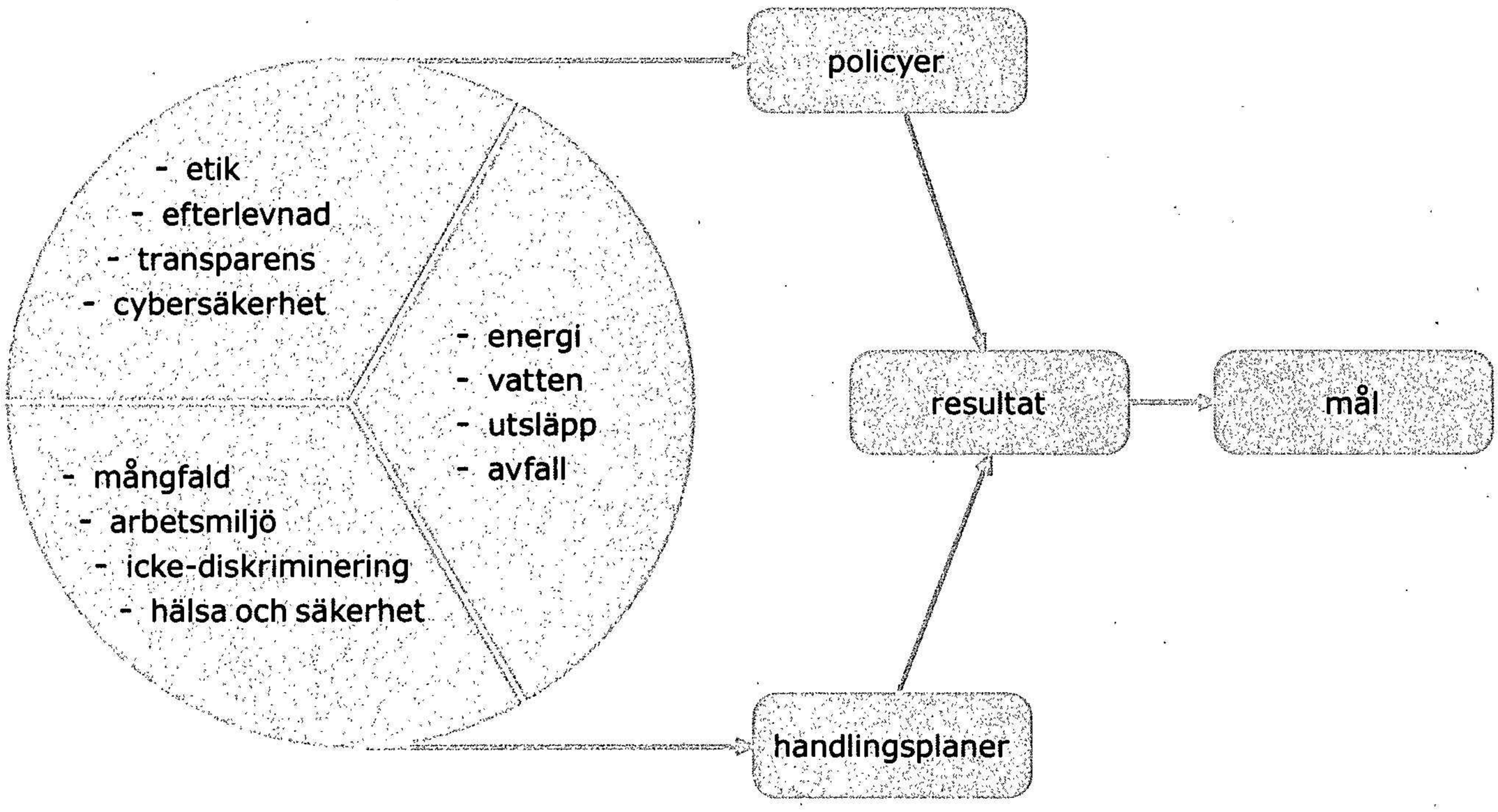
Akelius undertecknade FN:s Global Compact i maj 2021.

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.
Akelius arbetar mot mål 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.



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509007987

Akelius förbättrade hållbarhetsbetyg minskar risken

Externa kreditvärderingsinstitut utvärderar företagens hållbarhetsresultat.
Akelius värdesätter externa åsikter om företagets hållbarhetsarbete.
Det ger externa intressenter en slags säkerhet för att företaget uppfyller sina löften om hållbarhetsmål och åtaganden.

Akelius följer noga två bedömningar av hållbarhetsprestanda,
Sustainalytics och S&P Global.

Under 2022 förbättrade Akelius sitt externa kreditbetyg hos båda kreditvärderingsinstituten.

Sustainalytics tilldelade Akelius ett ESG-betyg med låg risk och en förbättrad poäng, från 19,3 till 16,4 jämfört med 2021.

Enligt S&P Global placerar sig Akelius över branschgenomsnittet och höjde därför bolagets betyg med 8 poäng jämfört med 2021, från 32 poäng till 40 poäng.

Akelius fortsätter att arbeta med hållbarhet, vilket i sin tur förbättrar det externa betyget på Akelius hållbarhetsarbete ytterligare.

gemensamhetsutrymme i Leander Park, Austin



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



medarbetare i receptionen på kontoret i Toronto

Akelius bygger en grönare framtid

Akelius har fastställt en tydlig plan för att bli ett av de mest hållbara företagen och nå net zero utsläpp till 2050.
Net zero utsläpp innebär att de växthusgaser som företaget släpper ut kompenseras av att växthusgaser avlägsnas.

Detta uppnås genom att utsläppen minskas till så nära noll som möjligt.

Akelius strävar också efter att förbättra sin prestation inom alla tre hållbarhetspelarna.

årliga mål



- alla Akelius kontor är certifierade av certifieringssystem för gröna byggnader
- alla byggnader inspekteras årligen med avseende på miljö-, hälso- och säkerhetsrisker



- all personal i tjänst utbildas årligen i hållbarhetspolicyn och hållbarhetsmålen
- all aktiv personal utbildas årligen i uppförandekoden, korruptionsbekämpning och dataskydd
- årlig intern säkerhetsrevision av företagets system
- alla leverantörer godkänner uppförandekoden för leverantörer



- behålla könsfördelningen mellan fyrtio och sextio procent
- utbilda all aktiv personal årligen i icke-diskriminering
- två procent eller lägre i årlig sjukfrånvaro
- noll dödsfall per år
- noll olycksfall
- noll förlorade arbetsdagar
- tre utbildningsdagar per anställd och år

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509007989

plan för net zeroresultat

2022

- genomföra en klimatriskbedömning senast 2022 och se över den vart tredje år
- tio procent minskning av miljö-, hälso- och säkerhetsincidenter till följd av bristande efterlevnad till 2022 jämfört med 2021

2023

- minst ett projekt för livscykelanalys per stad
- alla Akelius-komponenter i huvudkomponentlistan ska ha en livscykelanalys
- skapa en förteckning över byggmaterial med livscykelbedömning
- alla leverantörer förkvalificerade enligt hållbarhetskraven
- alla leverantörer bedömda enligt hållbarhetskraven
- granska alla leverantörers prestationer med årliga utgifter på över 50 000 euro vart tredje år
- tillhandahålla en genomförbarhetsstudie om laddningsstationer för elfordon för alla parkeringsplatser i slutet av 2023

2025

- minskning av energiintensiteten med femton procent
- hundra procent förnybar el
- minskning av vattenintensiteten med tio procent
- minskning av intensiteten för koldioxidutsläpp inom scope 1 och scope 2 med fyrtio procent
- ökning av andelen avfall som återvinns från fastigheter med femton procent

2030

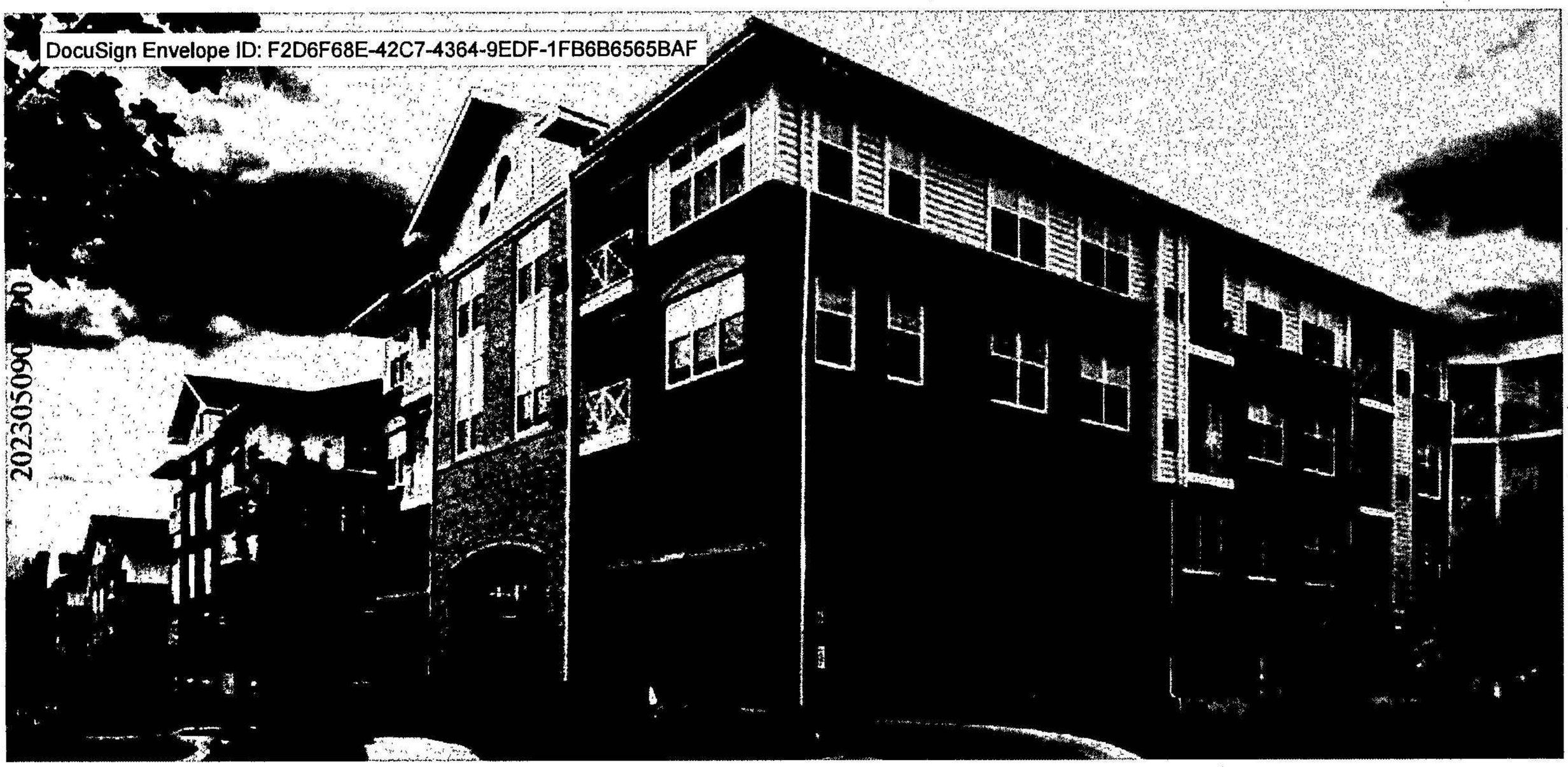
- tjugo procent av portföljens golvyta certifierad av LEED, BREEAM, WELL eller annan oberoende erkänd organisation

2050

- anpassning till net zeroinitiativet för att minska koldioxidutsläppen inom scope 1, 2 och 3

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509



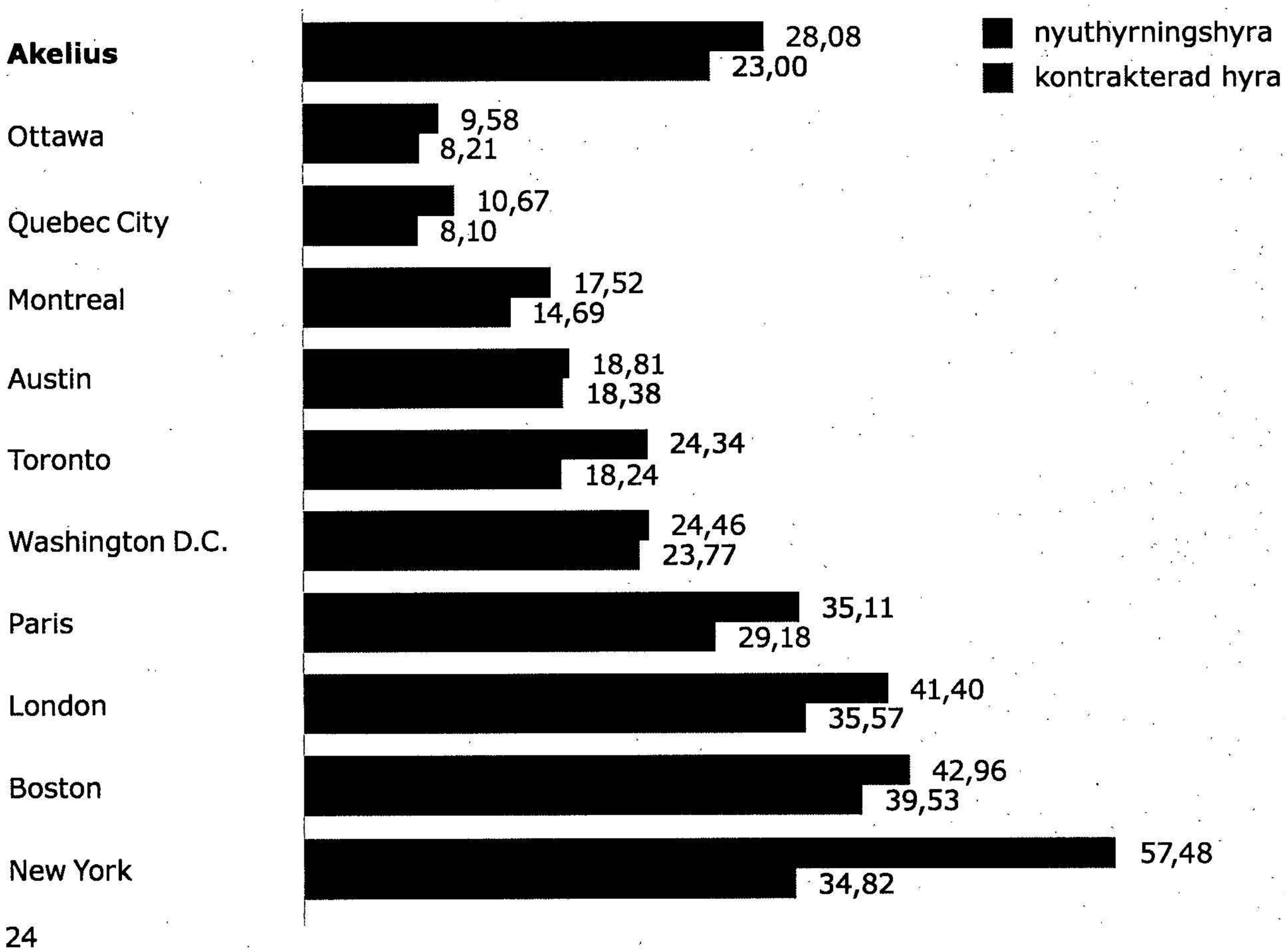
Dwell Vienna Metro, Washington D.C.

fastighetsbestånd

Investeringar är spridda över fyra länder och tio storstäder.
Den nya hyresnivån är i genomsnitt 22 procent högre än nuvarande hyresnivå.

Detta tyder på en sannolikhet för högre hyresnivåer över tid och ett skydd mot lägre hyra på grund av marknadsförsämringar.

kontrakterad hyra och nyuthyrningshyra
EUR per kvadratmeter per månad

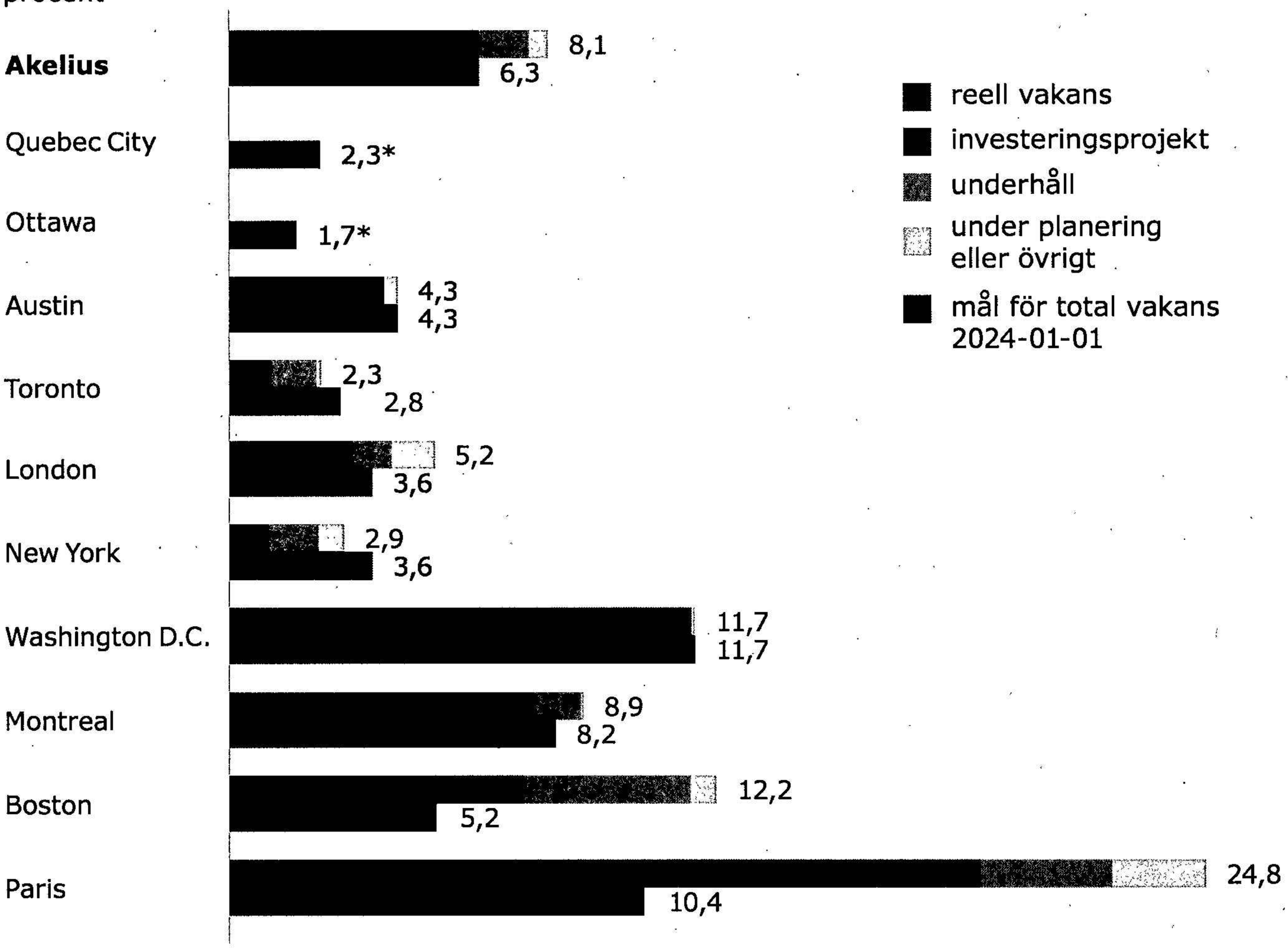


DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079 91

nuvarande vakans och vakansmål för 2024-01-01

procent



* i Ottawa och Quebec City förväntas vakansgraden öka i samband med uppgradering av lägenheter

118 Roncesvalles Avenue, Toronto



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079992

fastighetsvärdering

hög marknadskännedom

Alla städer är unika och kräver individuella överväganden.
Transaktionsteamen är baserade lokalt i varje stad, nära marknaden.
Akelius genomför varje kvartal interna fastighetsvärderingar av alla sina fastigheter.
Under processen granskar Akelius anställda bland annat pris per kvadratmeter, hyresmultipler och direktavkastning per fastighet.

Akelius lämnar in ett stort antal indikativa anbud på potentiella fastighetsaffärer, vilket också utgör en källa till marknadskännedom.
Under 2022 fick Akelius erbjudanden om köp för totalt 27 430 meur och lade 34 indikativa bud på totalt 2 383 meur.

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

värdering till verkligt värde

Det rapporterade värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar och görs i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Fastighetens verkliga värde är summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden plus nuvärdet av terminalvärdet.

beräknat kassaflöde

Framtida hyresnivåer för bostadsfastigheter är baserade på aktuella hyror justerade för potentiella hyresökningar till följd av investeringar och inflation.

Hyresnivåer för kommersiella fastigheter baseras på indexuppräknade hyror.
Vakanser uppskattas för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till 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 den verkliga räntenivån och en riskpremie.
Riskpremien avser marknads- och fastighetsrisk,
baserat på fastighetens läge samt gällande utbud och efterfrågan på fastigheter.
Diskonteringsräntan som används är direktavkastningskravet plus antagen inflation.
Den 31 december 2022 uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,20 procent och diskonteringsräntan var 6,20 procent.

Se känslighetsanalysen på sida 131.

extern värdering

Under 2022 har extern värdering använts för samtliga fastigheter i Austin, Boston, New York, Washington D.C. och Toronto på grund av osäkerheter på marknaden.
Extern värdering i samtliga av Akelius städer har utförts av Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE.
191 av totalt 380 ägda fastigheter per 31 december 2022 har värderats externt, vilket motsvarar 50 procent av antalet fastigheter och 71 procent av det verkliga värdet.

Den externa värderingen var 20 meur (155) eller 0,46 procent (4,85) lägre än Akelius interna värdering.
Det externa värdet jämförs med det interna värdet vid samma värderingstidpunkt.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079 93

direktavkastningskrav och diskonteringsränta
procent

	Kanada	Storbritannien	USA	Frankrike	**Medelvärde**
Direktavkastningskrav					
Ingående	3,81	4,06	4,16	3,74	**3,99**
Köp	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Försäljning	-0,01	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Jämförbart	0,32	0,11	0,19	0,03	**0,21**
Valutakurs	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Utgående	4,13	4,17	4,35	3,77	**4,20**
Diskonteringsränta					
Ingående	5,81	6,06	6,16	5,73	**5,99**
Köp	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Försäljning	-0,01	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Jämförbart	0,32	0,11	0,19	0,03	**0,21**
Valutakurs	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Utgående	6,12	6,17	6,35	5,77	**6,20**

24 Wedderburn Road, Camden, London



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



George West House, Clapham, London

i premiumsegmentet, walk score 95
1 kommersiell lokal, 2 714 kvm
förvärvad 2018

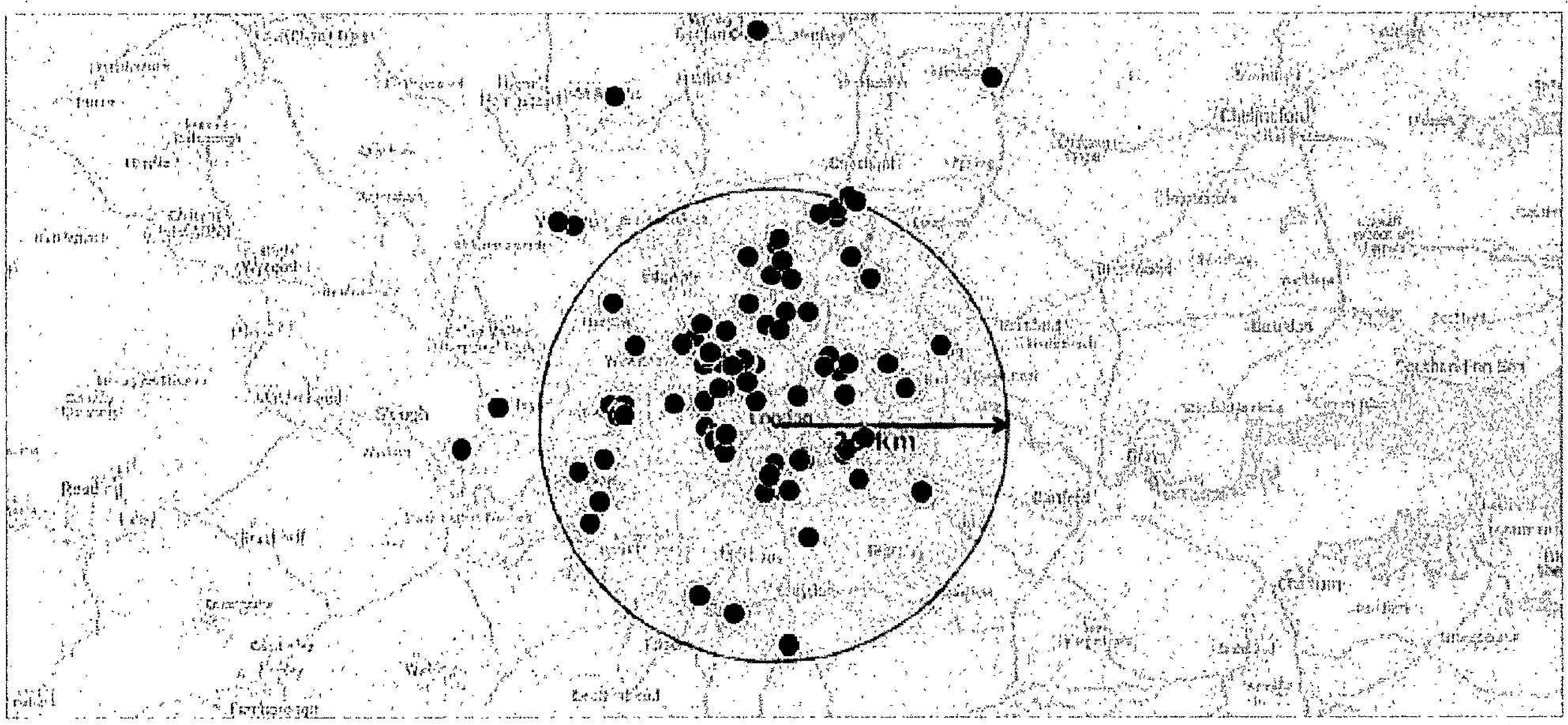
fastigheten byggs för närvarande om till 61 lägenheter

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079995

London

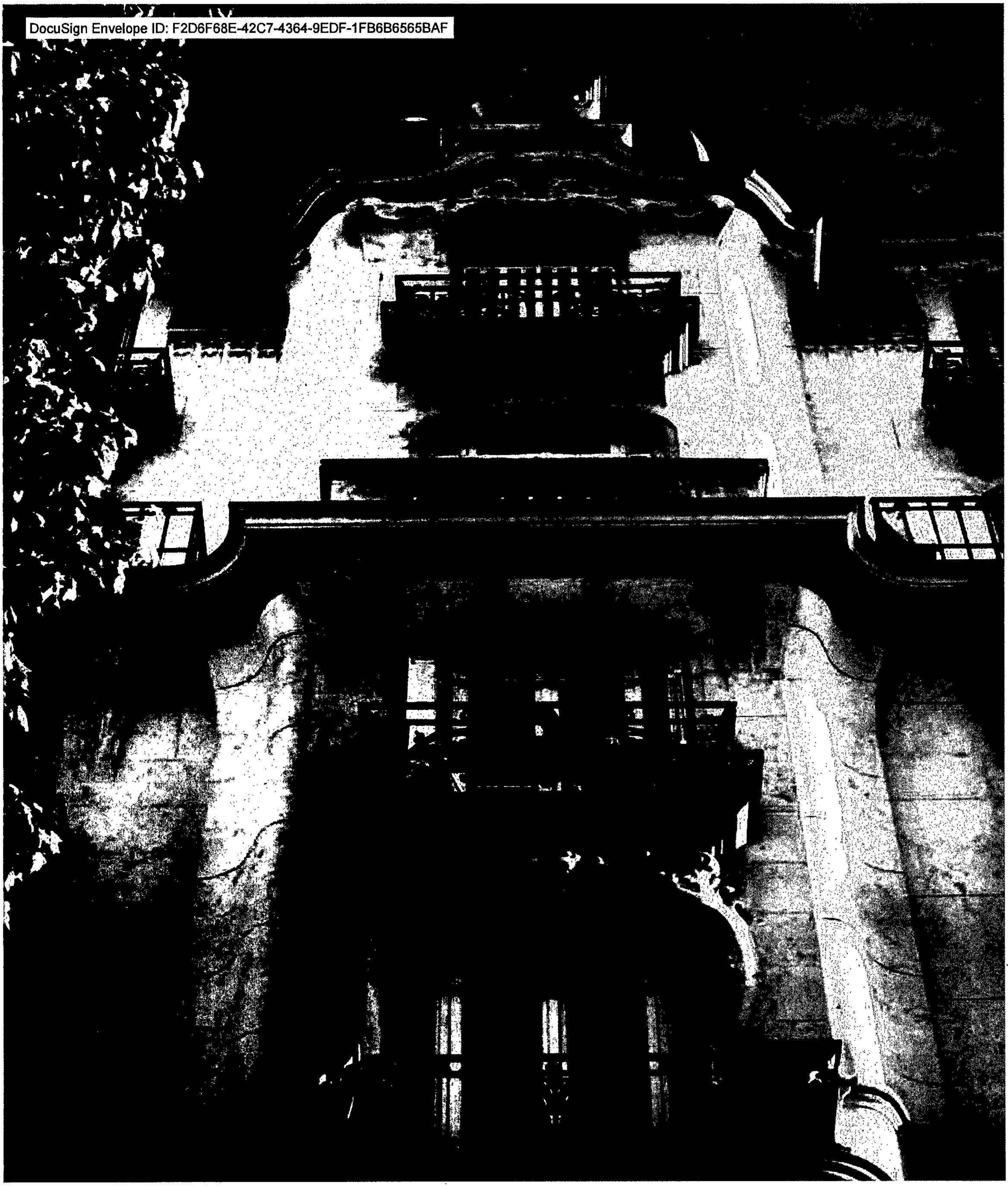
walk score 86/100 [redacted]



- jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	2 223	2 064	2 232	2 242
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	41	39	39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	75	77	68	63
Ingående balans, meur	985	912	951	878
Värdeförändring, meur	-30	-21	-20	-20
Investeringar, meur	36	30	34	44
Köp, meur	-	-	-	5
Försäljningar, meur	-	-	-2	-1
Valutakursdifferenser, meur	-52	64	-51	45
Utgående balans, meur	939	985	912	951
Andel av verkligt värde, procent	15	16	8	8
Direktavkastningskrav, procent	4,17	4,06	4,12	4,13
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	35,08	34,13	36,38	32,98
Valutakursförändringar	-1,84	2,39	-1,95	2,12
Justerad total portfolio 1 jan	33,24	36,52	34,43	35,10
Försäljning och avslutade objekt	0,00	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	33,24	36,52	34,43	35,10
Förändring i jämförbar portfölj	2,33	-1,44	-0,30	1,28
- Förändring i procent	7,0	-3,9	-0,9	3,6
Jämförbar portfölj 31 dec	35,57	35,08	34,13	36,38
Köp och nybyggnation	-	-	-	-
Total portfölj 31 dec	35,57	35,08	34,13	36,38
Nyuthyrningshyra	41,40	36,79	35,82	39,26
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,7	0,9	3,7	1,7
Lägenheter under uppgradering	4,5	7,3	12,4	14,3
Vakansgrad	5,2	8,2	16,1	16,0

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



6 place Félix Eboué, 12:e arrondissement, Paris

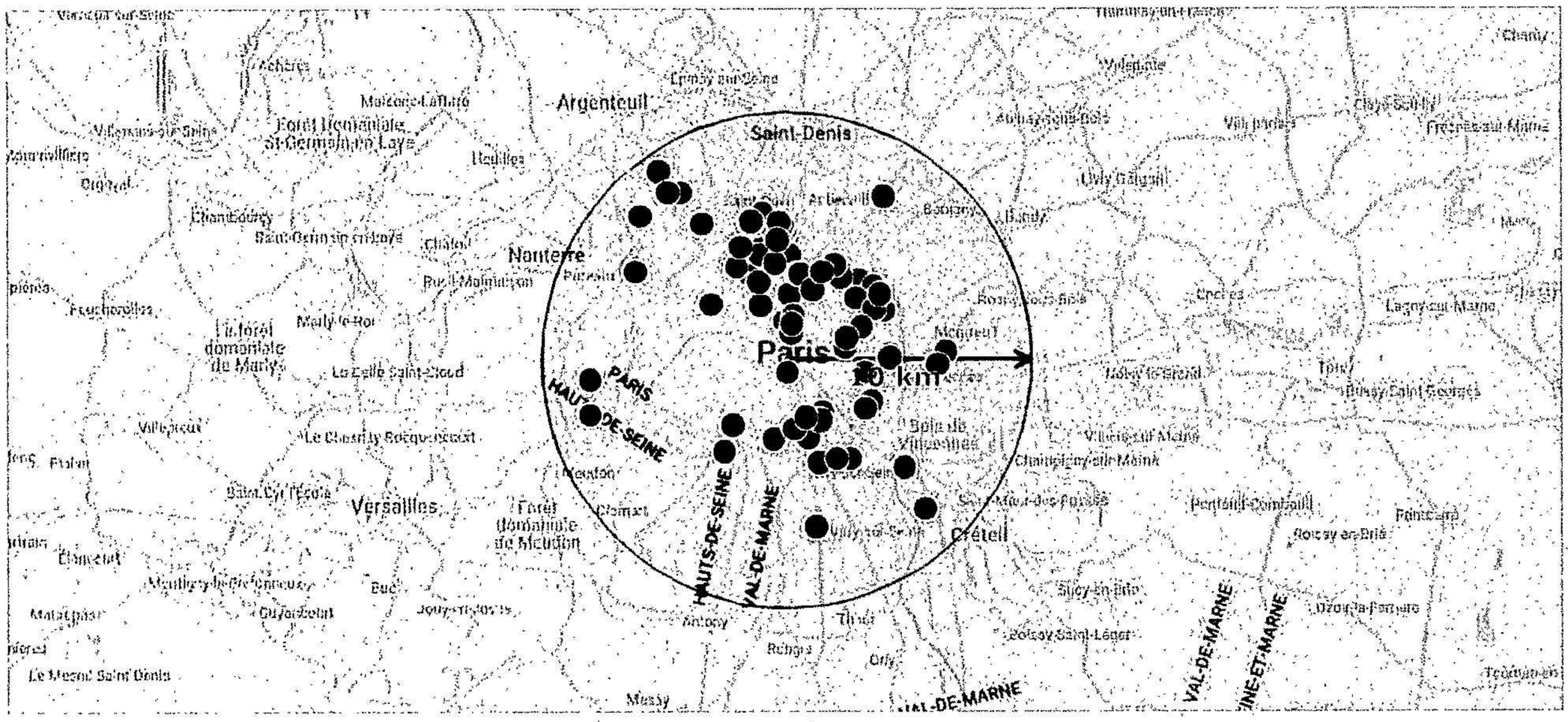
i premiumsegmentet, walk score 98
68 lägenheter, 1 495 kvm
3 kommersiella lokaler, 232 kvm
förvärvad 2015

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

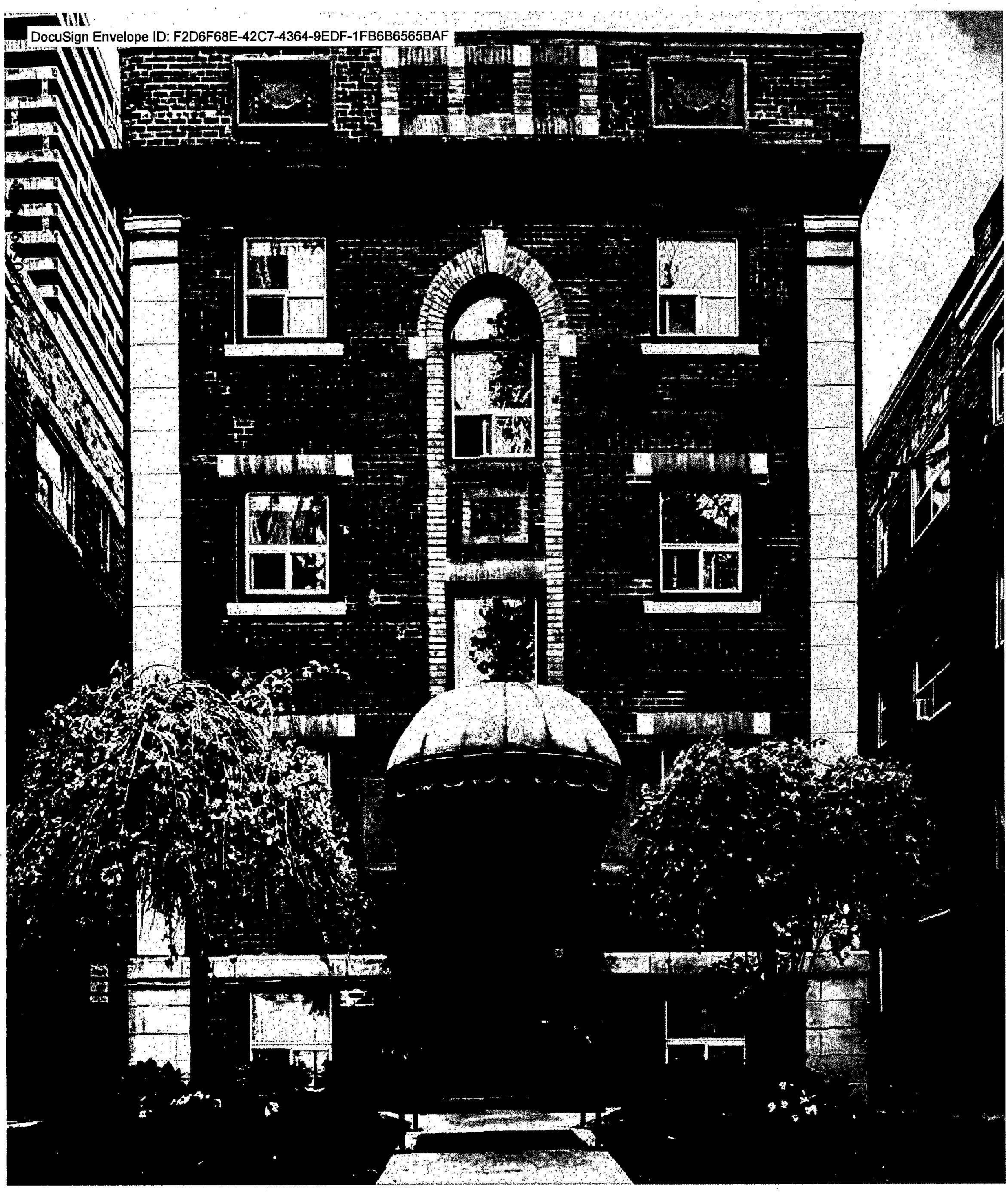
20230907997

Paris

walk score 97/100 [redacted]


Argenteuil
Saint-Denis
Nanterre
Paris
10 km
PARIS
HAUTS-DE-SEINE
VAL-DE-MARNE
Versailles
Créteil
Bois de Vincennes
Forêt domaniale de Meudon
Forêt domaniale de Marly
Le Chesnay-Rocquencourt
Le Pecq
Le Vésinet
Chatou
Rueil-Malmaison
Suresnes
Puteaux
Courbevoie
Bois-Colombes
Colombes
Asnières-sur-Seine
Gennevilliers
Villeneuve-la-Garenne
Clichy-la-Garenne
Levallois-Perret
Neuilly-sur-Seine
Bois de Boulogne
Saint-Cloud
Sèvres
Meudon
Issy-les-Moulineaux
Clamart
Vanves
Malakoff
Bagneux
Montrouge
Bourg-la-Reine
Sceaux
Antony
Fontenay-aux-Roses
Le Plessis-Robinson
Châtenay-Malabry
Bièvres
Verrières-le-Buisson
Villejust
Les Ulis
Orsay
Gif-sur-Yvette
Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Chevreuse
Magny-les-Hameaux
Guyancourt
Montigny-le-Bretonneux
Voisins-le-Bretonneux
Élancourt
Maurepas
Coignières
Plaisir
Les Clayes-sous-Bois
Villepreux
Vélizy-Villacoublay
Viroflay
Chaville
Meudon-la-Forêt
Fontenay-le-Fleury
Saint-Cyr-l'École
Bois-d'Arcy
Trappes
Montigny-le-Bretonneux
Jouy-en-Josas
Buc
Les Loges-en-Josas
Toussus-le-Noble
Châteaufort
Le Mesnil-Saint-Denis
Chevreuse
Milon-la-Chapelle
Dampierre-en-Yvelines
Saint-Lambert
Rambouillet
Auffargis
Les Essarts-le-Roi
Mareil-le-Guyon
Mesnil-Saint-Denis
Boissy-le-Cutté
Saint-Arnoult-en-Yvelines
Bonnelles

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



56 Maitland Street, Old Toronto, Toronto

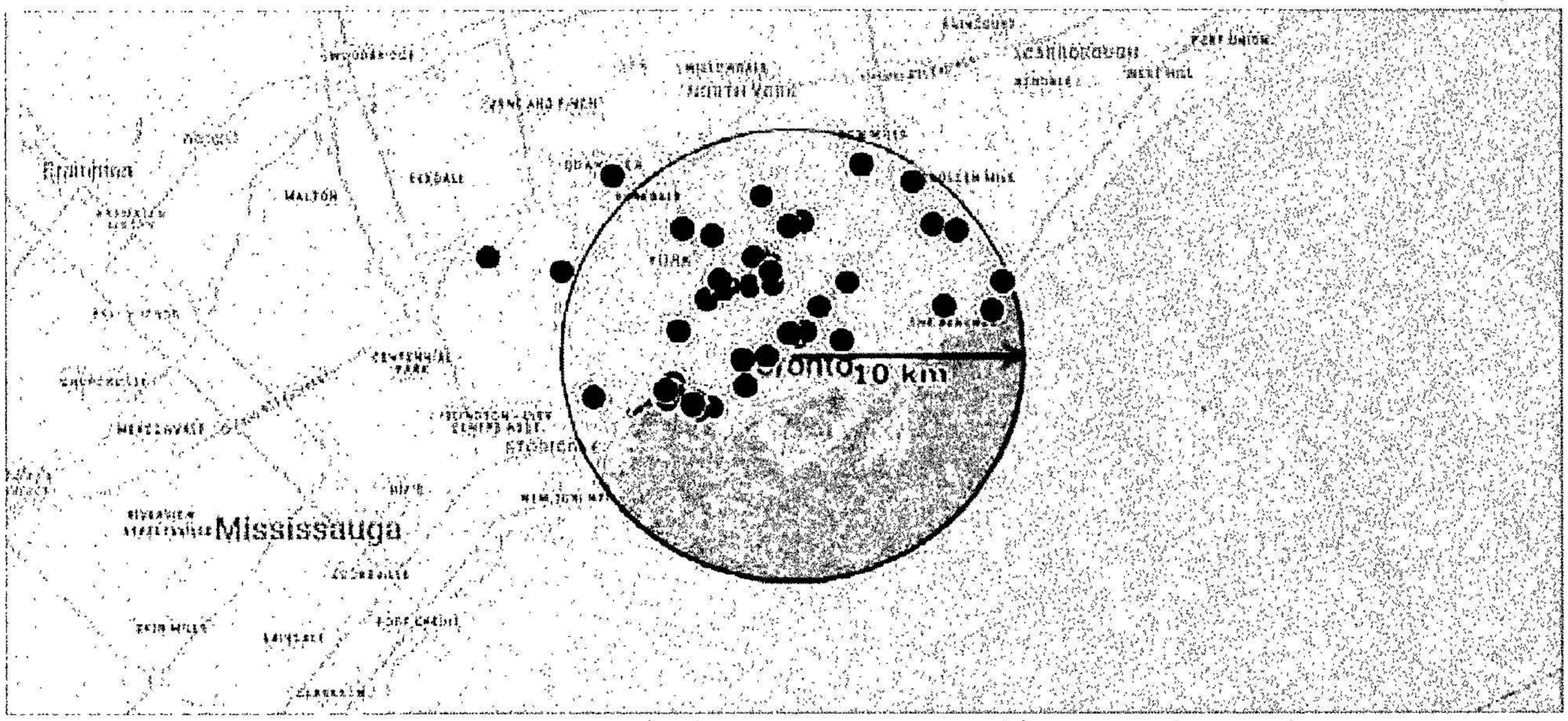
i premiumsegmentet, walk score 98
92 lägenheter, 2 516 kvm
förvärvad 2013

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509079999

Toronto

walk score 76/100

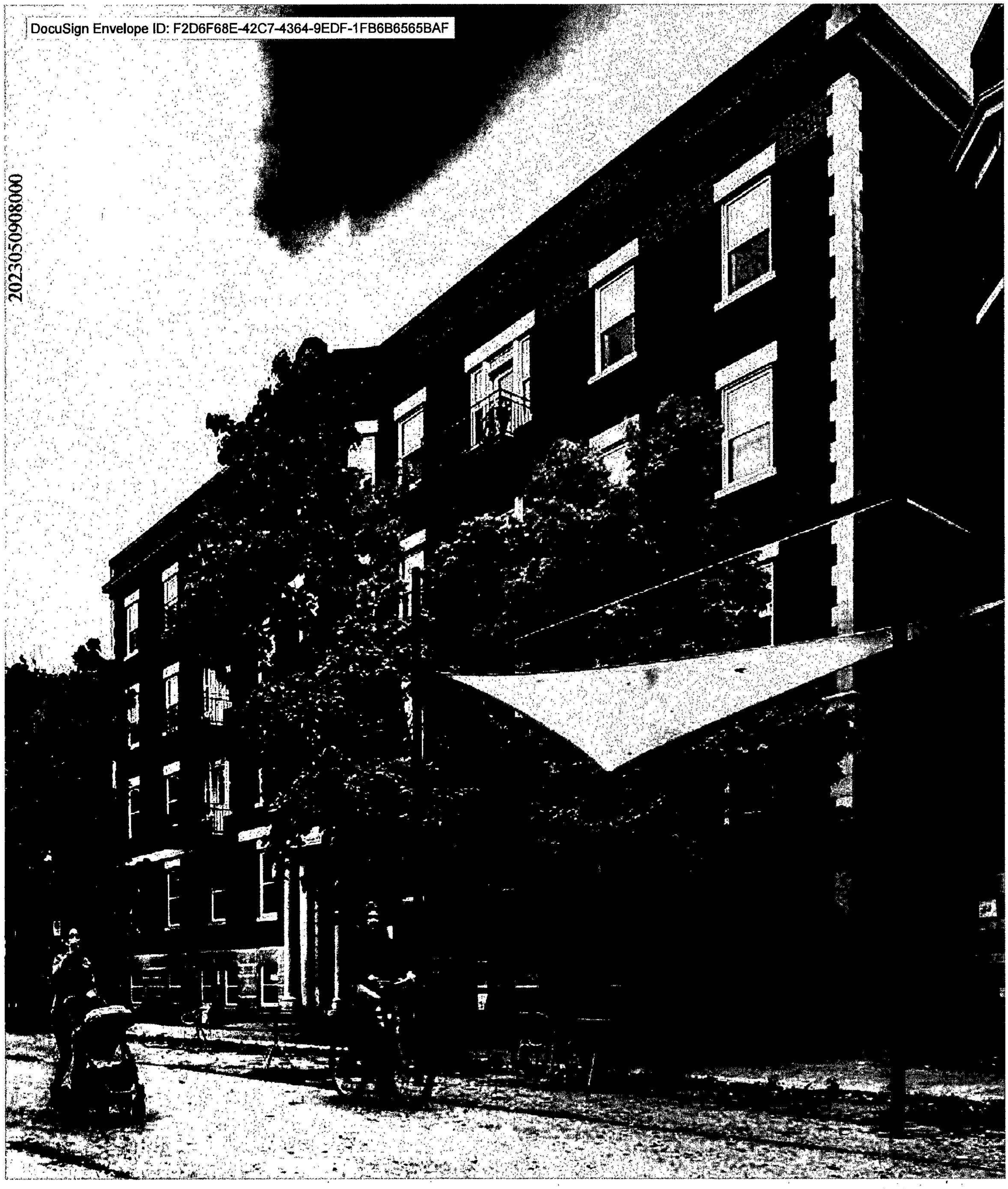


● köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	4 283	3 871	3 506	3 506
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	53	52	52
Andel uppgraderade lägenheter, procent	61	59	53	46
Ingående balans, meur	1 092	898	908	837
Värdeförändring, meur	-71	9	7	94
Investeringar, meur	21	25	44	34
Köp, meur	122	81	-	4
Försäljningar, meur	-	-	-	-119
Valutakursdifferenser, meur	-1	79	-61	58
Utgående balans, meur	1 163	1 092	898	908
Andel av verkligt värde, procent	19	18	7	8
Direktavkastningskrav, procent	3,88	3,48	3,53	4,14
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	18,07	17,01	17,78	14,73
Valutakursförändringar	-0,06	1,47	-1,18	1,00
Justerad total portfolio 1 jan	18,01	18,48	16,60	15,73
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	0,78
Jämförbar portfölj 1 jan	18,01	18,48	16,60	16,51
Förändring i jämförbar portfölj	0,89	0,29	0,41	1,32
- Förändring i procent	5,0	1,6	2,5	8,0
Jämförbar portfölj 31 dec	18,90	18,77	17,01	17,83
Köp och nybyggnation	-0,66	-0,70	-	-0,05
Total portfölj 31 dec	18,24	18,07	17,01	17,78
Nyuthyrningshyra	24,34	23,46	23,55	26,32
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,5	1,5	2,8	1,5
Lägenheter under uppgradering	1,8	4,7	5,9	8,2
Vakansgrad	2,3	6,2	8,7	9,7

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080000



590 Outremont, Outremont, Montreal

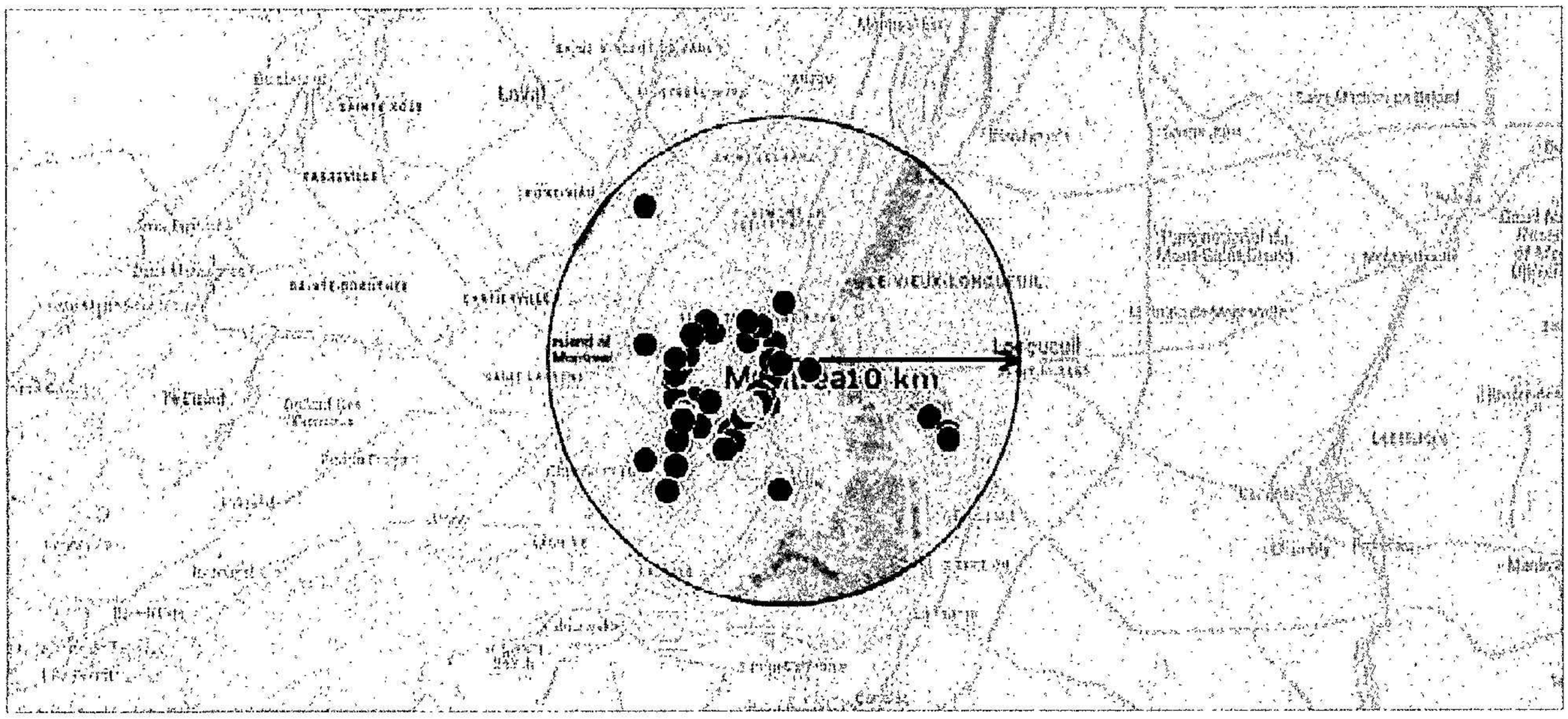
i premiumsegmentet, walk score 98
49 lägenheter, 2 600 kvm
förvärvad 2017

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080001

Montreal

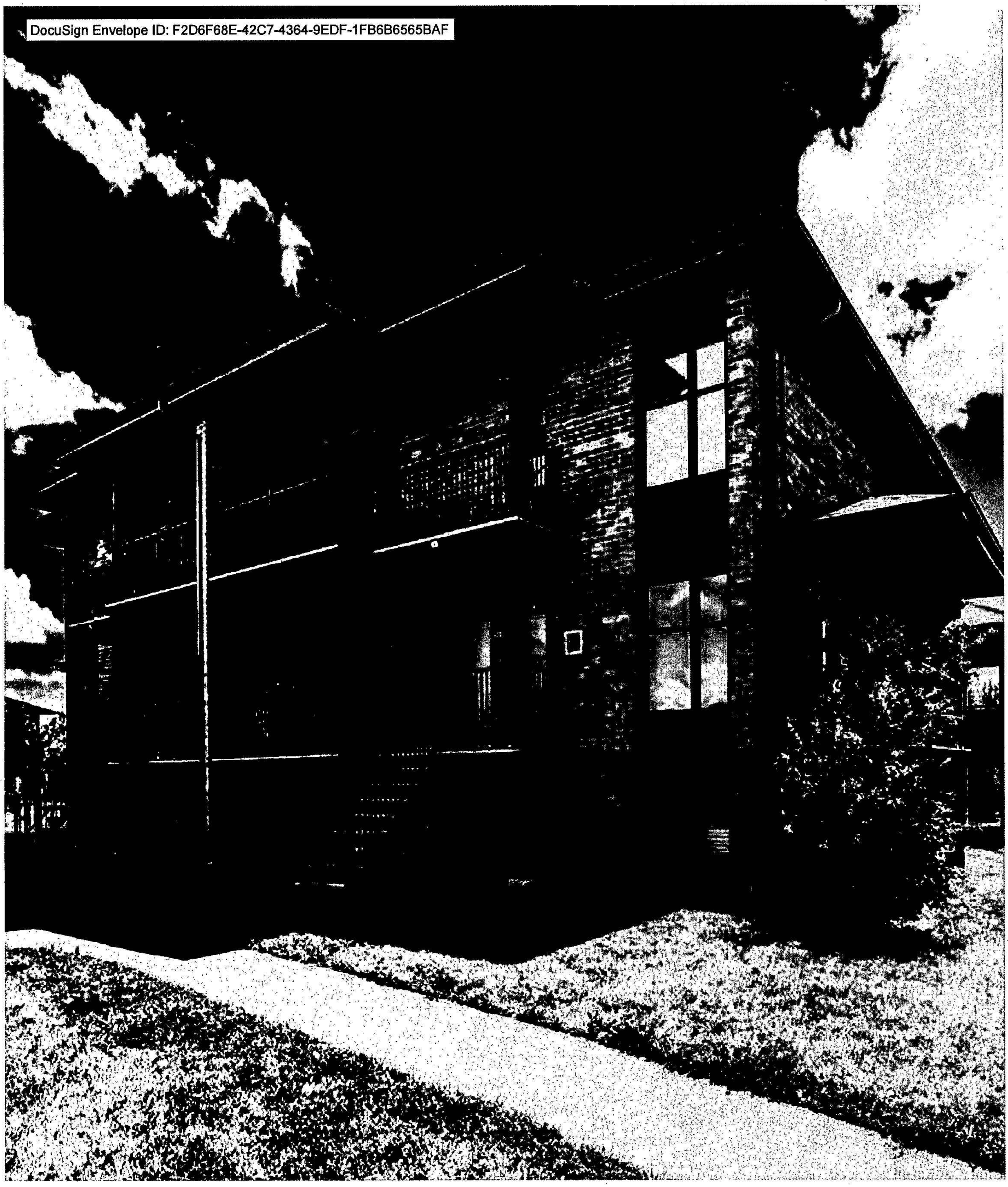
walk score 83/100 [redacted]



● köpta fastigheter ○ såld fastighet ● jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	4 215	4 038	3 894	3 860
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	67	67	67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	57	57	47
Ingående balans, meur	1 049	857	828	650
Värdeförändring, meur	-101	21	30	59
Investeringar, meur	39	45	34	41
Köp, meur	56	47	22	30
Försäljningar, meur	-11	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-4	79	-57	47
Utgående balans, meur	1 028	1 049	857	828
Andel av verkligt värde, procent	17	17	7	7
Direktavkastningskrav, procent	4,36	4,12	4,30	4,29
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	14,10	12,31	12,73	11,62
Valutakursförändringar	-0,05	1,06	-0,84	0,79
Justerad total portfolio 1 jan	14,05	13,37	11,89	12,41
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	14,05	13,37	11,89	12,41
Förändring i jämförbar portfölj	0,80	0,52	0,45	0,46
- Förändring i procent	5,7	3,9	3,8	3,7
Jämförbar portfölj 31 dec	14,85	13,89	12,34	12,87
Köp och nybyggnation	-0,16	0,21	-0,03	-0,14
Total portfölj 31 dec	14,69	14,10	12,31	12,73
Nyuthyrningshyra	17,52	16,35	14,84	14,82
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,8	3,7	2,7	1,3
Lägenheter under uppgradering	7,1	12,6	15,2	18,3
Vakansgrad	8,9	16,3	17,9	19,6

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



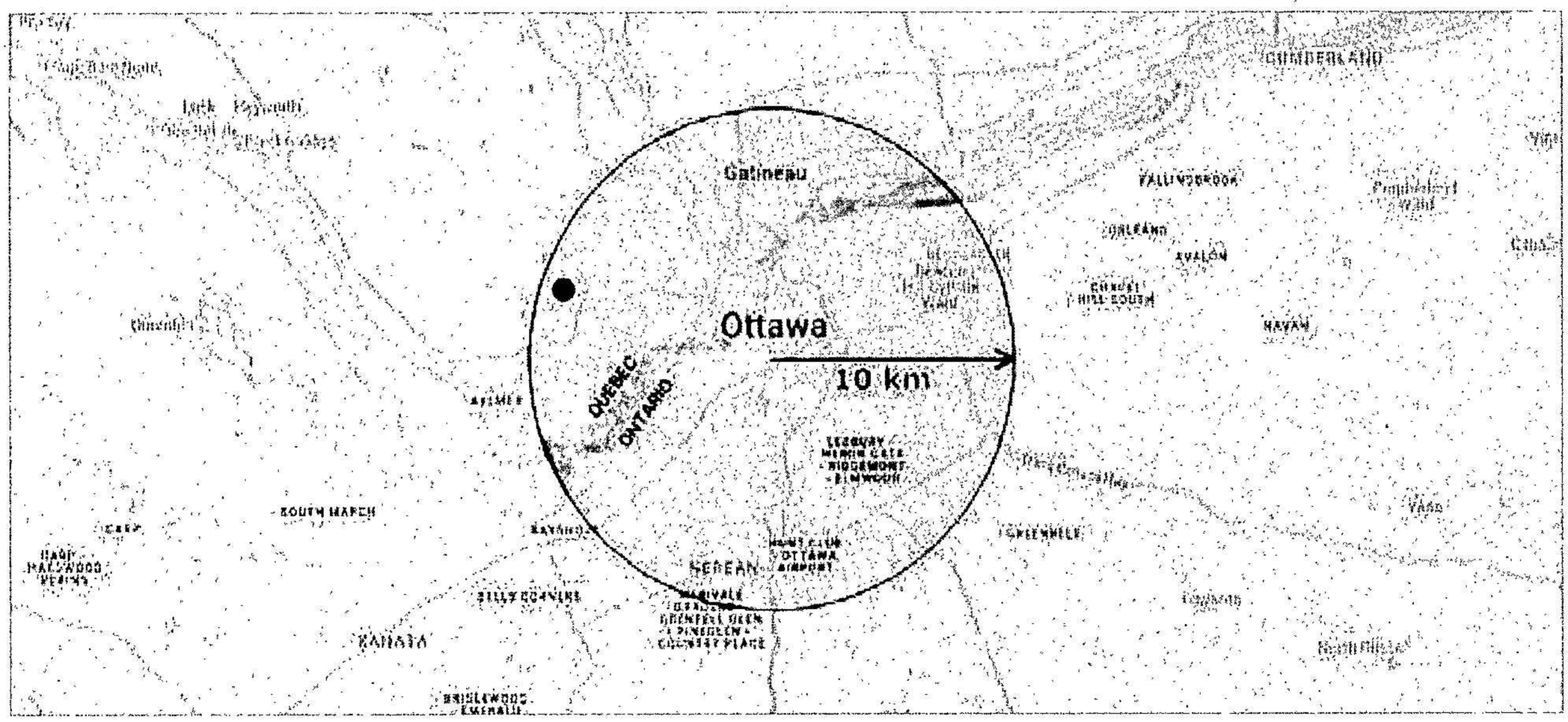
Gatineau-Plateau portfolio, Ottawa

i mellansegmentet, walk score 10
120 lägenheter, 11 371 kvm
förvärvad 2022

20230509080003

Ottawa

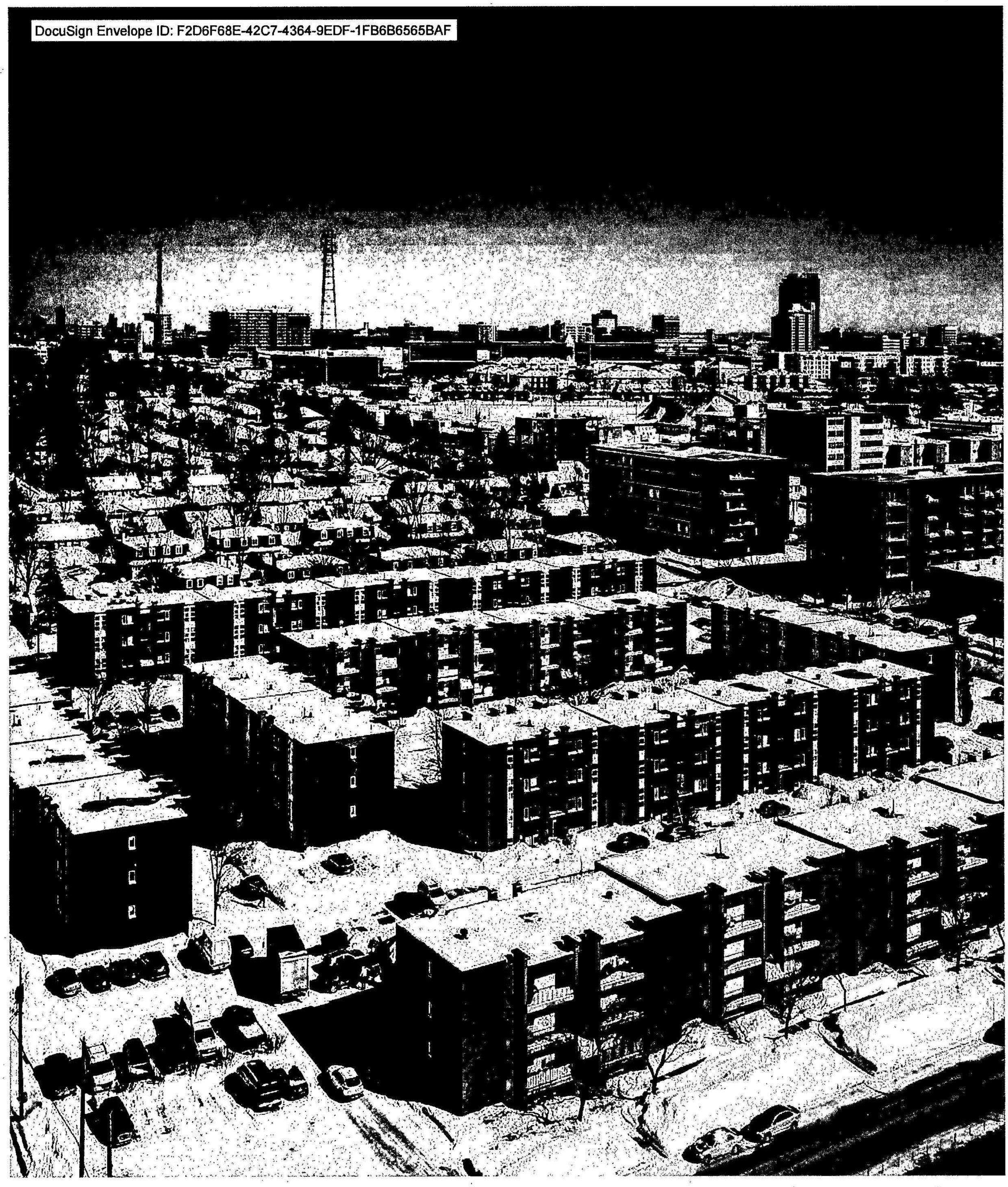
walk score 10/100 [redacted]



- köpt fastighet

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	120	-	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	-	-	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	-	-	-
Ingående balans, meur	-	-	-	-
Värdeförändring, meur	-	-	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	22	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-	-	-
Utgående balans, meur	21	-	-	-
Andel av verkligt värde, procent	0	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,15	-	-	-
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	8,21	-	-	-
Total portfölj 31 dec	8,21	-	-	-
Nyuthyrningshyra	9,58	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	-	-	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	-	-	-
Vakansgrad	0,0	-	-	-

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



Place de la Monnerie, Quebec City

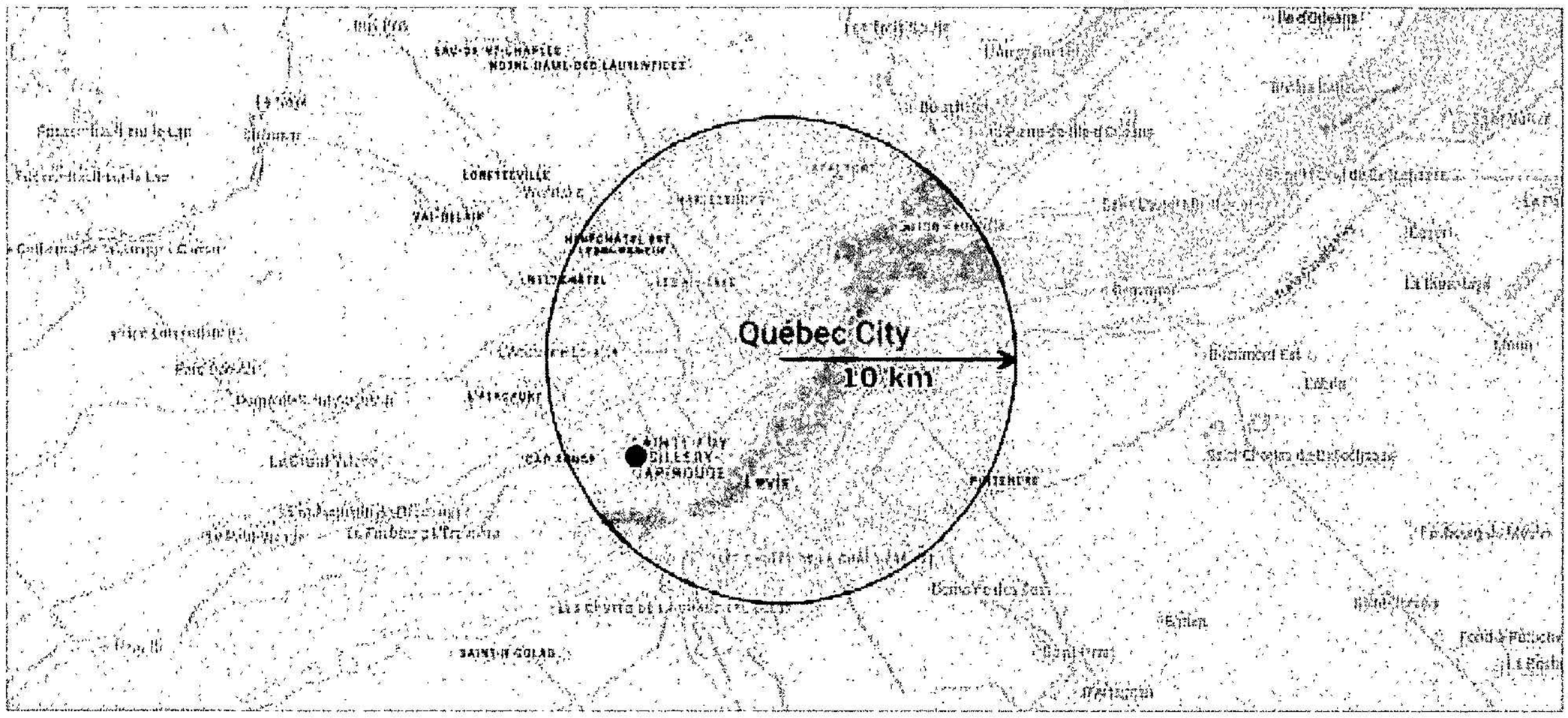
i prisvärt segment, walk score 75
216 lägenheter, 15 269 kvm
förvärvad 2022

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080005

Quebec City

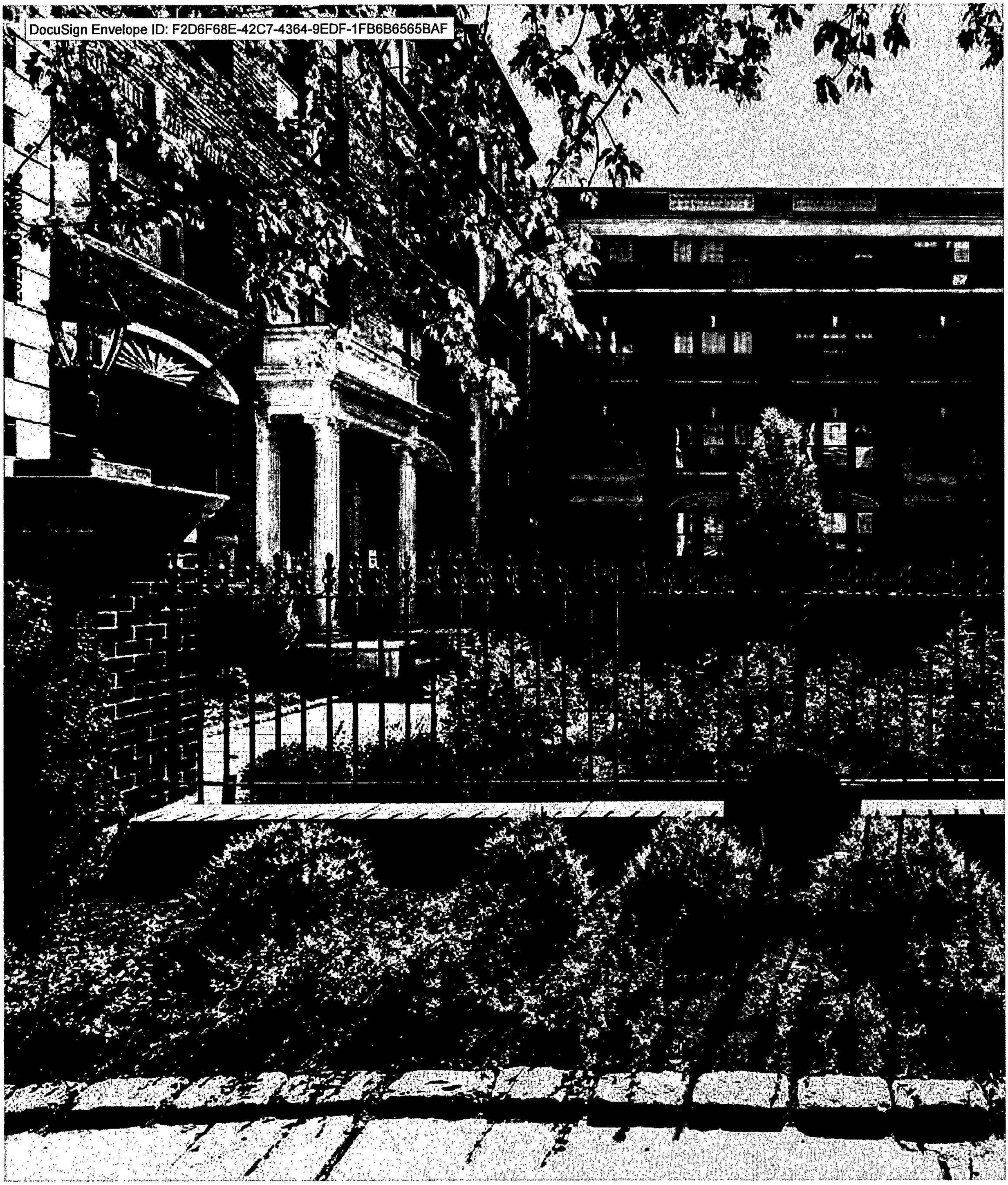
walk score 75/100 [redacted]



- köpt fastighet

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	216	-	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	-	-	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	0	-	-	-
Ingående balans, meur	-	-	-	-
Värdeförändring, meur	-	-	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	22	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-	-	-
Utgående balans, meur	21	-	-	-
Andel av verkligt värde, procent	0	-	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,75	-	-	-
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	8,10	-	-	-
Total portfölj 31 dec	8,10	-	-	-
Nyuthyrningshyra	10,67	-	-	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	-	-	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	-	-	-
Vakansgrad	0,0	-	-	-

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



Forest Court, Cambridge, Boston

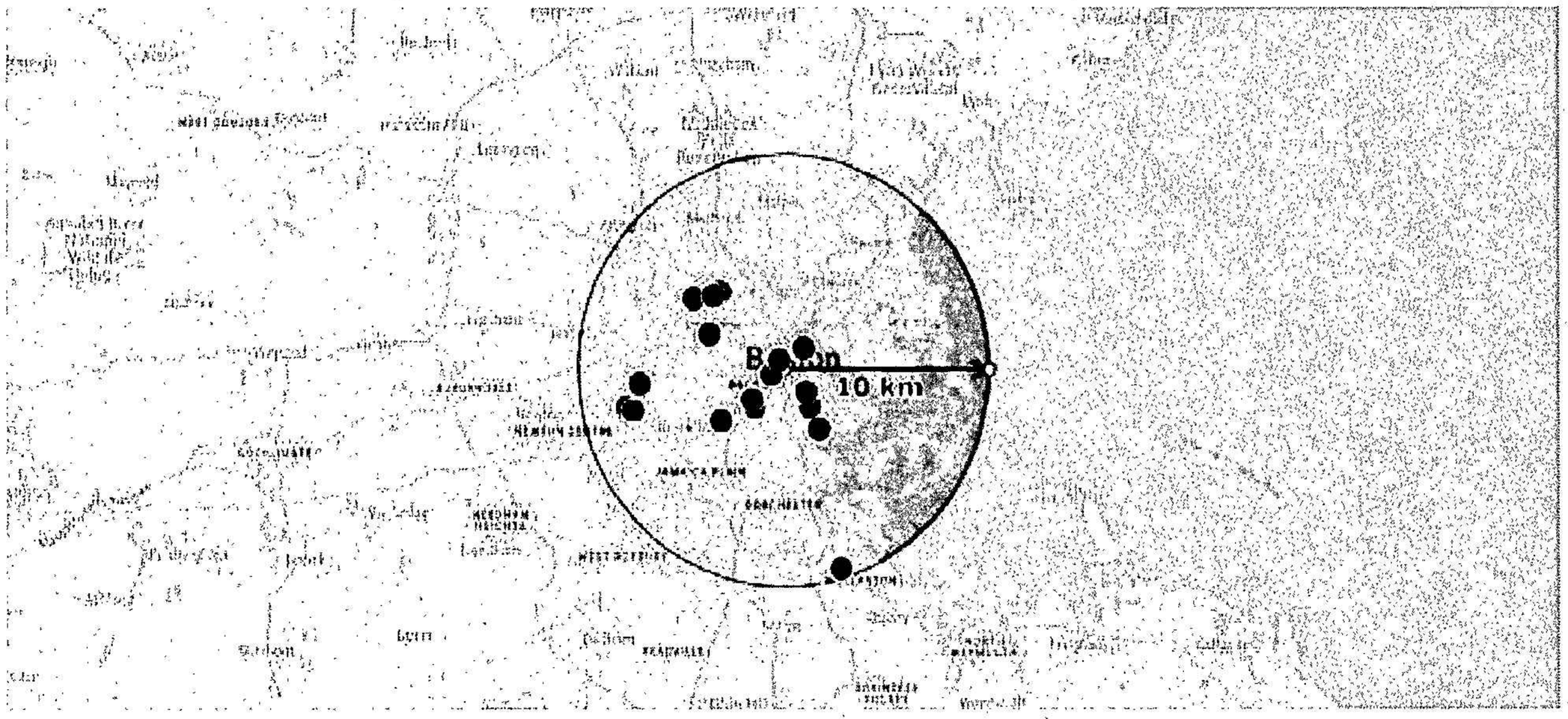
i premiumsegmentet, walk score 96
123 lägenheter, 7 638 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080007

Boston

walk score 89/100 [redacted]



● köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 253	1 029	1 029	974
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	63	63	64
Andel uppgraderade lägenheter, procent	86	82	77	73
Ingående balans, meur	607	526	541	480
Värdeförändring, meur	-91	4	-4	15
Investeringar, meur	28	32	18	21
Köp, meur	83	-	20	17
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	40	45	-49	8
Utgående balans, meur	667	607	526	541
Andel av verkligt värde, procent	11	10	4	5
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,17	4,24	4,24
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	37,75	33,44	35,89	33,78
Valutakursförändringar	2,33	2,79	-3,03	0,66
Justerad total portfolio 1 jan	40,08	36,23	32,86	34,44
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	40,08	36,23	32,86	34,44
Förändring i jämförbar portfölj	1,91	1,52	0,14	1,45
- Förändring i procent	4,8	4,2	0,4	4,2
Jämförbar portfölj 31 dec	41,99	37,75	33,00	35,89
Köp och nybyggnation	-2,46	-	0,44	-
Total portfölj 31 dec	39,53	37,75	33,44	35,89
Nyuthyrningshyra	42,96	40,46	35,16	38,64
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,8	3,9	10,7	5,0
Lägenheter under uppgradering	9,4	11,7	9,0	13,5
Vakansgrad	12,2	15,6	19,7	18,5

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



Mohawk Apartments, Brooklyn, New York

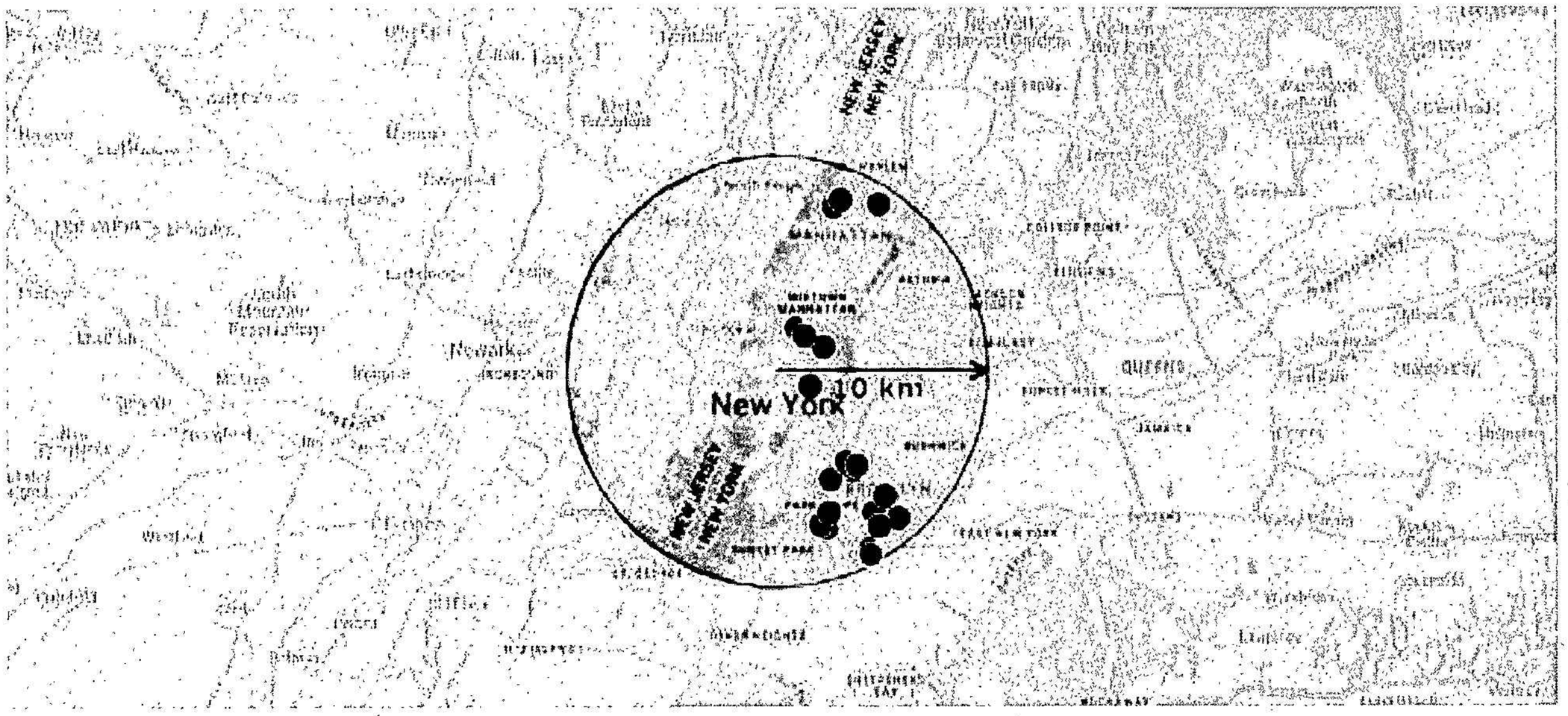
i premiumsegmentet, walk score 96
90 lägenheter, 9 004 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080009

New York

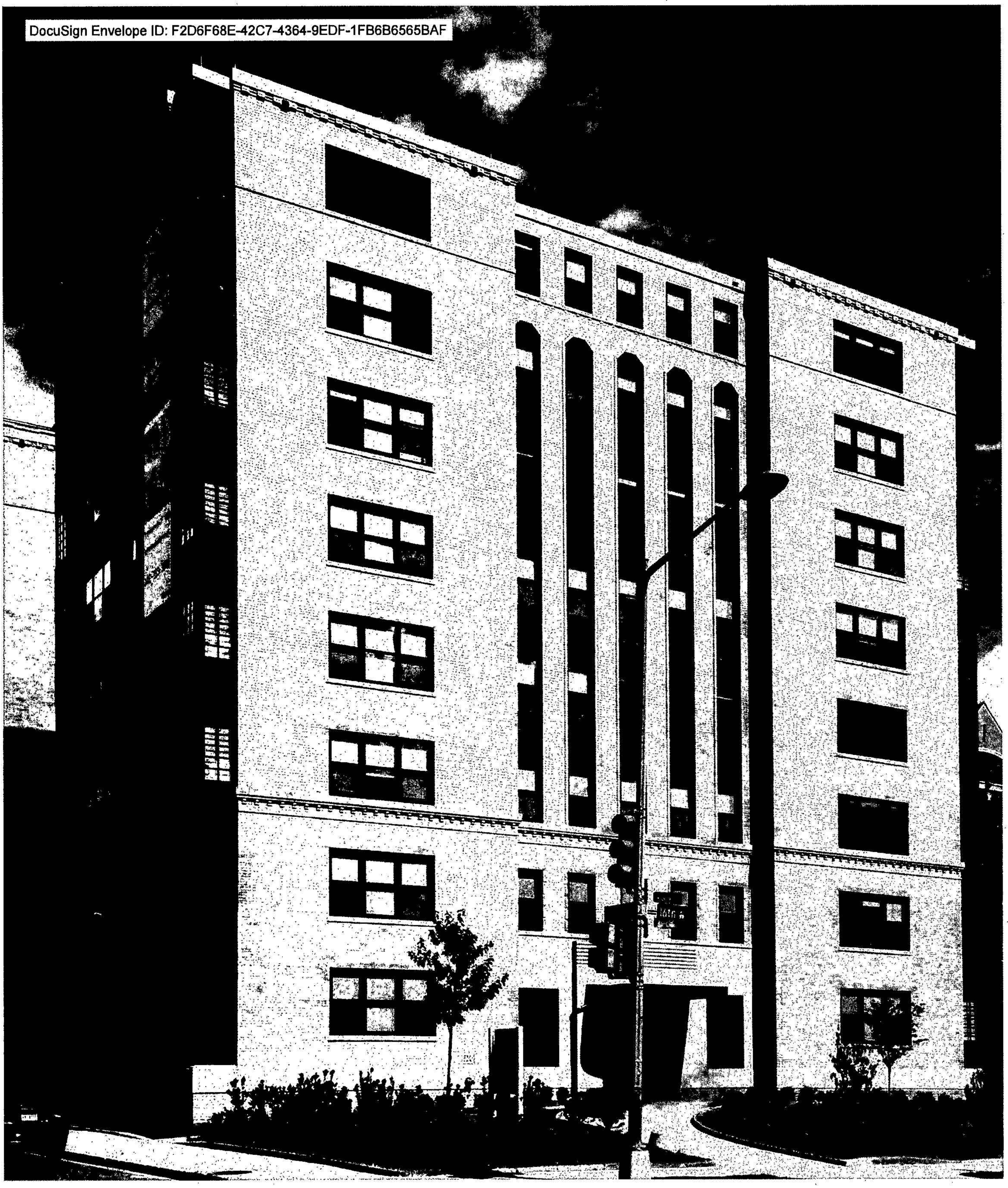
walk score 95/100 [redacted]



- jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 745	1 740	1 736	1 719
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	68	68	68
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	50	42	37
Ingående balans, meur	763	863	943	924
Värdeförändring, meur	-149	-211	-46	-58
Investeringar, meur	33	43	46	59
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	49	68	-80	18
Utgående balans, meur	696	763	863	943
Andel av verkligt värde, procent	11	13	7	8
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,33	4,30	4,31
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	28,95	25,96	29,11	26,79
Valutakursförändringar	1,79	2,17	-2,46	0,53
Justerad total portfolio 1 jan	30,74	28,13	26,65	27,32
Försäljning och avslutade objekt	-	0,01	0,00	0,03
Jämförbar portfölj 1 jan	30,74	28,14	26,65	27,34
Förändring i jämförbar portfölj	4,08	0,80	-0,76	1,77
- Förändring i procent	13,3	2,8	-2,9	6,5
Jämförbar portfölj 31 dec	34,82	28,94	25,89	29,11
Köp och nybyggnation	-	0,01	0,07	0,00
Total portfölj 31 dec	34,82	28,95	25,96	29,11
Nyuthyrningshyra	57,48	42,26	39,09	50,30
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,0	1,1	3,0	2,6
Lägenheter under uppgradering	1,9	9,1	13,0	14,0
Vakansgrad	2,9	10,2	16,0	16,6

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



The Century, Columbia Heights, Washington D.C.

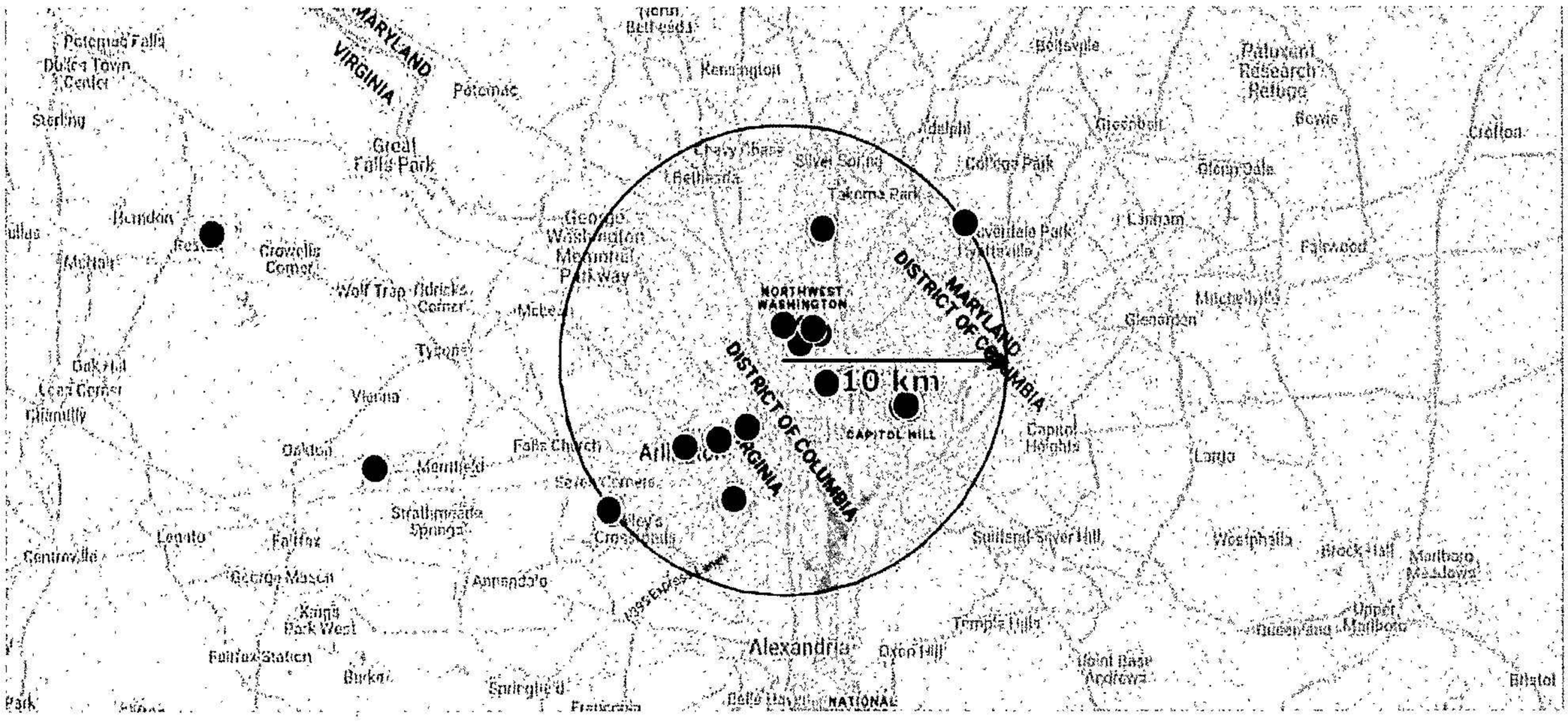
i premiumsegmentet, walk score 82
90 lägenheter, 5 607 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080011

Washington D.C.

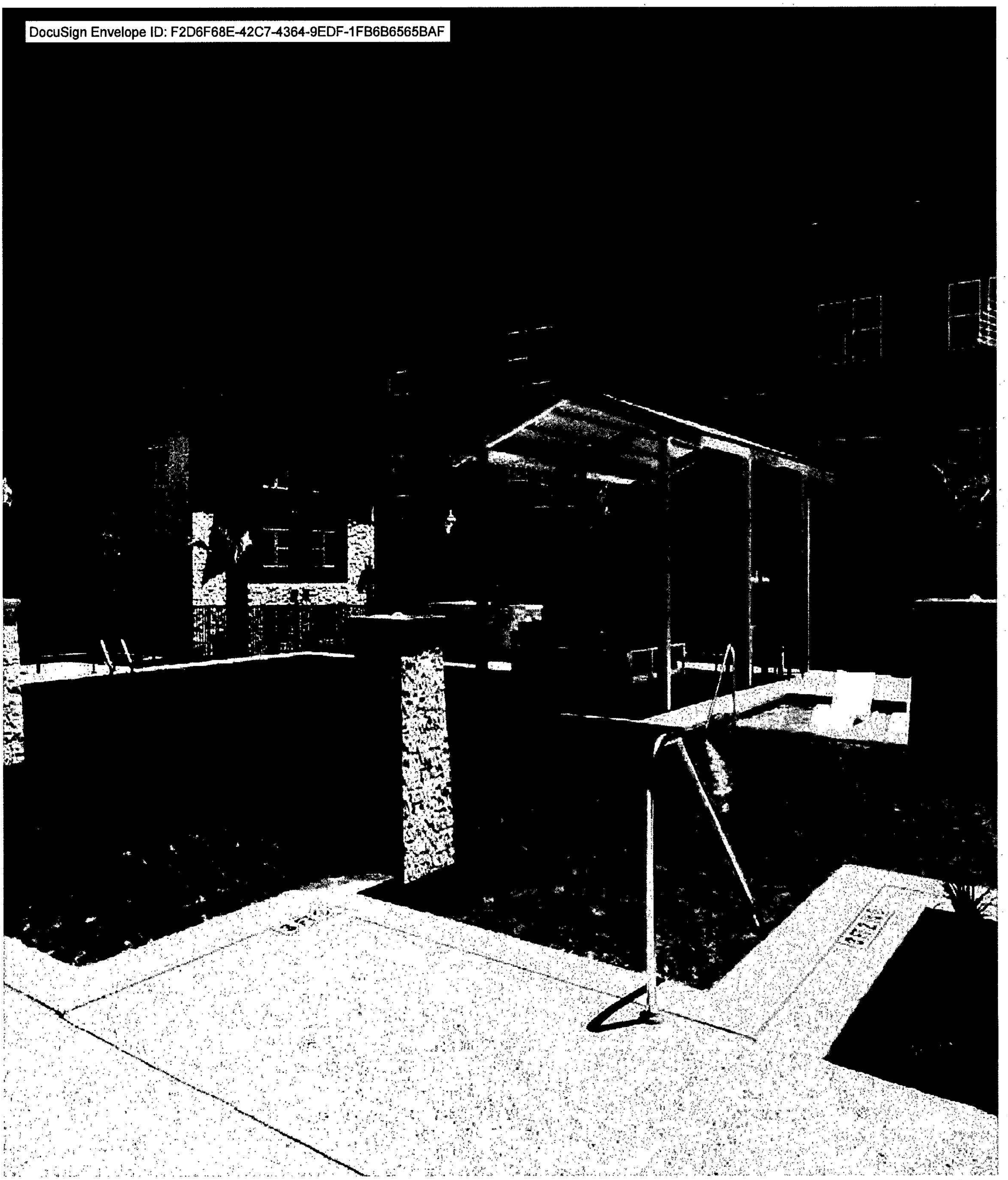
walk score 83/100



● köpta fastigheter ● jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	3 064	2 610	1 799	1 238
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	79	81	78	75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	64	53	60
Ingående balans, meur	885	570	444	337
Värdeförändring, meur	-151	1	3	7
Investeringar, meur	29	22	41	31
Köp, meur	152	239	124	63
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	53	53	-42	6
Utgående balans, meur	968	885	570	444
Andel av verkligt värde, procent	16	15	5	4
Direktavkastningskrav, procent	4,53	4,03	4,71	4,65
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	21,18	20,65	23,73	21,63
Valutakursförändringar	1,31	1,72	-2,00	0,42
Justerad total portfolio 1 jan	22,49	22,37	21,73	22,05
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	22,49	22,37	21,73	22,05
Förändring i jämförbar portfölj	0,80	0,39	0,66	1,86
- Förändring i procent	3,6	1,7	3,0	8,4
Jämförbar portfölj 31 dec	23,29	22,76	22,39	23,91
Köp och nybyggnation	0,48	-1,58	-1,74	-0,18
Total portfölj 31 dec	23,77	21,18	20,65	23,73
Nyuthyrningshyra	24,46	22,68	22,98	25,42
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	4,3	3,9	7,9	2,2
Lägenheter under uppgradering	7,4	9,1	10,7	23,4
Vakansgrad	11,7	13,0	18,6	25,6

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



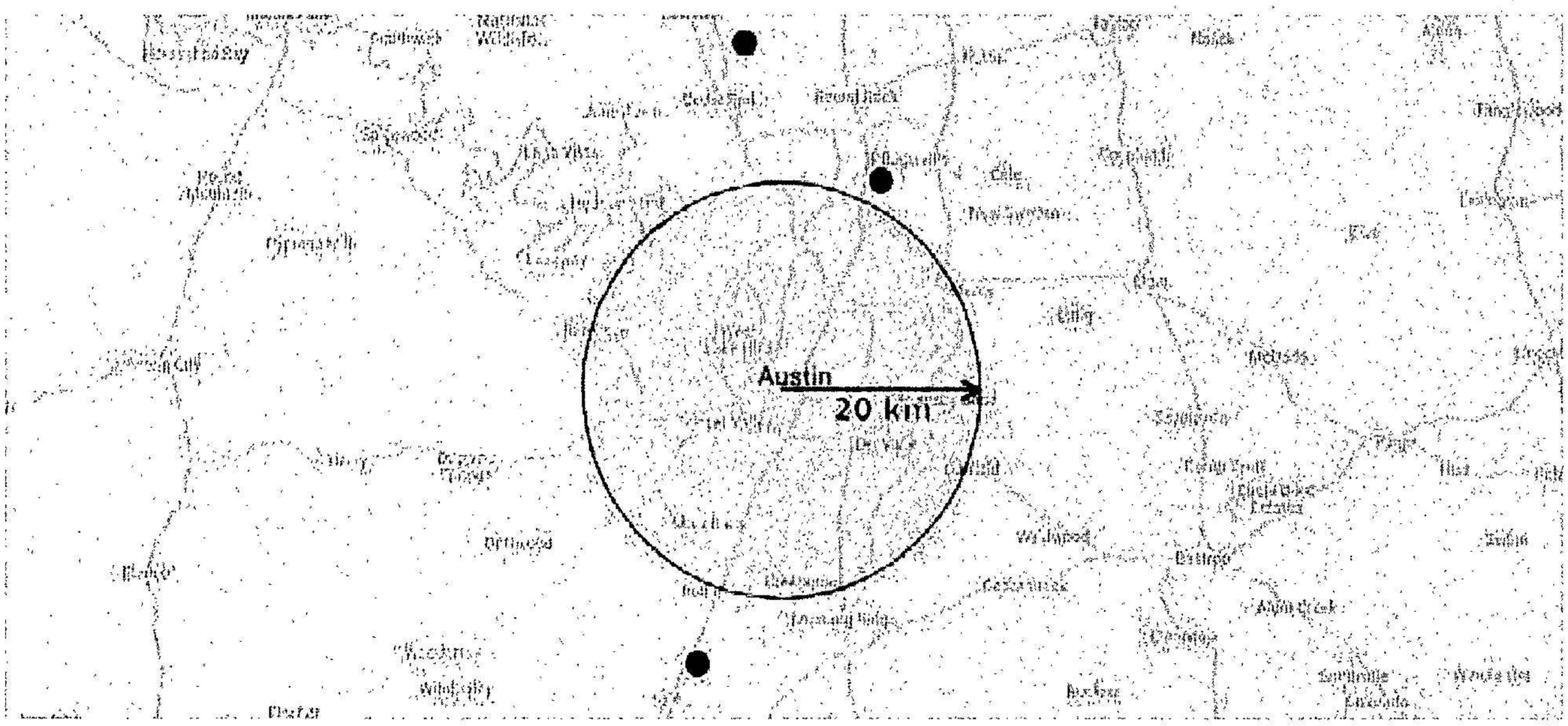
Wells Park, Pflugerville, Austin

i mellansegmentet, walk score 15
264 lägenheter, 21 433 kvm
förvärvad 2021

20230509080013

Austin

walk score 7/100 [redacted]



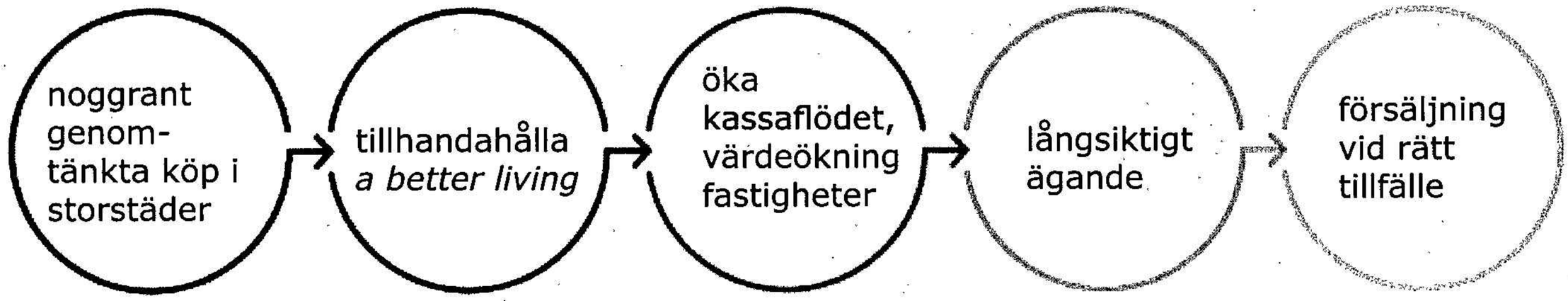
- jämförbara fastigheter

	2022	2021	2020	2019
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	861	861	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	76	-	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	1	-	-
Ingående balans, meur	191	-	-	-
Värdeförändring, meur	-	-	-	-
Investeringar, meur	1	-	-	-
Köp, meur	-	192	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	11	-1	-	-
Utgående balans, meur	203	191	-	-
Andel av verkligt värde, procent	3	3	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,00	-	-
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	15,50	-	-	-
Valutakursförändringar	0,96	-	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	16,46	-	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	16,46	-	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	1,92	-	-	-
- Förändring i procent	11,7	-	-	-
Jämförbar portfölj 31 dec	18,38	-	-	-
Köp och nybyggnation	-	15,50	-	-
Total portfölj 31 dec	18,38	15,50	-	-
Nyuthyrningshyra	18,81	17,00	-	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	3,9	3,7	-	-
Lägenheter under uppgradering	0,4	0,0	-	-
Vakansgrad	4,3	3,7	-	-

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080014

transaktioner



28 års erfarenhet

Akelius har 28 års erfarenhet av fastighetsförvaltning,
varav 17 år av dem internationellt.
Varje regionalkontor har ett erfaret transaktions- och värderingsteam, inklusive en transaktions- och värderingschef, som känner marknaden väl.
Teamet tar fram realistiska antaganden för varje fastighet tillsammans med stadschef och regionchef.

Akelius genomför köp och försäljningar på samma välbeprövade sätt i alla länder.

Akelius är aktiv på fastighetsmarknaden och har samlat på sig erfarenhet från fastighetstransaktioner som genomförs varje år.

påverkan av externa faktorer

2022 har varit ett år med finansiell osäkerhet.
Inflation och stigande räntor är resultat av Covid-19 och kriget i Ukraina.
Detta har lett till ökad volatilitet på kapitalmarknader som påverkar fastighetsbranschen.

Ytterligare påverkan på grund av höjningar av allmänna priser förväntas, särskilt på el- och fastighetsmarknaden samt marknaden för byggmaterial.

Investeringsbeslut gällande utveckling av pågående projekt, förvärv och försäljning påverkas av dessa externa faktorer.

transaktioner 2022

Transaktion	Kanada	Storbritannien	USA	Frankrike	**Summa**
Erbjudande om köp, meur	8 518	2 340	16 125	447	**27 430**
Indikativa bud, meur	1 143	505	735	-	**2 383**
- antal lägenheter	3 892	1 351	10 660	-	**15 903**
- antal indikativa bud	20	7	7	-	**34**
Genomförda köp*, meur	222	-	235	-	**457**
- antal lägenheter	988	-	678	-	**1 666**
- antal transaktioner	7	-	3	-	**10**

* inkluderar transaktionskostnader

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080015

fastighetsköp 457 meur

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

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

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

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

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.

1 666 köpta lägenheter

Fastighetsköp uppgick till 457 meur under 2022 och omfattade totalt 123 157 kvadratmeter.
Direktavkastningskravet för förvärvade fastigheter var 4,16 procent.

Akelius går in i Ottawa och Quebec City

Under 2022 har Akelius etablerat sig i två nya storstäder i Kanada.

I maj förvärvade Akelius sin första fastighet i Ottawa som inkluderade 120 lägenheter och 159 parkeringsplatser.
Priset var 22 meur.
Befolkningstillväxten i Ottawa är 32 procent snabbare än det kanadensiska snittet.
Den årliga befolkningstillväxten förväntas vara två procent till 2035.

I oktober förvärvade Akelius sin första fastighet i Quebec City.
Priset var 22 meur för 216 lägenheter.
Quebec City har en förväntad befolkningstillväxt på nio procent under det kommande decenniet och har en stark diversifierad ekonomi.
Quebec City erbjuder bra avkastning och låg risk för långsiktiga investerare.
Det är en stad med själ,
den typ av stad som Akelius strävar efter.

köp 2022

Stad	Antal lägenheter	Total yta i kvm	Direkt-avkastningskrav, procent	Förvärvspris, meur
Washington D.C.	454	30 369	4,25	152
Boston	224	14 670	4,25	83
Montreal	240	18 733	4,22	56
Toronto	412	32 745	3,71	122
Ottawa	120	11 371	4,10	22
Quebec City	216	15 269	4,75	22
Total	**1 666**	**123 157**	**4,16**	**457**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080016

hållbarhet beaktas vid köp av i fastigheter

Kraven på hållbarhet och klimatförändringar spelar en större roll än någonsin tidigare. Akelius har därför fastställt mer omfattande kriterier för förvärv.

Akelius genomför riskbedömning av miljö- och klimatförändringar i befintliga städer samt innan expansion till en ny stad övervägs.

Detta är viktigt vid strävan efter ett långsiktigt ägande.

Investeringar bedöms enligt följande mätvärden

- certifikat för gröna fastigheter eller möjlighet att uppnå det
- certifiering av energiprestanda
- byggnadens energiintensitet
- byggnadens vattenintensitet
- potential för solpanelssystem
- potential för gröna tak
- fysiska klimatrisker
- potentiella risker och möjligheter till följd av klimatförändringar
- närhet till kollektivtrafik

Akelius prioriterar ambitionen att uppnå en grön portfölj.

Från och med 2023 kommer energiansvariga i varje stad att ange nödvändiga förbättringsåtgärder för att uppnå en nivå på fastigheterna som är i linje med Akelius ambitioner.

Quebec City



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080017

fastighetsförsäljning 11 meur

Akelius gör inte bara noggrant genomtänkta fastighetsköp, utan beaktar även olika försäljningsscenarier noggrant.
Under de senaste åren har Akelius lämnat vissa av sina etablerade marknader för att fokusera på bostadsfastigheter i växande storstäder.

2021 avyttrades den skandinaviska och tyska portföljen till ett totalt värde om 9,1 miljarder euro.
Just då var efterfrågan på bostadsfastigheter mycket hög i både Tyskland och Skandinavien.
Akelius beslutade att avyttra i syfte att minska den finansiella risken och för att underlätta fortsatta investeringar på marknader som ansågs vara mer attraktiva.

Under 2022 förändrades fastighetsmarknaden till följd av ökad inflation och högre räntor.
Den ökade osäkerheten på marknaden och Akelius starka finansiella position har lett till ett lågt behov samt lägre möjligheter till lönsamma avyttringar.

Akelius gör noggranna analyser vid beslut att sälja fastigheter.

Under året har Akelius sålt en fastighet för 11 meur i Montreal.

Akelius har under året följt utvecklingen av marknaden och världen i allmänhet.
Bolaget har prioriterat att behålla och utöka utvalda fastighetsbestånd i portföljen.

likvida tillgångar

Välskötta bostadsfastigheter i storstäder är eftertraktade av många typer av investerare.
Akelius fastigheter ger fortsatt god likviditet.

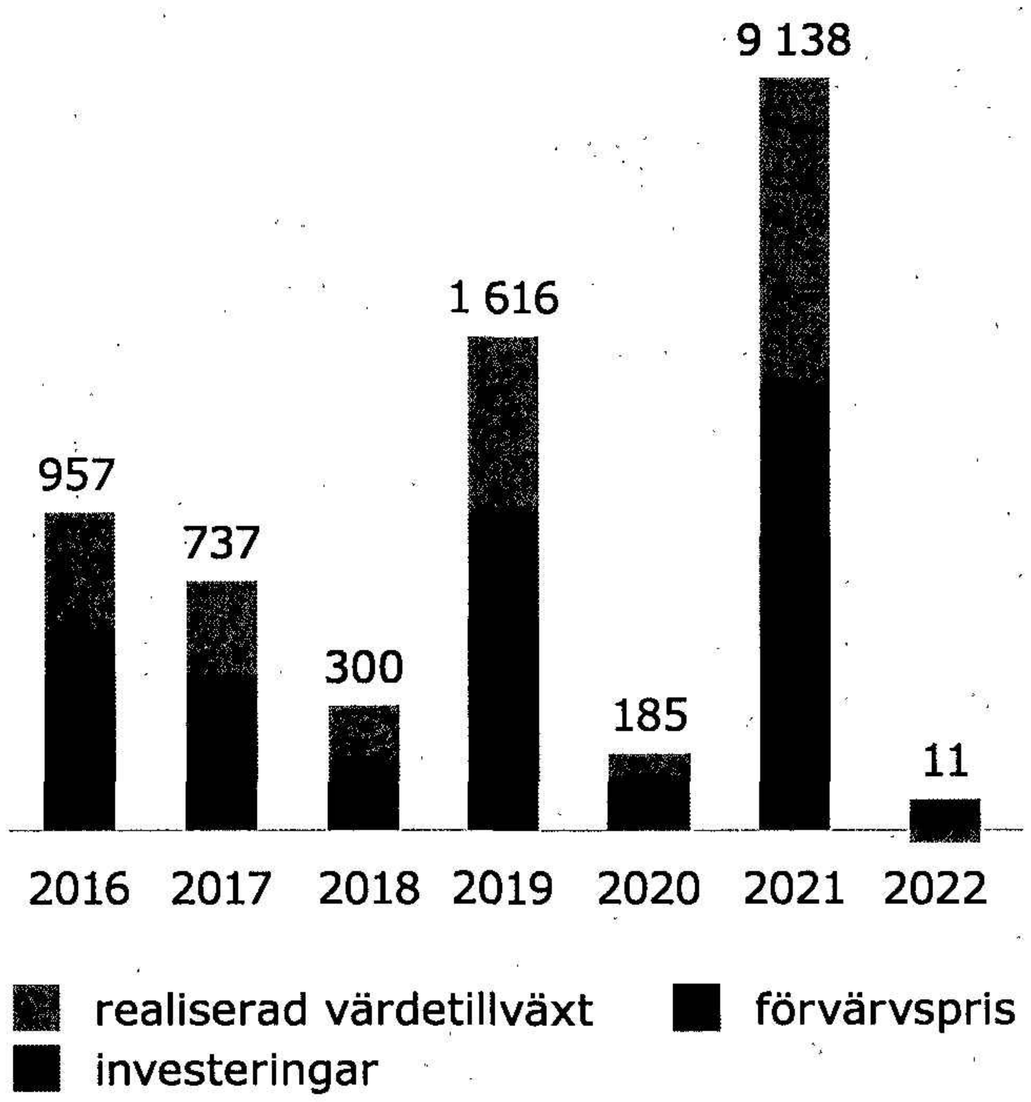
Den realiserade värdetillväxten är intäkter från försäljning minus förvärvspris och investeringar.

Realiserad värdetillväxt är en indikation på kvalitet i förvärv, fastighetsförvaltning och avyttring.

De senaste sju åren har försäljningarna uppgått till totalt 12 944 meur.
Under denna period har Akelius haft en realiserad värdetillväxt om 6 367 meur.

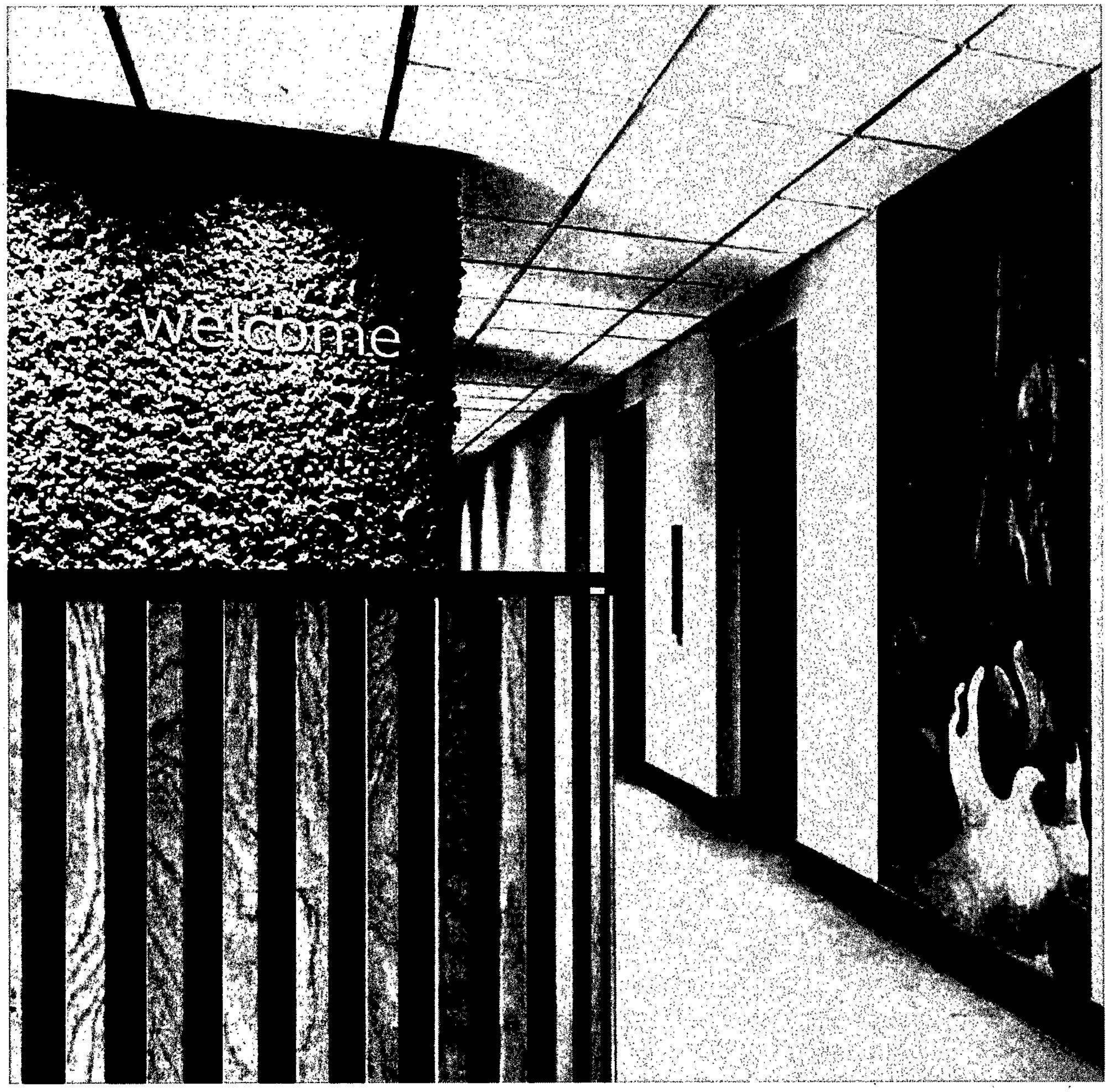
Detta är ett bevis på hur väl Akelius affärsmodell fungerar och hur väl Akelius förvaltar sina fastigheter i förhållande till marknaden.

försäljningar
meur

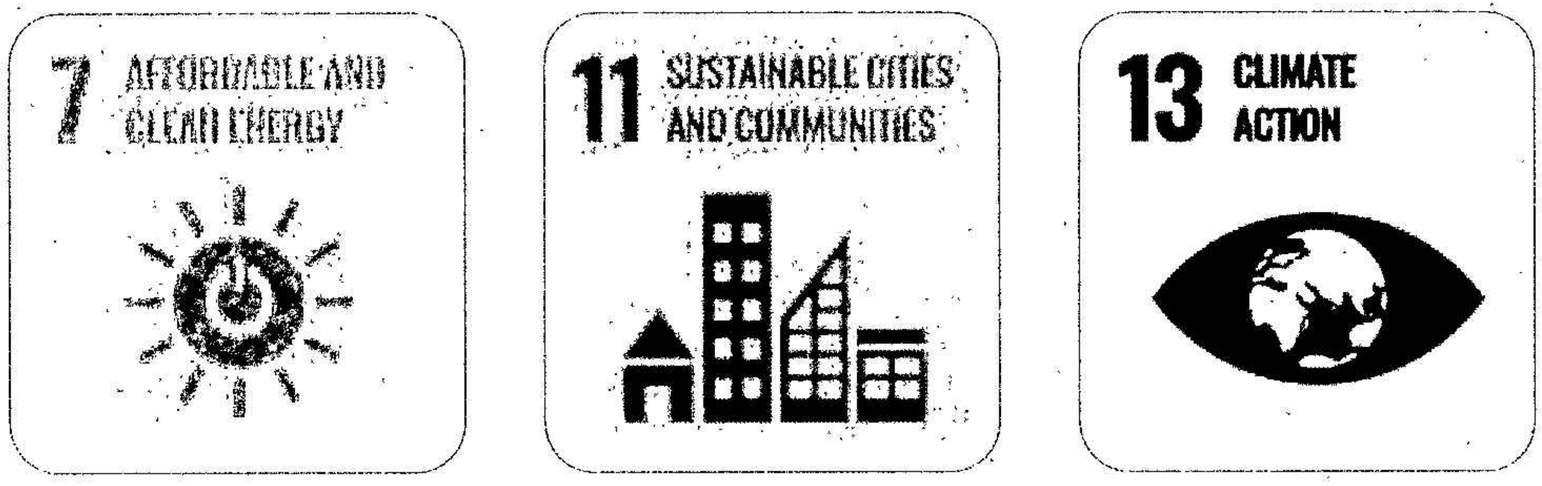


DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080018



miljö



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080019

bidrag till miljön

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

Under 2021 stod, enligt United Nations Environmental Program, byggindustrin för över 34 procent av den globala energianvändningen och 37 procent av de energirelaterade koldioxidutsläppen.

Akelius strävar efter att minska energi- och vattenförbrukningen, återvinna avfall och minska koldioxidutsläppen.

Akelius har som målsättning att få miljöcertifieringar för sin nuvarande portfölj och framtida förvärv.

fokusområden

energi och vatten

Akelius åtar sig att

- minska vattenförbrukningen med tio procent till slutet av 2025, jämfört med 2018
- minska elförbrukningen med femton procent till slutet av 2025, jämfört med 2018

minska koldioxidutsläppen i bolaget

Akelius åtar sig att

- minska koldioxidutsläppen inom scope 1 och 2 med fyrtio procent till slutet av 2025, jämfört med 2018
- ha hundra procent el från förnybara resurser i slutet av 2025
- anpassa sig till net zeroinitiativet om minskning av koldioxidutsläpp scope 1, 2 och 3 till 2050

miljöcertifieringar

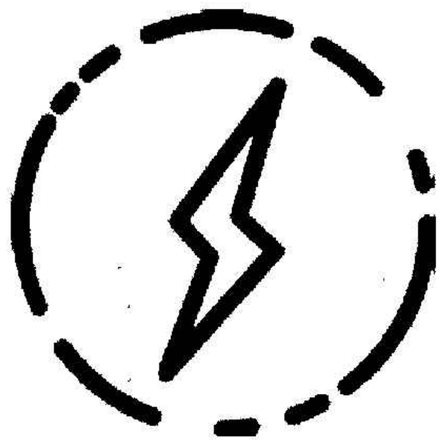
Akelius åtar sig att

- ha tjugo procent av portföljens golvyta certifierad av LEED, BREEAM, WELL eller annan oberoende erkänd organisation i slutet av 2030

avfallshantering

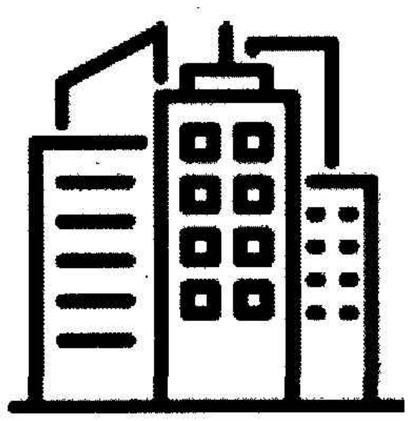
Akelius åtar sig att

- ha en femton procents ökning av andelen avfall som återvinns från fastigheter i slutet av 2025, jämfört med 2022
- förbättra energiåtervinningen



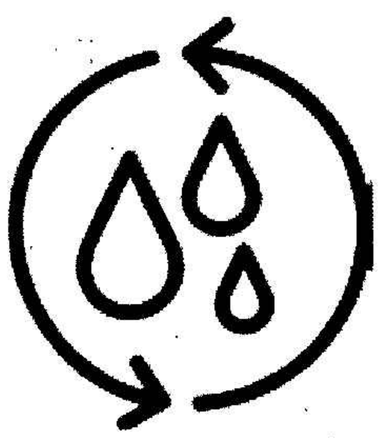
53,6 procent

el från förnyelsebara källor, jämförbara fastigheter



3 LEED

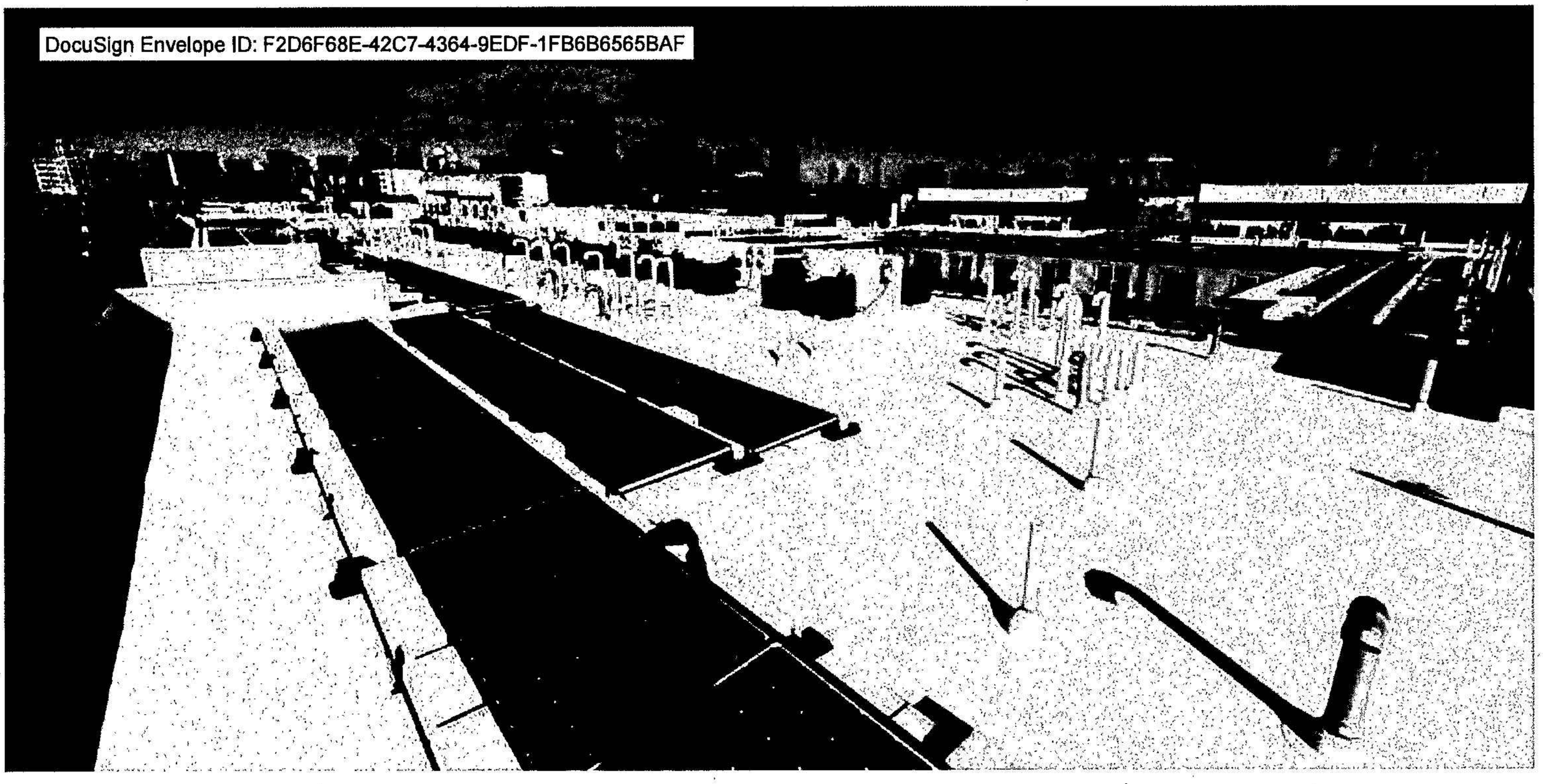
certifierade fastigheter



6,8 procent

minskning av vattenförbrukningen, total portfölj under 2022

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



solpaneler på taket på fastigheten West Square i Boston

framtiden är grön hos Akelius

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 mål att vara net zero senast 2050.

För att uppnå net zero målet har Akelius planerat att genomföra många uppgraderings- och renoveringsprojekt som inkluderar tillfälliga energieffektiviseringar. Akelius har femtio energi- och vattenrelaterade projekt pågående eller i förbyggnadsfas i slutet av 2022.

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

byta alla oljeuppvärmningssystem

Akelius har bytt ut nästan alla oljeuppvärmningssystem.
Det finns bara några få kvar inom portföljen. Akelius har redan en plan för att ersätta de återstående oljeuppvärmningssystemen med mer energieffektiva system.

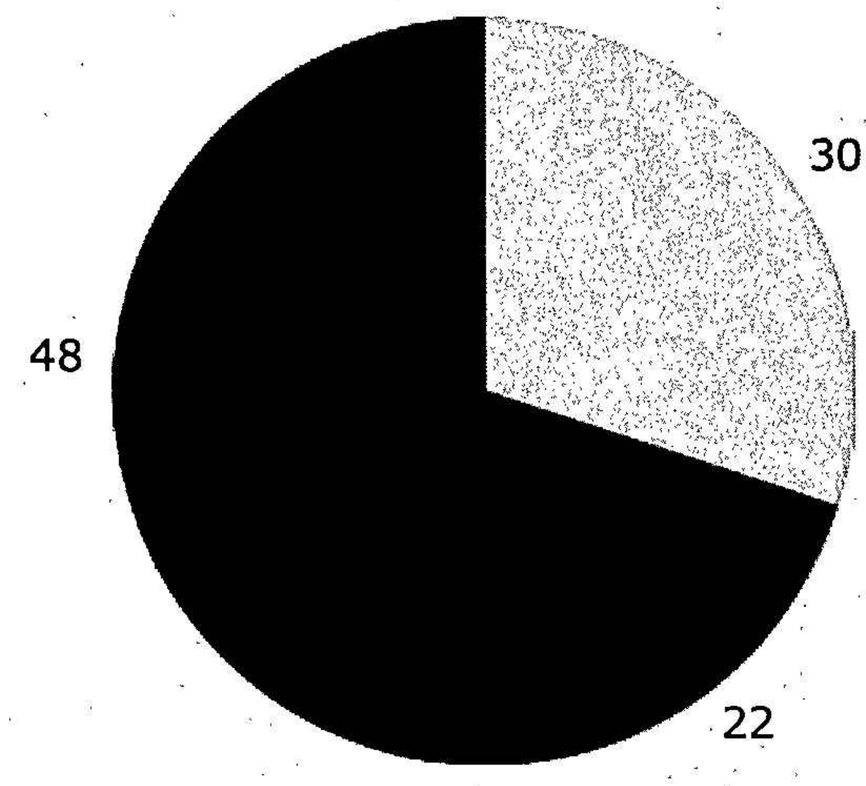
I Boston kommer tre fastigheter att konvertera befintliga gassystem till elektriska system med variabla kylmedelsystem.

Dessa system kan användas för både kyla och värme utan att ytterligare utrustning krävs.

nya laddningsstationer för elfordon

Nya laddningsstationer för elfordon kommer att installeras vid fem fastigheter i Boston. De beräknas vara klara i mitten av 2023.

energi- och vattenprojekt, pågående eller i förbyggnadsfas
procent



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080821

energiprojekt bidrar till en mer effektiv portfölj

Akelius har som mål att minska energiintensiteten med femton procent till slutet av 2025 jämfört med 2018.

Företaget strävar också efter att anskaffa hundra procent av sin el från förnybara källor i slutet av 2025.

energiintensitet minskade i jämförbara fastigheter

Akelius minskade sin oljeförbrukning med 67,8 procent jämfört med 2021, från 3 866 MWh till 1 245 MWh. Effektivare el- eller gassystem har ersatt tidigare system.
Det har i sin tur ökat gasförbrukningen med 1,3 procent för jämförbara fastigheter. Elförbrukningen i jämförbart bestånd minskade med 1,7 procent för 2022.

Fastighetsförvärv genomförda under året har ökat den totala energiförbrukningen med 12,8 procent jämfört med 2021. Det har resulterat i en ökning av energiintensiteten med en procent.

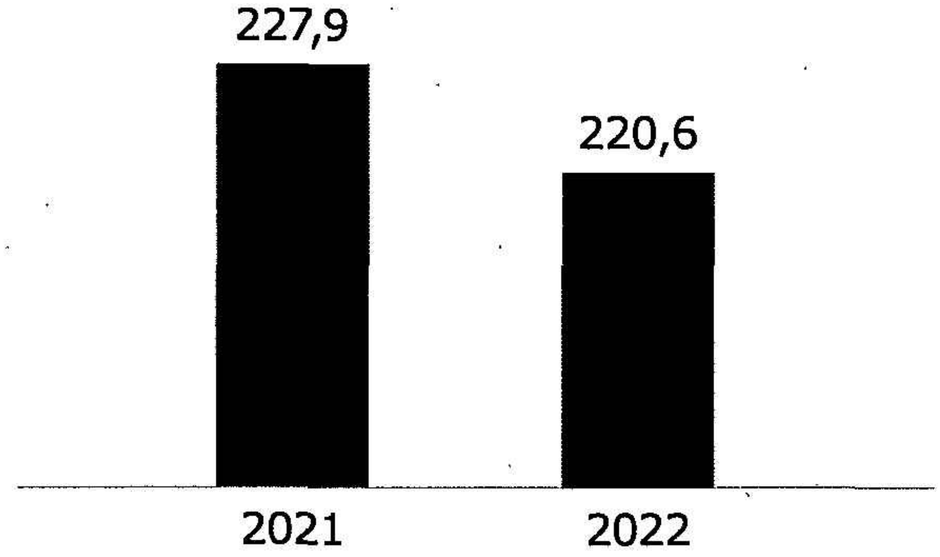
Akelius har ökat andelen förnybar el i jämförbara fastigheter med 3,7 procentenheter, från 49,9 procent till 53,6 procent.

vattenförbrukningen minskade 14,2 procent i jämförbara fastigheter

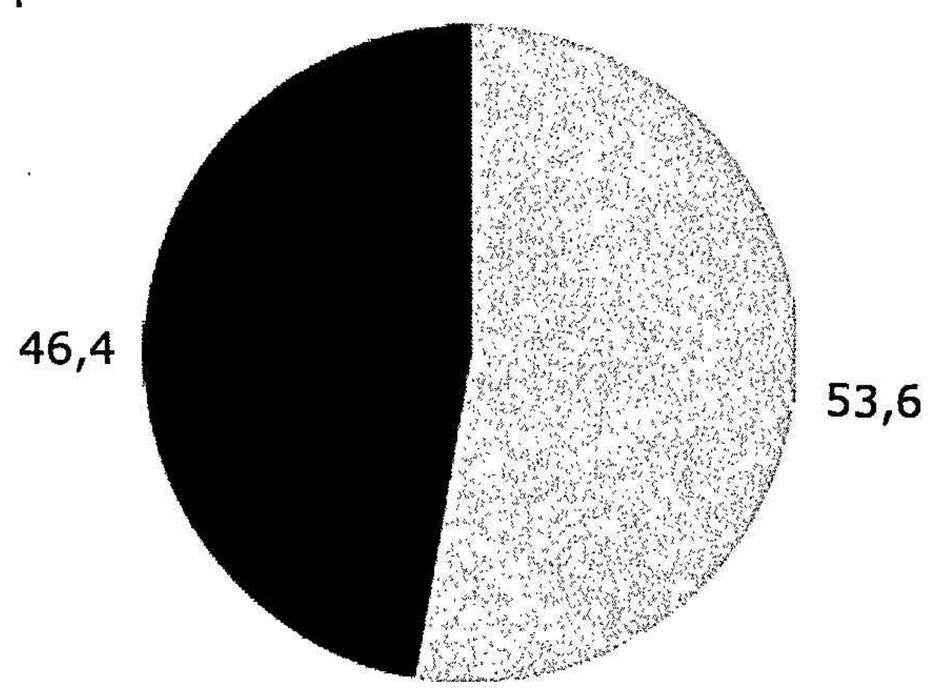
Vattenförbrukning i jämförbart bestånd minskade under året med 14,2 procent, från 1,28 miljoner m³ 2021 till 1,10 miljoner m³ 2022.
Detta motsvarar en minskning av vattenintensitet om 10,7 procent i jämförbart bestånd, från 1,74 m³ per kvadratmeter till 1,55 m³ per kvadratmeter.

Fastighetsförvärv genomförda under året har ökat den totala vattenförbrukningen med 11,7 procent jämfört med 2021. Däremot minskade vattenintensiteten i jämförbart bestånd med 6,8 procent.

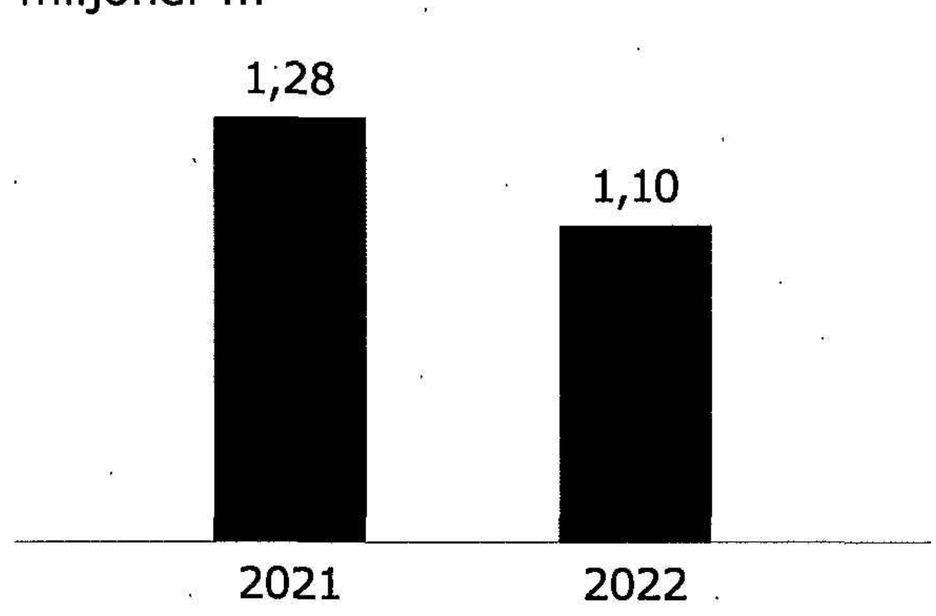
energiintensitet, jämförbara fastigheter
kWh per kvm



andel förnybar elektricitet, jämförbara fastigheter
procent



total vattenförbrukning, jämförbara fastigheter
miljoner m³



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080022

ett fantastiskt år för solenergi på båda kontinenterna

Akelius har tjugo existerande solpanelssystem och ytterligare sjutton planeras.

I Toronto har solpanelssystem installerats i sju fastigheter.
Sammanlagt har dessa projekt en kapacitet på 575,46 kWp.
Projekten förväntas spara upp till 72 000 euro per år.

I London har ett solpanelssystem funnits på McMillan House sedan juni 2022.
Det förväntas producera 18 000 kWh per år.
Det är tillräckligt med energi för att driva sex hushåll i Storbritannien årligen.

Dessutom planeras ytterligare tre solpanelssystem i London.
Dessa kommer att ha en sammanlagd förväntad effekt på 60 000 kWh per år när de är färdigställda.

I Washington installerades två solpanelssystem på Rittenhouse och The Edition.
De har en sammanlagd beräknad effekt på 64 200 kWh.

Dessa projekt hjälper Akelius att uppnå sina mål om minskade utsläpp och förnybar energi.

teknik som sparar el

Akelius har tecknat ett samarbetsavtal med Voltalis för att tillhandahålla små enheter som hjälper hyresgästerna att spara el genom

- fjärrstyrning av el via en applikation som till exempel gör det möjligt att slå på värmen en timme innan hyresgästen kommer hem för att undvika att slösa värme hela dagen
- automatisk avstängning av el för uppvärmning under korta perioder utan att temperaturen påverkas

Voltalis kommer att installera sina enheter i lägenheter i större projekt redo för nya hyresgäster kostnadsfritt.
120 fastigheter är redan fullt utrustade.

Sedan utrullningen av Voltails enheter har tre MWh el sparats.
Akelius kommer att fortsätta detta projekt under 2023.

renovering för bättre isolering

Att förbättra isoleringen i fastigheter är ett bra sätt att minska utsläppen.
Bättre isolering leder till mindre förlust av värme eller kyla vilket minskar förbrukningen och koldioxidutsläppen.

Isolering kan förbättras på många sätt.
Att byta ut fönster förbättrar inte bara energieffektiviteten i byggnaden, det reducerar även ljudnivån.
Denna typ av projekt utfördes i två fastigheter i Boston och två fastigheter i Toronto.
I Montreal bytte Akelius fönster som en del av en större renovering vid 1975 de Maisonneuve.

Takbyte förbättrar också isoleringen.
I Toronto byttes huvudtaket i en fastighet.
Här ökades isoleringen från två till fyra tum.
I Paris byttes fönster i en fastighet och isolering lade till runt fönster och under taket.

byte av värme- och varmvattenpannor

Byte av värme- och varmvattenpannor är en annan metod för att förbättra energieffektiviteten.
Det utfördes i två fastigheter i Toronto.

Dessa projekt skapar en grönare portfölj för Akelius.

gröna takinstallationer

Gröna tak ger skugga och minskar temperaturen på taket och omgivande luft.
Detta kan bidra till att minska byggnadens energiförbrukning när det är varmt väder.

Från och med 2022 har nio av Akelius fastigheter gröna tak med en sammanlagd area på 1 514 kvadratmeter och en investering på 351 278 euro.

I november 2022 installerades sedumtak på ett cykelförråd i London.

Fyra gröna tak planeras att installeras under 2023, tre i Washington D.C. och ett i Boston.
Detta kommer addera 1 770 kvadratmeter gröna tak till en investering på nästan 400 000 euro.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080823

krav på rapportering av energiförbrukning i Nordamerika

USA

Flera delstater och lokala myndigheter har infört obligatoriska riktlinjer för benchmarking av byggnaders energianvändning och transparens med hjälp av Environment Protection Agencys ENERGY STAR. ENERGY STAR-poäng anger en byggnads energiprestanda jämfört med liknande byggnader i hela landet.

Fastighetsägare måste rapportera energianvändning, utsläpp av växthusgaser och vattenanvändning.
Städerna tar ut avgifter vid försenad inrapportering.

Dessutom har vissa delstatliga och lokala myndigheter infört en policy gällande standarder för byggnaders prestanda, BPS, som kräver att fastighetsägare ska uppfylla prestandamålen.
Byggnaderna måste förbättras över tid, ofta med delmål som leder till energibesparingar och utsläppsminskningar.
Byggnader med dålig prestanda kommer på kort sikt att drabbas av koldioxidavgifter eller tvingas genomgå energibesiktningar.

Austin

I Austin Equity, som antogs av staden i september 2021, fastställs ett mål om net zero utsläpp av växthusgaser i hela samhället till 2040.

Den upprepar också de mål som satts upp för Austin Energy att nå 55 procent förnybar energi till 2025.

Boston

I City of Boston Climate Action Plan 2019 Update ingår nya mål för att minska utsläppen av växthusgaser med femtio procent till 2030 och med hundra procent till 2050, jämfört med 2005 års nivåer.

New York

Målet med Local Law 97, lagen om utsläpp från byggnader som antagits av New York City Council, är att minska utsläppen från byggnader med fyrtio procent fram till 2030 och åttio procent fram till 2050 i de fem stadsdelarna.

2024 inför Local Law 97 koldioxidtak för byggnader som är större än 25 000 kvadratfot.

Washington D.C.

District of Columbia, DC, hållbarhetsmål för 2020 omfattar en minskning av växthusgaser med femtio procent till 2032, koldioxidneutralitet till 2050 och fastställande av standarder för byggnaders energiprestanda för stora fastigheter.

Enligt lagstiftningen för delstaten Virginia 2020 ska de elverksbaserade utsläppen minska så att de blir hundra procent koldioxidfria 2050.

Delstaten Marylands planer på att minska utsläppen med femtio procent fram till 2030 gör det möjligt att genomföra projekt för förnybar energi, främst solceller, på flera olika sätt.

Kanada

Från och med 2023 måste byggnadsägare rapportera sin energianvändning för att få ett ENERGY STAR-betyg.
Dessa nya krav ligger i linje med trenden i USA.
Detta är en följd av den net zerostrategi för klimatet som de stora städerna har antagit.

Montreal

Montreal stad har som mål att minska utsläppen av växthusgaser med 55 procent till 2030 och att vara koldioxidneutral till 2050.

Montreals stad kräver att utsläppen ska redovisas för

- alla byggnader på över 5 000 kvadratmeter eller med fler än femtio lägenheter senast januari 2023
- alla byggnader på över 2 000 kvadratmeter eller med fler än 25 lägenheter senast den 1 januari 2024

Toronto

Torontos klimatstrategi för net zero till 2040 godkändes i december 2021.
Version 4 trädde i kraft den 1 maj 2022 med mer specifika regler för nya byggnader.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080024

minska koldioxidutsläppen från bolaget

net zero till 2050

Akelius långsiktiga mål är att eliminera bolagets bidrag till de globala utsläppen senast 2050 och uppnå net zero utsläpp.
Net zero utsläpp innebär att de växthusgaser som bolaget släpper ut kompenseras av att växthusgaser avlägsnas.
Det ska ske genom att utsläppen minskas till så nära noll som möjligt och att resterande utsläpp avlägsnas.

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

Akelius antog mål för att minska koldioxidutsläppen från sin verksamhet. Akelius åtar sig att

- minska koldioxidutsläppen inom scope 1 och scope 2 med fyrtio procent fram till slutet av 2025
- ha hundra procent el från förnybara resurser senast vid slutet av 2025
- minska koldioxidutsläppen scope 1, scope 2, och scope 3 i linje med net zeroinitiativet till 2050

Ytterligare mål som bidrar till lägre koldioxidutsläpp för 2023 är att

- utföra minst ett projekt för livscykelanalys per stad
- tillhandahålla en studie om genomförbarhet avseende laddningsstationer för elfordon för alla parkeringsplatser i slutet av 2023

För att uppnå de ambitiösa målen utarbetas i varje stad detaljerade handlingsplaner. Dessa planer godkänns av verkställande direktör.

Informationen nedan är utan någon handel med växthusgaser.

minska utsläppen inom scope 1 och scope 2

24 procent av Akelius koldioxidutsläpp finns inom scope 1.
Akelius utsläpp inom scope 1 kommer från förbrukad olja, naturgas, bränsle till bolagets fordon samt från förbrukad värme och el.

Fem procent av Akelius koldioxidutsläpp finns inom scope 2.
Akelius utsläpp inom scope 2 kommer endast från el, eftersom varken fjärrvärme eller ånga används i Akelius fastigheter.

uppgradering till kontrakt på förnybar el, New York och London

New York-portföljen har övergått till avtal om förnybar el under 2022.
Denna förändring utfördes utan extra kostnad.

Under andra delen av 2022 bytte även vissa av fastigheterna i London till kontrakt på förnybar el.

lägre utsläpp tack vare grönare alternativ, Montreal

Montreal har mycket låga utsläpp från sitt lokala elnät.
99,8 procent av Hydro-Quebecs el kommer från vattenkraft.
Vattenkraft har betydligt lägre utsläpp än andra förnybara energikällor.

20230509080825

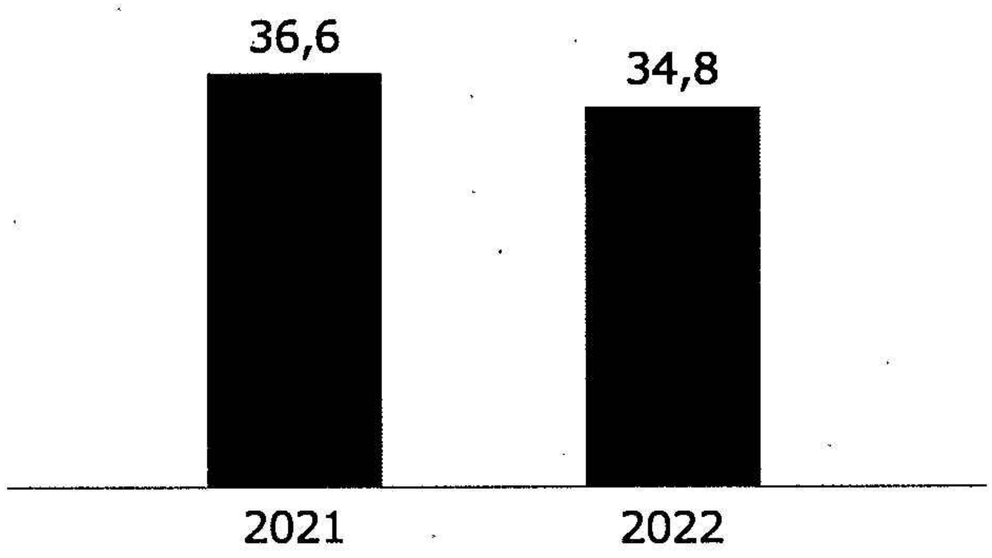
anläggningsbaserade och marknadsbaserade utsläpp

Austin, Boston, New York, Toronto, och Washington D.C. har anläggningsbaserade koldioxidutsläpp.
Anläggningsbaserad metod innebär att utsläpp beräknas utifrån ett genomsnittligt värde för det lokala elnätets el.
Paris, London, Ottawa, Quebec City, och Montreal har marknadsbaserade koldioxidutsläpp.
Marknadsbaserad metod innebär att utsläpp beräknas utifrån el från ett specifikt elavtal som aktivt köpts av bolaget.

Akelius minskade de marknadsbaserade utsläppen enligt scope 2 i jämförbara fastigheter med 11,7 procent under 2022.
Den marknadsbaserade koldioxidutsläppsintensiteten minskade med 5,0 procent,
från 36,6 kg CO_2e per kvadratmeter 2021,
till 34,8 kg CO_2e per kvadratmeter 2022.

Minskningen beror främst på bytet till förnybar el i London, Paris och New York samt från ett flertal effektiviseringsåtgärder och energiprojekt.

marknadsbaserad utsläppintensitet, jämförbara fastigheter, kg CO_2e per kvm



första året som utsläpp inom scope 3 rapporteras

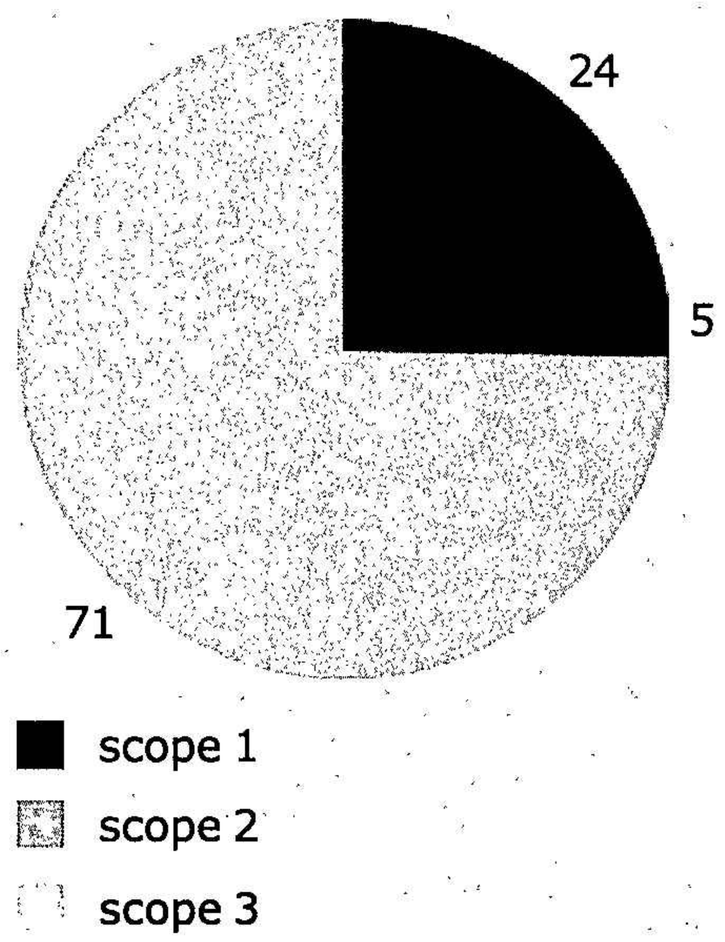
Akelius arbetade under 2022 med att förbereda för insamlingen av utsläpp inom scope 3.
Dessa indirekta utsläpp kommer från utsläpp som genereras någon annanstans, men som bör tillskrivas Akelius verksamhet.
71 procent av Akelius totala utsläpp finns inom scope 3.

Akelius har dragit slutsatsen att utsläpp inom scope 3 delas in i följande kategorier

- inköpta varor och tjänster
- bränsle- och energirelaterade utsläpp
- transport och distribution i tidigare led
- affärsresor
- arbetspendling
- leasade tillgångar i senare led

Akelius stod för 92 278 ton av utsläpp inom scope 3 under 2022.
Den största påverkan kommer från kategorierna leasade tillgångar i senare led samt inköpta varor och tjänster.
Se utsläppen i varje kategori samt använd metodik i detalj på sidor 228-229.

uppdelning per scope, absolut portfölj procent



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080026

övergång till en mer energieffektiv portfölj

energibesiktning

Akelius strävar efter att alla fastigheter ska ha genomgått en energibesiktning innan slutet av 2023.

En ny energibesiktningsfunktion skapades i juli 2022 som en del av Inspection Application.
Funktionen är tillgänglig för gemensamma utrymmen.

Fastighetsförvaltaren är processägare och ser till att alla fastigheter inspekteras av en byggledare eller energichef.

Inspektioner på plats och granskning av förbrukning måste slutföras av verksamheten senast i slutet av 2023.

Energiåtgärderna kommer att genomföras senast i slutet av 2024.

energipoäng för den globala portföljen

Byggnadsavdelningen arbetar med att definiera ett ramverk för miljö, sociala frågor och styrning för att ge ett internt hållbarhetsbetyg till alla Akelius fastigheter baserat på

- energibesiktning på plats
- förbrukning och kostnader
- bedömning av klimatrisk
- energimodeller
- livslängd för mekaniska och elektriska system

Detta kommer att göra det möjligt för Akelius att skapa ett ESG-benchmark som identifierar goda och dåliga fastighetsprestationer, bästa praxis, åtgärdsplaner för underhåll, paket för avyttring och gröna obligationer.

Målet för varje fastighet är att senast i slutet av 2024 ha

- ett internt hållbarhetsbetyg
- föreslagna energiåtgärder samt angivna kostnader för att förbättra resultatet
- beräknade besparingar genom energiåtgärder
- verkliga besparingar från energiåtgärderna efter sex månaders genomförande

3008 Queen Street East, Scarborough, Toronto



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080027

hållbar byggnation

Akelius restaurerar och uppgraderar sina fastigheter för att skapa en grönare portfölj och bättre boende, *a better living*, för sina hyresgäster.

Avdelningar för arkitektur, inköp och bygg inom byggnadsavdelningen samarbetar för att uppnå de mest effektiva tillvägagångssätten för dessa förbättringar.

uppförandekod för leverantörer

Akelius strävar efter att hundra procent av leverantörerna ska bekräfta Akelius uppförandekod för leverantörer i slutet av 2023 och framåt.

Definitionen av en leverantör i detta sammanhang är följande

- en leverantör till vilken Akelius har årliga utgifter på över 5 000 euro
- en leverantör som Akelius betalar genom faktura, inte med kreditkort
- inga kommuner, andra offentliga eller statliga organisationer
- inga monopol, exempelvis elbolag

Akelius inköpsteam har gjort alla leverantörer medvetna om företagets uppförandekod för leverantörer.

44 procent av leverantörerna i USA och Kanada har bekräftat Akelius uppförandekod för leverantörer i slutet av 2022.
Befintliga leverantörer har behövt mer tid för att uppfylla uppförandekoden för leverantörer,
därav den lägre svarsfrekvensen.

Alla nya leverantörer måste bekräfta Akelius uppförandekod för leverantörer innan de inleder affärsrelationer med Akelius.

hållbara leverantörsrevisioner

Akelius har påbörjat processen att granska leverantörer med en årlig utgift på över 50 000 euro.

Akelius bedömer leverantörernas hållbarhetsprestanda baserat på svaren i frågeformuläret för hållbara leverantörer. Frågeformulären skickades ut till leverantörer i december 2022.

Hållbara leverantörsrevisioner identifierar

- leverantörer med hög risk
- områden som inte uppfyller hållbarhetskraven

Akelius bedömer leverantörernas hållbarhetsprestanda i följande kategorier

- allmänt
- miljö
- mänskliga rättigheter
- barnarbete
- hälsa och säkerhet
- bolagsstyrning
- hantering av leverantörskedjan

Akelius bedömer hållbarhetskategorierna på skalan 1–100 procent.
Leverantörer med en totalpoäng på mindre än 31 procent anses vara högriskleverantörer.

Baserat på revisionsresultaten skapar leverantörerna en egen plan för korrigerande åtgärder.
Egna åtgärdsplaner kan bidra till att förbättra prestanda i kategorier som inte uppfyller hållbarhetskraven.

Akelius utfärdar inga planer för korrigerande åtgärder.

Leverantörer utarbetar en plan för korrigerande åtgärder för att främja både samarbete och samverkan.

Akelius gör därefter en ny bedömning av leverantörernas hållbarhetsprestanda.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080028

hållbara material

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

Akelius arbetar med sin samlingslista för komponenter och byggmateriellista som har genomgått en livscykelanalys.

Lokala team kan med hjälp av listorna välja mer miljövänliga komponenter med lägre utsläpp.

riktlinjer för kemikalier och toxicitet skyddar hälsan

Hållbarhetsteamet och arkitektenheten 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 Volatile Organic Compounds, VOC, i färger, lim och träprodukter.

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

materialval påverkar förbrukningskostnader

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

Genom att specificera maximala vattenflöden för blandare kan Akelius 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 skövling. Akelius köper endast produkter av trä som är certifierat av en tredje part, till exempel från Forestry Stewardship Council of Sustainable Forestry Initiative.

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

befintliga material är mest hållbart

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.

parkettgolv blev till nya möbler, Paris

Akelius återvann 450 kvadratmeter ekparkett i samband med renoveringen av fastigheten 61 rue Didot i Paris.

På grund av omfattande förändring av planlösningen var det inte möjligt att behålla eller återanvända golvet och samtidigt behålla Akelius *a better living*-kvalitet.

Medarbetarna i Paris letade efter alternativ för att använda materialet och samarbetade med ett franskt möbeltillverkningsföretag. Företaget specialiserar sig på att skapa möbler och kök av gamla trämöbler och parkettgolv.

300 kvadratmeter parkett användes för att bygga bänkar.
Kvarvarande 150 kvadratmeterna kommer att användas för att skapa andra möbler.

Möbelföretaget arbetar med asylsökande, för att utbilda dem till snickare och främja deras sociala integration.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080829

livscykelanalys

Livscykelanalys, eng. life cycle assessment, LCA , är en flerstegsprocess för att beräkna miljöpåverkan under en produkts eller projekts livstid.

Akelius hållbarhetsmål syftar till att gå över från en brun till en grön fastighetsportfölj.

Sedan juni 2022 använder Akelius en programvara för livscykelanalys, One Click LCA, för att utföra analyser för koldioxidavtryck.

Analysen omfattar

- fullständig hållbarhetsbedömning för komponenter och byggmaterial
- livscykelkostnad för komponenter och byggmaterial
- benchmarkmallar anpassade till globala hållbarhetscertifieringar som BREEAM, LEED och HQE

välja produkter med miljövarudeklaration

Alla byggmaterial och produkter som ingår i programvaran One Click LCA omfattas av miljövarudeklarationer, Environmental Product Declaration, EPD.

En EPD är ett verifierat dokument som ger transparent och jämförbar information om produktens miljöprofil.

Akelius uppmuntrar till användande av produkter och material med giltig EPD.

För närvarande granskas alla byggkomponenter i Akelius samlingslista för komponenter för att identifiera vilka av dem som har en EPD.

London genomför det första livscykelanalysprojektet

Akelius utförde den första livscykelanalysen för det nya kontoret i London i juli 2022.

Kontoret strävar efter att bli certifierat enligt BREEAM UK Refurbishment and Fit-out scheme.
Livscykelbedömning kan ge poäng och förbättra BREEAM-betyget.

Projektet fick totalt elva poäng, vilket är det maximala antalet poäng som finns under materialkategorin i BREEAM Refurbishment.

Dessa poäng tilldelades för utförandet av en livscykelanalys, för upprättandet av en produktupphandlingspolicy, samt genom att specificera av minst tre materialtyper som anskaffats ansvarsfullt.

I upphandlingspolicyn ingår

- ansvarsfull anskaffning av material
- mänskliga rättigheter
- materialens miljöpåverkan
- lokal upphandling

Teamet slutförde livscykelanalysen i programvaran One Click LCA genom att använda byggmaterialens EPD, eller en liknande matchning.

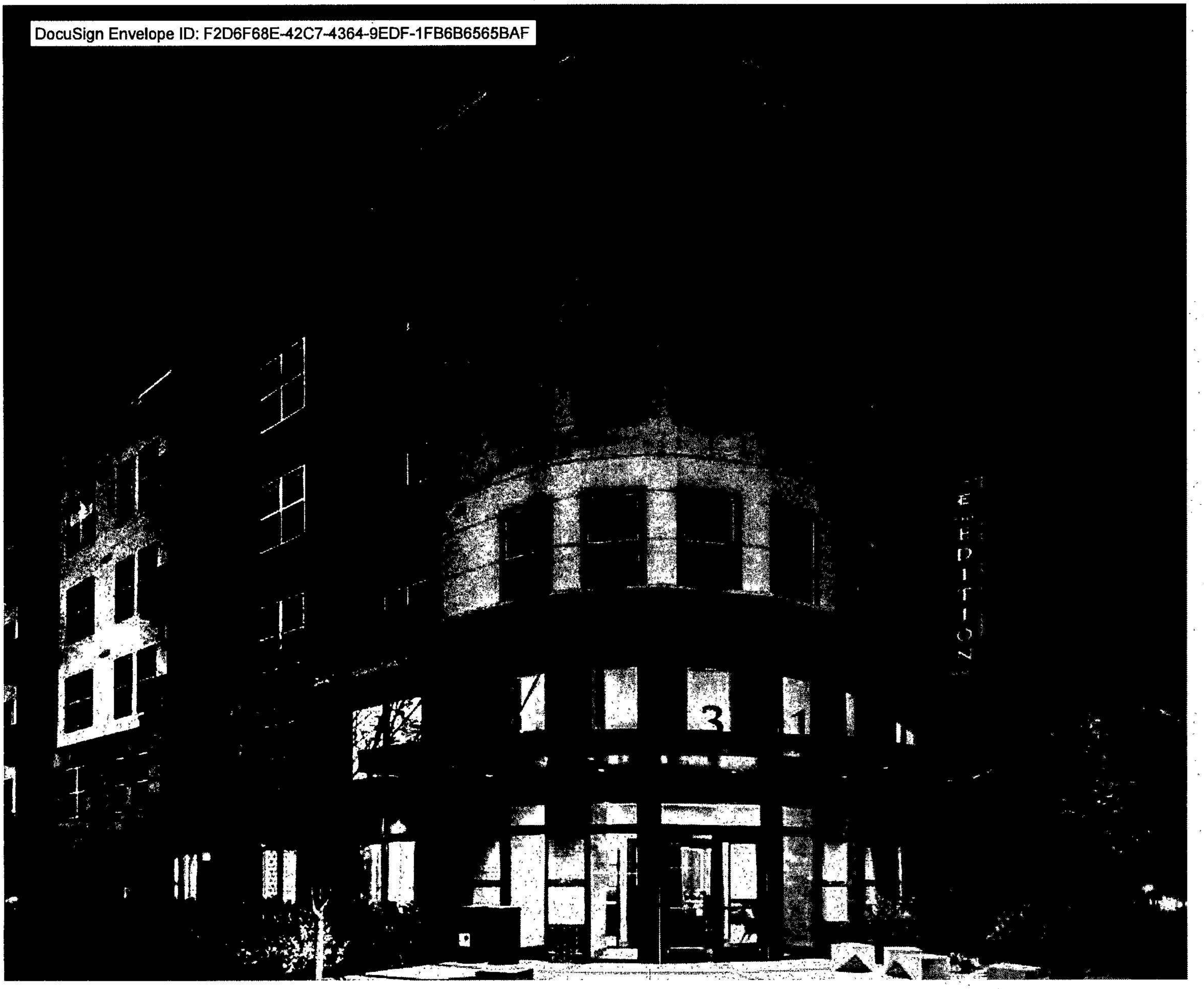
utbildning är nyckeln

Utbildningar håller personalen informerad om nya mål och rutiner.
Ett hållbarhetsseminarium hölls för arkitekter i november 2022.

Seminariet var utformat i syfte att

- undersöka arkitekters roll för att uppnå hållbara designmål
- uppmuntra de lokala arkitektteamen att kontakta den globala arkitektenheten angående val av komponenter
- utbilda arkitekterna i nya hållbarhetsmål
- införa nya rutiner relaterade till hållbarhetsspårning och rapportering

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



The Edition, Washington D.C.,
LEED HOMES Gold-certifierad fastighet sedan 2019

mot en grönare portfölj med miljöcertifieringar

Akelius har som mål att tjugo procent av portföljens golvyta ska vara certifierad enligt LEED, BREEAM eller annan oberoende erkänd organisation i slutet av 2030.

Dessa certifikat visar en byggnads hållbarhet ur ett miljö-, energi- och vattenperspektiv. De är också en indikator på bolagets engagemang mot en grönare portfölj.

Framtida certifieringar förbättrar portföljens värde på lång sikt.
I ljuset av hårdare lokala krav på fastighetsbranschen i de flesta länder, kan miljöcertifieringar leda till hyrespremier eller avsevärt minska eventuell beskattning baserat på bolagets utsläpp.

Akelius har tidigare förvärvat fastigheter i behov av renovering och uppgradering.

Akelius arbetar med att avsluta många projekt, främst för att förbättra fastigheternas effektivitet, men också för att få dem certifierade.

13,2 procent av total golvyta i Akelius portfölj är certifierade eller potentiellt miljöcertifierade.
Totalt värde av certifierade eller potentiellt certifierade fastigheter uppgick till 476 meur.
Dessa fastigheter genererade intäkter på 38 meur under 2022.

På följande två sidor återfinns en förteckning över existerande och potentiella miljöcertifieringar.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080831

certifierade fastigheter och potentiella certifieringar

Europa

Stad	Fastighet	Certifiering, namn	Certifiering, nivå	Certifierad/ potentiell	Total golv-yta, kvm	Andel av golvyta*, procent
London	Challoner House	BREEAM	good	potentiell	1 425	0,9
London	Premier House	BREEAM	very good	potentiell	6 329	4,1
London	High London	net zero		potentiell	990	0,6
Paris	Meaux	HQE		potentiell	483	0,3
Paris	Cité Industrielle	HQE		potentiell	205	0,1
Paris	Moulin de Près	HQE		potentiell	195	0,1
Summa					**9 628**	**6,3**

USA

Stad	Fastighet	Certifiering, namn	Certifiering, nivå	Certifierad/ potentiell	Total golv-yta, kvm	Andel av golvyta*, procent
Washington D.C.	518 9th Street NE	LEED	Silver	certifierad	7 059	1,4
Washington D.C.	The Edition	LEED HOMES	Gold	certifierad	28 427	5,5
Boston	40 Channel Center	LEED CI/ WELL	Silver	potentiell	2 100	0,4
Boston	162 Summer Street	LEED BD+C		potentiell	1 461	0,3
New York		LEED		potentiell	6 179	1,2
New York	28-30 W 22nd St	LEED	Gold	potentiell	3 227	0,6
Washington D.C.	1114 F St NE	LEED	Silver	potentiell	3 585	0,7
Washington D.C.	1100 F St NE	LEED	Silver	potentiell	1 755	0,3
Washington D.C.	1401 Mass Ave NW	LEED / WELL	Platinum / Silver	potentiell	3 881	0,7
Washington D.C.	1650 Harvard St NW	LEED	Silver	potentiell	13 687	2,6
Summa					**71 360**	**13,7**

* certifierad eller potentiellt certifierad golvyta av total golvyta i regionen

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080032

certifierade fastigheter och förväntade certifieringar, fortsättning

Kanada

Stad	Fastighet	Certifiering, namn	Certifiering, nivå	Certifierad/ potentiell	Total golv-yta, kvm	Andel av golvyta*, procent
Toronto	533 College Street	LEED BD+C	BD+C	certifierad	3 188	0.6
Montreal	3730 Chemin Queen Mary	Zero Carbon Building – Performance / BOMA BEST	Zero Carbon / BOMA -	potentiell	3 469	0,6
Montreal	266 Lansdowne Avenue	BOMA BEST	-	potentiell	1 311	0,2
Montreal	3460 Rue Durocher	BOMA BEST	-	potentiell	3 407	0,6
Montreal	25 Avenue des Pins West	BOMA BEST	-	potentiell	1 138	0,2
Montreal	590 Outremont	BOMA BEST	-	potentiell	2 600	0,5
Montreal	3014 Van Horne	BOMA BEST	-	potentiell	2 237	0,4
Montreal	3495 Van Horne	BOMA BEST	-	potentiell	1 617	0,3
Montreal	3460 Peel St	LEED BD+C	Silver/Gold	potentiell	16 187	2,9
Montreal	3195 Van Horne Avenue	BOMA BEST	-	potentiell	857	0,2
Montreal	1 Rosemount Ave	LEED BD+C	Silver	potentiell	3 103	0,6
Montreal	511 Place d'Armes	BOMA BEST	-	potentiell	4 935	0,9
Montreal	1800 Victoria	BOMA BEST	-	potentiell	2 529	0,5
Montreal	4350 Hotel de Ville	BOMA BEST	-	potentiell	2 328	0,4
Montreal	30 Saint Joseph Boulevard Est	BOMA BEST	-	potentiell	6 127	1,1
Montreal	37 Roosevelt	BOMA BEST	-	potentiell	2 191	0,4
Montreal	6600 Darlington	BOMA BEST	-	potentiell	2 083	0,4
Montreal	9675 Papineau	LEED O+M	Silver/Gold	potentiell	11 796	2,1
Ottawa	Gatineau portfolio	BOMA BEST	-	potentiell	11 371	2,0
Summa					**82 474**	**14,7**

* certifierad eller potentiellt certifierad golvyta av total golvyta i regionen

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

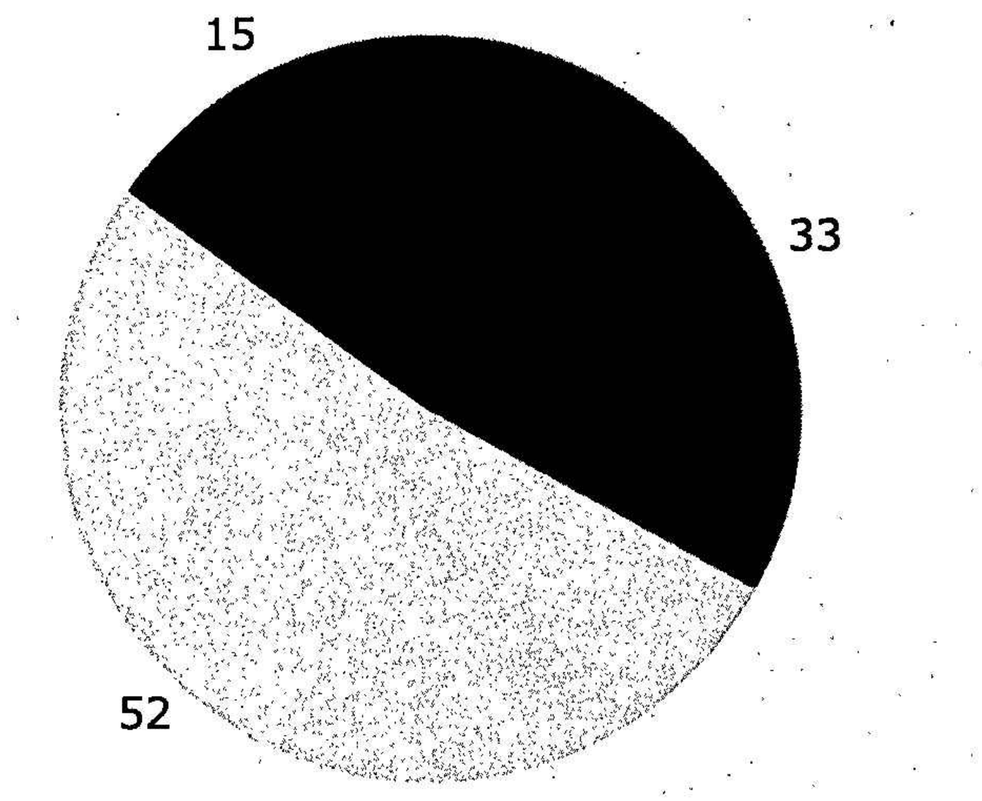
20230509080033

energicertifikat, EPC, blir allt viktigare

Energicertifikat från tredje part styr och verifierar Akelius förbättringar.
London och Paris omfattas av lokala bestämmelser som anger att energicertifikat måste finnas på lägenhetsnivå.
Om en lägenhet inte har något energicertifikat eller ligger under ett visst tröskelvärde får lägenheten inte hyras ut eller hyran inte höjas.
Därför är det viktigt att förbättra energicertifikatet.

Merparten av Akelius portfölj finns i USA och Kanada.
Det är inte obligatoriskt att ha energicertifikat i dessa länder, med undantag för New York.
I New York är energicertifikat obligatoriska på fastighetsnivå om fastigheten är större än 25 000 kvadratfot,
vilket motsvarar 21 av Akelius fastigheter i staden.
Hundra procent av byggnaderna i New York har energicertifikat.

energicertifikat för lägenheter i New York
procent



838 West End Avenue, New York



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080034

London

Sedan den 1 april 2018 måste alla privata hyresfastigheter i Storbritannien ha ett energicertifikat med minst betyget E. Utan certifikatet får hyresvärdar inte hyra ut sina fastigheter till nya hyresgäster eller förnya befintliga hyresavtal.

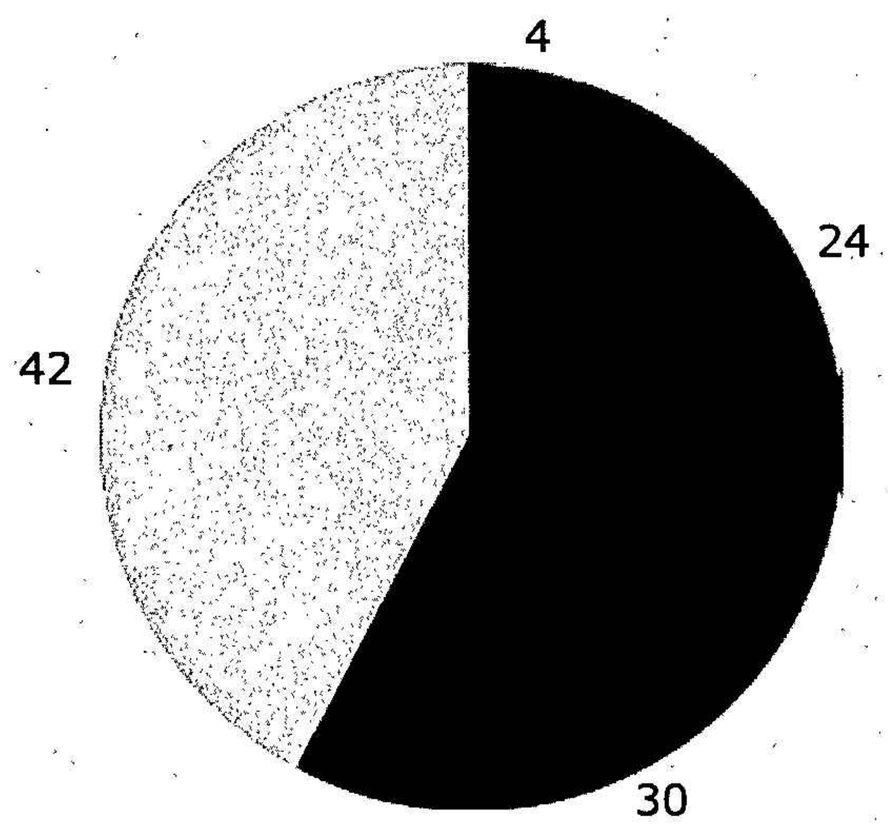
Det finns ett förslag att från och med 2025 måste alla nya hyresavtal i hyresfastigheter ha en EPC-klassificering på C eller högre. Dessa nya bestämmelser kommer först att tillämpas på nya hyresavtal och sedan på alla hyresavtal från och med 2028.

Paris

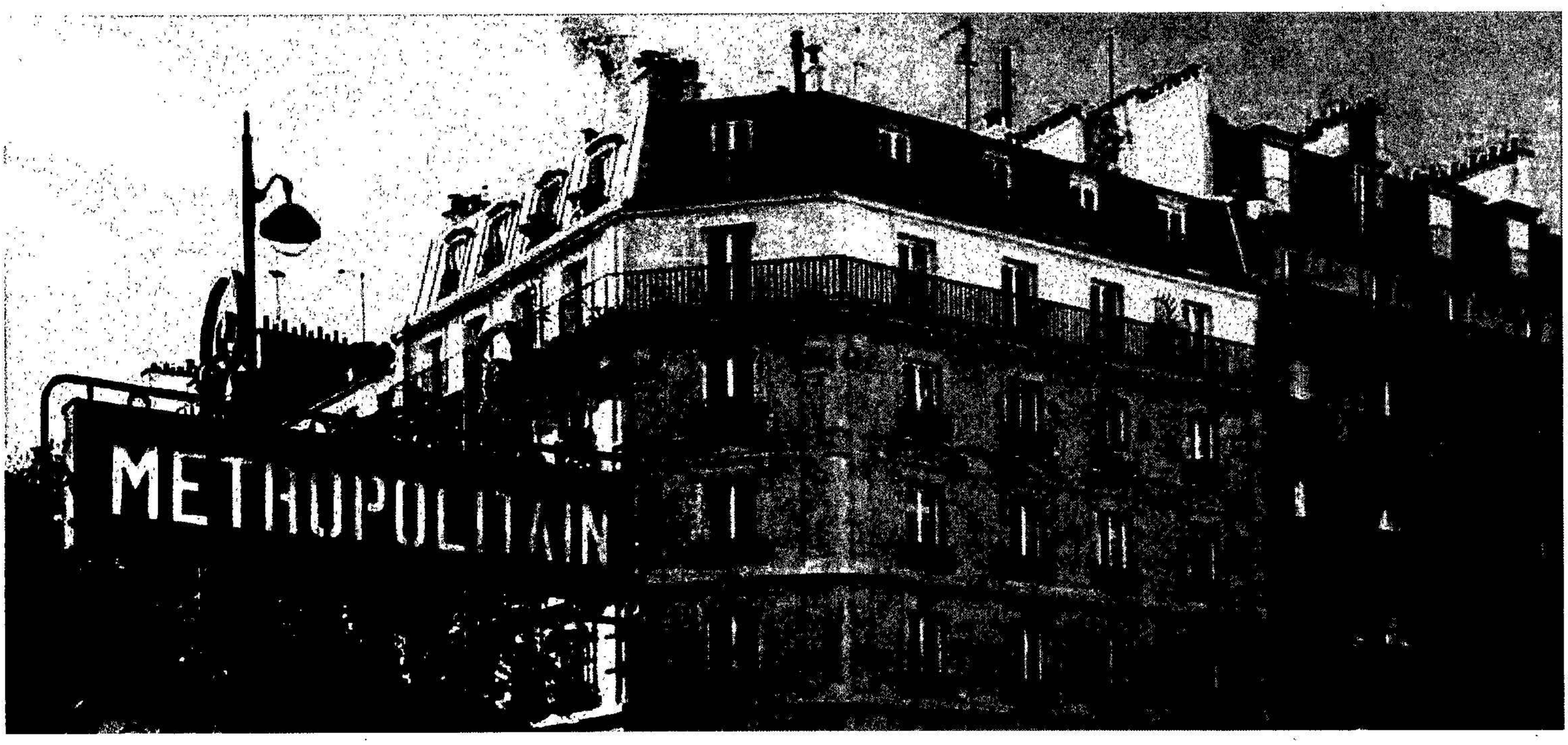
Sedan den 25 augusti 2022 har alla hyror för bostäder som klassificeras som F eller G frysts och kan varken höjas mellan två hyresavtal eller indexeras.

Från och med den 1 januari 2023 kommer alla bostäder som överskrider en energiförbrukning på 450 kilowattimmar per kvadratmeter och år att betraktas som olämpliga och får inte hyras ut.
Från och med den 1 januari 2025 kommer bostäder av klass G att betraktas som olämpliga.
Från och med den 1 januari 2028 kommer bostäder av klass F att betraktas som olämpliga.
Från och med den 1 januari 2034 kommer bostäder av klass E att betraktas som olämpliga.

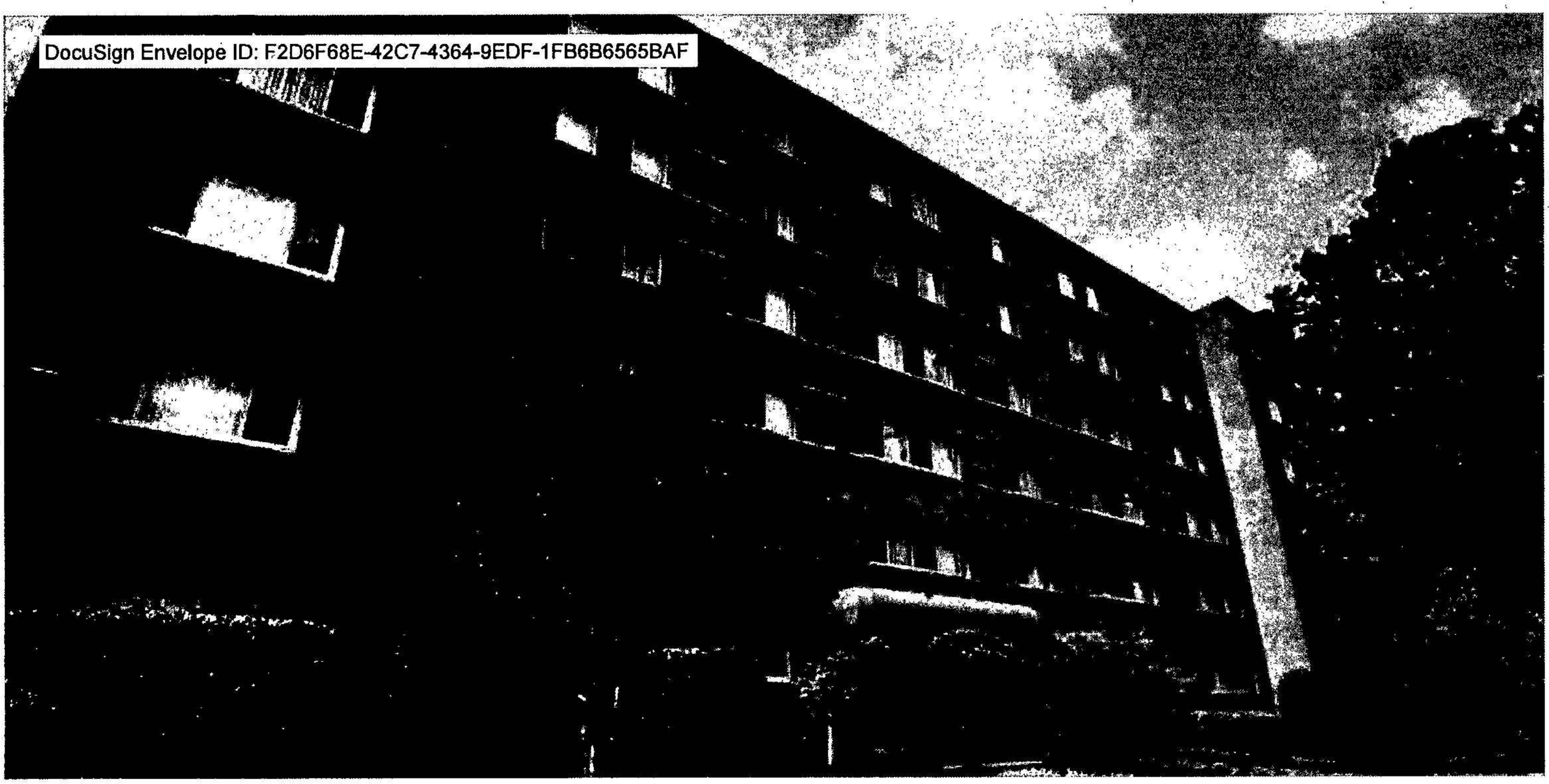
energicertifikat för lägenheter i London och Paris
procent



28 Hermel, 18ème arrondissement, Paris



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



1310 N Oak Street, Arlington, Washington D.C.

avfallshantering i fastigheter

Sedan 2022 har Akelius förbättrat avtalen med tredje part avseende behandling och rapportering av byggnads-, hyresgäst- och kontorsavfall.

Akelius förbinder sig att använda hållbara material och minska avfallet genom att ha en femton procents ökning av andelen avfall som återvinns från fastigheter i slutet av 2025,
baserat på 2022.

avfallshanteringsplan

Målen för avfallshanteringsplanen är följande

- minimera mängden genererat avfall
- maximera mängden material som återanvänds, återvinns eller upparbetas
- minimera mängden material som skickas till deponi

Byggnadsavdelningen utarbetar mallar för avfallshanteringsplanen för varje projekt. Detta slutförs under den fas som föregår byggnationen.

metod för datainsamling

Akelius är verksamt i fyra länder. Hanteringen av avfall från fastigheter och hyresgäster beror på de lokala kommunerna och deras bestämmelser.

Avfallsuppgifter samlas in från fakturor när det är möjligt,
och kompletteras med beräkningar när uppgifterna annars inte är tillgängliga. Uppgifterna uppskattas utifrån avfallstyp, antal tunnor, volym och insamlingsfrekvens.

Uppskattningen är dessutom justerad för vakanser.

avfall från anläggningar och hyresgäster

Ett strukturerat och effektivt avfallshanteringssystem minimerar mängden avfall som går till deponier eller förbränning utan energiåtervinning.

Sedan 2017 har Akelius arbetat med två globala mål för att

- garantera att alla fastigheter har landsspecifika sorteringsstationer
- informera hyresgäster och personal om hur hushållsavfall sorteras

I varje fastighet har Akelius specificerat vilken typ av avfall som ska slängas i vilken soptunna.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080036

förbättrad avfallshantering relaterat till hyresgäster

Mängden avfall som skickas till deponier ökade till 66 procent under 2022, jämfört med 64 procent 2021.

Mängden avfall som skickas till återvinning minskade till 34 procent under 2022, jämfört med 36 procent 2021.

Städerna förbättrade sina beräkningsmetoder, vilket resulterade i att mer exakt data rapporterades.

Akelius hade en lägre vakansgrad 2022 jämfört med 2021.
Den ökade beläggningen av hyresgäster ledde till en ökning av avfall i hela portföljen.

I april 2022 inledde Akelius ett pilotprojekt för att förbättra avfallshanteringen i sina fastigheter i Toronto.
Projektet har lett till kostnadsbesparingar och effektiviseringar inom avfallshanteringen, vilket också förbättrar kvaliteten på servicen till hyresgästerna.
Efter framgångsrikt genomförande av detta projekt i Toronto så planerar Akelius att genomföra projektet i hela portföljen där det är möjligt.

övervakning av byggavfall

Farligt och icke-farligt avfall uppstår vid uppgradering av fastigheter.
Akelius har satt upp som mål att öka andelen återvunnet byggavfall till slutet av 2023.

Byggchefer samlar in uppgifter om byggnadsavfall från entreprenörer kvartalsvis och analyserar dem för att identifiera möjliga förbättringsområden.
Samarbete med entreprenörer bidrar till att minimera avfallet genom att rätt mängd material per projekt köps in och genom återanvändning och återvinning av material.

Akelius tillämpar återanvändning av material

Byggteamet tillämpar hållbarhet i alla aspekter av sitt arbete, från utformning och inköp av produkter till avfallshantering i slutet av projekten.
Detta leder till ekonomiska besparingar och minskad avfallsproduktion.

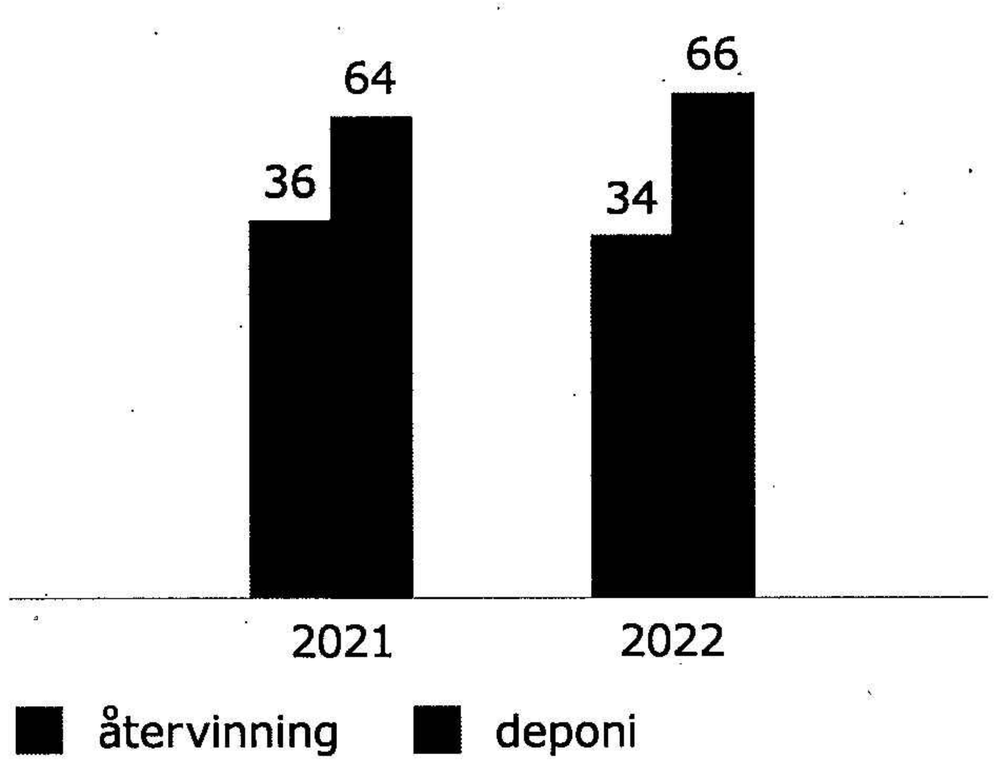
återanvändning av material, New York

Designteamet renoverade 69 kök i New York genom att använda överblivet material från tidigare projekt.
På så sätt slapp företaget köpa nytt material, vilket ledde till en besparing på 174 000 euro.

I ett annat projekt ändrade designteamet projektets omfattning för att möjliggöra återanvändning av badrumsplattor som fanns kvar från ett tidigare projekt.
Detta resulterade i en besparing på 28 000 euro, eftersom nya plattor inte behövde köpas in.

Ett byggteam som arbetade med ett projekt för att dela upp en lägenhet kunde återanvända inredning, samordna leveranskedjan och använda billigare komponenter för projektet.
Detta resulterade i besparingar på 61 000 euro.

återvinning och deponi relaterat till hyresgäster, procent



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080037

mer byggavfall återvinns

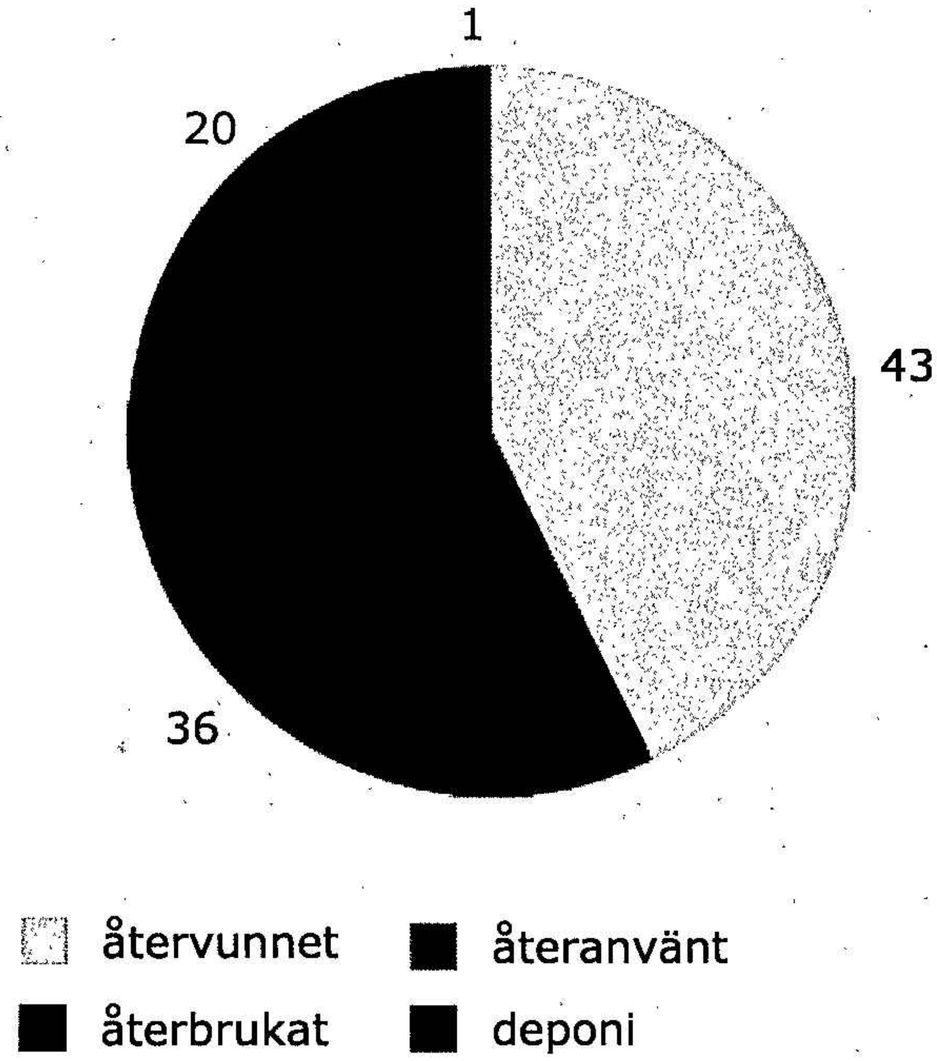
Akelius ökade andelen byggavfall som transporteras till deponier med
13 procentenheter,
från 23 procent 2021 till 36 procent 2022.
Akelius ökade andelen återanvänt och återvunnet byggavfall med
10 procentenheter,
från 54 procent 2021 till 64 procent 2022.

Uppgifter om byggavfall samlades in i sex av tio städer, i Boston, Washington D.C., Montreal, Toronto, London och Paris.

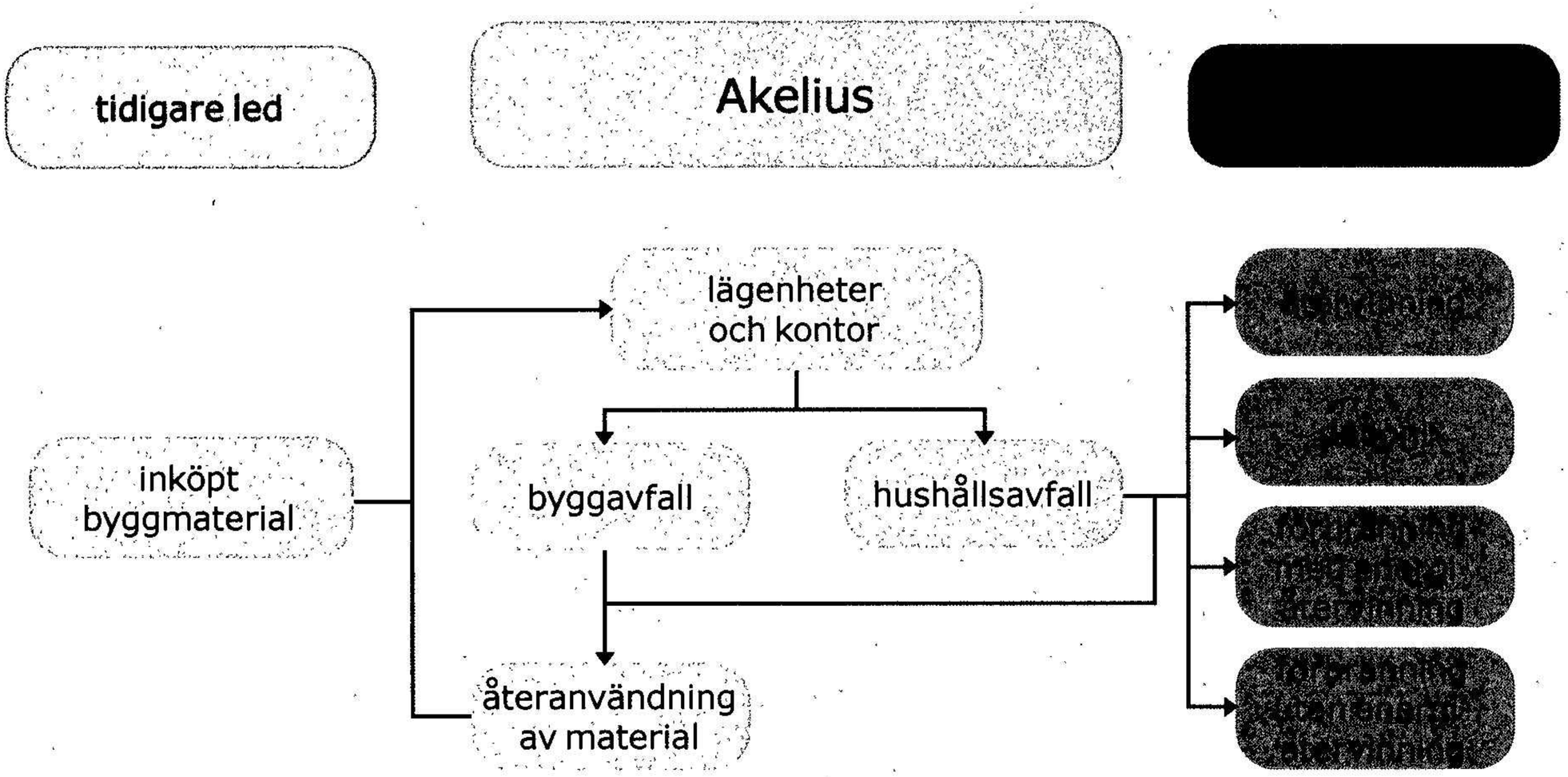
Akelius ökade datainsamlingen om och uppföljningen av byggavfall jämfört med 2021.

Övervakade uppgraderingar gav upphov till 1 600 ton byggavfall.
99 procent var icke-farligt och 1 procent var farligt avfall.

byggavfall
procent



avfallsflöde



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080038

riskbedömning av klimatförändringar

aktivt övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter

Akelius styrelse godkänner och reviderar hållbarhetspolicyn och målen årligen.
Ett av målen är att göra en riskbedömning av klimatförändringarna som revideras vart tredje år.

Bedömningen av risk för klimatförändring är baserad på resultatenhetsnivå hos Akelius, med beaktande av fastighetens exakta läge.

Igor Rogulj är styrelseledamoten som engagerar sig i hållbarhets- och klimatrelaterade frågor.

Verkställande direktör, CFO samt chefer på regional och lokal nivå får en detaljerad översikt över klimatrelaterade risker och möjligheter för deras tillgångar.
Dessa riskbedömningar används för att föreslå och fatta beslut om metoder för att förbättra och framtidssäkra tillgångarna.

Verkställande direktören är aktivt engagerad och tar ansvar för att se till att det finns en lämplig strategi för att förstå, identifiera, mäta, övervaka, kontrollera och rapportera risker från klimatförändringar.

CFO ansvarar för identifiering, beaktande och hantering av marknadsrisker i samband med Akelius investeringar, inklusive risker som uppstår till följd av klimatförändringar.

Regioncheferna är ansvariga för att utveckla lämpliga processer för att övervaka och rapportera exponeringar för risker som beror på klimatförändringar.

Styrelsen har delegerat ansvaret för hanteringen av riskerna i samband med klimatförändringar till koncernens hållbarhetsteam.

utvärdering av klimatrelaterade risker och möjligheter

Akelius genomförde en riskanalys av klimatförändringarna under 2022 med hjälp av Climanomics programvara*.
Akelius valde två utsläppsscenarier för två tidsperioder

- RCP 4.5 scenario till 2030 och 2050
- RCP 8.5 scenario till 2030 och 2050

RCP 4.5 är ett scenario som beskriver en ambitiös väg för att minska utsläppen till två grader Celsius.

RCP 8.5 är ett scenario där allting fortsätter att vara oförändrat och utsläppen av växthusgaser ökar,
vilket i sin tur leder till en temperaturökning på mer än fyra grader Celsius.

Baserat på de kvalitativa och kvantitativa resultaten av klimatrelaterade risker och möjlighetsbedömning,
sammanställer Akelius hållbarhetsteam sammanfattande rapporter för varje region och för hela koncernen.

De klimatrelaterade riskerna och möjligheterna presenteras i tabellerna på sidor 73–75.

Fysiska risker och omställningsrisker har direkta och indirekta konsekvenser på omsättning, drift och investeringar.

Denna riskbedömning hjälper Akelius att

- minska klimatrelaterade risker för fastigheter och hyresgäster
- anpassa fastigheter för att förbereda sig för klimatrelaterade risker
- minska kostnader, till exempel byggande och lagstiftning, relaterade till klimatrisker
- investera i fastigheter med låg klimatrisk för att attrahera hyresgäster och minska investerares rädsla
- fatta välgrundade beslut angående fastighetsförvärv, förvaltning och försäljning

*Copyright © 2022,
S&P Global Market Intelligence

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080039

Analysen visade att om inga åtgärder vidtas innebär båda scenarierna ekonomiska risker för Akelius såväl 2030 som 2050.

De sammanlagda effekterna kan vara små, med det finns en spridning mellan städerna.

Även om det finns finansiella risker som behöver hanteras, skulle Akelius inte behöva ändra affärsmodellen väsentligt tack vare diversifieringen i fastighetsportföljen.

De ekonomiska konsekvenserna av risker relaterade till klimatförändringarna ingår i de övergripande riskhanteringsprocesserna. Akelius har fyra nivåer för att definiera de ekonomiska konsekvenserna.
Nivå 1 är 1 till 5 meur, nivå 2 är 5 till 50 meur, nivå 3 är 50 till 250 meur och nivå 4 är 250 meur och högre.

risker

omställningsrisker koldioxidprissättning, rättstvister, anseendeskada, ny teknik, marknad		fysiska risker temperatur, torka, skogsbränder, kustöversvämningar, fluviala översvämningar, tropiska cykloner, vattenbrist	
direkt påverkan	**indirekt påverkan**	**direkt påverkan**	**indirekt påverkan**
- en koldioxidintensiv fastighet är mindre attraktiv för hyresgäster som söker gröna fastigheter - ökade förbrukningskostnader för koldioxidintensiva byggnadssystem - betydande investeringar krävs för att uppfylla lokala bestämmelser om energieffektivitet och utsläpp, samt köp av hållbara material	- nedgång i den lokala ekonomin som leder till vakanser - koldioxidavgifter på en tillgång med hänsyn till lokala bestämmelser - ökade finansieringskostnader som återspeglar priset på omställningsrisker	- minskade intäkter på grund av störningar i fastighetens verksamhet till följd av allvarliga eller upprepade fysiska incidenter - ökade underhållskostnader när de fysiska riskerna ökar - investeringar som krävs för att förbättra byggnaders motståndskraft mot ökande fysiska risker, exempelvis förbättring av entréer, gröna tak, skydd av elektriska och mekaniska system	- fler vakanser på en viss plats på grund av störningar i omgivande transporter eller annan infrastruktur - ökade försäkringskostnader, eftersom försäkringsbolagen väger in fysiska risker - ökade investeringskostnader för att skydda större samhällen från klimatrisker, inklusive översvämningsskydd och grönområden för att mildra värmen

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080400

riskmatris

Scenario	Ekonomisk påverkan per stad	Genomsnittlig ekonomisk påverkan på Akelius portfölj per år	Omställningsrisk	Fysisk risk	Minimal risk eller ingen risk
RCP 4.5 till 2030	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 2	koldioxidpris, särskilt i Kanada och USA teknologi anseende	flod-översvämning kustnära översvämning extrema temperaturer	vattenbrist tropiska cykloner torka
RCP 4.5 till 2050	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 2	koldioxidpris, särskilt i Kanada och USA teknologi anseende	flod-översvämning, påverkar främst fastigheter i Kanada kustnära översvämning, påverkar främst fastigheter i USA , särskilt Boston	vattenbrist tropiska cykloner torka
RCP 8.5 till 2030	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 2	koldioxidpris, särskilt i Kanada och USA teknologi anseende	flod-översvämning, påverkar främst fastigheter i Kanada kustnära översvämning, påverkar främst fastigheter i USA , särskilt Boston	vattenbrist tropiska cykloner torka
RCP 8.5 till 2050	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 3	koldioxidpris, särskilt i Kanada och USA teknologi, i Europa och USA anseende	flod-översvämning, påverkar främst fastigheter i Kanada kustnära översvämning, påverkar främst fastigheter i USA , särskilt Boston	vattenbrist tropiska cykloner torka

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230508041

möjligheter

Akelius står inför risker kopplat till förändrade klimatförhållanden, men det finns också möjligheter som Akelius kan dra nytta av.
I takt med att ekonomin minskar koldioxidutsläppen försöker Akelius skapa nya intäktsströmmar och öka tillgångarnas värde.

möjlighetstrender vid RCP 4.5 och RCP 8.5

Akelius möjligheter till både 2030 och 2050 drivs främst av produkter och tjänster. Akelius kan investera i sina tillgångar för att bli mer koldioxideffektiva och förbättra konkurrenskraften vid ändrade konsumentpreferenser.

Den sekundära möjligheten för Akelius både till 2030 och 2050 är energikällor. Detta relaterar till förmågan att växla till energikällor med låga utsläpp som leder till potentiella besparingar på energikostnaderna.

Den lägsta möjligheten för Akelius både till 2030 och 2050 är marknader. Detta syftar på att Akelius söker nya marknader och/eller nya tillgångar för att bättre positionera sig för övergången till en ekonomi med lägre koldioxidutsläpp.

extra tjänster på plats

Akelius har infört nya intäktsströmmar, inklusive laddningsstationer för elfordon. Akelius undersöker även andra tjänster för att tillgodose de boendes hållbarhetspreferenser. Akelius har åtagit sig att underlätta för hyresgäster genom att spåra utsläppen och minska förbrukningen.

lokal energiproduktion och lagring

Fastighetsägare kan använda sin fysiska närvaro för att producera och lagra energi. Akelius har installerat solpaneler på taket på flera fastigheter för att skapa förnybar energi.

gröna byggnader blir mer attraktiva

Akelius ser till att, när det är möjligt, renovera fastigheterna till mer hållbara byggnader och möta den växande efterfrågan på hållbara arbetsplatser och bostäder.

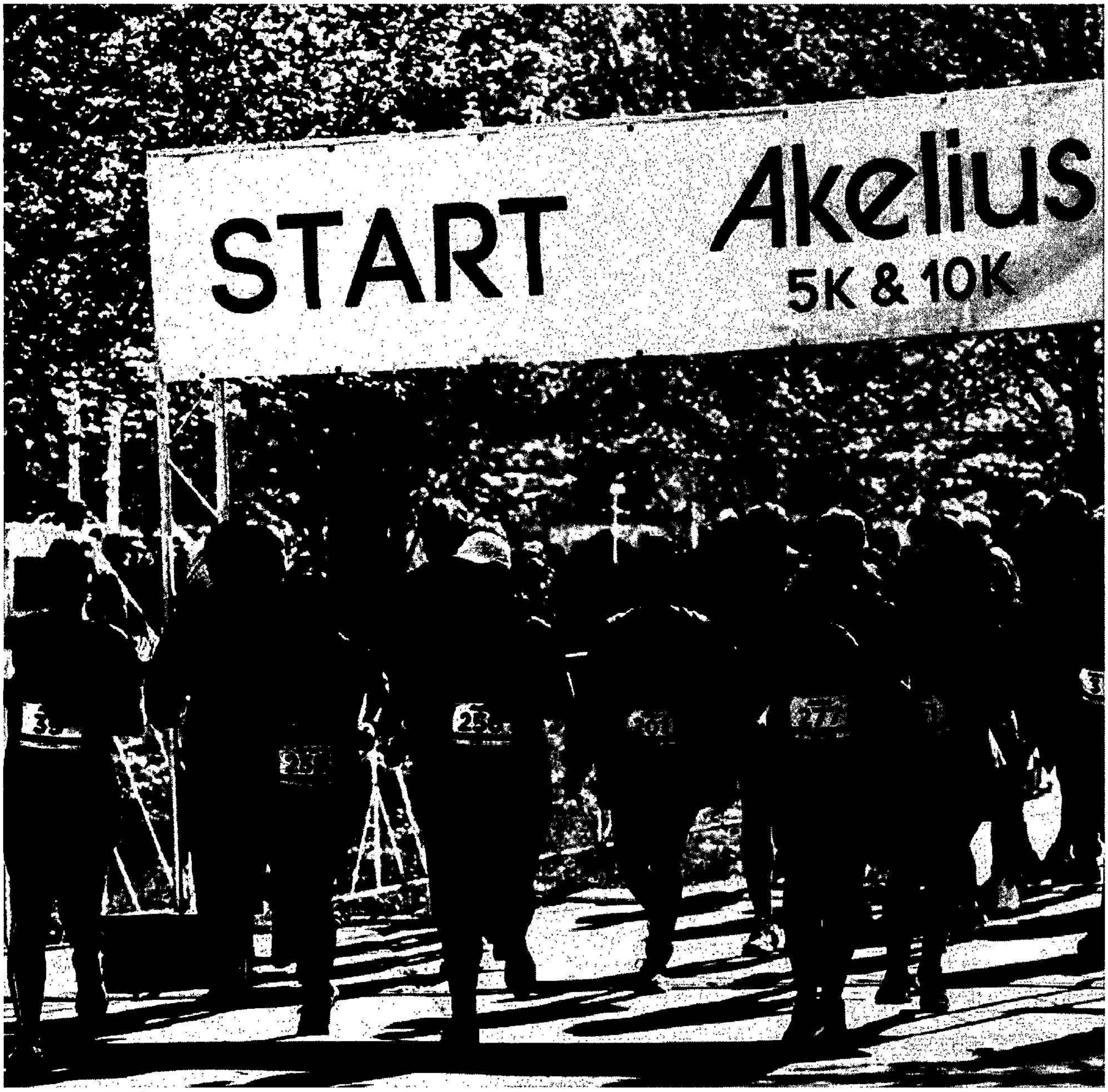
Akelius tror att gröna och effektiva byggnader ökar i värde i framtiden.

möjlighetsmatris

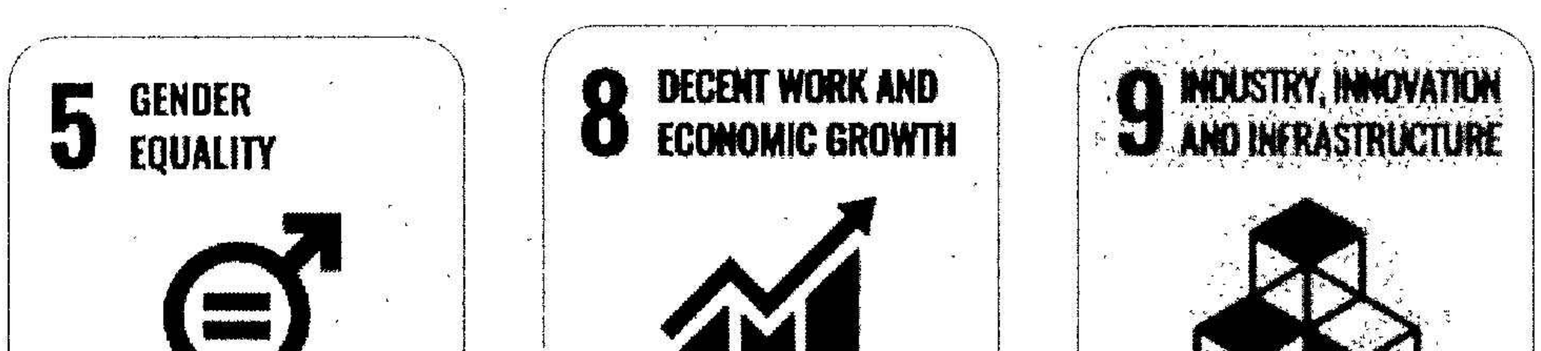
Scenario	Ekonomisk påverkan per stad	Genomsnittlig ekonomisk påverkan på Akelius portfölj per år	Möjligheter
RCP 4.5 till 2030	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 2	produkter och tjänster energikällor marknader
RCP 4.5 till 2050	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 3	produkter och tjänster energikällor marknader
RCP 8.5 till 2030	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 2	produkter och tjänster energikällor marknader
RCP 8.5 till 2050	nivå 2 Austin, Ottawa och Paris, nivå 1	nivå 3	produkter och tjänster energikällor marknader

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080842



sociala



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080043

Akelius skyddar, stöttar och engagerar sig i sina anställda, hyresgäster och samhällen.

Bolaget främjar hälsa och friskvård för att stötta de anställdas välbefinnande. Bolaget strävar efter att skapa en miljö som främjar jämlikhet, mångfald och personlig utveckling.

Hyresgästernas säkerhet är av högsta prioritet för Akelius.
Akelius håller sina fastigheter säkra och i gott skick.

Genom att engagera sig i samhällsevenemang bidrar bolaget till att främja lokalsamhällena.

fokus på socialt ansvar

anställda

Akelius åtar sig att

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

hyresgäster och lokala samhällen

Akelius åtar sig att

- säkerställa hyresgästernas hälsa och säkerhet
- förbättra hyresgästrelationerna
- engagera sig i välgörenhet genom huvudägaren Akelius Foundation

utbildning

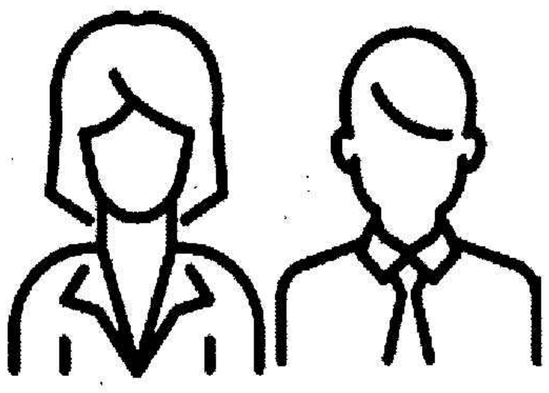
Akelius åtar sig att

- främja internt producerat utbildningsmaterial, skräddarsytt för de anställda
- digitalisera utbildningen
- dela kunskap genom mentorskap

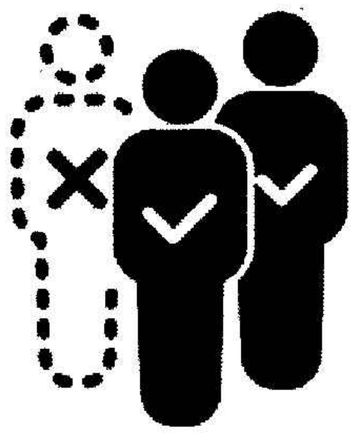
kundservice

Akelius åtar sig att

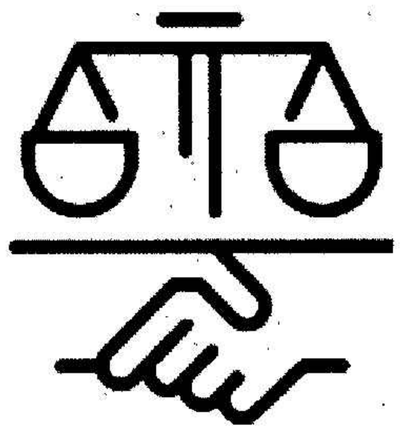
- tillhandahålla lokala servicecenter
- tillhandahålla digitaliserad onboarding och hyresgästservice
- ha korta kötider



755
anställda



1,9 procent
sjukfrånvarograd



51 mot 49
förhållandet mellan kvinnor och män, på chefsnivå

20230509080044

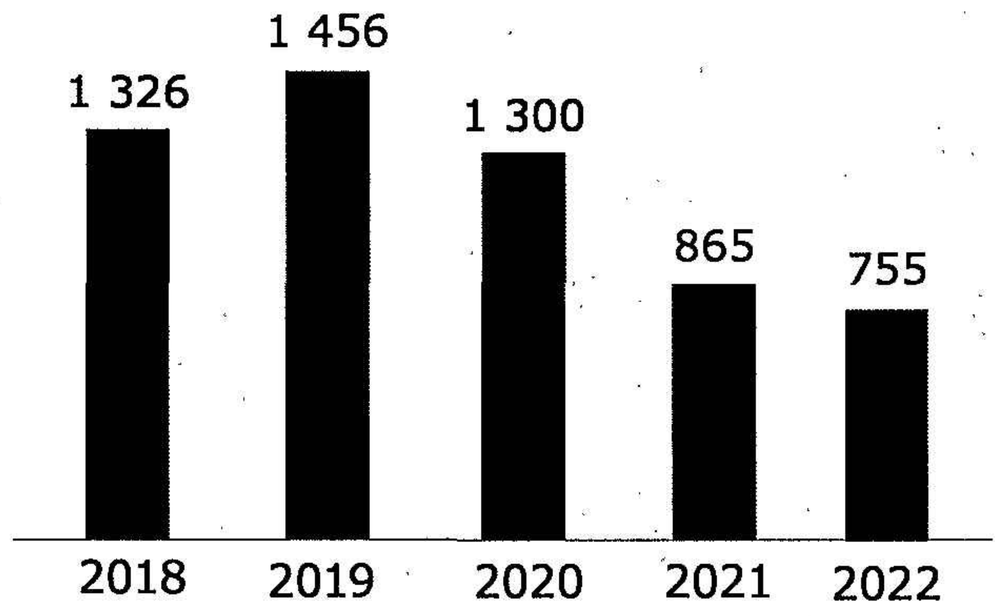
personal

Akelius framgång är beroende av de anställda och deras kompetenser.

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

I slutet av 2022 hade Akelius 755 direktanställda medarbetare. Avyttringen av Akelius Technology AB, inklusive IT-avdelningen, är den främsta orsaken till det minskade antalet anställda.

antal anställda



främja mångfald och icke-diskriminering

Akelius säkerställer att alla anställda har lika möjligheter.

Akelius strävar efter att anställda arbetar i en miljö som är fri från trakasserier, hot och diskriminering.
Det tolereras inte gentemot varken anställda, nu- och framtida arbetssökanden eller andra intressenter.

Styrelsen har godkänt en policy för mångfald och jämställdhet för anställda, för att säkerställa att alla medarbetare har samma möjlighet till att utvecklas och växa inom organisationen.
Policyn definierar och främjar de mål företaget har satt upp för mångfald och jämställdhet mellan könen.

Bolaget uppmuntrar anställda att rapportera misstänkta diskrimineringsbrott enligt bolagets policy till

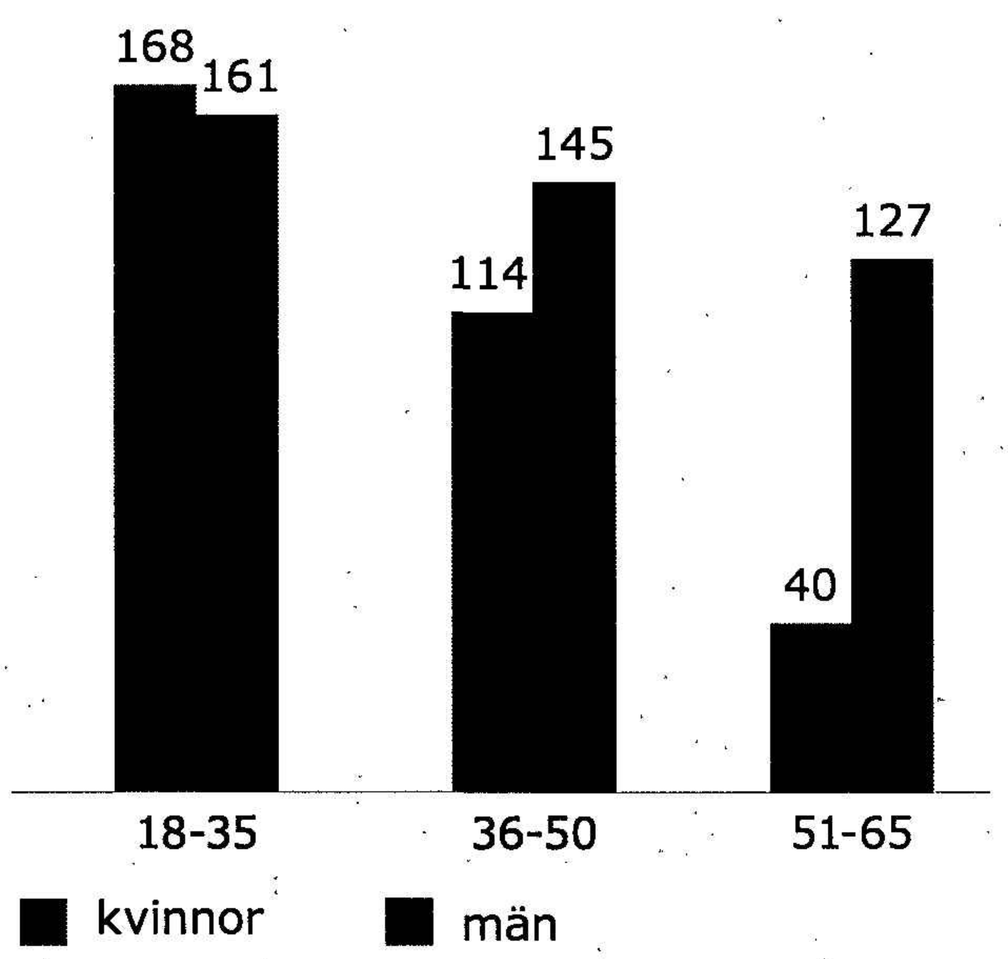
- närmaste chef eller annan chef
- den lokala personalchefen
- ledande befattningshavare
- visselblåsarkanalen

Bolaget säkerställer att rapporterade fall av fördomar, diskriminering eller trakasserier blir noggrant utredda och åtgärdade, samt anonymt behandlade.

Koncernens internrevision säkerställer utredningarna oberoende.

Akelius hade ett begränsat antal fall av diskriminering under året.
Ingen av dem var av ekonomisk materiell betydelse och alla har behandlats i enlighet med Akelius policy och arbetsrätt.

åldersfördelning,
antal anställda



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080845

strävar efter jämställdhet

Jämställdhet är av högsta prioritet inom Akelius.
Mångfald är gynnsamt för både Akelius och dess anställda.

Akelius anställer medarbetare utifrån deras meriter, oavsett kön.

Akelius

- mäter och utvärderar hur väl bolaget lyckats med att främja jämn könsfördelning
- åtar sig att integrera mångfald i rekryterings- och befordringsprocesser
- erbjuder nätverksevenemang, konferenser och representation som passar alla

Företagsledningen följer upp jämställdhetsstatistik kvartalsvis.

43 (38) procent av Akelius anställda var kvinnor och 57 (62) procent män i slutet av 2022.
I Nordamerika är det främst män som arbetar med fastighetsskötsel, vilket bidrar till en högre andel män i bolaget.

På chefsnivå var 51 (42) procent kvinnor och 49 (58) procent män.
83 procent av styrelseledamöterna är män, jämfört med 80 procent föregående år.

lika lön för lika arbete

Akelius strävar efter mångfald och jämlikhet vad gäller rekrytering, utveckling och lön.

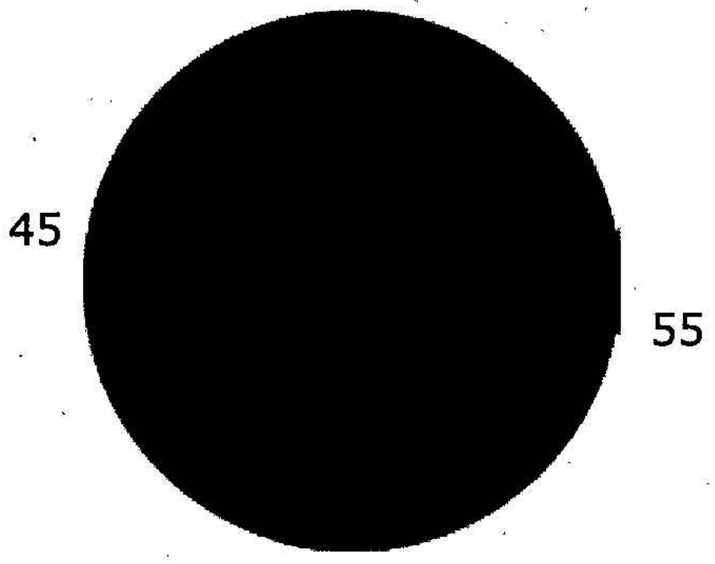
Bolaget har en process för lönejämförelse inklusive

- löneundersökning
- lika lön för lika arbete
- jämförelse av löner mellan roller
- marknadsjämförelse per stad
- åtgärder som behövs vid ojämlikhet

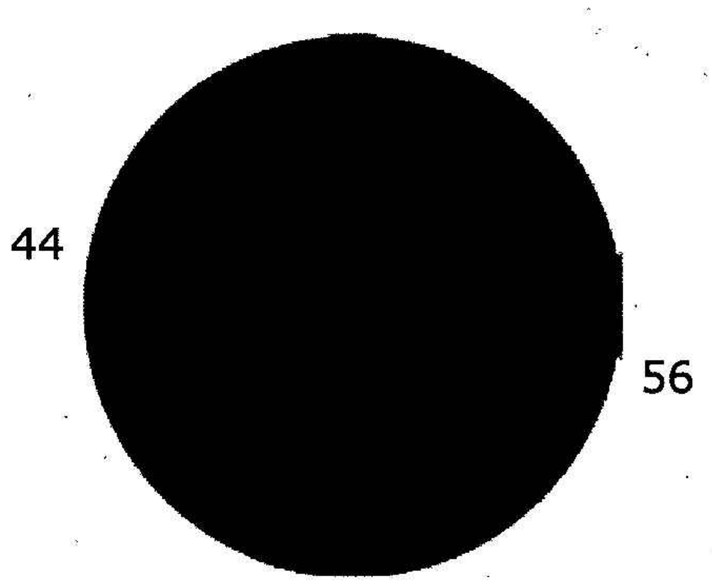
Vid årsskiftet var lönekvoten mellan kvinnor och män 114 procent, samma som i slutet av 2021.

könsfördelning per region procent

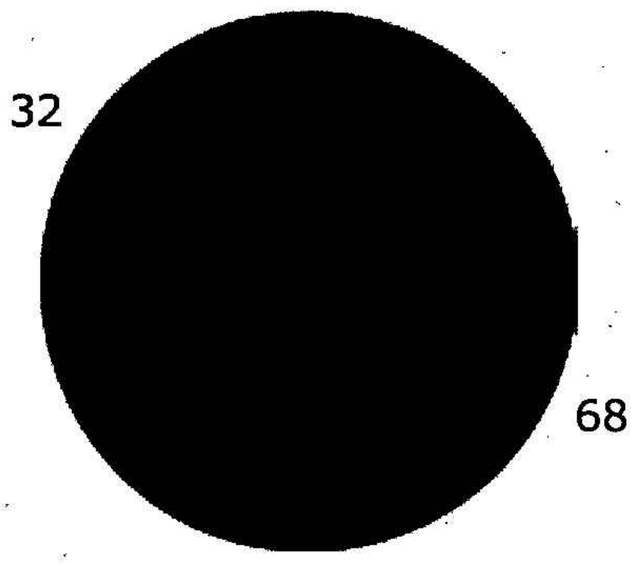
Europa



Kanada



USA



kvinnor män

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



Hoa Luu, huvudansvarig underhållstekniker på Oak Street, Toronto, sedan fyrtio år tillbaka

trygg och välmående personal

Akelius uppmuntrar alla anställda att leva ett balanserat och aktivt liv.
Detta bidrar till välmående hos de anställda.

Bolaget främjar anställdas välmående genom

- årligt friskvårdsbidrag om 500 euro
- flexibel arbetstid
- fysiska aktiviteter
- kulturella upplevelser

mäter hälsa och säkerhet

Akelius följer upp hälso- och säkerhetsincidenter samt olyckor som sker på arbetsplatsen och förebygger så att dessa inte sker igen i framtiden.

För anställda som jobbar inom den dagliga verksamheten finns det risk för fysiska skador och psykosociala problem, så som hot och trakasserier.

På kontoren är risken huvudsakligen relaterad till stress, arbetsbörda och ergonomi.

Akelius registrerade inga dödsfall.

mål

GRI 401-1, GRI 405-1, GRI 405-2	Mål	2022	2021	2020
Jämställd lönesättning, chefer, procent	100	120	138	138
Jämställd lönesättning, all personal, procent	100	114	114	116
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	1,9	1,5	1,9
0 dödsfall	0	-	-	-
0 olycksfall*	0,00	0,06	0,25	0,14
0 förlorade arbetsdagar*	0,00	0,00	0,96	2,6

* per 100 000 arbetade timmar

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

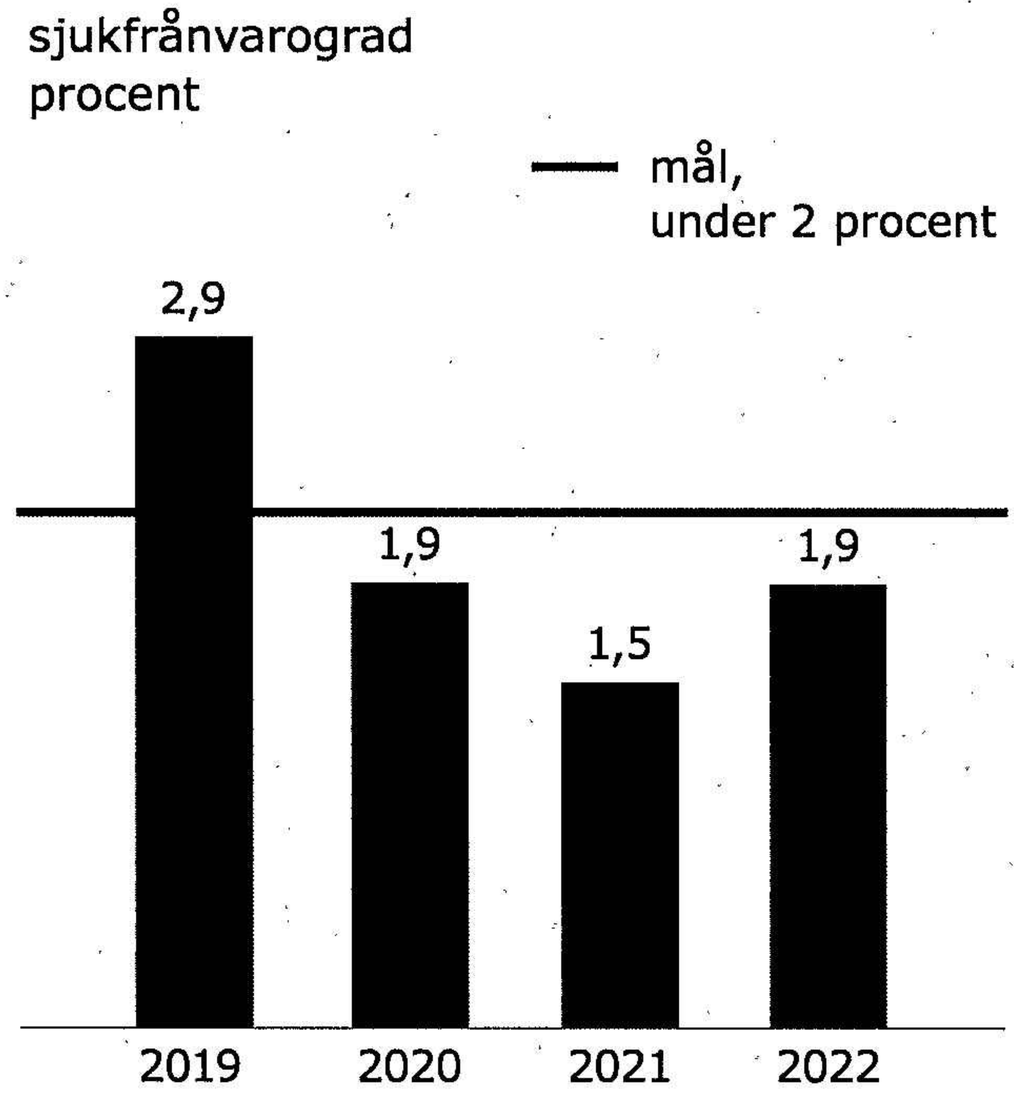
20230509080047

sjukfrånvarograd 1,9 procent

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

2022 var sjukfrånvaron 1,9 procent, 0,4 procentenheter högre än året innan.

Akelius erbjuder de anställda att jobba under flexibla förhållande när arbetet tillåter.
Denna flexibilitet bidrar till minskad frånvaro och understryker vikten av flexibla arbetstider.



medarbetare under Akelius Biennal i Toronto, april 2022



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080848

attraktiv arbetsmiljö

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

Regelbundna utvecklingssamtal stödjer de anställdas personliga utveckling. Både chefer och medarbetare kan ge eller be om feedback.

Akelius tar hand om sina anställda genom

- effektiv onboarding och integration i företagskulturen
- möjlighet till arbetsrotation och internrekrytering
- öppen dörr-policy
- utbildning

Bolaget mäter hur väl det har lyckats med personalåtgärderna genom bland annat personalomsättning och sjukfrånvaro.

Akelius tolererar inte ohållbar arbetsbelastning och långvarig överbelastning.
Bolaget uppmuntrar cheferna att analysera arbetsbelastningen noggrant. Om det finns behov så rekryterar Akelius ytterligare personal.

ökat fokus på att behålla talangfulla medarbetare

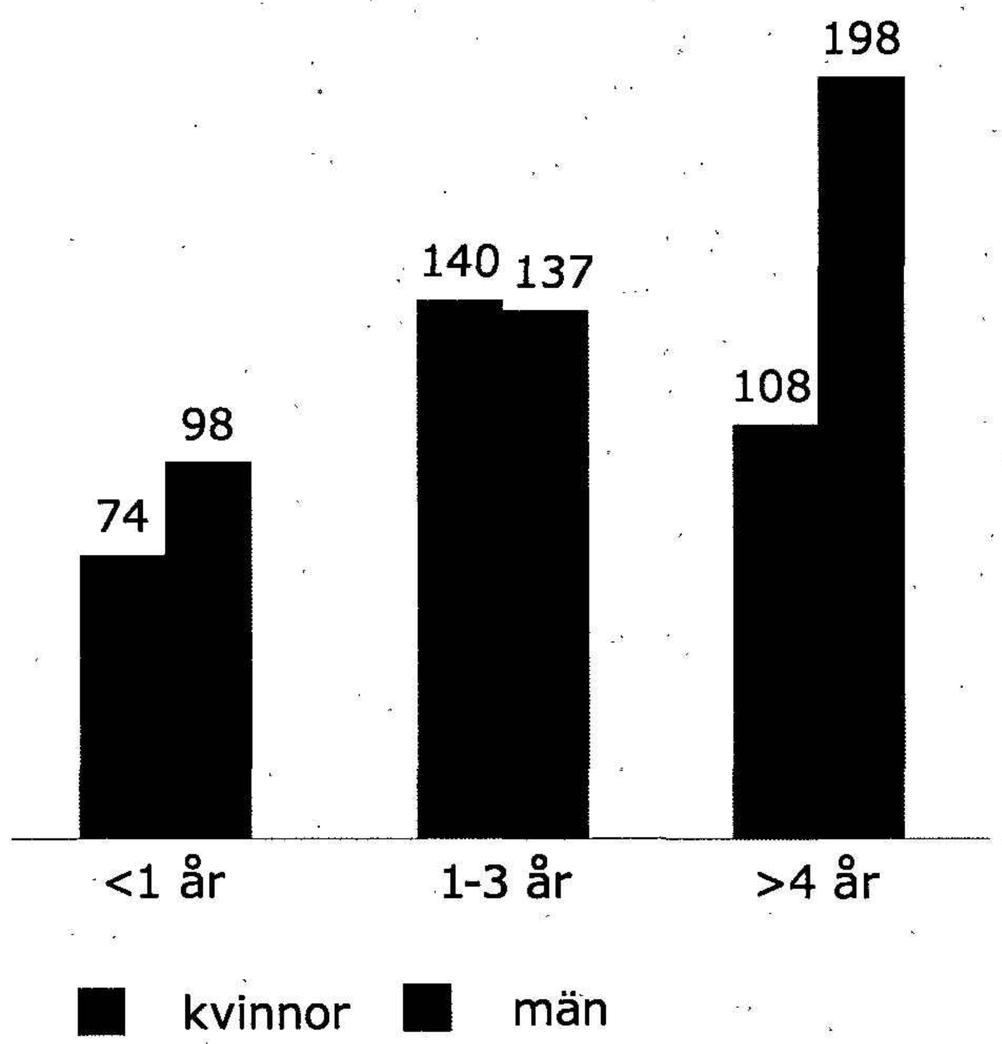
Akelius vill vara en attraktiv arbetsgivare. Under året började 227 nya medarbetare på Akelius,
motsvarande 30,1 procent av totalt antal anställda.

Akelius policy är att internt befordra medarbetare till högre positioner. Chefer jobbar kontinuerligt med successionsplaner för att öka antalet internt befordrade medarbetare.

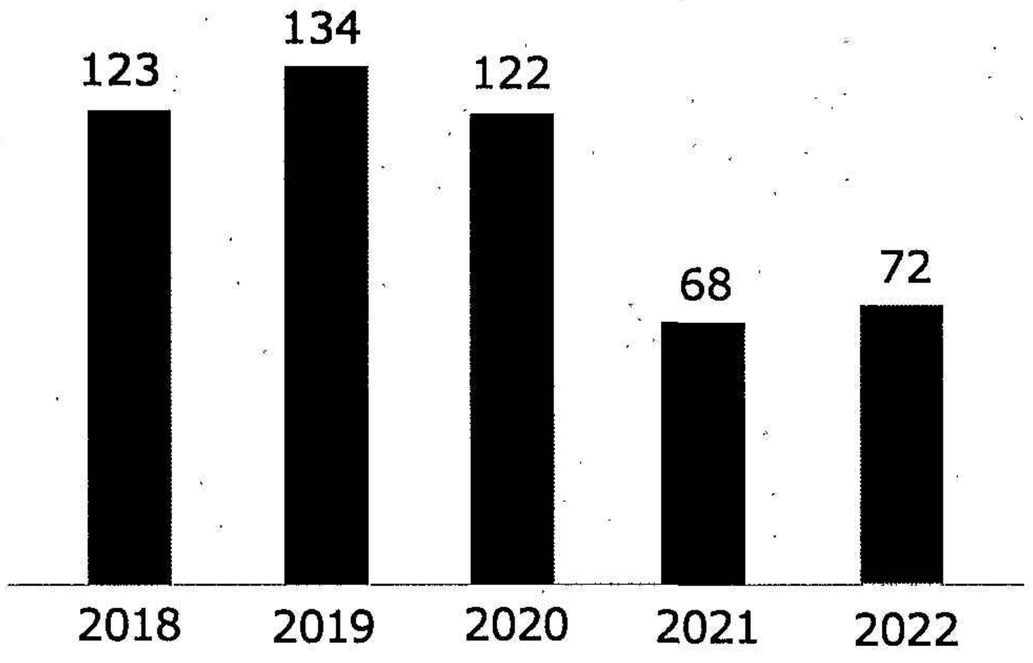
Akelius internrekryterade 72 anställda under 2022, varav 52 anställda blev befordrade.
Internrekrytering utvecklar anställda och motiverar dem att ständigt förbättra sig.

Motiverad personal bidrar till att talangfulla medarbetare stannar inom bolaget och till att bibehålla en stark företagskultur.

anställningstid inom Akelius, antal anställda



anställda med nya positioner inom Akelius, antal anställda



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080049

balans i arbetslivet

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

Totalt gick 23 anställda på föräldraledighet under 2022.
14 av dem var kvinnor, 9 var män.
34 anställda återvände till arbetet efter föräldraledighet under 2022.
26 av dem var kvinnor och 8 var män.

Akelius värdesätter balansen i arbetslivet.

personalomsättning

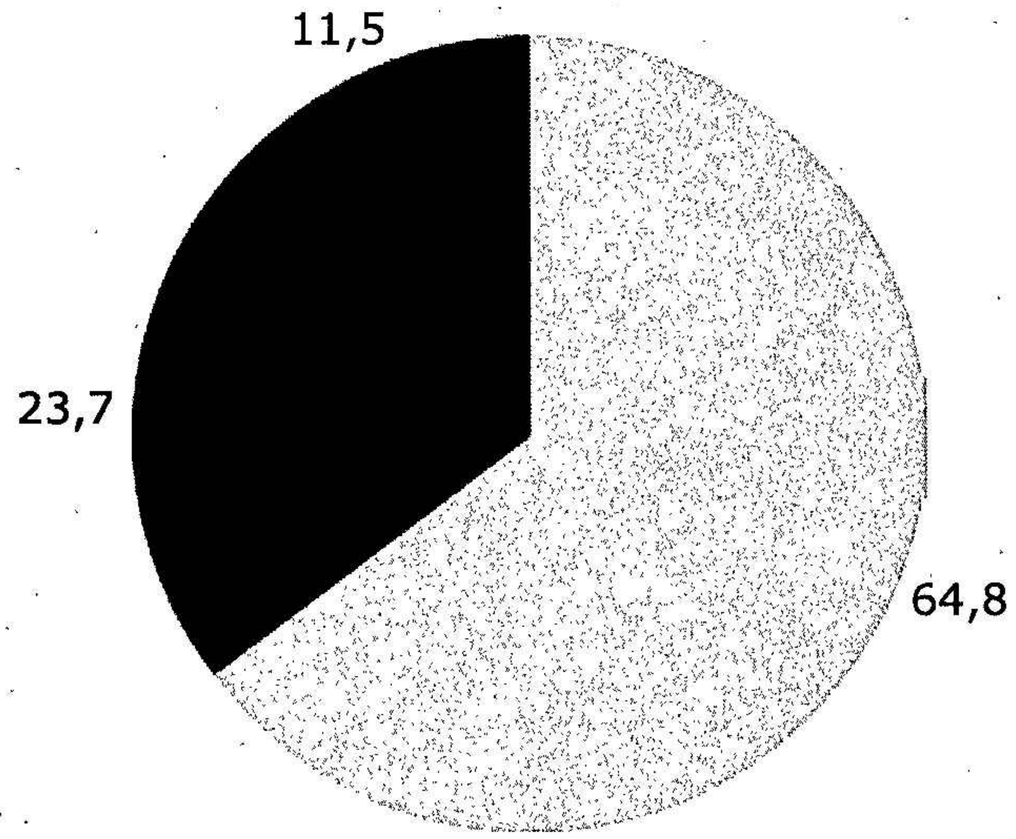
Personalomsättningen var 25,5 procent under 2022.

Av total personalomsättning berodde 64,8 procent på frivillig personalomsättning, 23,7 procent på ofrivillig omsättning och 11,5 procent på tillfälliga avtal som löpt ut eller pension.

Akelius genomför intervjuer med dem som lämnar bolaget för att förstå orsakerna till personalomsättningen.

I förekommande fall upprättas en handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön.

personalomsättning per orsak
procent av den totala omsättningen
på 25,5 procent



medarbetare på kontoret i Toronto



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080S0

utbildning

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

Akelius fokuserar på utbildning inom kunskapsöverföring, bästa praxis och processer.
Detta säkerställer effektivitet och harmonisering av processer.

Fokus framöver kommer även att vara på hållbarhet inom samtliga delar av verksamheten.

digitalisering stödjer skräddarsydd utbildning

Digitalisering öppnar upp för nya möjligheter inom utbildning,
speciellt hur och var lärande och utveckling kan ske.

Digitala verktyg stödjer både självstudier och onlineseminarier.

Bolaget kan erbjuda skräddarsydd utbildning för varje medarbetare genom att använda en digital läroplattform.

Digitaliserad utbildning är tillgänglig för fler anställda samtidigt och är därför mer hållbar.

tar tillvara på intern kompetens

Akelius interna experter producerar utbildningsmaterial, utbildar och tränar sina kollegor.

Intern kunskapsöverföring säkerställer att lärdomar, processer och bästa praxis förs vidare mellan medarbetare i företagskulturens anda.

Akelius läroplattform innehåller material som producerats, såsom böcker, tester, instruktioner och riktlinjer.
Materialet är tillgängligt för all personal.

utbildning för alla medarbetare

Under 2022 fick varje anställd i genomsnitt 33 timmars utbildning,
en ökning jämfört med 23 timmar 2021.

Antalet utbildningstimmar per anställd, baseras på faktiska timmar som en anställd deltar i utbildning.

Akelius säkerställer en holistisk utbildning, med grund i fem pelare

- Välkommen till Akelius
- utbildningsprogram baserat på roll
- utbildning på begäran
- mentorprogram
- utbildning under Biennal

Välkommen till Akelius

Nyanställda deltar i företagets onboardingprogram *Welcome to Akelius*.
Utbildningen innehåller onlineutbildning och ett endagsseminarium som inkluderar ett fastighetsbesök.
Programmet innehåller företagets

- historia
- kultur
- värderingar och principer
- uppförandekod
- affärsverksamhet och strategi

utbildningsprogram baserat på profession

Utbildningsprogrammen, *professional programs*, riktar sig till nyckelroller inom bolaget

- asset management
- property management
- transaktion och värdering
- uthyrning
- kundservice
- fastighetsskötsel
- bygg
- ekonomi
- personal

Programmen omfattar onlineutbildning och seminarier enligt efterfrågan.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080851

utbildning enligt efterfrågan

Ledningen utvärderar kontinuerligt behovet av utbildning inom den operationella verksamheten och inom avdelningarna för centrala funktioner.

Utbildningstillfällen och seminarier under året är anpassade till detta behov. Det säkerställer relevant och aktuell utbildning för de anställda.

mentorprogram

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

Mentorer och adepter får stöd genom utbildning för att få ut det mesta möjliga av mentorskapet.

Programmet pågår under ett år.
Mentorskap leder till högre engagemang och bättre och mer välutbildade chefer.

23 adepter och 21 mentorer deltar i 2022 års mentorprogram.

utbildning under Biennal

Vartannat år anordnar Akelius ett evenemang för hela bolaget, Biennal.
Biennal är ett tillfälle för alla medarbetare inom Akelius att träffas.

Utbildning är en central del av varje Biennal.
Ämnena varierar från bolagsuppdateringar för hela personalen till skräddarsydd utbildning för olika roller inom bolaget.

2022 anordnade Akelius en Biennal i Toronto.
403 medarbetare deltog under eventet och erhöll värdefull utbildning och information.

hållbarhetsutbildning i New York

I september 2022 anordnades ett tre-dagarsseminarium i New York. Akelius samtliga Energy Managers utbildades inom ämnen såsom

- hållbarhet
- förvärv
- ny teknologi
- EU-taxonomi
- rapportering och policyer
- fastighetscertifikat
- livscykelanalys
- hållbar upphandling

Deltagarna gjorde också ett studiebesök till en av Akelius fastigheter i New York för att utföra en energiinspektion.
De använde den egenutvecklade applikationen Inspection Application.

utbildning av Asset Managers

Akelius anordnade en två-dagars utbildning för Asset Managers.
Den hölls tre gånger under året, i Kanada, USA och Europa.
Asset Managers och City Managers diskuterade

- ansvarsfördelning
- bästa praxis
- ett bättre boende, *a better living*
- rapportering
- analys och uppföljning
- hur driftsnettot kan förbättras
- hållbarhet

mål

	2022	2021	2020
GRI 404-1, GRI 404-2			
internutbildning tre dagar per anställd och år	4,1	2,9	2,6
			85

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080052

hyresgäster och lokala samhällen

säkra och hälsosamma hyresgäster

Akelius håller fastigheterna säkra och prydliga.
Hyresgästernas säkerhet är av högsta prioritet för Akelius.

Bolagets mål är att årligen inspektera alla byggnader avseende miljö, hälsa och säkerhet.
Under året inspekterades 92 procent av fastigheterna,
jämfört med 91 procent under 2021.
De resterande åtta procent av fastigheterna genomgår byggprojekt.
Standardmässiga hälso- och säkerhetsinspektioner relaterade till konstruktion utförs på dessa fastigheter.

Akelius följer noggrant upp regelefterlevnad för fastigheter.
Bolagets egenutvecklade Property Compliance Application underlättar för verksamheten att följa upp och hantera regelefterlevnad.

Asset Managers rapporterar icke-efterlevnad direkt i applikationen.
Akelius vidtar omedelbart åtgärder för att rätta till fall av icke-efterlevnad och följer upp förloppet i Property Compliance Application.

Lärdomar förs vidare inom bolaget för att förhindra att liknande fall sker i andra fastigheter.

Akelius åtar sig att minska alla fastigheters fall av icke-efterlevnad avseende miljö, hälsa och säkerhet med tio procent.

Under året rapporterades 36 fall av icke-efterlevnad, jämfört med 33 fall under 2021.
89 procent av fallen var mindre påföljder från avfallshanteringsfrågor i New York.
Akelius har inga stora fall av icke-efterlevnad.

stödja lokala samhällen

Akelius värdesätter sina hyresgäster och lokalsamhällen högt,
och är medveten om mångfalden av lokalsamhällen.

Kommunikation är nyckelfaktorn när det gäller goda relationer.
Akelius ser därför till att tydligt kommunicera med sina hyresgäster och lokalsamhällen.

Akelius strävar efter att vara engagerad i sina hyresgäster och i lokalsamhällena.

Akelius engagerar sig på två olika sätt.

Den ena typen av engagemang är endast riktad mot hyresgäster.
Bolaget ger hyresgästerna möjlighet att lära känna varandra genom att, till exempel, tillhandahålla lokaler för hyresgästerna att samlas i.
Akelius ansvarar för att hålla en vänlig stämning på dessa evenemang.
Hyresgästengagemang inkluderar även utbildning av hyresgäster,
samt att hålla dem informerade.
Den andra typen av evenemang riktar sig mot lokalsamhällena i stort.
Dessa evenemang anordnas i samarbete med lokala organisationer.
De är avsedda att stödja lokalsamhällena.

donationer motsvarande 125 meur

Akelius Foundation äger indirekt 85 procent och Hugo Research Foundation indirekt 10 procent av aktierna i Akelius Residential Property AB.
Utdelningar som bolaget betalar ut till dessa två stiftelser används för välgörande ändamål.

Stiftelserna har donerat 125 meur sedan 2017 till organisationer som bland annat

- SOS Barnbyar
- Läkare utan gränser
- UNICEF
- UNHCR

20230509080853

kommunikation resulterar i nöjda hyresgäster

När Akelius renoverar eller uppgraderar en fastighet bjuder bolaget in hyresgäster och andra intressenter från lokalsamhället till ett möte.
Akelius förvaltare presenterar investeringsprojektet samt svarar på alla frågor och adresserar eventuella orosmoment som hyresgästerna eller lokalsamhällena har.

håller hyresgästerna uppdaterade, Montreal

Teamet i Montreal anordnade en informationsdag i fastigheten 1975 Maisonneuve, som genomgår ett större renoveringsprojekt.

Teamet diskuterade projektnyheter tillsammans med hyresgästerna och delade med sig av bilder på förbättringar, samt svarade på hyresgästernas frågor. Hyresgästerna kunde samtidigt njuta av lemonad som Akelius bjöd på.

Informationsdagen bidrog till bättre förståelse hos hyresgästerna för de renoveringar fastigheten genomgår, vilket ledde till ökat förtroende och bättre relation mellan hyresgästerna och Akelius.

ta-med-kaffe-evenemang, Boston

Boston anordnar kaffe-att-ta-med-evenemang en gång i månaden i sina fastigheter.
På morgonen ställer teamet upp kaffestånd vid entrén.
Fastighetsförvaltarna delar ut kaffe och frukt när hyresgästerna är på väg till jobbet.

Detta skapar förtroende mellan fastighetsförvaltningen och hyresgästerna.

utbildning av hyresgäster främjar Akelius och hyresgästerna

Montreal har arrangerat utbildning för hyresgästerna i fastigheten 3460 Peel Street.

Som del av hyresgästernas välkomstpaket, har teamet delat ut häften om energivänliga vanor.
Hyresgästerna erhåller även energitips två gånger om året via mejl och en digital manual och instruktionsbok för hushållsutrustning.

Teamet strävar efter att främja medvetenheten kring felanvändandet av elektronisk utrustning.

Dessa åtgärder leder till lägre energianvändning och lägre kostnader för både Akelius och hyresgästerna.

Initiativet hjälper Akelius att nå en högre LEED-certifiering för fastigheten.

skapa samhörighetskänsla, Toronto

Teamen i Toronto anordnade fyra hyresgästevenemang under juli och augusti.
Alla evenemang inkluderade foodtrucks med mat och glass, ansiktsmålning, hoppborg och lotteri.
Denna typ av evenemang skapar en känsla av samhörighet för hyresgästerna som bor i fastigheten.

främja välgörenhet och hälsa på samma gång, New York

I New York gick teamet en välgörenhetspromenad för Crohn's and Colitis, en stiftelse till förmån för Crohns sjukdom och kronisk kolit.

Denna typ av välgörenhetsevenemang stödjer inte endast samhället, men är också bra tillfällen för teambuilding och främjandet av de anställdas hälsa.

mål

GRI 416-1, GRI 416-2	2022	2021	2020
alla byggnader ska inspekteras med avseende på miljö-, hälso- och säkerhetsrisker årligen, procent inspekterade byggnader	92	91	85
tio procent minskning av samtliga byggnaders miljö-, hälso- och säkerhetsincidenter till följd av bristande efterlevnad till 2022 jämfört med 2021, antal incidenter per år	36	33	19

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



16 St. Joseph Street, Toronto

kundservice

Akelius affärsmodell handlar om att erbjuda ett bättre boende, *a better living*, för sina hyresgäster.
För att leva upp till *a better living* är det viktigt att ge utmärkt kundservice.

lokala servicecenter ger bättre service

När det kommer till kundservice vill hyresgäster bli hörda och få ärendet åtgärdat.

Servicecentret är oftast den fösta kontaktpunkten för hyresgästen när ett problem uppstår.

Tillgänglighet är en av nyckelfaktorerna inom kundservice.

Korta svarstider och optimala lösningar för hyresgästernas behov är några av de viktigaste prioriteringarna inom Akelius.

Akelius har minst ett servicecenter i varje region där bolaget är verksamt.
Detta ökar tillgängligheten.
Varje regionalt servicecenter känner till fastigheterna väl och arbetar i nära samarbete med fastighetsförvaltarna.

26 sekunders kötid

Servicecentren tar i snitt emot 32 000 ärenden per månad.
Av alla ärenden är 46 procent inkommande samtal, 22 procent utgående samtal och 32 procent mejl.
Ökningen i samtalsvolym sedan föregående år beror främst på fler samtal i Frankrike och Nordamerika.
Den genomsnittliga kötiden för inkommande samtal är 26 sekunder.

andel övergivna samtal minskade till fyra procent

Antalet samtal som överges av kunden innan ärendet är löst uppgick till 4,0 procent för 2022, en minskning från 4,5 procent föregående år.
Detta är en indikation på utmärkt kundservice och hyresgästupplevelse.

coaching och kvalitetskontroll förbättrar samtalstider

Servicecentermedarbetare blir kontinuerligt coachade och kvalitetskontrollerade.
Coaching och kvalitetskontroller hjälper till att förbättra kundservicen genom att erbjuda medarbetarna konstruktiv feedback.
Detta kan leda till bättre kundservice och kortare samtalstider.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080355

utbildning hjälper servicecentren att åtgärda fler ärenden

Utbildning som främjar färdigheter inom enklare tekniska installationer samt grundläggande bokföring ökar antalet ärenden som servicecentermedarbetarna kan åtgärda direkt tillsammans med hyresgästen.

Mer kunniga medarbetare kan hantera flera olika typer av ärenden.
Akelius strävar efter att utveckla servicecentermedarbetarna samt att säkerställa att de har rätt verktyg och kompetens.

I framtiden kommer digitaliseringen att bli ännu viktigare.
Ny teknik påverkar efterfrågan och beteenden hos hyresgäster.
Akelius behöver anpassa sin framtida serviceerbjudanden.

förbättra kundserviceupplevelsen med applikationer

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.

Teknologiprocesserna baseras på ISO-standard 27001, efterlevnadsregler och GDPR, General Data Protection Regulation.

Akelius prioriterar utvecklingen av applikationen för hyresgästservice, Tenant Application.

Tenant Application hjälper Akelius att erbjuda ännu bättre kundservice och förbättra den interna effektiviteten.
Applikationen är sammankopplad med Work Order Application, Inspection Application, Letting Application, Customer Administration Application och My Pages.

digitaliserad uthyrning och onboarding är nyckeln

Digitaliserad uthyrning är en nyckelfaktor när det gäller att minska vakansgraden och attrahera nya hyresgäster.
Akelius arbetar kontinuerligt med att optimera Google Marketing, den egenutvecklade Letting Application och hemsidan.

Onboarding av nya hyresgäster är också en av de viktigaste kontaktpunkterna.
En bra start med en ny kund är avgörande.

Utbildning och ytterligare digitalisering möjliggör en mer enhetlig onboardingprocess mellan de regionala servicecentren.

digitaliserad hantering av arbetsorder förbättrar servicen

Fastighetsförvaltarna är vanligtvis de som åtgärdar hyresgästens ärenden i fastigheten.
Bra intern kommunikation är därför viktigt.
Akelius använder den egenutvecklade Work Order Application för att hantera arbetsorder.

Hyresgästen rapporterar in sitt ärende och servicecentren skapar en arbetsorder för fastighetsförvaltaren att hantera.

Work Order Application visar status för alla arbetsorder, ger en överblick över samtliga öppna ärenden och förenklar den interna kommunikationen.
Hanteringen av en arbetsorder blir mer effektiv och säkerställer snabb, korrekt hantering av hyresgästens ärende.

digitaliserad kommunikation med hyresgäster och nya tjänster

Den egenutvecklade My Pages är en central kontaktpunkt för hyresgästerna.
Applikationen täcker hela hyresgästcykeln, från uthyrning till hyressättning och kundservice.
My Pages är ett självbetjäningsverktyg för hyresgästerna som är tillgängligt dygnet runt, varje dag.
Hyresgäster kan rapportera fel, ta emot uppdateringar, hitta information, ställa frågor, betala online eller ändra sina uppgifter i My Pages.
Applikationen sätter grunden för sömlösa processer genom att överbrygga bolagets digitaliserade processer.
Detta ökar kvaliteten på tjänster och data.

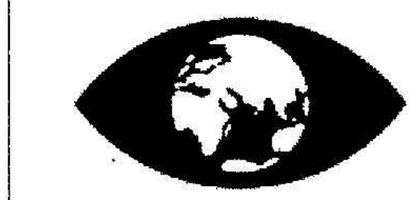
My Pages har implementerats i Kanada, England och Frankrike.
Fortsatt utveckling och implementering i USA är huvudmålen för digitaliseringen 2023.

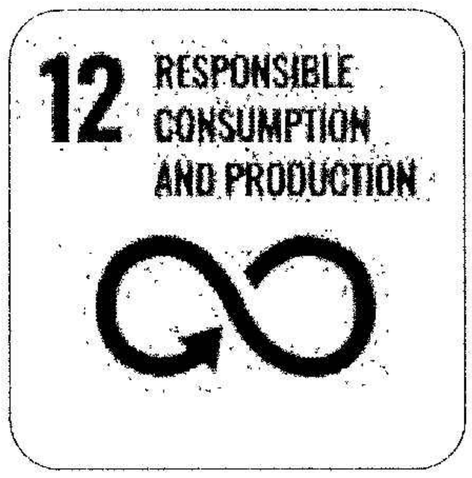
DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080056



bolagsstyrning





DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080057

bolagsstyrning

Bra 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 hanterar utmaningar avseende klimatförändringar.

Akelius högsta styrorgan är företagets styrelse.

fokusområden

bolagsstruktur

- bolagsstyrningsrapport
- bolagsstyrningsstruktur
- styrelsen och utskott

skattetransparens

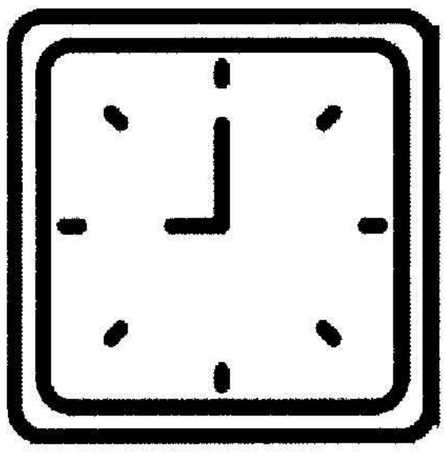
- skattestrategi och skatteplanering
- styrning, kontroll och riskhantering inom skatteområdet
- engagemang från intressenter och hantering av frågor som rör skatt
- land-för-land rapportering

bolagsstyrningsramverk

- koncernpolicyer
- Akelius uppförandekod

riskhantering

- strategiska risker
- finansiella risker
- operativa risker
- legala risker
- hållbarhets- och klimatförändringsrisker



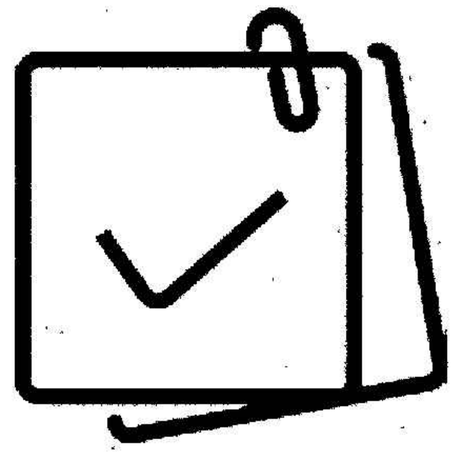
4,3 år

genomsnittlig styrelsetid



100 procent

av fastigheter bedömda för klimatförändringsrisk



87 procent

av de anställda bekräftar uppförandekoden

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080058

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 2022.

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-aktie 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 bra 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, GRI

interna styrdokument

- uppförandekod inklusive visselblåsarpolicy
- uppförandekod för leverantörer
- insiderpolicy

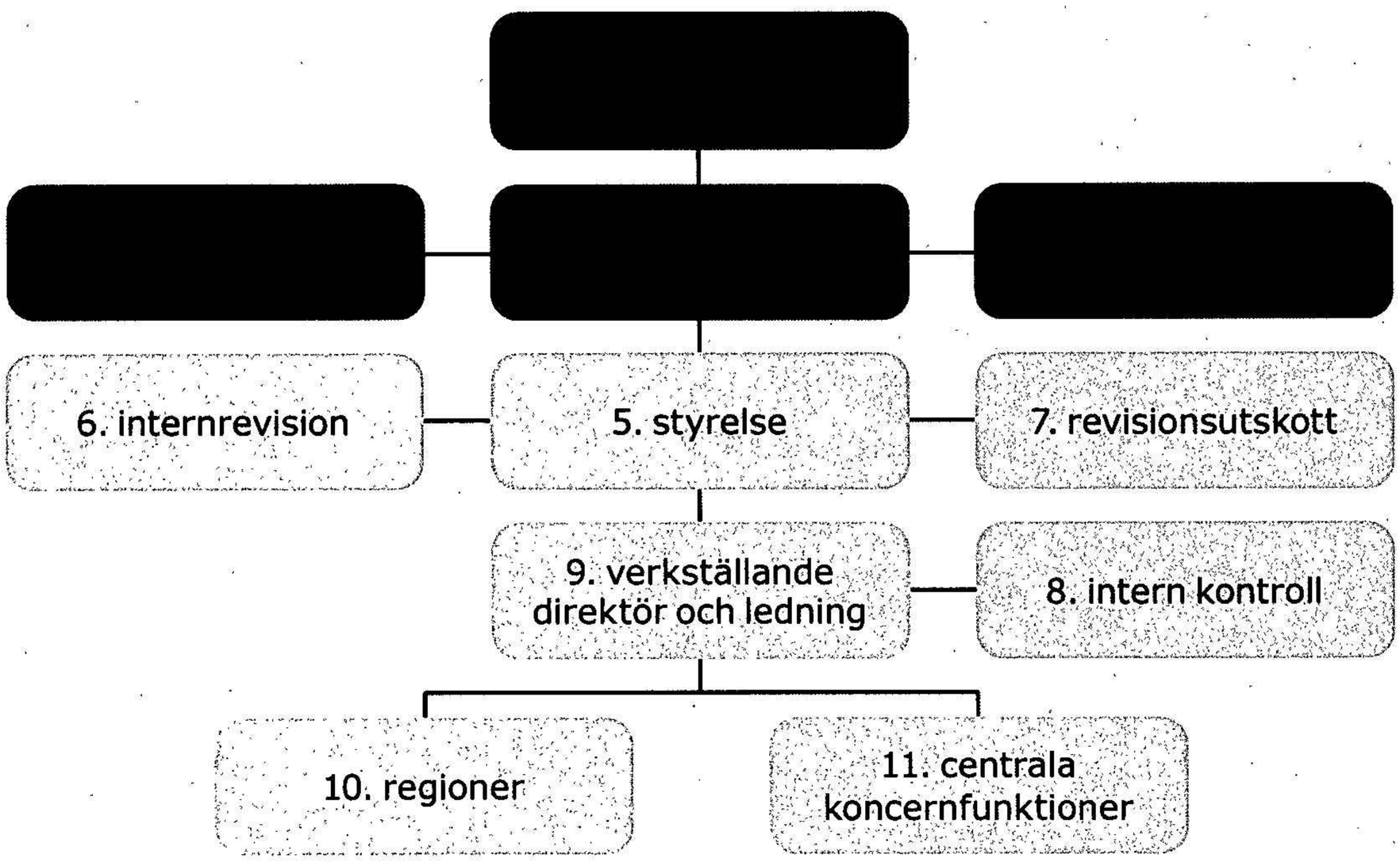
- riskhanteringspolicy
- anti-korruptionspolicy
- inköpspolicy

- hållbarhetspolicy
- IT-policy
- dataskyddpolicy

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080539

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 2022.

ägarförhållanden

	Antal A-aktier	Antal D-aktier[1]	Summa antal aktier	Andel av aktier, procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd[2]	4 883 467 977	128 422 865	5 011 890 842	84,02	84,90
Xange Holding Ltd	574 525 642	-	574 525 642	9,63	9,96
Giannis Beta Ltd	287 262 817	-	287 262 817	4,82	4,98
Akeliusfonder Ltd[2]	-	97 630	97 630	0,00	0,00
Övriga ägare	-	91 479 505	91 479 505	1,53	0,16
Summa	**5 745 256 436**	**220 000 000**	**5 965 256 436**	**100**	**100**
Andel, procent	**96,31**	**3,69**			

1) varje D-aktie berättigar till en tiondels röst
2) ägs av Akelius Foundation

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230309080600

2. valberedning

Enligt bolagsstämmans beslut 2022 ska valberedningen bestå av tre ledamöter representerade av de tre röstmässigt största ägarna.
De tre aktieägarna kommer att föreslå kandidater till styrelsen för bolagsstämman 2023.

3. bolagsstämma

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

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

Extra bolagsstämma hålls när ägarna eller styrelsen begär det.

årsstämma 2022

Årsstämma i bolaget hölls den 8 april 2022.
Vid årsstämman fanns i det närmaste 99,32 procent (99,34) av rösterna representerade.
Stämman fattade beslut i de ärendena som enligt bolagsordningen ankommer på stämman.

Däribland beslutades

- att fastställa bolagets resultat- och balansräkning, koncernens resultat- och balansräkning, samt bevilja ansvarsfrihet åt styrelsen och verkställande direktör
- att i enlighet med styrelsens förslag lämna vinstutdelning med 0,10 euro per stamaktie av serie D
- att lämna vinstutdelning med ett belopp om 1,90 euro per stamaktie av serie A
- att öka bolagets aktiekapital med högst 149 073 043,231306 euro genom nyemission av högst 2 553 447 296 stamaktier av serie där ägandet av tio befintliga stamaktier av serie A gav rätt att teckna åtta nya stamaktier av serie A. Avstämningsdag är 19 april 2022 och teckning av aktier sker från 20 april till 4 maj 2022.
  De nya stamaktierna av serie A emitterades till en teckningskurs om 1,60 euro per aktie
- 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 välja Anders Lindskog till styrelsens ordförande
- att styrelseordföranden ska erhålla 500 000 SEK och övriga ledamöter 300 000 SEK i styrelsearvode. Arvode utgår inte till ledamöter som är anställda i koncernen
- att valberedningen ska bestå av representanter från de tre aktieägare med störst röstvärde
- att bemyndiga verkställande direktör, eller den som verkställande direktören i sitt ställe förordnar, att anmäla beslutet om emission för registrering hos Bolagsverket samt att vidta de ändringar i beslutet som kan visa sig erforderliga i samband med registreringen därav eller andra formella krav

extra bolagsstämma 2022

Extra bolagsstämma hölls den 2 december 2022.
Vid bolagsstämman fanns i det närmaste 99,84 procent (99,35) av rösterna representerade.

Det beslutades att i enlighet med förslaget från samtliga aktieägare till stamaktier av serie A, intill slutet av nästa årsstämma, ha en styrelse bestående av sex ordinarie ledamöter och inga styrelsesuppleanter.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080061

Det beslutades att i enlighet med förslaget höja arvodet för styrelsen under innevarande period.

Styrelseordförandens arvode till höjs till 585 000 SEK (500 000) och övriga styrelsemedlemmars arvode till 350 000 SEK (300 000) vardera.
Arvode föreslås inte utgå till ledamöter anställda i koncernen.

Det beslutades att i enlighet med förslaget för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja Pål Ahlsén till styrelseledamot.

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 8 april 2022 omvaldes Ernst & Young AB som revisor för bolaget.
Arvode utgår enligt godkänd räkning.

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 instruktion för verkställande direktör som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

styrelsens arbete under 2022

Styrelsen har sedan den extra bolagsstämman 2022 bestått av sex ledamöter.
Styrelsen har haft 21 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 och aktier 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.

Under den extra bolagsstämman i december 2022 beslutades det att höja det årliga arvodet till styrelsen.
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 fyra (3) av styrelsens ledamöter.
Pål Ahlsén anslöt som den fjärde medlemmen i december 2022.

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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080062

Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, fastighetsvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrnings-frågor.

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 2022 bestod revisionsutskottet av Anders Lindskog, Lars Åhrman och Thure Lundberg.
Under året höll utskottet sex möten.
Bolagets CFO och Head of Group Accounting, som är utskottets sekreterare, medverkade vid samtliga möten.
De externa revisorerna medverkade vid fem möten.

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 och andra skatter, finansiella tillgångar, räntebärande skulder, 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 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
- framtagning av affärsplaner för koncernen som helhet samt för varje operativ avdelning som rapporterar direkt till verkställande direktören
- månatlig rapportering av operativa nyckeltal som ger viktig information om resultat och utveckling i verksamheten
- uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, redovisnings- och värderingsprinciper
- styrelsebeslut för väsentliga 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 kontroller och uppföljningar som sker är tillräckliga.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080063

9. verkställande direktör och ledning

Styrelsen har delegerat det löpande ansvaret för bolagets förvaltning till den verkställande direktören.
Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

verkställande direktör

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

Verksamheten består av tre regioner.
London och Paris ingår i region Europa.
New York, Washington D.C., Boston och Austin ingår i region USA.
Toronto, Montreal, Ottawa och Quebec City ingår i region Kanada.

Till stöd för organisationen finns centrala koncernfunktioner.
Koncernledningen omfattade, inklusive den verkställande direktören, 7 (8) personer vid årets slut.

10. regioner

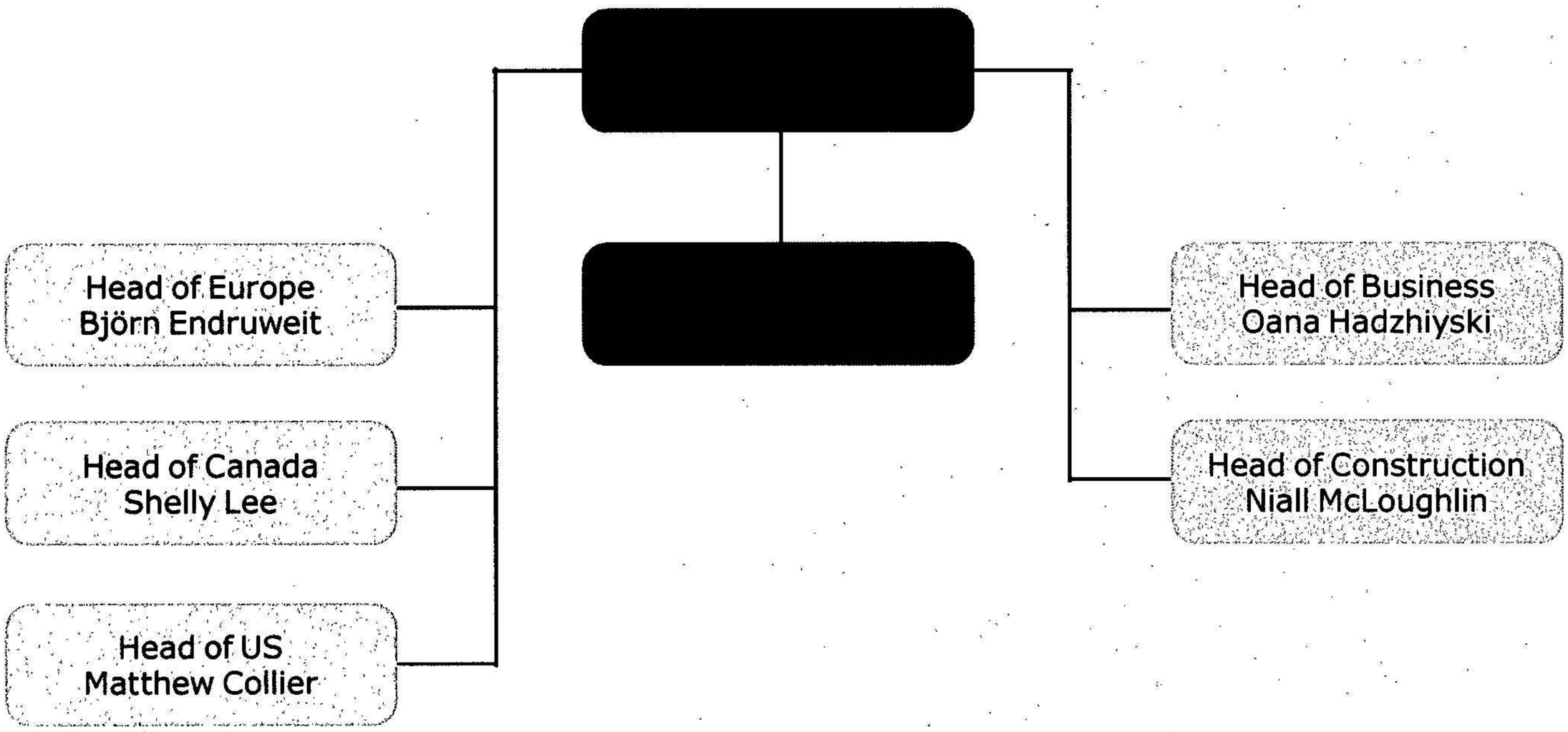
Regioncheferna ansvarar för lönsamheten i deras respektive region.
Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.
I regionorganisationerna arbetade totalt 686 (667) personer vid årets slut.

11. centrala koncernfunktioner

Centrala koncernfunktioner omfattar finans, bygg och affärsutveckling.
Totalt sysselsatte koncernfunktionerna 69 (198) anställda vid årets slut.

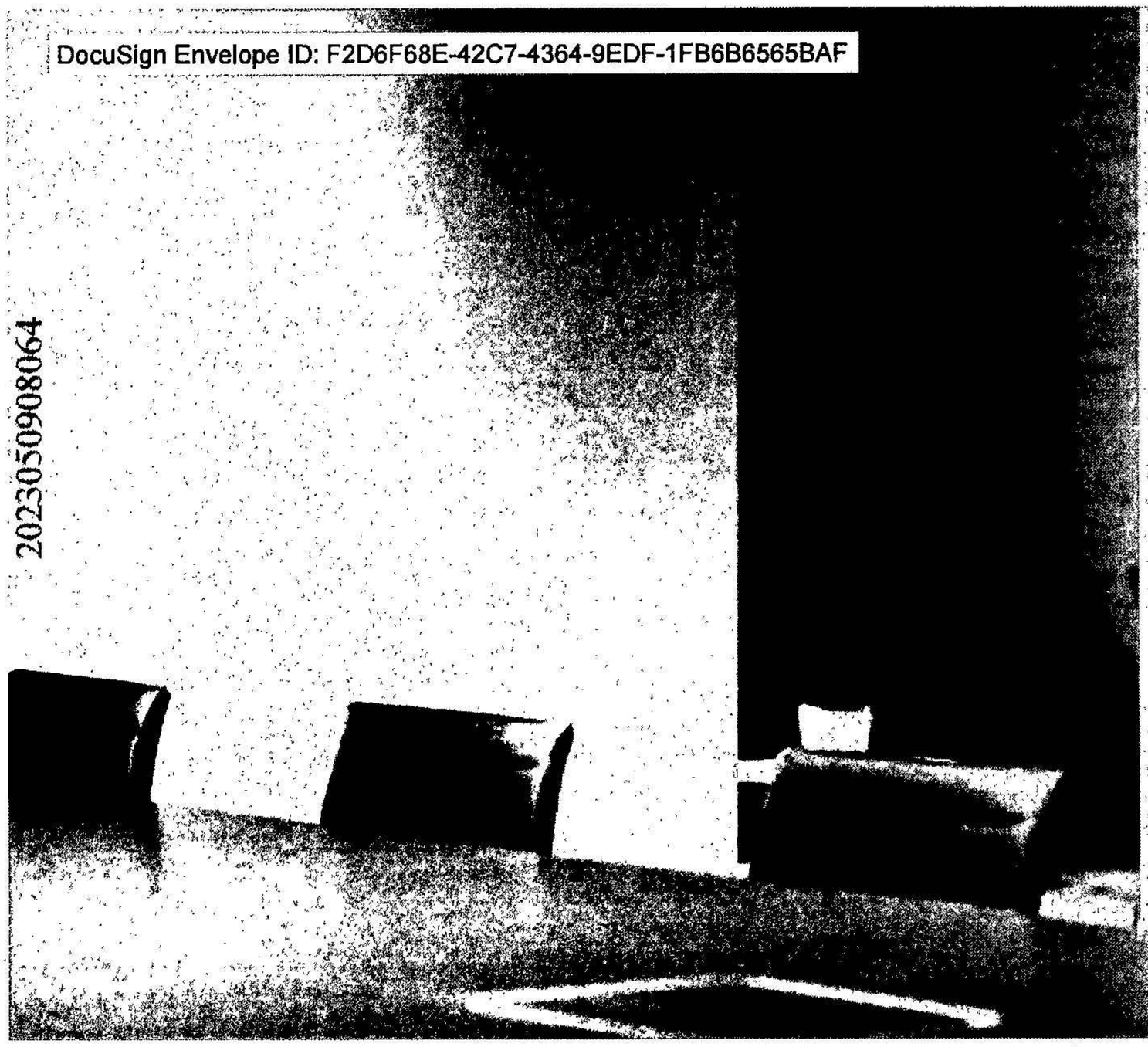
Under 2022 sålde Akelius Residential Property AB bolaget Akelius Technology AB, inklusive IT avdelningen bestående av 94 anställda.

verkställande direktör och ledning

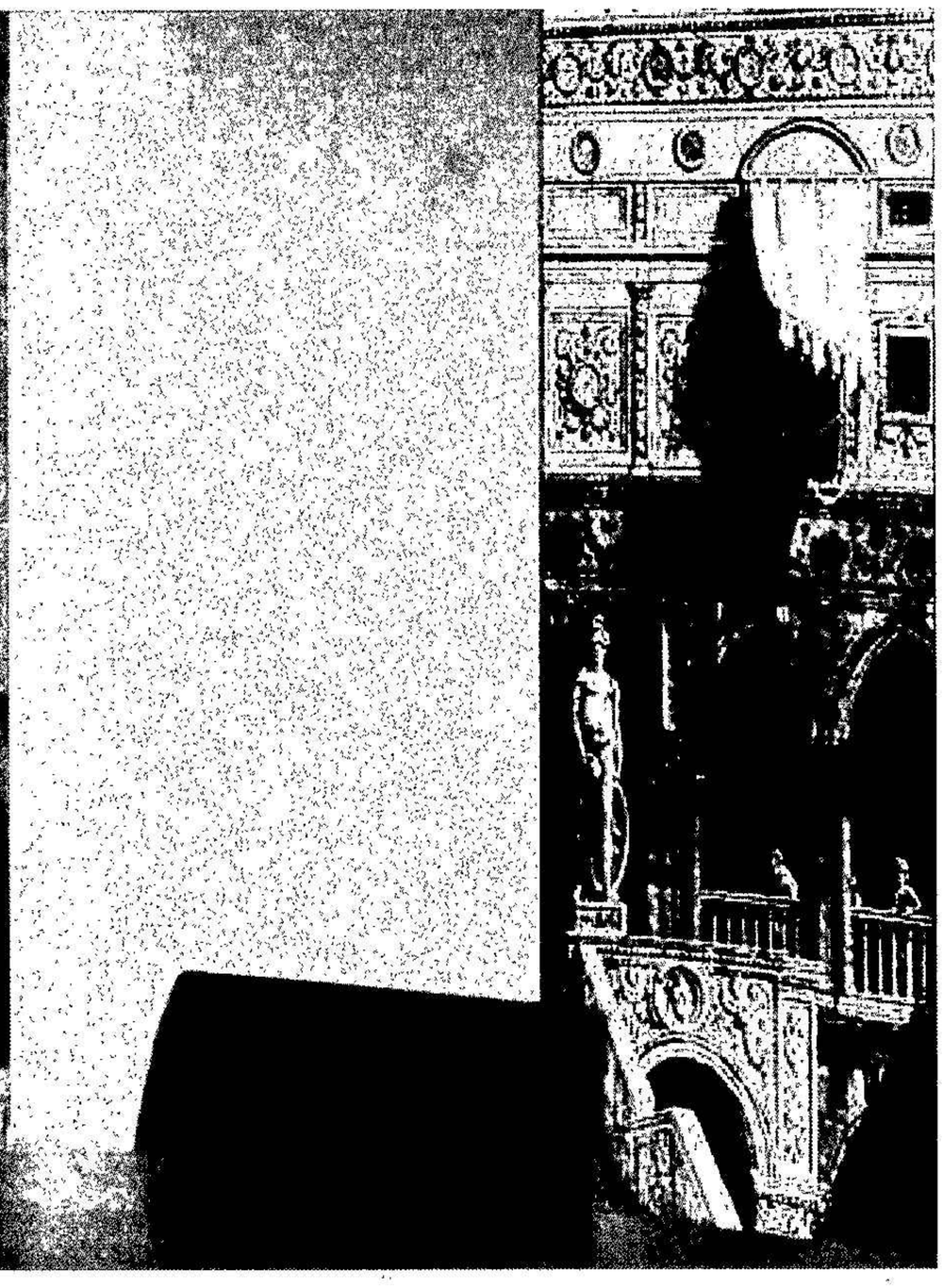


DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080064

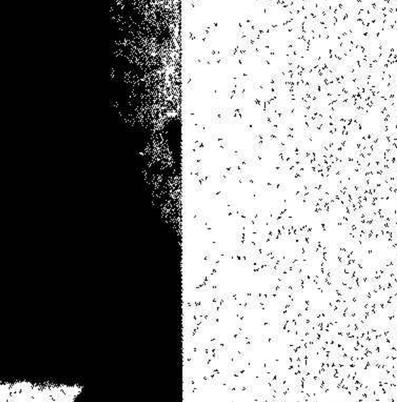


förvaltningsberättelse



mötesrum på Akelius kontor i Toronto

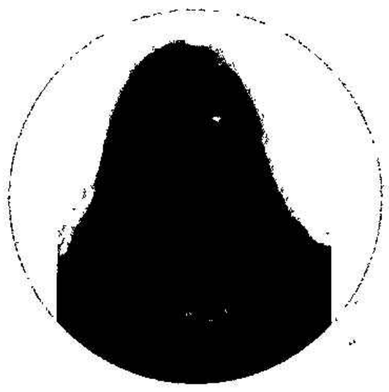
styrelse

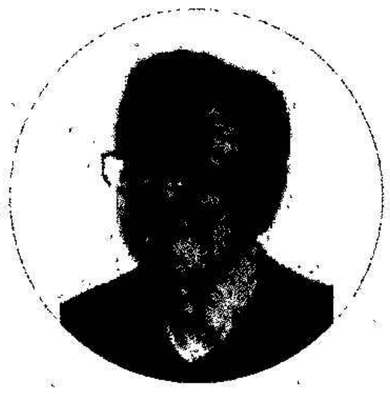


	Ordförande **Anders Lindskog**	Ledamot **Igor Rogulj**	Ledamot **Lars Åhrman**
Född	1961	1965	1951
Vald	2017	2010	2017
Utbildning	väg- och vattenbyggnad, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm	arkitekt, University of Zagreb	ekonomiutbildning, Göteborgs universitet
Erfarenhet, uppdrag[1]	- 35 års erfarenhet inom byggledning - projektchef på Frank Projektpartner AB - styrelseledamot och ägare av Anders Lindskog Byggkonsult AB	- arkitekt med verksamhet i Berlin, Paris, Hannover, 1991-2003 - delägare, arkitekt och projektutveckling vid Vukovic+Rogulj, 2003- - styrelsemedlem i Akelius Foundation	- SEB, diverse tjänster, 1970–2008 - vice VD, Göteborg & Co, 2008–2012 - styrelseledamot i diverse stiftelser
Oberoende	- ej oberoende i förhållande till ägarna - oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	- ej oberoende i förhållande till ägarna - oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	- oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080065







	Ledamot **Kerstin Engström**	Ledamot **Thure Lundberg**	Ledamot **Pål Ahlsén**
Född	1958	1952	1972
Vald	2020	2020	2022
Utbildning	jurist, Lunds universitet	-	magisterexamen nationalekonomi, Stockholms universitet
Erfarenhet, uppdrag[1]	- advokat, ledamot av Sveriges Advokatsamfund 1990–2012 - domare, Hovrätten, 2013–2020 - styrelsemedlem i Akelius Foundation	- fastighetsrådgivare och mäklare, 1975–2015 - grundare av Lundberg & Partners - styrelseordförande, Linteum Invest AB	- Akelius Residential Properties AB, diverse tjänster, 2004–2010 - verkställande direktör, Akelius Residential Property AB, 2010–2020
Oberoende	- ej oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen	- oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen	- oberoende i förhållande till ägarna - ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen[2]

1) en fullständig lista över erfarenheter och uppdrag återfinns på Akelius webbplats
2) ej oberoende som tidigare verkställande direktör, mindre än fem år sedan

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 styrelsens ordförande, Anders Lindskog, styrelseledamöter Thure Lundberg, Igor Rogulj och Pål Ahlsén, verkställande direktör, Ralf Spann samt 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, Lars Åhrman och Pål Ahlsén.

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

revisionsutskottet

Se information på sida 95.

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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230309080666

ramverk för bolagsstyrning

koncernens policyer

Koncernens policyer utfärdas av styrelsen. Dessa riktlinjer utgör tillsammans med uppförandekoden grunden för Akelius styrning.

anti-korruptionspolicy

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

attesteringspolicy

Säkerställer ett ramverk av intern kontroll över vilka befogenheter att fatta beslut för koncernens räkning och de finansiella begränsningarna för sådana beslut som beslutsfattare i koncernen har.
Säkerställer principen om två undertecknare vid ingående av avtal med externa parter.

finanspolicy

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

föreningsfrihetspolicy

Avser 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.

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 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.

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 ansvarsfulla investeringar

Säkerställer ansvarsfulla investeringar genom att följa hållbarhetskriterier.
Hållbarhetskriterierna är integrerade i företagets globala förvärvsprocess och föremål för ständig översyn och ändring.

policy för riskhantering

Förklarar på vilket sätt Akelius strukturerar sin riskhantering och vilka överväganden som ingår i riskbedömningar.

policy för mångfald och jämställdhet bland medarbetarna

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

hållbarhetspolicy

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

policy för visselblåsare

Policyn inkluderas i uppförandekoden.
Förklarar skälen för visselblåsningsfunktionen, hur den fungerar och tekniskt säkerställer anonymitet för visselblåsare som använder visselblåsningssystemet.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080067

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 kvalitén på tjänsterna

Uppförandekoden anger uttryckligen att

- miljökraven ska uppfyllas av leverantörer gällande 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 säkerställer att personalen läser och respekterar uppförandekoden.
87 procent av de anställda i tjänst har avklarat testet avseende uppförandekoden.

regelefterlevnad

Akelius legala avdelning 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.
Under 2022 registrerades inga incidenter.

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 5836, SE-102 48, Stockholm

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 hade ett begränsat antal fall av korruption och diskriminering under året.
Inget av fallen var av ekonomisk materiell betydelse och alla har behandlats i enlighet med Akelius policy och arbetsrätt.

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 anställda får aldrig använda samma leverantör som Akelius för personligt bruk.

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

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080068

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 enligt Global Reporting Initiative, GRI 207: Skatt.

inställning till skatt

Skattestrategin inkluderar att betala korrekt 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.

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 koncernens skattechef som rapporterar till CFO.

CFO-organisationen

- ansvarar för juridiska strukturer och transaktioner som rör skatteoptimering
- hanterar gränsöverskridande skatteplanering och skatteoptimering
- övervakar förändringar i skattelagstiftning
- 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

- skatteefterlevnad
- 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.

20230509080069

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 vid införande av nya policyer och rutiner.
Om dessa inte genomförs på rätt sätt och i tid kan det leda till felaktig rapportering och potentiella straffavgifter.

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 skattechef granskar och säkerställer att rapporteringen och skatteefterlevnaden har uppfyllts korrekt och i rätt tid av ekonomichefen i respektive land.

intressenterna

Akelius för öppna diskussioner med skattemyndigheterna i alla länder där verksamhet bedrivs.

Akelius bedriver ingen lobbyverksamhet i skattefrågor.

land-för-land rapportering

Rapportering för respektive land finns i hållbarhetsnoterna på sida 234.

skatteupplysningar

meur	2022
Bolagsskatt	1
Skatt på eget kapital	1
Inkomstskatt	-
Betald fastighetsskatt	44
Fastighetsskatt debiterad till hyresgäster	-
Betald moms, ej avdragsgill	19
Försäljnings- och förbrukningsskatt	-
Stämpelskatt och överlåtelseskatt	7
Energiskatt	1
Innehållen inkomstskatt för löntagare	6
Sociala avgifter och löneskatter	6
Summa, betald skatt	**85**

bolagsskatt

Under 2022 betalade Akelius 1 meur i bolagsskatt, som avser verksamhet i Storbritannien.

Moderbolaget har rapporterat skattepliktigt resultat under 2022, vilket har resulterat i ett utnyttjat underskottsavdrag.

skatt på eget kapital och nettotillgångar

Delstaten New York och New York City tar ut en skatt baserad på eget kapital som fördelas på delstaten och staden.

Den betalda skatten uppgick till 1 meur under 2022.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080070

fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas på alla koncernens fastigheter.
Skattesats och underlag varierar i de olika länderna och baseras på byggnadstyp, vakans och läge.
2022 betalades 44 meur i fastighetsskatt.
Fastighetsskatten faktureras generellt sett inte ut till hyresgästerna.

mervärdesskatt, moms

Bostadsfastigheter är undantagna från moms.
Akelius tar inte ut moms på hyror till hyresgäster och kan därför inte dra av sin ingående moms på driftskostnader och investeringar relaterade till bostäderna.

Om en lokal hyrs ut till en kommersiell hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet kommer Akelius i regel frivilligt att momsregistrera sig.
Det innebär avdrag för ingående moms på såväl driftkostnader som investeringar för den del som hyrs ut till kommersiell part.

Moms betalas vid köp av varor eller tjänster i Europa.

Kanada har ett liknande skattesystem som Europa.
I Kanada debiteras moms nationellt för de provinser som har harmoniserat sin skatt.
Vissa provinser, som Quebec, tar fortfarande ut provinsiell försäljningsskatt.

Under 2022 uppgick ej avdragsgill moms till totalt 19 meur.

skatt vid överlåtelse av fastigheter

Vid förvärv av fastighet tillkommer överlåtelseskatt.
Överlåtelseskatten är vanligtvis en procentuell andel av köpeskillingen.

I Frankrike, Storbritannien, New York och Washington D.C. finns det också en överlåtelseskatt på förvärv av aktier i ett företag som huvudsakligen innehar fastigheter belägna i det landet eller staten.

Vid aktieaffärer kan grunden antingen vara hela marknadsvärdet, eller marknadsvärdet minskat med företagets skuld.

Under 2022 betalades 7 meur i stämpelskatt.

energiskatt

Inköp av energi till fastigheternas uppvärmning, kylning, ventilation och belysning inkluderar energiskatt.

Energiskatter uppgick till 1 meur 2022.

inkomstskatt för löntagare

Arbetsgivare måste hålla inne och betala de anställdas inkomstskatt.

Under 2022 innehöll och betalade Akelius 6 meur i inkomstskatt för de anställdas räkning.

sociala avgifter och löneskatter

År 2022 betalade Akelius 6 meur i sociala avgifter och löneskatter.

Sociala avgifter i Sverige är 31,42 procent baserat på lön.
Sverige tar också ut löneskatt på 24,26 procent på pensionsavgifter.

Arbetsgivare i Frankrike betalar in 44,57 procent sociala avgifter baserade på lön.

Arbetsgivare i Storbritannien betalar 15,05 procent i sociala avgifter baserat på lön och 13,80 procent på övriga skattepliktiga förmåner.

Arbetsgivare i USA betalar 11 procent i sociala avgifter baserat på lön.

Arbetsgivare i Kanada betalar in 12 procent sociala avgifter baserade på lön och en löneskatt på 38 procent på pensionsbidrag.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080711

riskhantering

All affärsverksamhet bygger på noggranna beräkningar av risk kontra belöning.

Riskhantering är en kontinuerlig och systematisk process.

Potentiella 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 uppgifterna relaterade till riskhantering 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.

Akelius har implementerat en riskhanteringsmatris där samtliga risker bedöms på väsentlighets- och sannolikhetsskalor från 1 till 4, se sidor 107–108.

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.

Identifierade risker ska utvärderas baserat på kriterier för
- förlustbelopp
- sannolikhet för förekomst
- bedömning av allvarlighetsgrad om den förverkligas

hantering av finansiella risker

Den finansiella riskhanteringen innebär att granska 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.

riskhantering inom hållbarhet och 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.

2022 genomförde Akelius en omfattande riskbedömning av klimatförändringar utifrån två olika scenarier, se sida 72.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080072

risker i Akelius



strategiska risker

- makroekonomiska risker och kriser
- förändringar i regler och förordningar som har väsentlig inverkan på verksamheten
- portföljens sammansättning
- digitalisering



finansiella risker

- finansiering och refinansiering
- ränteförändringar
- finansiella värdeförändringar
- valutafluktuationer
- överträdelse mot villkor och kovenanter i kreditavtal



operativa risker

- ändringar i fastighetsvärden
- hög vakansgrad
- hög volatilitet i hyresintäkter
- minskande hyresuppbörd
- ökade fastighetskostnader
- hög personalomsättning som skadar den dagliga verksamheten
- missnöjda hyresgäster
- externa cyberhot
- externa hot om bedrägerier eller brott
- legala risker
- verksamhetsuppehåll



legala risker

- bristande efterlevnad av regler som leder till böter och/eller andra påföljder
- skattefrågor
- miljötvister
- personalrelaterade tvister



hållbarhetsrisker

- rykte
- korruption och brott mot uppförandekoden
- risker till följd av klimatförändringar

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080073

riskhanteringsmatris

	Nyckelrisk	Väsentlighet av förekomst[1]	Sannolikhet för förekomst[2]	Riskutveckling	Väsentlighetsmått
strategiska risker	makroekonomiska risker och kriser	4	1	minskat	stresstester genomförs löpande enligt finanspolicyn
	förändringar i regler och förordningar som har väsentlig inverkan på verksamheten	3	2	oförändrat	löpande uppföljning av diversifiering av portföljen mellan städer och länder
	portföljens sammansättning	2	2	ökat	löpande uppföljning och stresstester
	digitalisering	1	1	oförändrat	följa upp driftkostnad och intäktsströmmar
	ändringar i fastighetsvärden	3	3	minskat	stresstester
	hög vakansgrad och/ eller hyresnivå, minskade hyresintäkter	2	2	minskat	stresstester
	minskande hyresuppbörd	1	4	minskat	belopp i förhållande till förekomstens frekvens
operativa risker	ökade fastighetskostnader	2	2	ökat	driftöverskott
	hög personal-omsättning som skadar den dagliga verksamheten	1	2	ökat	uppskattning och allmän erfarenhet, svår att kvantifiera
	missnöjda hyresgäster	2	1	minskat	antal mottagna ärenden från hyresgäster
	externa cyberhot	1	1	minskat	historiska händelser
	externa hot om bedrägerier eller brott	2	1	minskat	riskbelopp jämfört med analys av systemets sårbarheter
	legala risker	1	4	minskat	antal rättsfall över 50 000 EUR
	verksamhetsuppehåll	1	1	minskat	antal rapporterade uppehåll, och sortens uppehåll

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080074

riskhanteringsmatris, fortsättning

	Nyckelrisk	Väsentlighet av förekomst[1]	Sannolikhet för förekomst[2]	Riskutveckling	Väsentlighetsmått
finansiella risker	finansiering och refinansiering	3	1	minskat	löptid för skulder och andel av fast ränta
	ränteförändringar	2	2	minskat	skuldnivå genom belåningsgrad
	finansiella värdeförändringar	3	3	minskat	värdeförändringar för finansiella skulder relativt finansiella tillgångar
	valutafluktuationer	2	4	ökat	valutapositionen är i linje med målsättning
	överträdelse mot villkor och kovenanter i kreditavtal	2	1	minskat	räntetäckningsgrad
legala risker	bristande efterlevnad av regler som leder till böter och/eller andra påföljder	2	1	minskat	antal böter
	skattefrågor	2	1	minskat	antal skattetvister
	miljötvister	1	1	minskat	bedömning av risk i fastighetsportföljen kombinerat med rimligt antagande om belopp
	personalrelaterade tvister	1	1	minskat	belopp jämfört med historiska fall
hållbarhetsrisker	rykte	2	1	oförändrat	i media, lokala myndigheter, konkurrenter
	korruption och brott mot uppförandekoden	1	1	oförändrat	antal ärenden från visselblåsare
	risker till följd av klimatförändringar	2	3	ökat	se sidor 72–75

1) väsentlighetsskala.
1 för 1 till 5 meur, 2 för 5 till 50 meur, 3 för 50 till 250 meur, 4 för 250 meur och högre

2) sannolikhetsskala.
1 för 0 till 25 procent, 2 för 26 till 50 procent, 3 för 51 till 75 procent, 4 för 76 till 100 procent

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080075

strategiska risker

makroekonomiska risker och kriser

beskrivning

En lågkonjunktur eller finanskris på de marknader där Akelius är verksamma skulle kunna få allvarliga konsekvenser för bolagets finansieringskostnader och fastighetsvärden.

exponering och möjligheter

Akelius har en betydande exponering mot finansmarknaderna och behöver kontinuerlig refinansiering.
Försämrade intäkter kan snabbt leda till en förlust i den löpande verksamheten.

Ingen marknad påverkas i samma omfattning under en kris.
Akelius drar nytta av att diversifiera sig på olika marknader.

ledningens åtgärder

Akelius investerar endast i konservativa tillgångar och har under många år arbetat för att uppnå långsiktig, diversifierad finansiering och tillgångar över olika valutor och geografiska platser för att undvika en allvarlig exponering mot en enskild marknad.
Historiskt sett är det osannolikt att fastighets- och finanskriser inträffar samtidigt i alla länder där Akelius är verksamt.

utveckling

De makroekonomiska riskerna har minskat sedan försäljningen av alla tillgångar i Tyskland, Sverige och Danmark 2021.
Den lägre risken beror på lägre exponering mot fastigheter och lägre skuldsättningsgrad.

ändringar av regler och förordningar

beskrivning

Möjliga förändringar i företagsklimatet, inklusive politiska och regulatoriska förändringar i de länder där Akelius är verksamma,
som kan ha en negativ inverkan på verksamheten.

exponering och möjligheter

Även om Akelius investerar i finansiellt konservativa tillgångar som bostadsfastigheter i storstäder kvarstår den politiska risken med ökade hyresregleringar och bygglov för renovering.
Dessutom innebär nya krav på energicertifikat att fler lägenheter riskerar att inte längre kunna hyras ut, eller att det krävs ytterligare renoveringar.
I andra städer måste förbrukningen rapporteras, vilket innebär ökade kostnader för datainsamling.
Nya bestämmelser om klimatförändringar driver bolaget mot att bli ännu mer hållbart.
Detta kan ses som en möjlighet för bolaget.

ledningens åtgärder

Akelius har omprövat sina geografiska marknader.
Portföljen i Tyskland, ett land där hyresreglering är i framkant av den politiska debatten, avyttrades.
Styrelsen har antagit en diversifieringspolicy för att se till att bolaget undviker överexponering mot en stad eller region.

utveckling

Vid försäljningen av alla tillgångar i Tyskland, Sverige och Danmark 2021 reducerades risken då antalet verksamma marknader minskade.
Effekten av förändringar i regler och förordningar har varit oförändrad sedan dess.
Det ökande antalet nya bestämmelser om klimatförändringar ökar dock risken.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080076

portföljens sammansättning

beskrivning

Det kan finnas negativa aspekter av att endast inneha bostadsfastigheter i de städer där Akelius har verksamhet.

exponering och möjligheter

Riskerna omfattar begränsningar i hyreshöjningar på grund av det politiska klimatet, kostnader för hög omsättning av hyresgäster och tvister med hyresgäster.

Möjligheterna är låg vakans och lägre vakansvolatilitet jämfört med andra fastighetsverksamheter.

ledningens åtgärder

Bolaget minskar risken genom att minska vakanserna och slutföra investeringsprojekt, ha en effektiv process för tvister, känna till alla nya lokala bestämmelser och lokal politik, samt sträva efter diversifiering och utvärdera nya städer.

utveckling

Risken har ökat på grund av fastighetsförsäljningen i Sverige, Tyskland och Danmark.
Akelius kan minska risken genom att fortsätta att slutföra investeringsprojekt och minska vakansen.

digitalisering

beskrivning

Bolagets exponering för risk relaterat till digitalisering är lägre jämfört med andra förbättringsmöjligheter.
Möjligheter inkluderar minskade kostnader, förbättrad effektivitet och förbättrad datainsamling.

exponering och möjligheter

Digitalisering innebär ett beroende av applikationer och dess komplexitet.
Digitalisering innebär också att ständig översyn av processer i syfte att förbättra dem och öka effektiviteten.

ledningens åtgärder

Akelius implementerar kontinuerligt nya applikationer och förbättrar befintliga applikationer för att stödja verksamheten.

Nya digitala verktyg kräver utbildning av personal.

utveckling

En risk till följd av digitalisering är det ständiga behovet att förbättra digitaliserade verktyg.

Samtidigt är personalen väl bekant med digitaliseringen och utbildningen för nya digitala verktyg förbättras hela tiden.

riskdiskussioner på kontoret i Toronto



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080077

strategi för 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.

Två huvudfaktorer har avgjort inriktningen och arbetet med cybersäkerhet,
den pågående pandemin och kriget i Ukraina.
Båda har lett till massiv ökning av cyberattacker.

Säkerhetsenhetens främsta bekymmer är riktade attacker mot företagets infrastruktur, nätfiske och osäkra hemmakontorsmiljöer.

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 påverkan av tekniska risker.

Det viktigaste är att upptäcka attacker i tid.
Därför har fokuset varit på automatisk upptäckt av attacker och deras försvar.

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

Ytterligare kontroller omfattar,
men är inte begränsade till

- automatisk upptäckt av attacker och försvar
- externa penetrationstester
- kryptering i vila och vid överföring
- dataklassificering
- policyer och riktlinjer
- konsolidering, standardisering och förstärkning av system

Dessa kontroller analyseras kontinuerligt, utvidgas och förbättras vid behov.
Styrelseledamot Kerstin Engström är styrelsens representant rörande beslut relaterade till cybersäkerhet inom Akelius.

utbildning i säkerhet och dataskydd

Akelius använder en modulbaserad utbildningslösning för säkerhet och dataskydd.
Detta möjliggör riktad utbildning för specifika grupper som exempelvis ekonomipersonal, utvecklare eller chefer.

För att testa effektiviteten av utbildningarna genomför Akelius simuleringar av nätfiskeattacker för all personal.

Nätfiske, *eng. phishing*, är ett cyberbrott där någon som utger sig för att vara en legitim institution kontaktar en målgrupp via e-post, telefon eller sms.
Nittio procent av alla intrång börjar med ett e-postmeddelande.

Nätfiske utsätter personalen och bolaget för risker.
Det beror på att bedragarna kan få tillgång till konfidentiell information,
såsom Akelius finansiella information och personuppgifter.

Den viktigaste faktorn i nätfiskehotet är upptäckt och försvar.
Anställda har utbildats i att känna igen nätfiskeförsök och rapportera dem till IT Service Desk.

Det underlättar för Akelius att stärka sin cybersäkerhet ytterligare.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080738

operativa risker

ändringar i fastighetsvärden

beskrivning

Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och avkastning har en påverkan på fastighetsvärdering.

exponering och möjligheter

Det är mer sannolikt för enskilda fel i värderingen än systematiska fel, dock är risken lägre.
Systematiska fel kan påverka mer omfattande, trots att det är mindre sannolikt att de sker.
Exponeringen kan vara högre, särskilt vid förändrade marknadsförhållanden som påverkar antagandena i värderingsprocessen.
Bolaget kan dra nytta av värderingsanalyser som tar fram dolda värden och förbättringsmöjligheter i fastigheternas förvaltning.

ledningens åtgärder

Akelius kan minska risken genom att förbättra investeringsapplikationerna, datainsamling och att kontinuerligt kontrollera interna värderingsmodeller mot externa värderingar.
Årligen sker en uppföljning mot extern värdering av minst en tredjedel av portföljen.

resultatindikator

Avvikelse mellan intern och extern värdering.

utveckling

Risken för fel i värderingsprocessen har minskat på grund av ett mindre fastighetsbestånd.

hög vakansgrad och/eller hyresnivå, minskade hyresintäkter

beskrivning

Hyresintäkterna kan påverkas av lägre marknadshyror, att indexeringstakten i samband med inflation och höga vakanser.

exponering och möjligheter

För Akelius kan minskade intäkter härledas från lägre hyra och högre vakans.
Beroende på marknaden kan hyresnivå och/eller högre vakanser påverkas av myndighetskrav på energicertifikat för byggnader, pågående renoveringar eller minskad efterfrågan på en viss plats.
Under pandemin minskade efterfrågan i storstäderna något,
men är nu lika hög som före pandemin.

ledningens åtgärder

Bostadsfastigheter i växande storstäder, med A- och B-lägen, garanterar stabila intäkter.
Vakanser och hyresnivåer varierar mindre för flerfamiljshus än för andra typer av fastigheter.
Låga vakanser och högre hyresnivåer är mer troligt i attraktiva bostadsbyggnader av hög kvalitet.
Akelius fokus ligger på att slutföra pågående byggnationer.

resultatindikator

Vakans- och hyresnivåer kan mätas med ny hyresnivå, reell vakans och byggvakanser.

utveckling

Minskade på grund av lägre byggvakanser och högre hyresnivåer efter slutet på covid-19-pandemin.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

minskande hyresuppbörd

beskrivning

Om hyresgästerna inte betalar hyrorna i tid kan detta leda till förluster för Akelius.

exponering och möjligheter

Akelius har bostadshyresgäster och är därför exponerat för hyresgäster som potentiellt slutar betala sina hyror.
Det är inte möjligt på alla marknader att vräka hyresgäster som inte har betalat sina skulder.
Exponeringen minskas genom att välja hyresgäster noggrant.
Att ha attraktiva lägenheter i bra lägen lockar många sökande.

ledningens åtgärder

Akelius följer upp betalningen av hyror för att minska risken att hyresgäster inte betalar sina hyror.

resultatindikator

Framgången med hyresbetalningarna kan indikeras av avsättningen för osäkra fordringar som redovisas i resultaträkningen.

utveckling

Effekten av osäkra kundfordringar har minskat till följd av bättre processer för uthyrning och tvister.

ökade fastighetskostnader

beskrivning

Risken att fastighetskostnaderna ökar mer än hyresintäkterna.

exponering och möjligheter

Fastighetskostnaderna omfattar förbrukningskostnader, underhåll och driftskostnader.
Förbrukningskostnader som el, gas, vatten och uppvärmning påverkas av makroekonomiska och reglerande faktorer, som strängare krav på minskade utsläpp och övergången till fossilfri energi.
Övriga driftskostnader inkluderar försäkringskostnader som kan öka till följd av klimatförändringar,
såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden.
Att försäkra fastigheter i riskområden ökar också kostnaderna.

En förändring av fastighetskostnaderna med +/-1 procent skulle påverka total kostnad med -/+ 36 meur på Akelius hela portfölj.

ledningens åtgärder

Akelius strävar ständigt efter att förbättra kostnadseffektiviteten.
Varje stad ansvarar för att se till att fastighetsbeståndet är välskött.
Akelius uppgraderar fastigheter eller köper uppgraderade fastigheter som begränsar behovet av omfattande reparationer.
Den el som köps in till fastigheterna ersätts med grön el från förnybara källor när det är möjligt, och solpaneler installeras.
Utbildningen av den lokala personalen fortsätter för att garantera bästa praxis och låga kostnader.

resultatindikator

Tillväxt i driftöverskottet indikerar en lägre risk för att fastighetskostnaderna ökar mer än hyresintäkt.

utveckling

Risken förknippad med ökade fastighetskostnader har ökat på grund av energikris och högre inflation.

hög personalomsättning som skadar den dagliga verksamheten

beskrivning

Hög personalomsättning kan uppstå av olika anledningar och kan leda till att verksamheten inte fungerar optimalt.

exponering och möjligheter

Det sker alltid en förlust av kunskap och kompetens när personal slutar.
Detta kan påverka alla processer i bolaget.
Nya medarbetare innebär möjligheter i och med att personen kan bidra med nya idéer och perspektiv till bolaget.

ledningens åtgärder

- möjliggöra karriärutveckling, skapa goda förutsättningar för prestationer och skapa goda arbetsförhållanden för att kunna prestera bättre
- tillhandahålla attraktiva kontor och miljöer där människor trivs
- möjliggöra hybridarbete för att skapa en bättre balans mellan arbete och privatliv

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080080

resultatindikator

Personalomsättningen är en indikator på hur bra företaget är på att behålla personal.

utveckling

Personalomsättningen har ökat.

missnöjda hyresgäster

beskrivning

Missnöjda hyresgäster lämnar på sikt lägenheterna, vilket ökar vakansen.
Vidare kan missnöje leda till att hyresgästerna slutar betala sina hyror och kundförluster kan uppstå.
Tillsammans påverkar detta verksamheten och bolagets rykte negativt.

exponering och möjligheter

Kärnan i Akelius affärsmodell är att erbjuda sina hyresgäster ett bättre boende, *a better living*.
Detta betyder bland annat att tillhandahålla uppgraderade lägenheter och utmärkt kundservice.
Genom att använda digitaliserade kommunikationsverktyg i kontakten med hyresgästerna ökar kvaliteten på kundservicen.
Dessutom strävar Akelius efter att förbättra kontakten med sina hyresgäster och lokalsamhällena genom att engagera sig i aktiviteter tillsammans med dem.

ledningens åtgärder

Akelius har servicecenter i varje region.
Detta främjar tillgängligheten och servicen.
Servicecentermedarbetarna, fastighetsförvaltarna och uthyrarna erhåller utbildning för att ytterligare kunna förbättra servicekvaliteten.

resultatindikator

Kundnöjdhet kan mätas genom att titta på reell vakans, antal klagomål och rättsprocesser, samt allmänhetens uppfattning om bolaget.

utveckling

Risken relaterad till missnöjda hyresgäster har minskat.
Akelius lägenheter och den erbjudna servicen är attraktiva.
Hyresgästservice utvecklas kontinuerligt för att öka kundnöjdheten.

externa cyberhot

beskrivning

Externt cyberhot består främst av stöld eller hackning av information från bolagets server eller system.
Dessa bedrägerier kan leda till att konfidentiell information, såsom personuppgifter, finansiell eller skyddad information, hamnar i fel händer.

exponering och möjligheter

Akelius har ett stort antal betydande finansiella transaktioner.
Akelius har inga patent och ett begränsat värde på immateriella rättigheter, vilket innebär att exponeringen för risk är begränsad.
Akelius hanterar en stor mängd persondata, både avseende hyresgäster och de anställda.
Ett brott mot datasekretess eller integritet kan både åläggas med böter och leda till skadat rykte.

ledningens åtgärder

För att minska risken för cyberattacker ser Akelius över och förbättrar sina processer och attest- och behörighetsinstruktioner kontinuerligt, samt har implementerat fyra-ögonprincipen.
Anställda får årligen obligatorisk utbildning i cybersäkerhet.

resultatindikator

Bolaget kan mäta risken för cyberattacker genom antalet nätfiskemejl och cyberattacker.

utveckling

Risken för cyberattacker har minskat tack vare förbättrade processer och grundlig utbildning.

För mer information om cybersäkerhet inom Akelius, se sida 111.

20230509080081

externa hot om bedrägeri eller kriminella handlingar

beskrivning

Tredje part kan genom stöld, förfalskning eller andra brottsliga handlingar komma över Akelius tillgångar.
Tredje part kan även förfalska dokument eller avtal för att utöva falsk äganderätt över Akelius tillgångar eller pantsätta bolagets tillgångar.

exponering och möjligheter

Akelius har ett stort antal fastigheter i olika länder och är därför exponerat för denna typ av risk.

ledningens åtgärder

Interna kontrollförfaranden, tydliga behörighetsrättigheter och ökat fokus på IT-säkerhet begränsar risken.

resultatindikator

Exponeringen mot kriminella handlingar kan mätas med hjälp av antalet rapporterade förfalskade dokument eller signaturer.

utveckling

Risken att utsättas för kriminella handlingar har minskat tack vare bättre hantering av IT-säkerhetsrisker och säkra digitala signaturer.

legala frågor

beskrivning

Den operativa verksamheten hanterar många kontrakt, köp- och försäljningsavtal, byggnadsavtal och andra operativa avtal.
Dessa avtal är förenade med rättsliga ansvar och skyldigheter.
Felaktig hantering av avtalen kan leda till en felaktig transaktion eller ett krav mot bolaget.

exponering och möjligheter

Många avtal ingås på veckobasis.
Den stora volymen avtal, samt graden av väsentlighet kan utgöra en risk.
Många bygg- och fastighetsförvärvsavtal är av standardkaraktär och är därför mindre riskabla.
Om en motpart inte fullgör sina skyldigheter enligt avtalet har bolaget möjlighet att väcka talan.

ledningens åtgärder

Akelius kan minska den legala risken genom att kontinuerligt förbättra avtalshanteringen. Detta inkluderar granskning och rådgivning genom bolagets interna juridiska avdelning, speciellt avseende återkommande och väsentliga avtal.

resultatindikator

Graden av legal risk kan mätas genom antal rättsfall.

utveckling

Den legala risken har minskat tack vare bättre granskningsprocesser och bättre operativ kontroll.

verksamhetsstörningar

beskrivning

Driftsstörningar samt program- och hårdvarufel under en längre tidsperiod kan orsaka störningar i verksamheten.
Vid några tillfällen tvingades kontoren stänga på grund av brand i kontorsbyggnaden, strömavbrott och internetavbrott.
I de flesta fall skedde återställandet inom en eller två dagar.
Längre perioder av denna typ av störningar skulle gjort det svårare att driva verksamheten.

exponering och möjligheter

Akelius är inte mer utsatt än andra företag i detta avseende.

ledningens åtgärder

Akelius har en dokumenterad krishanteringsprocess.
Bolaget förbättrar även sin IT-säkerhet kontinuerligt.
De anställda får utbildning i både krishantering och IT-säkerhet.

resultatindikator

Exponeringen mot verksamhetsstörningar kan mätas genom antalet rapporterade störningar.

utveckling

Risken för verksamhetsstörningar minskar kontinuerligt tack vare ledningens åtgärder.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

finansiella risker

20230509080082

finansiering och refinansiering

beskrivning

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till finansiella medel på grund av dålig likviditet på kreditmarknaden.
Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker.
Med refinansieringsrisk avses risken att inte kunna erhålla tillräcklig finansiering till godtagbara villkor vid en given tidpunkt.

exponering och möjligheter

Akelius ser till att ha en hög likviditet i form av kontanta medel, outnyttjade kreditfaciliteter eller likvida tillgångar.
Akelius diversifierade portfölj ger tillgång till ett flertal finansieringskällor i flera olika länder.

ledningens åtgärder

Akelius refinansieringsrisk minskas genom

- diversifierad upplåning genom tio obligationer och lån från nio banker
- kapitalbindning om 4,0 år
- likviditet om 2 772 meur, vilket är 1,5 gånger högre än den seniora skulden
- ej pantsatta fastigheter om 5 606 meur
- diversifiering genom fastigheter i tio storstäder i fyra länder
- kreditbetyg BBB från Standard & Poor's och Fitch Ratings

resultatindikator

Akelius mäter sin exponering mot refinansieringsrisk genom kapitalanvändning i relation till kapitalkällor, likviditetsbelopp per vecka, genomsnittlig löptid på lån samt andelen lån med kort löptid.

utveckling

Ökad inflation, högre räntor och större osäkerhet på marknaden har ökat kostnaderna för ny långfristig finansiering.
Som ett resultat av detta har det ekonomiska värdet av Akelius befintliga långfristiga finansiering ökat.
Samma marknadseffekter har en negativ inverkan på värdet av Akelius investeringar i obligationer.
Denna negativa effekt neutraliseras av den positiva värdeförändringen i skuldportföljen.

förändringar i räntor

beskrivning

Ränterisk är risken att ränteförändringar ändrar värdet på finansiella tillgångar och räntebärande skulder samt påverkar räntekostnader och ränteintäkter.

exponering och möjligheter

Räntekostnader har historiskt sett varit Akelius största utgiftspost.
En mindre del av Akelius kreditfaciliteter har en rörlig ränta.
Räntekostnaderna påverkas främst av den aktuella nivån på marknadsräntorna och kreditinstitutens marginaler samt den strategi som Akelius väljer för fasta räntor.
En högre marknadsränta innebär såväl högre räntekostnader som högre ränteintäkter.
Detta sammanfaller ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.
Akelius har långfristiga skulder med fast ränta på i genomsnitt 5,1 år, vilket är gynnsamt.

Akelius har inget behov av att öka sin skuldsättning och förväntar sig lägre räntekostnader på kort och medellång sikt tack vare en lägre skuldnivå.

ledningens åtgärder

Akelius ser kontinuerligt över sin finansieringssituation för att hitta det bästa tillfället att refinansiera sina skulder utifrån marknadsläget och sina finansieringsbehov.

resultatindikator

Exponeringen mot ränterisk mäts genom räntetäckningsgraden.

utveckling

Exponeringen mot ränterisk har minskat.
Sedan försäljningen av den tyska och skandinaviska portföljen har Akelius skuldnivå minskat.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080083

valutafluktuationer

beskrivning

Valutarisk uppstår när priset på en valuta ändras i förhållande till en annan valuta, vilket skapar oförutsägbara vinster och förluster.

exponering och möjligheter

Akelius äger fastigheter via dotterbolag i Frankrike, Storbritannien, Kanada och USA. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed inte exponerade för valutakursförändringar ur koncernens perspektiv.
Moderbolaget har finansiella tillgångar och skulder i olika valutor och är därför exponerad för valutakursförändringar.
Valutakursförändringar uppstår också vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.

ledningens åtgärder

Valutapositioner är i de valutor där Akelius har eller avser att ha fastigheter.
Finansiella investeringar nettar volymen av räntebärande skulder i respektive valuta.
Valutaförändringar har därför en begränsad negativ inverkan på Akelius kreditbetyg.

resultatindikator

Exponeringen mot valutarisk indikeras genom omräkningsdifferensen som redovisas i eget kapital och valutakursdifferenserna som redovisas i resultaträkningen.

utveckling

Akelius är mer exponerad för valutafluktationer efter försäljningen av fastighetsportföljen i Tyskland, som rapporterades i euro.

villkors- och kovenantbrott i kreditavtal

beskrivning

Villkors- eller kovenantbrott betyder att bolaget inte uppfyller åtaganden eller kovenanter enligt ett kreditavtal.

exponering och möjligheter

Konsekvenserna av ett avtalsbrott är bland annat

- straffavgift som tas ut av banken
- ökning av räntesatsen
- ökning av säkerheterna
- uppsägning av låneavtalet

ledningens åtgärder

Att löpande se över och kontrollera kreditportföljen och dess villkor samt kovenanter leder till

- proaktiv och nära dialog med långivare om anpassning av villkor och åtaganden i befintliga kreditavtal
- särskilda åtgärder som vid behov kan vidtas för att åtgärda bristande efterlevnad, såsom betalning av ränta till ett spärrkonto, justering av kovenanter, temporära undantag i kovenanterna eller vissa återbetalningar

resultatindikator

Exponeringen mot villkors- och kovenantbrott kan mätas genom antal brott mot kovenanter.

utveckling

Akelius har inte brutit mot villkor eller kovenanter i sina kreditavtal och har kunnat omförhandla med bankerna när det behövts.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080084

legala risker

bristande efterlevnad av personuppgiftsbestämmelser som leder till böter

beskrivning

Behandling av hyresgästers personuppgifter är en risk för företaget som, om den inte utförs korrekt, kan leda till betydande böter.

exponering och möjligheter

All behandling av personuppgifter relaterade till hyresgäster, personal och leverantörer omfattas av GDPR.

ledningens åtgärder

Akelius har infört lämpliga processer och system för att behandla personuppgifter. Processerna granskas internt för att säkerställa att nya applikationer uppfyller lagkraven.
De anställda erhåller kontinuerligt utbildning inom ämnet.

resultatindikator

Bristande efterlevnad av personuppgiftsbestämmelser kan mätas genom storleken på bolagets GDPR-böter.

utveckling

Risken i samband med bristande efterlevnad av personuppgiftsbestämmelser har minskat. Detta beror på den minskade portföljstorleken samt ökad medvetenhet hos personalen.
Hittills har Akelius inte fått några GDPR-böter.

skatt

beskrivning

Skatt relaterat till fastigheter är ett lokalt och komplicerat område.
I internationella koncerner som Akelius kan det vara svårt att förutse konsekvenser av hur lokala regler interagerar med varandra.

exponering och möjligheter

Som ett internationellt bolag är Akelius exponerat för flera olika skatter, såsom moms, omsättningsskatt, bolagsskatt, och energiskatt.
Som fastighetsbolag med stora tillgångar blir exponeringen materiell, särskilt för fastighetsskatt.

Samtidigt har Akelius också möjlighet att spara pengar genom lämplig hantering av skatter.

ledningens åtgärder

Koncernens skattechef övervakar lokala skatteprocesser och arbetar kontinuerligt för att hitta möjligheter och minska riskerna. Arbetet utförs i samarbete med externa konsulter, koncernredovisningsteamet och CFO.

Strikta förfaranden för intern kontroll och extern kvalitetssäkring av inkomstskattedeklarationer innebär att

- lämna öppet yrkande avseende osäkra ärenden
- rutinutbilda anställda
- noga följa utvecklingen av lagstiftning, praxis och domstolsbeslut

resultatindikator

Riskexponeringen för skattetvister kan mätas genom antalet skattetvister.

utveckling

Risken för skattetvister har minskat.
Detta beror på den minskade portföljstorleken till följd av försäljningen av alla tillgångarna i Sverige, Tyskland och Danmark.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080085

miljöföroreningar

beskrivning

Potentiella miljöföroreningar som är specifika för Akelius skulle kunna vara mark- och grundvattenföroreningar, både på plats eller i omgivningen kring fastigheterna.
Andra exempel är radon, PCB, otillräcklig ventilation och bristande brandskydd i fastigheterna.

exponering och möjligheter

Konsekvenserna av miljöföroreningar är bland annat omfattande byggnadsarbeten för att avhjälpa bristerna, men även höga böter.
Att avhjälpa befintliga brister som kan leda till miljöföroreningar och att avstå från att köpa fastigheter med problem är möjligheter som minskar risken för miljöföroreningar.
Skiftet i fokus mot mer nybyggda fastigheter minskar risken ytterligare.

ledningens åtgärder

Akelius kan minska risken för miljöföroreningar genom att

- kontinuerligt förbättra den tekniska och miljötekniska due diligence-processen vid köp
- vara mer selektiv och göra noggrant genomtänka köp
- slutföra investeringsprojekt

resultatindikator

En indikation på exponeringen mot miljöföroreningsrisk är antalet tvister relaterade till detta.

utveckling

Risken för miljöföroreningar har minskat tack vare förbättrade due diligence-processer och slutförandet av investeringsprojekt.
För närvarande har Akelius endast en tvist som hänför sig till en tidigare ägare av en fastighet.

personalrelaterade tvister

beskrivning

Personalrelaterade tvister rör bland annat felaktig uppsägning, trakasserier eller arbetsskador på arbetsplatsen.
Följden av tvister är krav eller rättsprocesser. Även om ett enskilt fall kanske inte leder till höga monetära krav,
kan det finnas en risk för grupptalan och större konsekvenser.

exponering och möjligheter

Risken för personalrelaterade tvister är bland annat höga böter och dåligt rykte för bolaget. Dåligt rykte kan leda till svårigheter att behålla nuvarande personal och att attrahera ny personal.

ledningens åtgärder

Akelius minskar risken för personalrelaterade tvister genom att

- följa regler och lagar
- utbilda de anställda i uppförandekoden
- fokusera på en hälsosam arbetsplats
- ha en personalavdelning som ser över arbetsförhållandena

resultatindikator

Antalet personalrelaterade tvister indikerar exponeringen för denna risk.

utveckling

Risken för personalrelaterade tvister har minskat tack vare förbättrade processer och ett lägre antal anställda.
För närvarande har Akelius inga pågående tvister.
Historiskt har det funnits ett fåtal individuella fall.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080086

hållbarhetsrisker

rykte

beskrivning

Ett anseende kan byggas upp eller skadas snabbare än någonsin på grund av sociala medier.
Akelius är exponerad för risk där en monetär förlust kan uppstå till följd av försämrat anseende.
Anseenderisker omfattar brist på etik, säkerhet, trygghet, hållbarhet och kvalitet.

exponering och möjligheter

Akelius drar till sig mediernas uppmärksamhet av olika skäl.
Uppmärksamheten från media och intressenter kan vara både positiv och negativ.

ledningens åtgärder

Akelius agerar hederligt,
vilket minskar risken för dåligt anseende.
Akelius övervakar exponeringen i media.

resultatindikator

Akelius kan mäta exponeringen för dåligt anseende genom negativ feedback från hyresgäster, media och lokala myndigheter, eller förekomsten på klimatskamslistor.

utveckling

Akelius exponering för dåligt rykte är oförändrat.

korruption och överträdelser mot uppförandekoden

beskrivning

Överträdelser innebär risken för förskingring av tillgångar eller inblandning av mutor eller korruption av Akelius medarbetare.

exponering och möjligheter

Risken för överträdelser av uppförandekoden och antikorruptionspolicyn av anställda och leverantörer kan finnas både internt och externt.
Överträdelser kan leda till böter och dåligt rykte.

ledningens åtgärder

Akelius utbildar alla anställda i uppförandekoden och anti-korruptionsfrågor.
Alla anställda måste klara tester i uppförandekoden och antikorruption årligen.
Detta minskar i sin tur risken för framtida överträdelser.
Akelius delar lärdomar med anställda för att undvika att liknande fall sker i framtiden.

Samtliga leverantörer måste godkänna Akelius uppförandekod för leverantörer.
Med start 2023 kommer Akelius att granska leverantörer till vilka Akelius har årliga utgifter på över 50 000 euro.

resultatindikator

Exponeringen för överträdelser relaterade till uppförandekoden eller korruption kan mätas genom antalet fall av överträdelser och andelen godkända tester på uppförandekoden och anti-korruption.

utveckling

Risken för korruption och brott mot uppförandekoden har minskat på grund av ökat antal interna granskningar, särskilt på leverantörer, och ytterligare utbildning som ges till de anställda för att öka medvetenheten.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080087

risker till följd av klimatförändringar

beskrivning

Klimatförändringarna innebär en risk för skador som orsakas av extrema och föränderliga väderförhållanden, högre havsnivåer, luftföroreningar och vattenbrist. Dessa omständigheter förväntas få ökad betydelse på lång sikt.

exponering och möjligheter

Risk för klimatförändringar delas in i fysiska risker och omställningsrisker.
Fysisk risk leder till extra kostnader gällande skador och investeringar för att säkerställa dess motståndskraft.
Omställningsrisker leder till minskad omsättning när lägenheter inte kan hyras ut på grund av avsaknad av korrekta energicertifikat.

ledningens åtgärder

Akelius har en ansvarsfull investeringspolicy som begränsar risken för investeringar i städer och byggnader som är mer utsatta för klimatförändringar.
Under 2022 genomförde Akelius ett klimatriskscenario på resultatenhetsnivå. Akelius utvärderar resultaten och planerar korrigerande åtgärder i enlighet med detta.

resultatindikator

Exponeringen för klimatrisk mäts med riskfaktorer för klimatmöjlighet på fastighetsnivå.
Se sidor 72–75.

utveckling

Risken för exponering mot klimatförändringar har minskat till följd av bättre övervakning av tillgångar efter analys av klimatriskscenarier.

risker diskuteras löpande inom Akelius



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509088088

finansiering — säkerhet först

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 indirekt konsekvens av fastighetsförsäljningarna i Tyskland, Sverige och Danmark.

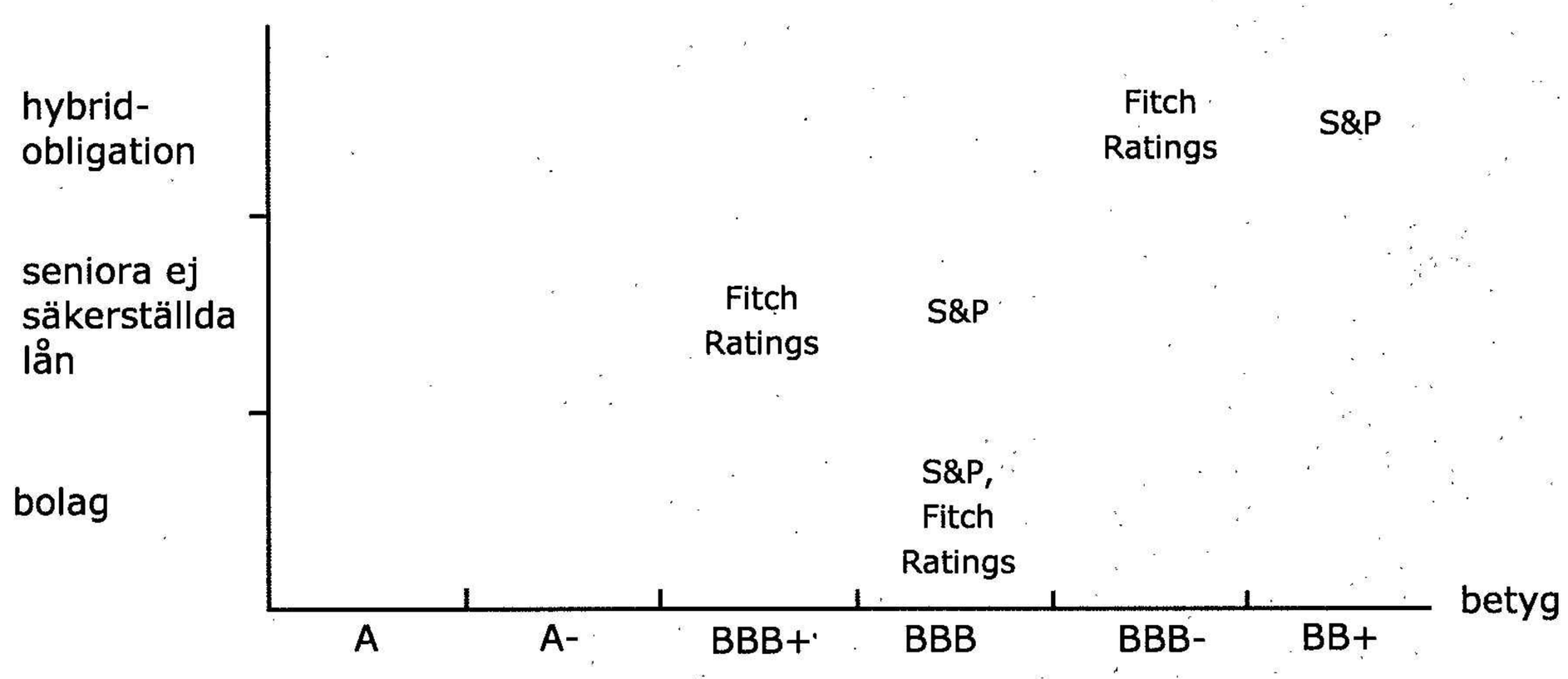
Fitch Ratings

Under 2022 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 har kreditbetyget BBB+, Akelius hybridobligationer har kreditbetyget BBB-.

	finanspolicy	2022
Kreditbetyg	min BBB	BBB
Ej pantsatt kvot, procent	min 150	250
Räntetäckningsgrad*	min 2,0	9,6
Likviditet, meur	min 500	2 772
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning	min 1,0	19,1

* exklusive realiserad värdetillväxt

Akelius kreditbetyg



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080089

tiotusen D-aktieägare

Stamaktier av serie D, D-aktier, ägs av tiotusen 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 84 procent av alla aktier och innehar 85 procent av rösterna.

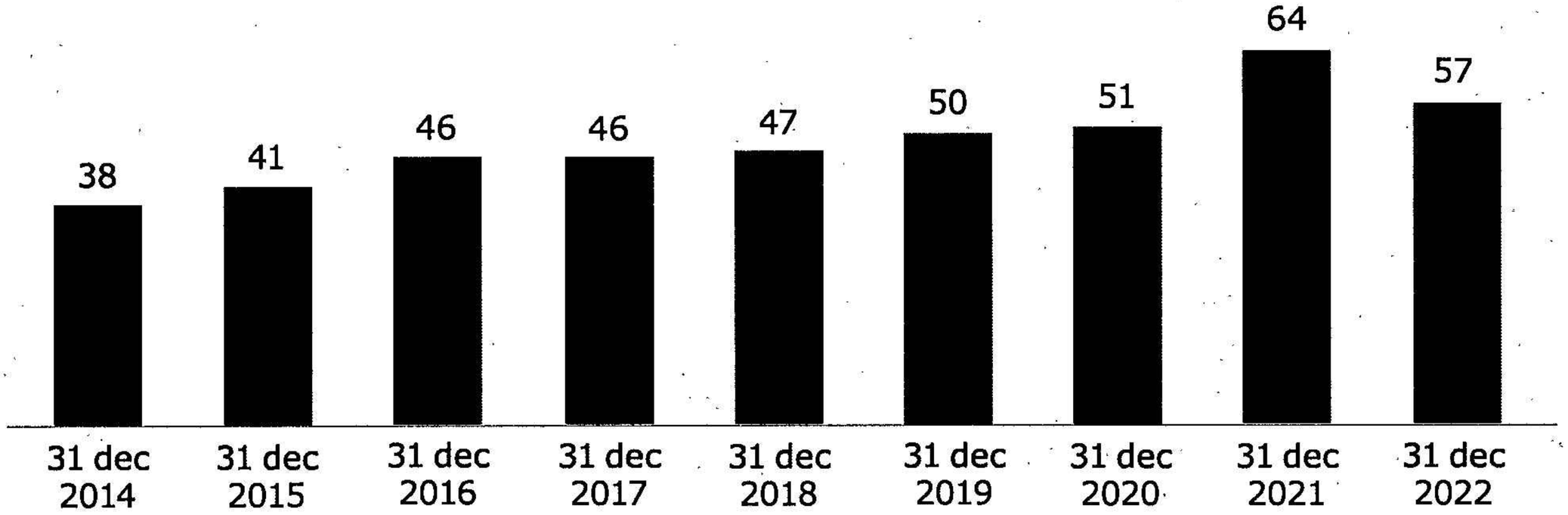
efterställd hybridobligation

Akelius betraktar hybridobligationer som hybridkapital på grund av att de är efterställda 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 dem därmed som eget kapital.

soliditet inklusive hybridkapital
procent



	A-aktier	D-aktier	Totalt antal aktier	Andel, procent	Röster, procent
Akelius Foundation*	4 883 467 977	128 422 865	5 011 890 842	84	85
Hugo Research Foundation*	574 525 642	-	574 525 642	10	10
Grandfather Roger Foundation*	287 262 817	-	287 262 817	5	5
Andra ägare	-	91 577 135	91 577 135	1	-
Summa	**5 745 256 296**	**220 000 000**	**5 965 256 296**	**100**	**100**

* genom holdingbolag per 2022-12-31

20230509080900

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	2018	2019	2020	2021	2022
Emission, A-aktier	809	-	-	-	4 085
Emission, D-aktier	-	385	-	-	-
Utdelning, A-aktier	-809	-	-96	-950	-6 064
Utdelning, D-aktier	-	-	-22	-22	-22
Nettobetalning stamaktier	**-**	**385**	**-118**	**-972**	**-2 001**
Utdelning, preferensaktier	-37	-32	-	-	-
Inlösen, preferensaktier	-	-607	-	-	-
Nettobetalning, eget kapital	**-37**	**-254**	**-118**	**-972**	**-2 001**

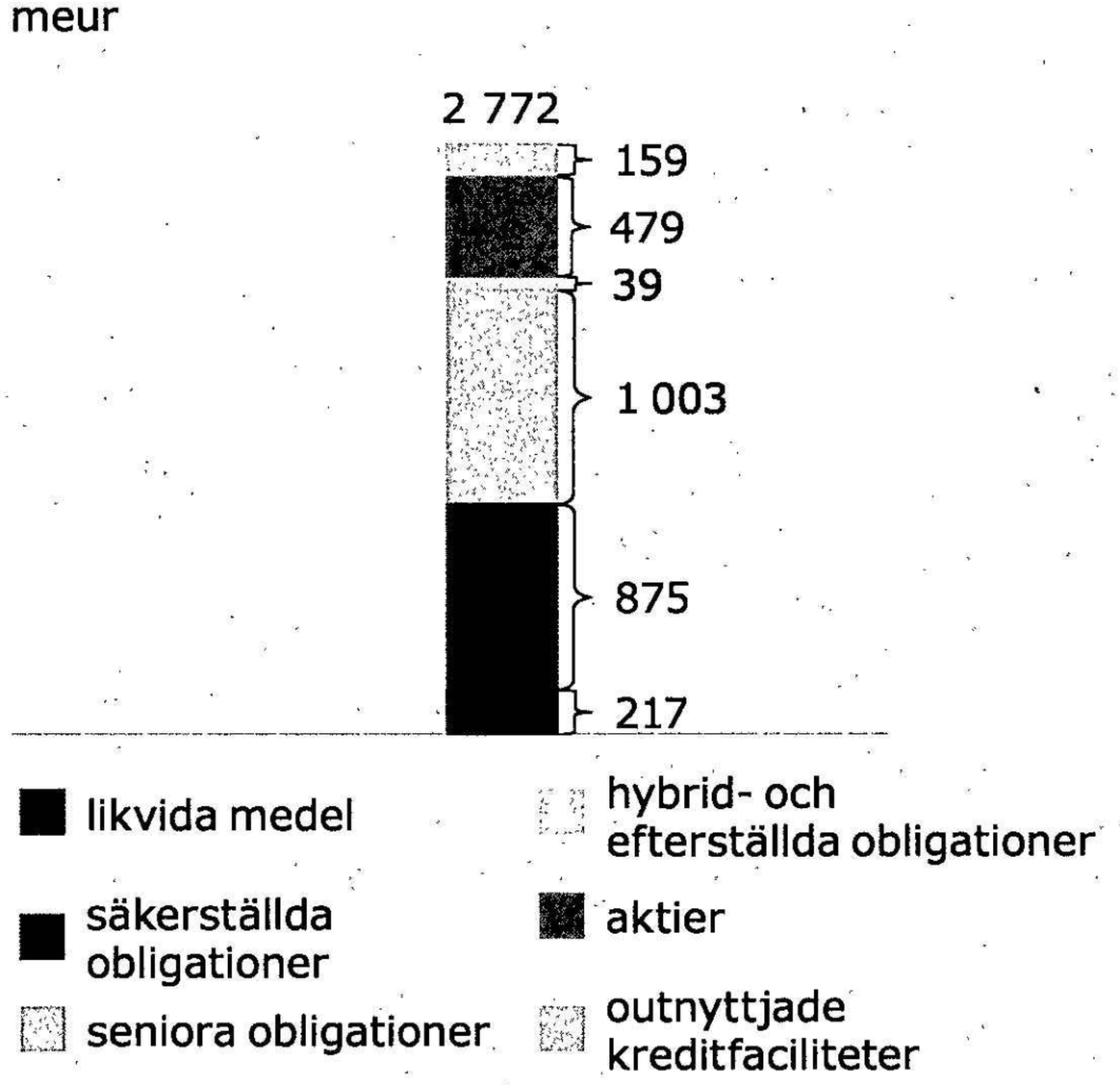
låg likviditetsrisk

likviditet 2 772 meur

Enligt Akelius finanspolicy ska likviditeten vara minst 500 meur.

Vid utgången av 2022 uppgick likviditeten till 2 772 meur (6 524),
bestående av likvida tillgångar, obligationer och outnyttjade kreditavtal.
De outnyttjade kreditavtalen har tillhandahållits av fem banker (6) med en genomsnittlig löptid om 0,5 år (1,1).

Kreditfaciliteter som avses behållas förlängs åtminstone ett år innan förfall.



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080911

kapitalanvändning och kapitalkällor

Finanspolicyn stipulerar att kapitalkällor ska överstiga kapitalanvändningsområden för det kommande året och med hög sannolikhet för kommande två år.

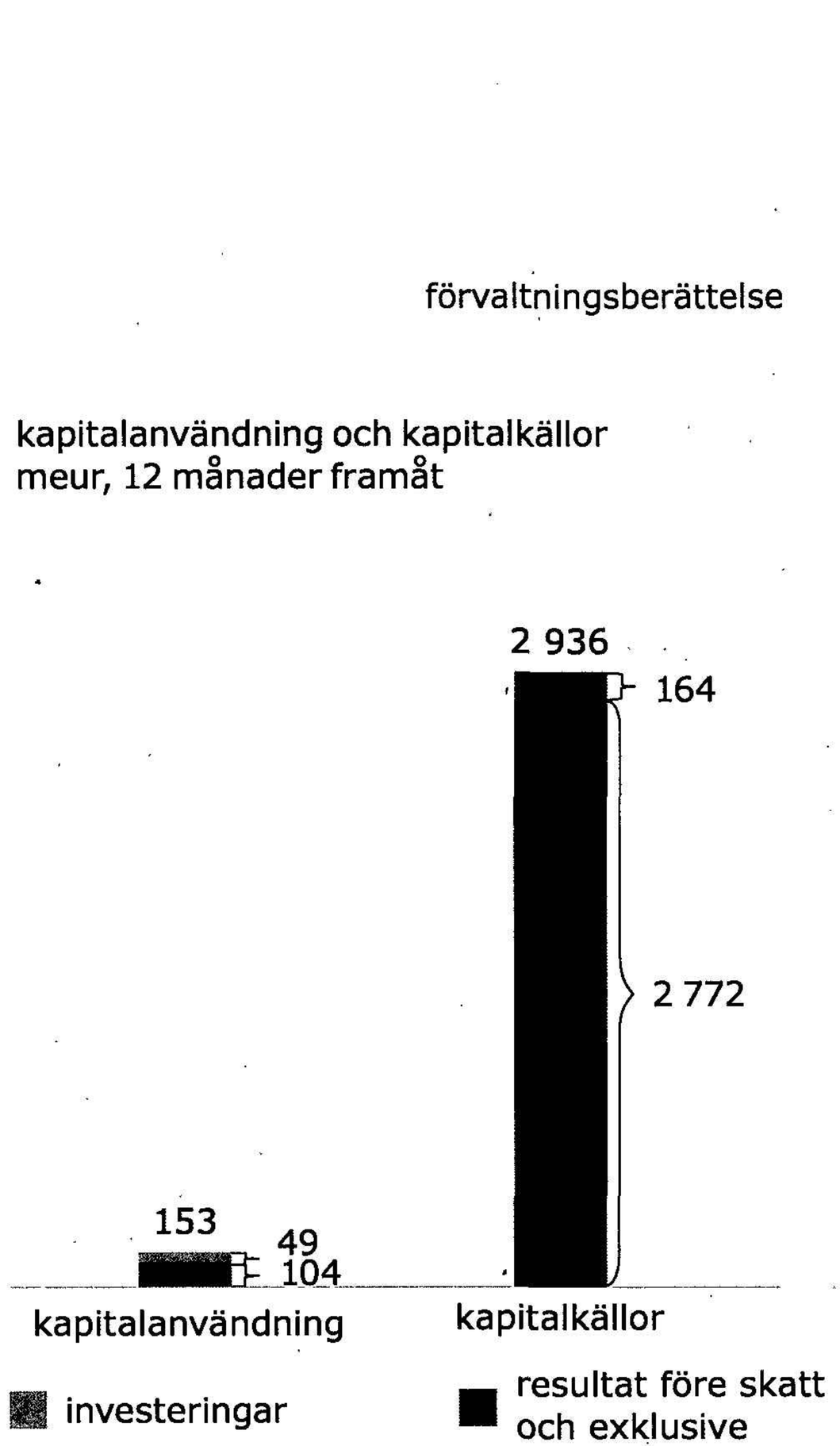
Kapitalanvändning består av investeringar, kontrakterade fastighetsköp och kortfristiga lån.
Kapitalkällor består av likviditet, operativt kassaflöde och kontrakterade fastighetsförsäljningar.

Vid utgången av 2022 var kapitalkällorna 1 915 procent (5 361) av kapitalanvändningen.

Uppgraderingen av lägenheter kan avbrytas med en ledtid på upp till tre månader. Akelius uppskattar investeringarna till 49 meur under den perioden.

Kassaflöde från den löpande verksamheten baserat på proforma som ingår i kapitalkällor uppgick till 164 meur.

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur, 12 månader framåt



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.

5 606 meur ej pantsatta tillgångar

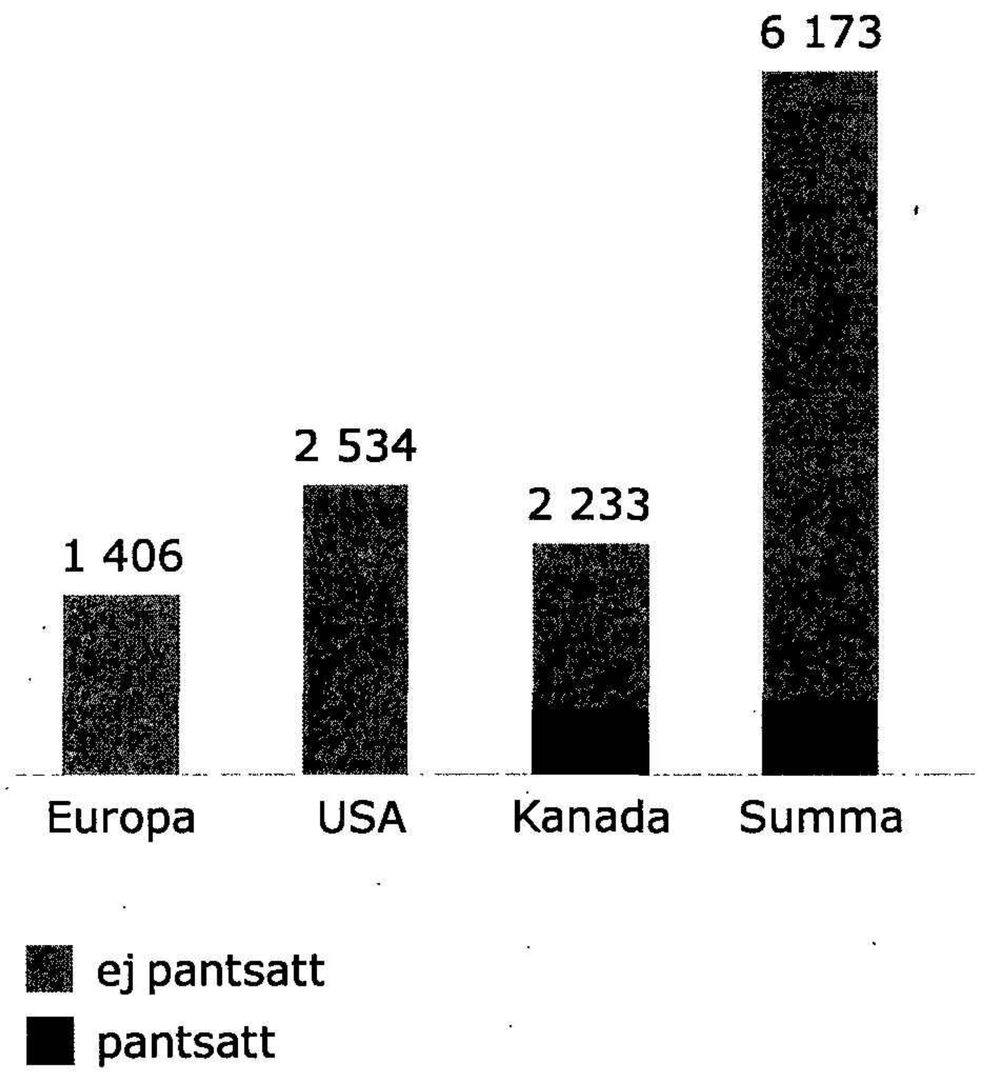
En låg andel pantsatta fastigheter minskar risken och ökar den finansiella flexibiliteten.

Ej pantsatta fastigheter

- är lättare att sälja och skapar likviditet vid behov genom försäljning
- ger tillgänglighet till ny ej säkerställd och säkerställd finansiering

Ej pantsatta tillgångar uppgick till 5 606 meur vid utgången av 2022, vilket var 2,50 gånger större än senior skuld utan säkerhet.
Hundra procent av den ej säkerställda skulden är upplånad av moderbolaget och dotterbolaget Akelius Residential Property Financing B.V.

ej pantsatta fastigheter
meur



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080092

tillgång till kapitalmarknaden

Med sitt innehav av bostadsfastigheter i Europa och Nordamerika har Akelius naturlig tillgång till flera lokala kapitalmarknader.

Finansiella marknader är volatila, villkor kan variera mellan marknader. Akelius har en konkurrensmässig fördel eftersom den mest fördelaktiga finansieringskällan kan väljas vid behov.

Största delen av bankfinansieringen kommer från konservativa hypoteksbanker. De tillhandahåller Akelius långfristig kapitaltillgång, vilket innebär stabilitet och låga kostnader.

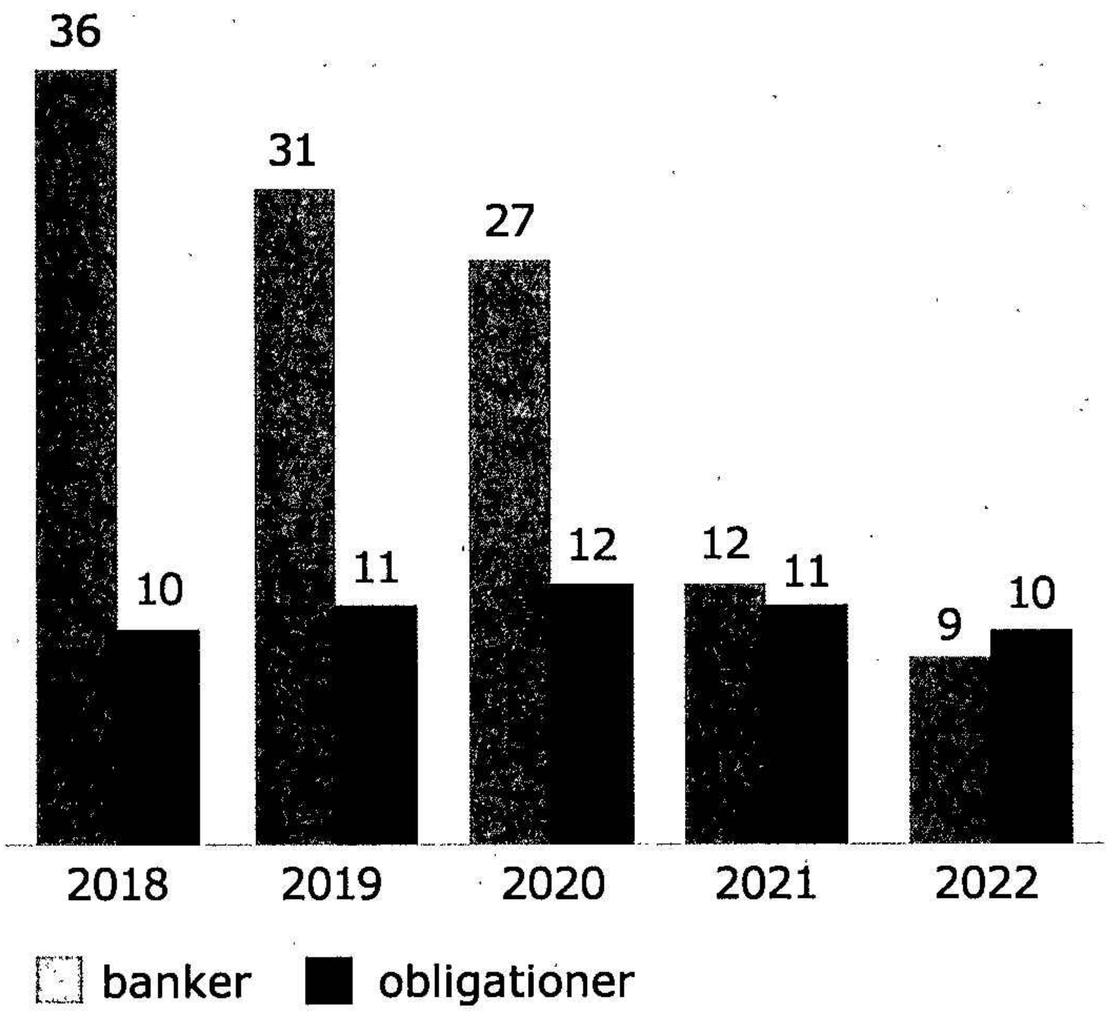
Stora kommersiella banker tillhandahåller Akelius en flexibel medel- till långfristig kapitaltillgång, vilket till en ökande del är utan säkerheter.

Akelius har lånat på de europeiska, brittiska, svenska och amerikanska kapitalmarknaderna.

Under 2022 återbetalade Akelius 350 meur av sina hybridobligationer och 500 meur av sina seniora icke-säkerställda obligationer.

För ytterligare information om aktiviteterna på kapitalmarknaden, se not 3 på sida 154 och not 19 på sida 178.

antal finansieringskällor



aktiviteter på kapitalmarknaden

12 maj, 2022
återbetalning obligation 500 meur

30 mars, 2022
återbetalning hybridobligationer 350 meur

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

8 oktober, 2019
emission D-aktier 385 meur

9 oktober, 2018
riktad låneemission 250 musd

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

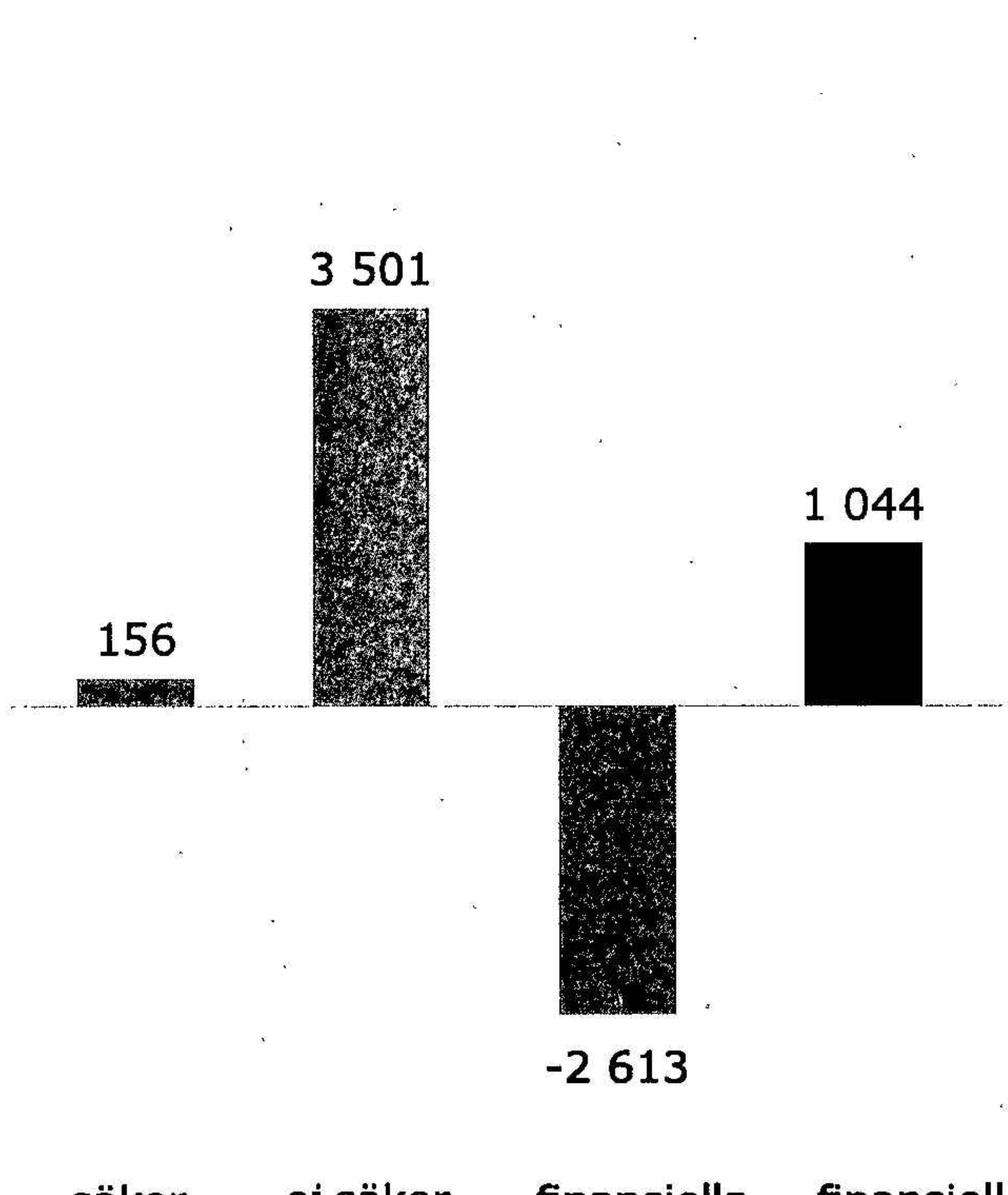
19 mars, 2015
emission obligation 1 400 mkr

15 januari, 2015
emission obligation 500 mkr

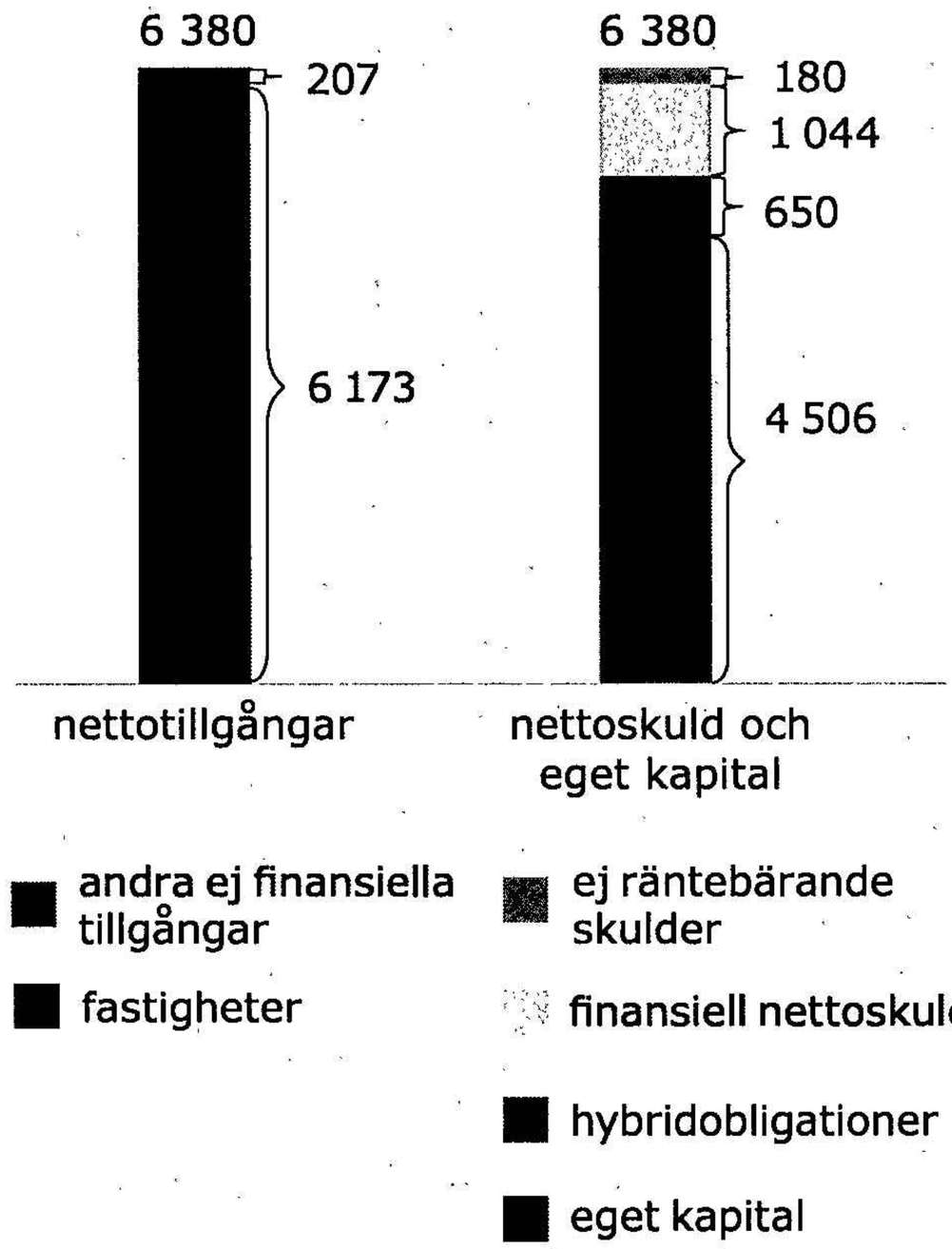
DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080093

finansiell nettoskuld
meur



nettobalanser
meur



finansiella investeringar minskar risk

Akelius räntebärande tillgångar uppgick till 2 613 meur med en genomsnittlig räntebindning om 2,1 år (2,4).

Finansiella investeringar avser att netta ut volymen räntebärande skulder i respektive valuta för att minska ränterisken.

Eftersom andelen räntebärande tillgångar som har en räntebindning kortare än ett år är större än andelen senior skuld med kort räntebindning,
kommer högre räntor för närvarande att påverka Akelius kassaflöde positivt.

obligationer med låg risk

46 procent (47) av obligationsinvesteringarna avser säkerställda obligationer.
Totalt 98 procent (93) avser antingen säkerställda obligationer med minimal kreditrisk eller är obligationer av senior typ där kreditrisken anses låg.

Investeringar är fördelade mellan 103 olika obligationer i valutorna SEK, EUR, GBP och USD.

	Volym, meur	Räntebindning, år	Kapitalbindning, år	Genomsnittlig ränta, procent
Finansiella investeringar	2 613	1,8	2,0	2,44
Senior skuld	3 657	5,1	4,0	1,20

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080094

låg finansieringsrisk

Akelius refinansieringsrisk minskas av diversifierad upplåning, stark likviditet en stor andel ej pantsatta fastigheter.

För att säkra den finansiella stabiliteten ytterligare begränsar finanspolicyn den maximala belåningsgraden till 35 procent och att räntetäckningsgraden ska vara minst 2,0, med ambition att överstiga 2,4.
Från 2024 får skuld dividerat med EBITDA inte överstiga 15.

begränsad ränterisk

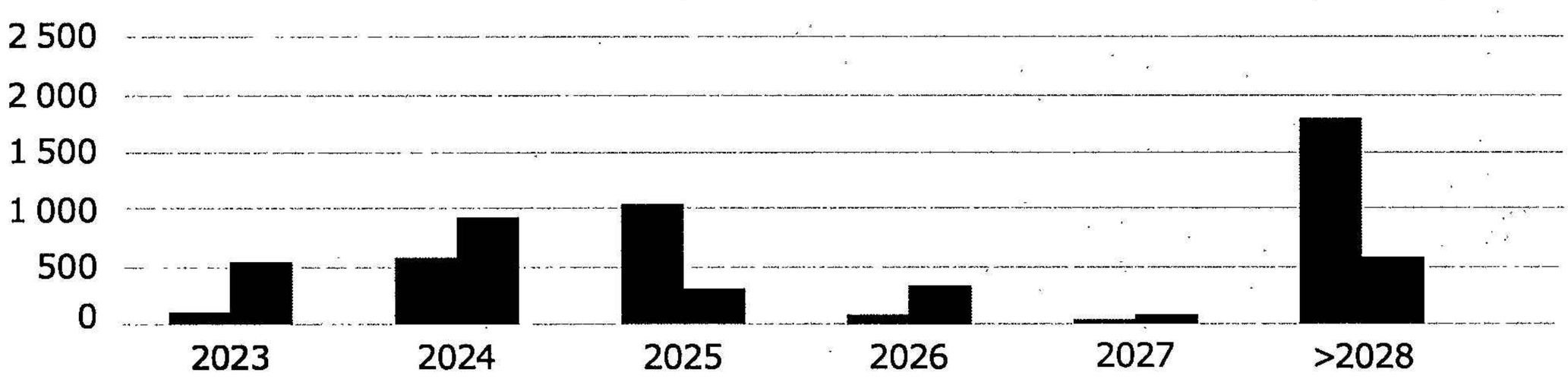
Ränterisk är risken att påverkas negativt av förändringar i räntenivån.
Akelius bevakar och vidtar aktiva åtgärder för att begränsa ränterisken.

långfristiga lån minskar risk

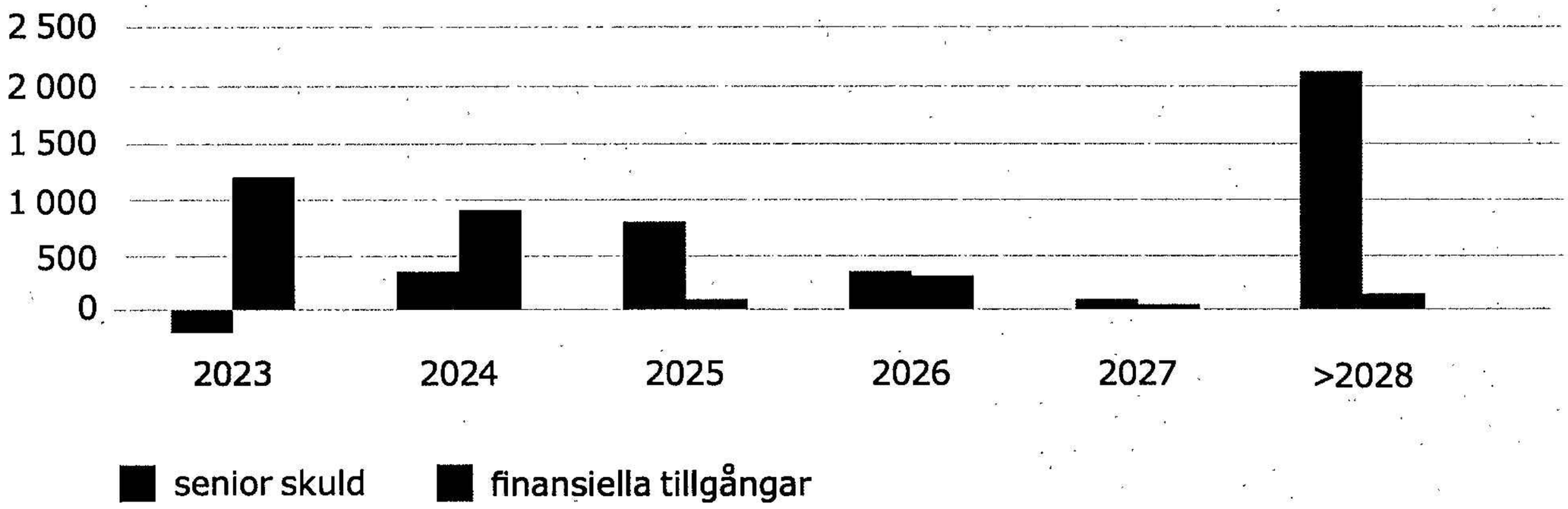
Akelius ambition är att minimera kassaflödeseffekterna av en plötslig ränteuppgång.
Lånekostnaderna baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler.
Stabila kreditmarginaler säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal.

Den underliggande räntenivån säkerställs på lång sikt genom lån med fast ränta och derivat på i snitt 5,1 år (5,4).

förfall kapitalbindning senior skuld och finansiella tillgångar
meur, år



förfall räntebindning senior skuld och finansiella tillgångar
meur, år



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080095

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 övervärde till 44 meur (-34).
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

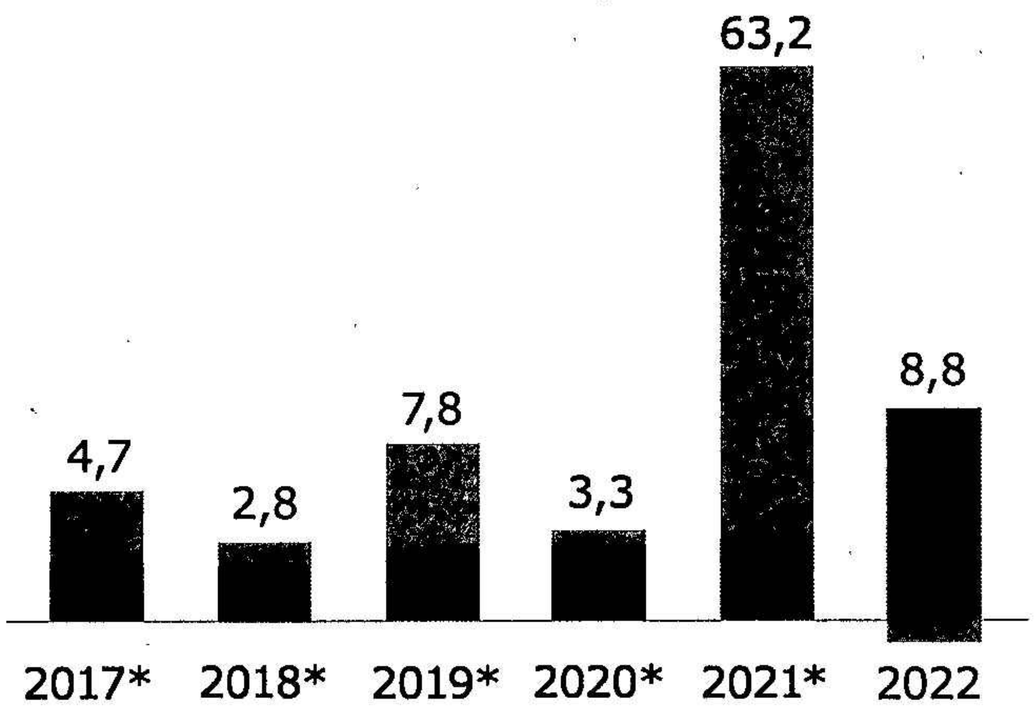
+1 procentenhet marknadsränta	9,6
ett år kortare löptid	5,7

förändring räntekostnader, meur

+1 procentenhet marknadsränta	-2,15
+1 procentenhet kreditmarginal	0,27

räntetäckningsgrad 8,8

- realiserad värdetillväxt
- justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

stadig intäktsökning ger starkare skuldtäckningsgrad

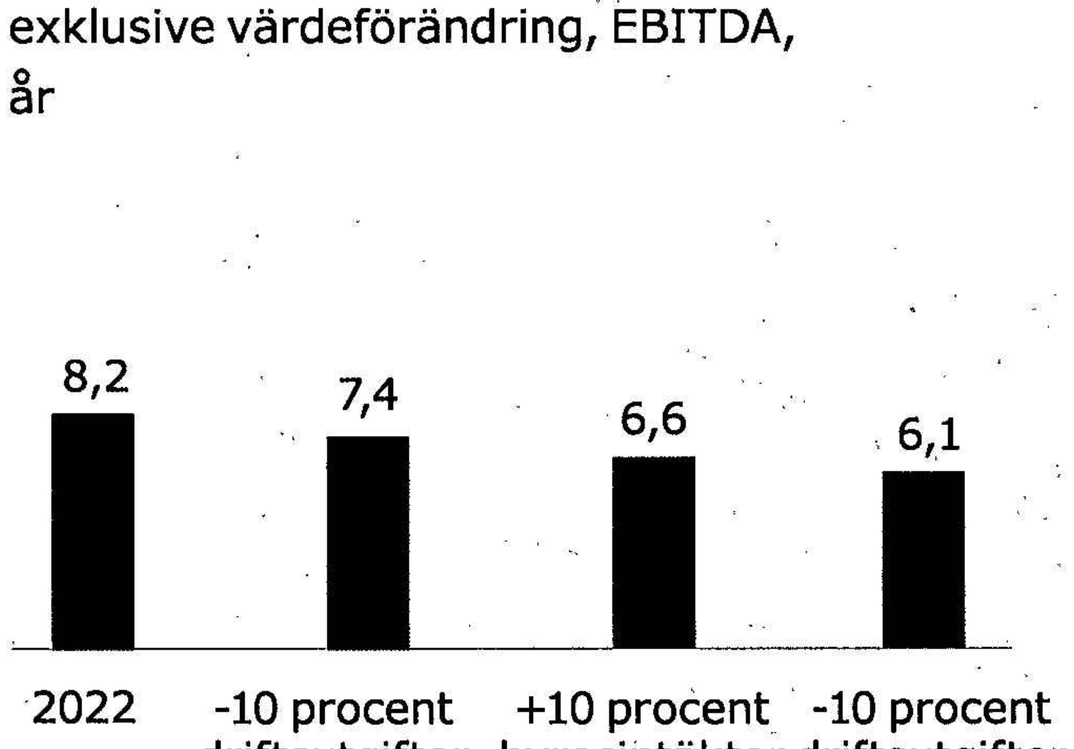
Då Akelius fastighetsbestånd över tid genererar ett stadigt växande rörelseresultat stärks skuldtäckningsförmågan, dessutom ökar förmågan att betala stigande räntekostnader.
En ökning i rörelseresultat har en positiv inverkan på fastighetspriserna vilket skapar kassaflöde och realiserad värdetillväxt vid en avyttring av fastigheterna.
Rörelseresultat och realiserad värdetillväxt stärker sammantaget betalningsförmågan avseende ränta och amorteringar till kreditgivare.

Räntetäckningsgraden för 2022 var 8,8 (63,2).
Exkluderas fastighetsbeståndets värdetillväxt så var räntetäckningsgraden 9,6 (2,8).
Under 2022 sjönk låneportföljens snittränta till 1,20 procent (1,51).
Som en följd av fastighetsförsäljningar under 2021 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 hyresintäkterna ökar med tio procent samtidigt som driftkostnaderna minskar med tio procent, så stärks skuldtäckningsgraden till 6,1 baserat på den faktiska situationen per 2022-12-31.

netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, år



DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080096

aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	2022 jan-dec	Intjänings-kapacitet per 31 dec 2022[1]
Hyresintäkter	303	339[2]
Driftkostnader	-133	-143
Underhåll	-22	-23
Driftöverskott	**148**	**173**
Centrala administrationskostnader	-21	-18
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	**127**	**155**
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	**125**	**153**
Nettoräntekostnader	-13	11
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	**9,6**	**-[3]**
Realiserad värdetillväxt	-11	
Räntetäckningsgrad	**8,8**	
Finansiell nettoskuld per 31 dec 2022	1 044	1 044
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	8,2	6,7
Netto räntebärande skulder / rörelseresultat inklusive realiserad värdetillväxt	9,0	

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 dec 2022.
2) Inkluderar 330 meur hyresvärde för bostäder per 1 jan 2023, 11 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 6 meur i övriga intäkter.
Hyresvärde bostäder om 330 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 307 meur i kontrakterad hyra.
3) Räntetäckningsgrad för intjäningskapaciteten är ej möjlig att beräkna på grund av positiva nettoräntekostnader.

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 rimligare 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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080097

minimera valutarisk

Målsättningen är att minimera valutakursförändringarnas effekter.

Det sker genom att kontinuerligt balansera om valutapositionen och säkerställa att valutaexponeringen i varje valuta är i linje med koncernens valutamål.

Variationer i valutakurser har idag begränsad effekt på soliditeten.

valutapolicy

Valutaexponeringar baseras på de fastigheter som Akelius innehar, eller har för avsikt att inneha, i respektive valuta.

Finansiella tillgångar nettas mot räntebärande skulder i respektive valuta.

Finansiella nettotillgångar är i de valutor Akelius planerar att investera fastigheter i under 2023, som övervägande är USD, CAD och GBP.

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
SEK	190	-17	21	
GBP	760	-69	84	
EUR	-1 878	-	-	
CAD	2 406	-219	267	
USD	3 026	-275	336	
Summa	**4 506**	**-580**	**709**	**50,1**
+10 procent	3 926			47,7
- 10 procent	5 215			52,5

känslighetsanalys på fastigheternas verkliga värde

Skulle marknadens avkastningskrav, hyresintäkterna, fastighetskostnaderna och vakansnivån förändras påverkas verkligt värde på fastigheter i meur enligt nedan.

meur	Kanada	Storbritannien	Frankrike	USA	**Summa**
Avkastningskrav					
+0,1 procentenheter	-56	-23	-14	-64	**-157**
–0,1 procentenheter	59	24	14	67	**164**
Hyresintäkter					
+1 procent	12	4	1	11	**28**
–1 procent	-12	-4	-1	-11	**-28**
Fastighetskostnader					
+1 procent	-12	-2	-1	-21	**-36**
–1 procent	12	2	1	21	**36**
Vakans					
+1 procent	-35	-12	-6	-49	**-102**
-1 procent	35	12	6	49	**102**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

övrig finansiell information

20230509080938

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 -391 meur (6 086).
Finansnetto uppgick till 110 meur (47).
Utfallet 2022 inkluderar givna koncernbidrag om 1 meur (12) samt skatt om 16 meur (3).
Årets resultat uppgick till -306 meur (6 108).

Akelius har i enlighet med styrelsens beslut på bolagsstämman genomfört utdelningar samt en nyemission under 2022.
Utdelning om 1,90 euro per stamaktie av serie A betalades ut under det andra kvartalet 2022 om totalt 6 064 meur.
Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 5 maj 2022, 5 aug 2022, 4 nov 2022 och 3 feb 2023, totalt 22 meur.
Under andra kvartalet emitterade moderbolaget 2 553 447 296 stamaktier av serie A till ett värde av 1,60 eur per aktie, totalt 4 085 meur.

hållbarhetsrapport

Akelius har integrerat hållbarhetsrapporten i årsredovisningen.
Se sida 240 för referens.

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i euro

Balanserade vinstmedel	305 971 836
Överkursfond	3 661 813 513
Årets vinst	-305 971 836
Summa	**3 661 813 513**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt

0,029 euro per A-aktie	166 612 437
0,10 euro per D-aktie	22 000 000
Till ny räkning överförs	3 473 201 076
Summa disponerat	**3 661 813 513**

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med ett belopp om 0,029 euro per stamaktie av serie A. Vinstutdelning på stamaktier av serie A ska betalas med ett belopp om 166 612 437 euro.
Avstämningsdagar samt betalningsdagar för utdelning på stamaktierna av serie A föreslås 2023-05-05 respektive 2023-05-12.

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 2023-05-05, 2023-08-04, 2023-11-03 och 2024-02-05.
Utdelningen beräknas att betalas 2023-05-12, 2023-08-11, 2023-11-10 samt 2024-02-12.
Förslaget är baserat på samtliga utestående stamaktier den 31 december 2022.
Styrelsen föreslår att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Styrelsen har beslutat föreslå stämman att bemyndiga styrelsen att innan årsstämman 2024 fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie A med företrädesrätt för ägare av stamaktier av serie A upp till det antal stamaktier av serie A som motsvarar en total emissionslikvid om ungefär 168 000 000 euro.

styrelsens yttrande avseende förslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet. Efter föreslagen utdelning och nyemission uppgår koncernens soliditet till 48 procent och moderbolagets till 44 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.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap §3 aktiebolagslagen.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509080999

nyckeltal

	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Riskkapital					
Eget kapital, meur	4 506	7 049	5 374	5 526	5 370
Soliditet, procent	50	57	43	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	64	51	50	47
Avkastning på eget kapital, procent	-8	52	-	8	9
Substansvärde, meur	4 433	7 087	6 324	6 533	6 284
Driftresultat					
Hyresintäkter, meur	303	212	190	188	157
Tillväxt hyresintäkter, procent	42,9	12,1	0,4	19,7	26,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,9	1,5	3,5	4,0	2,8
Driftöverskott, meur	148	99	91	86	77
Tillväxt driftöverskott, procent	49,6	8,6	5,4	12,9	26,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,9	-2,1	9,7	-1,6	8,6
Överskottsgrad, procent	48,9	46,8	48,2	46,0	48,7
Justerad överskottsgrad, procent[1]	61,9	58,3	59,7	56,8	63,5
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	16	-	39	40	44
Ej pantsatt kvot	2,50	3,76	1,89	1,87	1,74
Räntetäckningsgrad 12 månader	8,8	63,2	3,3	7,8	2,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	9,6	2,8	2,5	2,0	1,8
Medelränta, procent	1,20	1,51	1,95	2,25	2,64
Räntebindning, år	5,1	5,4	5,0	4,5	4,5
Kapitalbindning, år	4,0	4,5	5,7	5,4	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 545	17 770	44 443	44 226	50 407
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 234	1 115	2 986	2 968	3 422
Hyrespotential, procent	22	25	24	55	56
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,6	1,7	1,1	1,4
Vakansgrad bostäder, procent	8,1	12,5	7,5	8,6	9,6
Omsättning hyresgäster, procent	25	27	16	15	15
Verkligt värde, euro/kvm	5 001	5 399	4 066	4 031	3 617
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	317	258	473	485	516
Direktavkastningskrav, procent	4,20	3,99	3,28	3,67	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,21	-0,16	-0,38	0,00	0,02
Ingående verkligt värde, meur	6 020	12 139	11 964	12 379	10 624
Värdeförändring, meur	-592	1 719	34	423	553
Investering, meur	205	360	381	468	349
Köp, meur	457	588	172	181	1 286
Försäljning, meur	-11	-9 138	-185	-1 616	-300
Valutakursdifferenser, meur	94	352	-227	129	-133
Utgående verkligt värde, meur	6 173	6 020	12 139	11 964	12 379

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081100

	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	15,95	15,91	14,36	14,93	13,14
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	5,2	2,7	3,3	6,5	3,5
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	7,1	2,1	3,7	2,0	3,1
Tillväxt driftöverskott[3], procent	6,9	1,4	6,6	-6,8	0,7
Verkligt värde, EUR/kvm	**3 977**	4 391	3 877	3 895	3 147
Direktavkastningskrav, procent	**4,13**	3,81	3,94	4,21	4,26
Antal lägenheter	**8 834**	7 909	7 400	7 366	7 779
Vakansgrad bostäder, procent	5,4	11,4	13,5	14,9	13,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	2,7	2,7	1,4	2,3
Ingående verkligt värde, meur	2 141	1 755	1 736	1 487	994
Värdeförändring, meur	-172	30	37	153	119
Investeringar, meur	60	70	78	75	36
Köp, meur	222	128	22	35	390
Försäljning, meur	-11	-	-	-119	-
Valutakursdifferenser, meur	-7	158	-118	105	-52
Utgående verkligt värde, meur	**2 233**	2 141	1 755	1 736	1 487
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	**28,13**	24,53	25,10	28,97	27,07
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	8,1	3,1	-1,4	5,9	6,5
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	**15,9**	2,1	1,0	4,2	1,4
Tillväxt driftöverskott[3], procent	**32,8**	-7,7	6,5	-4,2	11,3
Verkligt värde, EUR/kvm	4 906	5 190	5 869	6 812	6 623
Direktavkastningskrav, procent	**4,35**	4,16	4,41	4,37	4,33
Antal lägenheter	**6 923**	6 240	4 564	3 931	3 782
Vakansgrad bostäder, procent	8,7	11,4	17,9	19,9	21,4
Reell vakansgrad bostäder, procent	**3,2**	3,1	6,7	3,1	2,9
Ingående verkligt värde, meur	2 446	1 959	1 928	1 741	1 199
Värdeförändring, meur	**-391**	-206	-47	-36	68
Investeringar, meur	91	97	105	111	70
Köp, meur	**235**	431	144	80	341
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	**153**	165	-171	32	63
Utgående verkligt värde, meur	**2 534**	2 446	1 959	1 928	1 741

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081O1

	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Fastigheter Storbritannien					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	**35,57**	35,08	34,13	36,38	32,98
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	**5,2**	-3,9	-0,6	3,6	0,3
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	**11,0**	-4,2	5,8	4,4	4,2
Tillväxt driftöverskott[3], procent	**15,8**	-8,2	11,0	2,2	5,1
Verkligt värde, EUR/kvm	**9 046**	9 483	8 728	9 106	8 772
Direktavkastningskrav, procent	**4,17**	4,06	4,12	4,13	4,14
Antal lägenheter	**2 223**	2 064	2 232	2 242	2 244
Vakansgrad bostäder, procent	**5,2**	8,2	16,1	16,0	19,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	**0,7**	0,9	3,7	1,7	3,0
Ingående verkligt värde, meur	**985**	912	951	878	780
Värdeförändring, meur	**-30**	-21	-20	-20	-7
Investeringar, meur	**36**	30	34	44	20
Köp, meur	**-**	-	-	5	93
Försäljning, meur	**-**	-	-2	-1	-
Valutakursdifferenser, meur	**-52**	64	-51	45	-8
Utgående verkligt värde, meur	**939**	985	912	951	878
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	**29,18**	27,61	27,10	25,61	22,79
Tillväxt medelhyra bostäder[2], procent	**7,0**	1,4	3,4	11,7	8,4
Tillväxt hyresintäkter[3], procent	**13,0**	11,5	13,6	16,2	6,3
Tillväxt driftöverskott[3], procent	**8,9**	73,4	447,7	-67,5	254,1
Verkligt värde, EUR/kvm	**8 909**	8 564	8 099	7 559	7 143
Direktavkastningskrav, procent	**3,77**	3,74	4,03	4,06	4,06
Antal lägenheter	**1 565**	1 557	1 555	1 550	1 546
Vakansgrad bostäder, procent	**24,8**	28,8	34,1	38,6	43,8
Reell vakansgrad bostäder, procent	**3,3**	2,3	2,1	2,3	1,8
Ingående verkligt värde, meur	**448**	429	402	380	245
Värdeförändring, meur	**1**	5	6	1	-8
Investeringar, meur	**18**	15	21	21	19
Köp, meur	**-**	-	-	-	124
Försäljning, meur	**-**	-1	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	**-**	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	**467**	448	429	402	380

1) justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Kanada, USA och Frankrike uppgick till 63 meur (42)

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 245–247 samt alternativa nyckeltal på sidorna 241–244.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



The Barclay, Boston, USA

i premium segmentet, walkscore på 99
58 lägenheter, 2 910 kvadratmeter
förvärvad 2017

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081O3

finansiella rapporter och noter

koncernens finansiella rapporter		sida
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat		138
koncernens balansräkning		141
koncernens rapport över förändring i eget kapital		143
koncernens rapport över kassaflöden		144

koncernens noter		
1	allmän information	145
2	sammanfattning av betydande redovisningsprinciper	145
3	finansiering och finansiell riskhantering	154
4	uppskattningar och bedömningar	157
5	segmentsrapportering	158
6	hyresintäkter	164
7	leasing	164
8	driftkostnader	165
9	ersättning till revisorer	166
10	personal - löner, andra ersättningar och sociala kostnader	166
11	förvaltnings- och rörelsefastigheter	169
12	omstruktureringskostnader	171
13	finansnetto	172
14	skatter	172
15	immateriella och materiella anläggningstillgångar	174
16	finansiella instrument	175
17	fordringar och övriga tillgångar	177
18	likvida medel	177
19	räntebärande lån och hybridobligationer	178
20	derivat	180
21	avstämning nettoskuld	181
22	övriga skulder	181
23	avsättningar	182
24	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	182
25	eget kapital	183
26	närstående	184
27	avvecklade verksamheter	185
28	händelser efter balansdagen	186

moderbolagets finansiella rapporter	sida
moderbolagets resultaträkning	187
moderbolagets balansräkning	188
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	189
moderbolagets kassaflödesanalys	190

moderbolagets noter		
1	allmän information	191
2	redovisningsprinciper	191
3	finansiering och finansiell riskhantering	193
4	ersättning till revisorer	193
5	personal - löner, andra ersättningar och sociala kostnader	194
6	resultat från andelar i koncernbolag	195
7	finansnetto	195
8	bokslutsdispositioner	195
9	skatter	196
10	andelar i koncernbolag	197
11	finansiella instrument	198
12	fordringar och övriga tillgångar	199
13	likvida medel	199
14	räntebärande skulder	200
15	derivat	201
16	avstämning nettoskuld	202
17	leverantörsskulder, avsättningar och övriga skulder	202
18	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	203
19	eget kapital	203
20	närstående	204
21	händelser efter balansdagen	204

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081104

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

meur	Not	2022	2021
Kvarvarande verksamhet			
Hyresintäkter	5, 6	303	212
Driftkostnader	5, 8, 10	- 133	-98
Underhåll	5	- 22	-15
Driftöverskott		**148**	**99**
Centrala administrationskostnader	9, 10	- 21	-15
Övriga intäkter och kostnader		-	-2
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA		**127**	**82**
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser		- 14	-5
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	5, 11	- 15	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	5, 11	- 577	-192
Omstruktureringskostnader	12	1	3
Rörelseresultat		**-478**	**-112**
Ränteintäkter	13	34	6
Räntekostnader	13	- 54	-72
Räntekostnader hybridobligationer	13	- 22	-31
Värdeförändring finansiella tillgångar	13	- 332	-22
Värdeförändring derivat	13, 20	97	15
Övriga finansiella intäkter och kostnader	10, 13	131	-14
Resultat före skatt		**-624**	**-230**
Aktuell skatt	14	- 5	-
Uppskjuten skatt	14	32	4
Årets resultat kvarvarande verksamheter		**-597**	**-226**
Avvecklade verksamheter			
Resultat avvecklade verksamheter	27	-	2 640
Summa årets resultat		**-597**	**2 414**
Poster som inte kan omföras till resultatet			
Omvärderingsreserv		-	8
Skatt till poster som inte kan omföras		-	-2
Poster som kan omföras till resultatet			
Omräkningsdifferenser		88	298
Säkring av nettoinvesteringar*		-	-165
Skatt till poster som kan omföras		-22	-10
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklade verksamheter		-	242
Övrigt totalresultat för året		**66**	**371**
Årets totalresultat		**-531**	**2 785**

* Valutaeffekter avseende externa lån och derivat redovisas under övriga finansiella intäkter och kostnader då koncernen avslutade säkringsredovisning i december 2021

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081105

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat, fortsättning

meur	Not	2022	2021
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	25	-597	2 380
Innehav utan bestämmande inflytande	25	-	34
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	25	-532	2 751
Innehav utan bestämmande inflytande	25	1	34
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	25	-0,18	0,70

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081106

årets resultat

hyresintäkter 303 meur

Hyresintäkterna uppgick till 303 meur (212), en ökning med 42,9 procent jämfört med 2021.

Ökningen är främst relaterad till förvärv av fastigheter i Washington D.C., Boston, Montreal och Toronto.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 26 meur (3), 11,9 procent (1,5).
De jämförbara hyresintäkterna påverkades positivt av lägre vakans i de flesta städer.

Under 2022 förlängdes eller omförhandlades 11 131 hyresavtal (3 938) med en årshyra på 171 meur (49).
Den nya årshyran är 178 meur (51), en ökning med 4,2 procent (4,0).

Vakansgraden för bostäder minskade med 4,4 procentenheter till 8,1 procent (12,5) jämfört med slutet av 2021.
Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.
Vakansen var till 76 procent (79) en följd av uppgraderingar.
Reell vakansgrad minskade under 2022 med 0,6 procentenheter till 2,0 procent (2,6).

driftöverskott 148 meur

Fastighetskostnaderna var 155 meur (113). 22 meur (15) avsåg underhåll, motsvarande 18 euro (15) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 148 meur (99)
Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,9 procent (-2,1).
Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter påverkades positivt av ökade intäkter.

Överskottsgraden uppgick till 48,9 procent (46,8).
Justerad överskottsgrad uppgick till 61,9 procent (58,3).

EBITDA 127 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 127 meur (82), en ökning med 54,4 procent jämfört med 2021.

Ökningen beror främst på förvärv och tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter.

finansnetto -146 meur

Ränteintäkterna uppgick till 34 meur (6) och räntekostnaderna uppgick till 54 meur (72).
Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till 22 meur (31).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -332 meur (-22), varav 46 meur är relaterat till förändring av verkligt värde för investeringen i Castellum.
Orealiserade värdeförändringar avseende lån, obligationer och hybridobligationer, som inte redovisas i resultaträkningen, uppgick till 663 meur.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 97 meur (15).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 131 meur (-14).
Ökningen är främst relaterad till positiva effekter av valutafluktuationer usd kontra euro för lån.
7 meur är relaterat till den beslutade utdelningen från Castellum AB.

resultat före skatt -624 meur

Resultat före skatt uppgick till -624 meur (-230).
Främst relaterat till effekter från orealiserade omvärderingar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -577 meur (-192), omvärdering av finansiella tillgångar om -332 meur (-22), värdeförändring derivat om 97 meur (15) och valutaeffekter om 122 meur (-).

övrigt totalresultat 66 meur

Valutaomräkningsreserven ökade med 66 meur under 2022, framförallt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknats till euro.
Återstående valutaeffekter om 122 meur avser finansiella investeringar, externa lån och derivat.
Dessa redovisas som övriga finansiella intäkter och kostnader sedan Akelius avvecklade säkringsredovisningen av nettoinvesteringar i december 2021.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081107

koncernens balansräkning

meur	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	-	18
Förvaltningsfastigheter	5, 11	6 162	5 986
Rörelsefastigheter	5, 11	11	34
Nyttjanderättstillgångar	7	7	5
Materiella anläggningstillgångar	15	4	4
Derivat	16, 20, 21	73	7
Uppskjutna skattefordringar	14	48	64
Finansiella tillgångar	16	2 077	4 981
Fordringar och övriga tillgångar	16, 17	4	4
Summa anläggningstillgångar		**8 386**	**11 103**
Finansiella tillgångar	16	319	95
Fordringar och övriga tillgångar	16, 17	47	84
Derivat	16, 20, 21	24	-
Likvida medel	16, 18, 21	217	1 193
Summa omsättningstillgångar		**607**	**1 372**
Summa tillgångar		**8 993**	**12 475**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		348	199
Övrigt tillskjutet kapital		3 662	1 102
Valutaomräkningsreserv		132	67
Balanserad vinst inklusive årets resultat		364	5 671
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**4 506**	**7 039**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	10
Summa eget kapital	25	**4 506**	**7 049**
Ej säkerställda lån	3, 16, 19, 21	3 418	4 010
Säkerställda lån	3, 16, 19, 21	135	156
Hybridobligationer	3, 16, 19, 21	650	971
Leasingskulder	7, 16	6	5
Derivat	3, 16, 20, 21	30	40
Uppskjutna skatteskulder	14	38	62
Avsättningar	23	-	6
Övriga skulder	16, 22	18	13
Summa långfristiga skulder		**4 295**	**5 263**
Ej säkerställda lån	3, 16, 19, 21	83	-
Säkerställda lån	3, 16, 19, 21	21	53
Leasingskulder	7, 16	1	1
Derivat	3, 16, 20, 21	4	7
Avsättningar	23	4	13
Övriga skulder	16, 22	79	89
Summa kortfristiga skulder		**192**	**163**
Summa eget kapital och skulder		**8 993**	**12 475**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081108

fastighetsbestånd

verkligt värde fastigheter 6 173 meur

Verkligt värde uppgick till
6 173 meur (6 020),
vilket motsvarar 5 001 euro (5 399)
per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet
var 4,20 procent,
jämfört med 3,99 vid slutet av 2021.

Minskningen av euro per kvadratmeter beror på minskat värde på fastigheter i framförallt Austin, Boston, New York, Washington D.C och Toronto.

värdeförändring fastigheter -9,8 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring
på -592 meur (1 719),
motsvarande -9,8 procent (14,2).

fastighetsinvesteringar 205 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till
205 meur (360).
På årsbasis motsvarar det 171 euro (116)
per kvadratmeter.
14 procent (21) av investeringarna avser
lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 457 meur

Under året uppgick köpen till 457 meur (588).
Köpen genomfördes i Quebec City, Ottawa, Toronto, Montreal, Washington D.C. och Boston.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om
4,16 procent (4,09).

fastighetsförsäljningar 11 meur

Under året uppgick försäljning av fastighet till
11 meur (38).
Den sålda fastigheten låg i Montreal.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081O9

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	**Summa eget kapital**
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**
Eget kapital 1 jan 2022	**199**	**1 102**	**67**	**5 671**	**7 039**	**10**	**7 049**
Årets resultat	-	-	-	-597	-597	-	-597
Övrigt totalresultat	-	-	65	-	65	1	66
Summa totalresultat	**-**	**-**	**65**	**-597**	**-532**	**1**	**-531**
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning	-	-1 376	-	-4 710	-6 086	-	-6 086
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital 31 dec 2022	**348**	**3 662**	**132**	**364**	**4 506**	**-**	**4 506**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081110

koncernens rapport över kassaflöden

meur	Not	2022	2021
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet		148	99
Driftöverskott, avvecklade verksamheter		-	166
Centrala administrationskostnader		-21	-31
Omstruktureringskostnader		-	3
Erlagda räntor		-77	-94
Erhållna räntor		58	-
Betald skatt		-2	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**106**	**140**
Förändring rörelsefordringar		44	-10
Förändring rörelseskulder		-3	-21
Kassaflöde från löpande verksamheten		**147**	**109**
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	15	-3	-7
Investeringar i fastigheter	5, 11	-205	-360
Köp av fastigheter	5, 11	-456	-578
Köp av finansiella tillgångar	21	-1 717	-5 836
Köp av övriga tillgångar[1]		-2	-2
Försäljning av fastigheter		11	38
Försäljning av avvecklade verksamheter	27	-3	7 765
Försäljning av finansiella tillgångar		4 089	676
Försäljning av övriga tillgångar[2]		8	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 722**	**1 702**
Nyemission		4 085	-
Köp av innehav utan bestämmande inflytande		-11	-
Upptagna lån	19, 21	-	1 786
Amortering av lån	19, 21	-945	-1 534
Lösen av derivat	20	83	-146
Amortering leasing	7	-1	-2
Utdelning A-aktier		-6 064	-950
Utdelning D-aktier		-22	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 875**	**-868**
Årets kassaflöde		**-1 006**	**943**
Likvida medel vid årets början		**1 193**	**250**
Valutakursförändring i likvida medel		30	-
Likvida medel vid årets slut		**217**	**1 193**

1) avser förvärv av materiella tillgångar

2) avser försäljning av Akelius Technology AB

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081111

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 per det datum som framfår av de elektroniska underskrifterna och bifogas till årsstämman den 19 april 2023 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 anskaffningsvärdesmetoden, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, finansiella tillgångar och derivat vilka är värderade till verkligt värde. Uppskjuten skatt är värderad till nominellt värde.

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 under 2021. Resultatet av avvecklade verksamheter har redovisats på en separat rad i koncernens resultaträkning för jämförelsesåret.

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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 12

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

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.

Verksamhet består av tre regioner. London och Paris ingår i region Europa. New York, Washington D.C., Boston och Austin ingår i region USA. Toronto, Montreal, Ottawa, och Quebec City 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081113

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.

Valutakurseffekter redovisas i resultatet utom när det avser omräkning av långfristiga koncerninterna fordringar på eller skulder till utländska nettoinvesteringar.
Ovan omräkningar redovisas under övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat post i eget kapital, omräkningsreserven.

Vid avyttring av en utlandsverksamhet, ormklassificeras ackumulerade beloppet från omräkningsreserven i utländsk valuta till resultaträkningen.

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.

Övriga intäkter som användning av tvättstuga och övriga lokaler ingår även i Akelius serviceintäkter. Serviceintäkter redovisas i resultatet när respektive tjänst utförs.

	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
Valutakurser	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022**	2021
GBP – Storbritannien	1,1275	1,1901	1,1727	1,1633
SEK – Sverige	0,0899	0,0976	0,0941	0,0986
CAD – Kanada	0,6925	0,6948	**0,7302**	0,6745
USD – USA	**0,9376**	0,8829	0,9497	0,8455
DKK – Danmark	**0,1345**	0,1345	**0,1344**	0,1345

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230309081114

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

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.

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, vilket är den ränta som hyrestagaren skulle behöva betala för att låna de medel som krävs för att få en tillgång med liknande värde. 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081115

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och avser det belopp som en tillgång skulle kunna överlåtas till mellan parter som är oberoende av varandra och som avser att genomföra transaktionen.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter internt. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Fastigheters verkliga värde består av nuvärdet av diskonterade kassaflöden och terminalvärde. Kassaflöden är baserade på hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader justerade för förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer. Hyresintäkter baseras på aktuella hyror justerat för potentiella hyresökningar till följd av investeringar och inflation. Vakans bedöms för varje fastighet utifrån rådande vakanssituation, marknadsmässig vakans och enskilda förutsättningar. Drift- och underhållskostnader beräknas antingen enligt gällande marknadsförhållanden justerat för inflation eller enligt gällande debitering.

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. Utgifter för lån 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 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 kontroll 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 leder detta 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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081116

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

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.

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 femtio procent.

immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella och 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 tillgångar, 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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081117

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

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.

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. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång eller skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet 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 tolv månader efter rapportperioden, alternativt att koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i åtminstone tolv 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. Under efterföljande perioder värderas derivat till verkligt värde genom värderingstekniker tillämpliga för derivat som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa baseras på olika metoder och antagande i förhållande till marknadsvillkor per rapportdagen.

likvida medel

Likvida medel består av disponibla tillgodohavanden hos banker och bankdepositioner med restlöptid om maximalt tre månader. 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, pensioner och dylikt redovisas i takt med intjänandet.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081118

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

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.

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 (172).

Bolagets pensionsåtaganden för anställda tjänstemän i Tyskland, Kanada, Storbritannien, USA och Frankrike är avgiftsbestämda.

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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081119

not 2 sammanfattning av betydande redovisningsprinciper, fortsättning

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.

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.

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.

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 aktuellt 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.

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 2022

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081120

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 2022 uppgick likviditeten till 2 772 meur (6 524), bestående av 217 meur (1 193) i likvida medel, 2 396 meur (5 076) i obligationer och 159 meur (255) 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 9 (12) olika motparter,
att belåningsgraden är låg, 16 procent (-), samt att det finns outnyttjade kreditavtal om 159 meur (255).
För ytterligare information se sidorna 122–131, 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 2022

meur	0–1 år	1-5 år	> 5 år	**Summa**
Räntebärande lån	164	1 990	1 759	**3 913**
Hybridobligationer	20	74	1 739	**1 833**
Leasingskulder	2	5	2	**9**
Derivat	-25	-22	-3	**-50**
Leverantörsskulder	6	-	-	**6**
Övriga skulder	77	-	-	**77**
Summa	**244**	**2 047**	**3 497**	**5 788**

Hybridobligationerna förfaller år 2078 respektive 2081.

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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081121

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 60 procent (56) av lånen en räntebindning längre än fem år och - procent (6) 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 räntederivatportföljen 44 meur (-34).
En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av räntederivat portföljen med 10 meur (15).
Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 1,20 procent (1,51).

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 5,1 år (5,4).

Med fördelningen av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2023 skulle en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet i början av året motsvara -2,2 meur (2,3) i förändrade räntekostnader för alla aktiva instrument.
För ytterligare information om ränterisk se sida 128.

Räntebindnings-tid, år	31 dec 2022 Lån, meur	31 dec 2022 Genomsnittlig ränta, procent	31 dec 2021 Lån, meur	31 dec 2021 Genomsnittlig ränta, procent
0–1	-243	7,82	265	2,49
1–2	389	1,81	97	4,49
2–3	798	2,45	355	1,26
3–4	364	2,75	818	2,27
4–5	171	0,91	335	2,40
5–6	668	1,13	163	0,31
6–7	594	1,03	707	0,92
7–8	640	1,19	588	1,02
8–9	166	2,02	608	1,18
9–10	56	0,00	172	0,93
> 10	54	0,00	111	0,00
Summa	**3 657**	**1,20**	**4 219**	**1,51**

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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081122

not 3 finansiering och finansiell riskhantering, fortsättning

Samtliga valutakursförändringar hänförliga till omräkning eller reglering av monetära poster redovisas i resultatet.

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.

Valutapositioner är i samma valuta som de fastigheter som Akelius innehar eller avser att inneha.
Finansiella investeringar nettar ut volymen av räntebärande skulder i respektive valuta. Valutaförändringar har därför en begränsad negativ inverkan på Akelius kreditvärdighet.

kreditrisk för kundfordringar

Operationell kreditrisk är risken att Akelius hyresgäster inte uppfyller sina betalningsförpliktelser.

Koncernen har ingen väsentlig kreditrisk kopplat till kundfordringar eftersom hyra betalas i förskott och hyresgästerna betalar en deposition.

kundfordringar

	2022		2021	
meur	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
0–30 dagar	2	-	2	-
31–60 dagar	1	-	1	-
61–90 dagar	-	-	-	-
> 90 dagar	4	-4	4	-3
Summa	**7**	**-4**	**7**	**-3**

avsättningar för förväntade kreditförluster

meur	2022	2021
Ingående balans	**3**	4
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	**4**	5
Konstaterade förluster	**-3**	-4
Avvecklade verksamheter	**-**	-2
Utgående balans	**4**	**3**

Kundfordringar om 3 meur (4) redovisas netto efter avsättningar för förväntade kreditförluster och andra nedskrivningar om 4 meur (3).

Avsättningar för förväntade kreditförluster samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 4 meur (3).

kreditrisk för finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten medför exponering för kreditrisk.
De finansiella investeringarna har höga kreditbetyg och bedöms ha låg sannolikhet för konkurs.

46 procent (47) av investeringarna i obligationer avser säkerställda obligationer med en minimal kreditrisk.
98 procent (93) av obligations-investeringarna avser antingen säkerställda obligationer med minimal kreditrisk eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms låg.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081123

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 35 procent.
Vid årets slut uppgick nettoskulden till 1 044 meur (-2 050) och belåningsgraden var 16 procent (-).

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 sida 26,
avsnitt fastighetsvärdering samt i not 2.

Fastigheter är exponerade för risker kopplade till klimatförändring som kan påverka fastighetsvärderingen.
Akelius har under 2022 genomfört en klimatriskbedömning och uppskattar att påverkan på diskonteringsräntan kopplat till risker och möjligheter för klimatförändringar är begränsad till cirka 0,5 procentenheter succesivt till 2050 för scenario RCP 4.5 2050. RCP 4.5 är ett scenario som beskriver en ambitiös väg för att minska utsläppen till två grader Celsius.

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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081124

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 och rörelsefastigheter fördelade per segment.

driftöverskott och totalavkastning per region, 2022

meur	Europa	USA	Kanada	**Summa**
Hyresintäkter	51	155	97	303
Driftkostnader	-19	-70	-44	-133
Underhåll	-3	-12	-7	-22
Driftöverskott	**29**	**73**	**46**	**148**
Centrala administrationskostnader				-21
Övriga intäkter och kostnader				-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA				**127**
Avskrivningar och operativa valutakursdifferenser				-14
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter				-15
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				-577
Omstruktureringskostnader				1
Rörelseresultat				**-478**
Netto räntekostnader				-20
Räntekostnader hybridobligationer				-22
Värdeförändring finansiella tillgångar				-332
Värdeförändring derivat				97
Övriga finansiella intäkter och kostnader				131
Resultat före skatt				**-624**
Driftöverskott	29	73	46	148
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-29	-391	-172	-592
Totalavkastning	**-**	**-318**	**-126**	**-444**
Totalavkastning, procent	**0,0**	**-13,0**	**-5,8**	**-7,4**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081125

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

driftöverskott och totalavkastning per region, 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 tillgångar				-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**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

20230509081126

totalavkastning fastigheter, 2022

meur	Hyres-intäkter	Drift-kostnader	Underhåll	**Drift-över-skott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
London	37	-10	-3	24	-30	-6	-0,7
Paris	14	-9	-	5	1	6	1,4
Europa	**51**	**-19**	**-3**	**29**	**-29**	**-**	**0,0**
New York	45	-23	-4	18	-149	-131	-17,1
Washington D.C.	62	-27	-5	30	-151	-121	-13,8
Boston	33	-12	-2	19	-91	-72	-11,8
Austin	15	-8	-1	6	-	6	3,1
USA	**155**	**-70**	**-12**	**73**	**-391**	**-318**	**-13,0**
Toronto	52	-23	-3	26	-71	-45	-4,1
Montreal	44	-21	-3	20	-101	-81	-7,7
Ottawa	1	-	-1	-	-	-	0,0
Quebec City	-	-	-	-	-	-	0,0
Kanada	**97**	**-44**	**-7**	**46**	**-172**	**-126**	**-5,8**
Summa	**303**	**-133**	**-22**	**148**	**-592**	**-444**	**-7,4**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081127

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**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

not 5 segmentsrapportering, fortsättning

20230509081128

förändring av fastighetsbeståndet, 2022

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Summa fastigheter**	Rörelsefastigheter	**Utgående balans förvaltningsfastigheter**
London	985	36	-30	-	-	-52	939	-11	928
Paris	448	18	1	-	-	-	467	-	467
Europa	**1 433**	**54**	**-29**	**-**	**-**	**-52**	**1 406**	**-11**	**1 395**
New York	763	33	-149	-	-	49	696	-	696
Washington D.C.	885	29	-151	152	-	53	968	-	968
Boston	607	28	-91	83	-	40	667	-	667
Austin	191	1	-	-	-	11	203	-	203
USA	**2 446**	**91**	**-391**	**235**	**-**	**153**	**2 534**	**-**	**2 534**
Toronto	1 092	21	-71	122	-	-1	1 163	-	1 163
Montreal	1 049	39	-101	56	-11	-4	1 028	-	1 028
Ottawa	-	-	-	22	-	-1	21	-	21
Quebec City	-	-	-	22	-	-1	21	-	21
Kanada	**2 141**	**60**	**-172**	**222**	**-11**	**-7**	**2 233**	**-**	**2 233**
Summa	**6 020**	**205**	**-592**	**457**	**-11**	**94**	**6 173**	**-11**	**6 162**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081129

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
Washington 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	**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**

* under 2021 avyttrades segmenten Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö och Köpenhamn

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081130

not 6 hyresintäkter

meur	2022	2021
Bostadshyror	220	157
Lokalhyror	4	4
Övriga hyresintäkter*	10	6
Serviceintäkter	69	45
Summa	**303**	**212**

* avser främst hyresintäkter för parkering

Rabatter till hyresgäster uppgick till 6 meur (13) vilket är 2,2 procent (6,4) av hyresintäkterna.

Rabatterna består av hyresfria perioder och andra incitament för hyresgäster.

icke uppsägningsbara leasingavtal

meur	2022	2021
0–1 år	169	136
1–2 år	18	15
2–3 år	6	3
3–4 år	4	2
4–5 år	1	2
> 5 år	2	5
Summa	**200**	**163**

Samtliga hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakt för bostäder har vanligtvis en löptid om tolv månader med en uppsägningstid om två månader. För kommersiella lokaler är löptiden vanligtvis mellan 2–5 år.

Kontrakt längre än tolv månader inkluderar klausuler för periodvis uppräkning av hyra.

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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081131

not 7 leasing, fortsättning

nyttjanderättstillgångar

meur	Kontor	Tomt-rätter	2022	Kontor	Tomt-rätter	2021
Anskaffningsvärde						
Ingående balans	10	1	11	13	6	19
Nya nyttjanderättstillgångar	3	-	3	3	-	3
Ändrade avtal	-	-	-	-2	-	-2
Avvecklade verksamheter	-	-	-	-4	-5	-9
Utgående balans	**13**	**1**	**14**	**10**	**1**	**11**
Avskrivningar						
Ingående balans	-6	-	-6	-5	-	-5
Avskrivningar	-1	-	-1	-3	-	-3
Ändrade avtal	-	-	-	-	-	-
Avvecklade verksamheter	-	-	-	2	-	2
Utgående balans	**-7**	**-**	**-7**	**-6**	**-**	**-6**
Redovisat värde	**6**	**1**	**7**	**4**	**1**	**5**

leasingskulder

meur	2022	2021
Ingående balans	6	14
Ändrade och nya avtal	3	1
Amortering av leasingskulder	-2	-2
Avvecklade verksamheter	-	-7
Utgående balans	**7**	**6**

redovisat i resultaträkningen

meur	2022	2021
Avskrivning av kontor	1	2
Kostnad kortfristig leasing	-	-
Summa	**1**	**2**

Kassaflöde för leasingavtal under 2022 var -1 meur (-2).

not 8 driftkostnader

meur	2022	2021
Taxebundna kostnader	21	14
Driftkostnader	30	22
Fastighetsskatt	36	25
Fastighetsförvaltning	46	37
Summa	**133**	**98**

Personalkostnader ingår i kostnader för fastighetsförvaltning och upplyses om i not 10.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081132

not 9 ersättning till revisorer

meur	2022	2021
Revision, Ernst & Young	1	2
Summa	**1**	**2**
varav kvarvarande verksamhet	1	1
varav avvecklade verksamheter	-	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

	2022			2021		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Moderbolaget						
Sverige	16	13	29	22	22	44
Dotterbolag						
Kanada	138	170	308	136	186	322
Storbritannien	30	32	62	34	34	68
USA	73	170	243	66	171	237
Frankrike	30	15	45	33	17	50
Tyskland	12	54	66	29	110	139
Sverige	1	9	10	4	21	25
Summa kvarvarande verksamhet	**300**	**463**	**763**	**324**	**561**	**885**
Sverige	-	-	-	39	54	93
Tyskland	-	-	-	90	71	161
Danmark	-	-	-	6	10	16
Summa avvecklade verksamheter	**-**	**-**	**-**	**135**	**135**	**270**
Summa	**300**	**463**	**763**	**459**	**696**	**1 155**

Vid årets slut var 755 (865) anställda i koncernen.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081333

not 10 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

löner och andra ersättningar

meur	2022	2021
Ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	56	46
Summa löner och andra ersättningar	**58**	**48**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	2	2
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	1
Övriga anställda	7	6
Summa kvarvarande verksamhet	**67**	**57**
Kostnader avvecklade verksamheter	-	32
Summa	**67**	**89**

ledande befattningshavare

Övriga ledande befattningshavare omfattar 6 anställda (7), varav 2 kvinnor (1).
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön utbetalt under 2022.
Ingen lojalitetsbonus har betalats ut under 2022.
Akelius har lojalitetsbonusavtal med 4 övriga ledande befattningshavare (3).
Dessa förfaller 2023, 2024 och 2026.
Maximalt utfall uppgår till 0,8 meur.
Totalt har Akelius reserverat 0,8 meur (0,6).

Sex ledande befattningshavare har rätt till tre till tjugofyra månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.
En ömsesidig uppsägningstid om noll till 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.

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 utbetalats.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081134

not 10 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader, fortsättning

löner, andra ersättningar och sociala kostnader till styrelse och ledning

2022, meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	Summa	Innehav av antal D-aktier per 31 dec 2022
Styrelse					
Styrelseordförande Anders Lindskog	0,05	-	0,02	0,07	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	0,04	427 350
Lars Åhrman	0,03	-	0,01	0,04	15 000
Kerstin Engström	0,10	0,02	0,04	0,16	500
Thure Lundberg	0,03	-	0,01	0,04	-
Pål Ahlsén*	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör Ralf Spann	0,61	0,08	0,03	0,72	28 571
Övriga ledande befattningshavare	1,73	0,13	0,31	2,17	15 832
Summa	**2,58**	**0,23**	**0,43**	**3,24**	**487 253**

* invald som styrelseledamot, 2 december 2022

Styrelsen består av en kvinna och fem män.

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
Övriga 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 fyra män.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081335

not 11 förvaltnings- och rörelsefastigheter

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 149.

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 2022 marknadsvärderade Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE 191 fastigheter av totalt 380 ägda fastigheter per 31 december 2022. Detta motsvarar 50 (52) procent av fastigheterna och 71 (52) procent av det verkliga värdet.
Den externa värderingen var 20 meur (155) eller 0,46 procent (4,85) lägre än Akelius interna värdering.
Det externa värdet jämförs med det interna värdet under tiden som extern värdering sker.

förvaltningsfastigheter

meur	2022	2021
Ingående balans	5 986	12 039
Omklassificering till förvaltningsfastigheter[1]	22	31
Investeringar[2]	204	358
Värdeförändring	-591	1 350
Köp	457	588
Försäljning, tillgångsförsäljning	-11	-38
Försäljning, avvecklade verksamheter	-	-8 694
Valutakursdifferenser	95	352
Summa	**6 162**	**5 986**
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-
Utgående balans	**6 162**	**5 986**

1) en fastighet i Boston omklassificerades från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet under året
2) Inkluderar aktivering av lånekostnader om 13 meur (18).
Under 2022 var räntesatsen för att beräkna lånekostnader för aktivering 2,51 procent (2,64).

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081136

not 11 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

rörelsefastigheter

meur	2022	2021
Ingående balans	**34**	100
Omklassificering från rörelsefastigheter	-22	-31
Investeringar	1	2
Värdeförändring	-1	6
Försäljning, avvecklade verksamheter	-	-46
Valutakursdifferenser	-1	3
Utgående balans	**11**	**34**

En (2) fastighet i Storbritannien klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheten är en rörelsefastighet till 57 procent (80).

Ackumulerad värdeförändring uppgår till 8 meur (9).

förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2022

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings omkostnader	Realiserad värdeförändring förvaltnings-fastigheter	Orealiserad värdeförändring förvaltnings-fastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelse-fastigheter	**Summa värdeförändring fastigheter**
Kanada	11	-26	-	-15	-157	-	-157
Storbritannien	-	-	-	-	-30	-	-30
USA	-	-	-	-	-391	-	-391
Frankrike	-	-	-	-	1	-	1
Summa	**11**	**-26**	**-**	**-15**	**-577**	**-**	**-577**

förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2021

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings omkostnader	Realiserad värdeförändring förvaltnings-fastigheter	Orealiserad värdeförändring förvaltnings-fastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelse-fastigheter	**Summa värdeförändring fastigheter**
Kanada	-	-	-	-	30	-	30
Storbritannien	-	-	-	-	-21	-	-21
USA	-	-	-	-	-206	-	-206
Frankrike	1	-1	-	-	5	-	5
Summa	**1**	**-1**	**-**	**-**	**-192**	**-**	**-192**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081137

not 11 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter

Skulle marknadens direktavkastningskrav, hyresintäkter, vakansnivå eller fastighetskostnader förändras påverkas verkligt värde av fastigheter i meur enligt nedan tabell.

Känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter presenteras tillsammans för förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter och fastigheter som innehas för försäljning.

Detta eftersom majoriteten av verkligt värde för fastigheter avser förvaltningsfastigheter, 99,8 procent (99,4).

Den 31 december 2022 uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,20 procent (3,99) och diskonteringsräntan till 6,20 procent (5,99).

meur	2022	2021
Direktavkastningskrav		
+ 0,1 procentenheter	-157	-164
- 0,1 procentenheter	165	173
Hyresintäkter		
+ 1 procent	28	25
- 1 procent	-28	-25
Fastighetskostnader		
+ 1 procent	-35	-31
- 1 procent	35	31
Vakansnivå		
+ 1 procent	-102	-96
- 1 procent	102	96

not 12 omstruktureringskostnader

meur	2022	2021
Personalkostnader	-1	-3
Summa	**-1**	**-3**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081138

not 13 finansnetto

meur	2022	2021
Nettoränta, derivat	5	-1
Värdeförändring derivat	97	15
Värdeförändring finansiella tillgångar	-378	-22
Värdeförändring externa aktier	46	-
Utdelning, externa aktier	7	-
Ränteintäkter	34	5
Räntekostnader	-59	-70
Räntekostnader, hybridobligationer	-22	-31
Övriga finansiella poster[1]	2	-14
Valutakursdifferenser[2]	122	-
Summa	**-146**	**-118**

1) inlösen av en obligation medförde en resultateffekt om 4 meur (-10)

2) avser finansiella investeringar, externa lån och derivat som redovisas som övriga finansiella intäkter och kostnader sedan Akelius avvecklade säkringsredovisningen av nettoinvesteringar i december 2021

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	2022	2021
Aktuell skatt	-5	-
Uppskjuten skatt	32	4
Summa	**27**	**4**

avstämning effektiv skatt

meur	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-624	-230
Skatt enligt gällande skattesatser	152	50
- i procent	24,4	21,7
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	9	-1
Effekt av ändrad skattesats	-	2
Underskottsavdrag	-132	-49
Justering skatt tidigare år	-2	2
Summa	**27**	**4**
Effektiv skattesats i procent	4,1	1,7

Vägd genomsnittlig skattesats uppgår till 24,6 procent (21,7).
Skattemässiga underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att de realiseras.

Förändring av underskottsavdrag är framför allt hänförligt till ej aktiverade uppskjutna skattefordringar som genererades av den negativa förändringen i verkligt värde på fastigheterna under 2022.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081139

not 14 skatter, fortsättning

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2022			2021		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**
Ingående balans	64	62	2	4	869	-865
Förvärv	-	-	-	-	2	-2
Vinst vid avyttring	-	-	-	5	-1 241	1 246
Förändringar via årets resultat, kvarvarande verksamhet	-96	-128	32	18	14	4
Förändringar via årets resultat, avvecklade verksamheter	-	-	-	3	362	-359
Förändring via övrigt totalresultat	-22	-	-22	-16	2	-18
Överfört till skulder för försäljning	-	-	-	-	3	-3
Omklassificeringar	103	103	-	50	50	-
Valutakursdifferenser	-1	1	-2	-	1	-1
Utgående balans	**48**	**38**	**10**	**64**	**62**	**2**

fördelning av uppskjuten skatteskuld

meur	Förvaltnings-fastigheter	Underskotts-avdrag	Omräkning utländska netto investeringar	Övrigt	**Summa**
Nettoskuld 31 dec 2021	-185	191	-	-4	2
Förändring via resultaträkning	36	-31	22	5	32
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	-22	-	-22
Valutakursdifferenser	-2	1		-1	-2
Nettoskuld 31 dec 2022	**-151**	**161**	**-**	**-**	**10**

Bruttobeloppet av redovisat underskottsavdrag uppgår till 661 meur (826). Bruttobeloppet av underskottsavdrag som inte är redovisat är 967 meur (584), vilket till stor del avser USA.

Det finns inga förfallodatum för utnyttjande av den större delen av underskottsavdragen för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats.

20230509081140

not 15 immateriella och materiella anläggningstillgångar

immateriella anläggningstillgångar

meur	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	40	35
Investeringar	3	7
Avvecklade verksamheter	-	-2
Avyttringar	-39	-
Omklassificering	-3	-
Utgående balans	**1**	**40**
Avskrivningar		
Ingående balans	-22	-12
Avskrivningar	-3	-4
Nedskrivning	-8	-9
Avvecklade verksamheter	-	3
Avyttringar	29	-
Omklassificering	3	-
Utgående balans	**-1**	**-22**
Redovisat värde	**-**	**18**

materiella anläggningstillgångar

meur	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	11	15
Investeringar	2	2
Avyttringar	-	-1
Avvecklade verksamheter	-	-5
Utgående balans	**13**	**11**
Avskrivningar		
Ingående balans	-7	-10
Avskrivningar	-2	-2
Avyttringar	-	1
Avvecklade verksamheter	-	4
Utgående balans	**-9**	**-7**
Redovisat värde	**4**	**4**

Alla immateriella tillgångar har sålts under året i och med försäljningen av Akelius Technology AB.

Materiella tillgångar består främst av kontorsinventarier och bilar.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081141

not 16 finansiella instrument

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2022

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	97	-	-	97	-	97	97
Finansiella tillgångar	2 396	-	-	2 396	479	1 917	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	-	14	-	14	-	14	14
Likvida medel	-	217	-	217	-	217	217
Summa tillgångar	**2 493**	**231**	**-**	**2 724**	**479**	**2 245**	**2 724**
Räntebärande lån	-	-	3 657	3 657	-	3 140	3 140
Hybridobligationer	-	-	650	650	558	-	558
Leasingskulder	-	-	7	7	-	7	7
Derivat	34	-	-	34	-	34	34
Övriga finansiella skulder	-	-	83	83	-	83	83
Summa skulder	**34**	**-**	**4 397**	**4 431**	**558**	**3 264**	**3 822**

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 tillgångar	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**	**1 228**	**-**	**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**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081142

not 16 finansiella instrument, fortsättning

finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångar, såsom kundfordringar, finansiella investeringar och derivat samt skulder som lån, leverantörsskulder och derivat.

värdering till verkligt värde

Värdering av finansiella instrument kan klassificeras i olika värdenivåer beroende av hur underliggande data för bedömning av verkligt värde kan säkerställas.

Nivå 1
Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
En aktiv marknad är en marknad där transaktioner sker med tillräcklig volym och frekvens för att tillhandahålla uppdaterad prisinformation.

Nivå 2
Annan observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser som ingår i nivå 1.

Nivå 3
Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.
På denna nivå beaktas antaganden som aktörer på marknaden skulle använda vid prissättningen av tillgången eller skulden.

Det verkliga värdet på obligationer, exklusive Akelius emitterade hybridobligationer, bedöms enligt nivå 2, andra observerbara data för tillgången eller skulden.

Syftet med värderingen till verkligt värde är att komma fram till det pris till vilket en transaktion under normala förhållanden skulle äga rum mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten under rådande marknadsförhållanden.
För att uppnå detta mål bestäms priserna med hjälp av värderingstekniker som bygger på både direkta observationer och jämförbar data.

Hybridobligationer anses fortfarande vara nivå 1, eftersom de finansiella instrumenten har fler handelsbara priser.
För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Under fjärde kvartalet köpte Akelius 12,8 procent av aktierna i Castellum AB. Priset var 441 meur.
Investeringen i Castellum AB värderas till verkligt värde via resultaträkningen med hjälp av köpkursen på marknaden och klassificeras som nivå 1 i hierarkin för verkligt värde.
I slutet av perioden uppgick värdet på investeringen till 479 meur.

Det verkliga värdet på derivat som inte handlas på en aktiv marknad beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden.
De framtida kassaflödena från derivatkontrakt diskonteras med marknadsräntan.
Värderingen baseras på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Räntebärande skulder har bedömts enligt nivå 2.
De verkliga värdena på räntebärande skulder beräknas genom diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden med aktuell marknadsränta.

Förflyttningar har ägt rum mellan de olika nivåerna i värderingshierarkin.
Vid utgången av 2021 presenterades obligationerna, både finansiella tillgångar och Akelius emitterade obligationer, enligt nivå 1.
Ändringar har skett för att anpassa sig till marknadspraxis.
Större delen av tillgångarna handlas relativt frekvent.
Därför har ändrad värderingsmetod inte inneburit en väsentlig förändring av marknadsvärdet.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 43

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	2022	2021
Spärrade bankmedel[1]	4	3
Övriga långfristiga fordringar	-	1
Summa långfristiga tillgångar	**4**	**4**
Kundfordringar	3	4
Förskottsbetalningar för fastigheter	2	2
Spärrade bankmedel[1]	7	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20
Upplupen ränta	10	18
Fordran, utdelning externa aktier[2]	7	-
Övriga fordringar	3	13
Summa kortfristiga tillgångar	**47**	**84**
Summa fordringar och övriga tillgångar	**51**	**88**

1) spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner och deponerade medel från hyresgäster

2) avser aktier i Castellum AB

not 18 likvida medel

meur	2022	2021
Banktillgodohavanden och kassa	217	1 193
Summa	**217**	**1 193**

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 159 meur (255) som inte är inkluderade i likvida medel.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081144

not 19 räntebärande lån och hybridobligationer

Ej säkerställda räntebärande lån och hybridobligationer omfattar vid årets utgång 12 noterade obligationer (13) och lån från närstående bolag.
Se not 26 för ytterligare information om närståenderelationer.

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar har minskat från 246 meur i slutet av år 2021 till 195 meur.

Majoriteten av upplåning innehåller finansiella kovenanter, specifika för varje motpart. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste kovenanterna för Akelius.

Se not 3 finansiering och finansiell riskhantering på sidorna 122–131 för ytterligare information.
Information relaterad till hierarki för verkligt värde och värderingsteknik finns i not 16 finansiella instrument på sidan 176.

räntebärande lån fördelat på olika valutor

	2022		2021	
	meur	Lokala valutor	meur	Lokala valutor
SEK	**1 635**	18 180	2 410	24 709
EUR	1 649	1 649	900	900
CAD	-115	-167	173	249
GBP	**321**	285	471	396
USD	167	178	265	300
Summa*	**3 657**		**4 219**	

* inkluderar 3 506 meur (4 018) relaterat till noterade obligationer och andra kapitalmarknadslån exklusive hybridobligationer

noterade obligationer

Nominellt värde	Marknadsvärde i meur	Förfallo-datum	Kredit betyg	Årlig kupong, procent	Identifierings-nummer
640 mkr	57	okt 2023	BBB	Stibor 3 mån + 1,30	XS1889043193
300 mkr	26	okt 2023	BBB	1,875	XS1889043359
500 meur	476	mar 2024	BBB	1,125	XS1717433541
800 mkr	69	nov 2024	BBB	Stibor 3 mån + 1,05	XS2079078478
200 mkr	16	nov 2024	BBB	1,25	XS2079078049
600 meur	555	feb 2025	BBB	1,75	XS1622421722
400 mgbp	408	aug 2025	BBB	2,375	XS1684269761
500 meur	402	jan 2028	BBB	1,00	XS2228897158
500 meur	385	jan 2029	BBB	1,125	XS2251233651
600 meur	429	feb 2030	BBB	0,75	XS2301127119

hybridobligationer

Nominellt värde	Marknadsvärde i meur	Förfallo-datum	Kredit-betyg	Årlig kupong, procent	Identifierings-nummer
315 meur	301	okt 2078	BB+	3,875	XS1788973573
335 meur	257	maj 2081	BB+	2,249	XS2110077299

Alla obligationer är noterade på Euronext Dublin.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081145

not 19 räntebärande lån och hybridobligationer, fortsättning

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2022

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-326	83	**-243**	-7
1–5 år	47	1 675	**1 722**	47
> 5 år	435	1 743	**2 178**	60
Summa	**156**	**3 501**	**3 657**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	23,5	4,3	**5,1**	
Genomsnittlig ränta, procent	-7,53	1,59	**1,20**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	21	83	**104**	3
1–5 år	65	1 766	**1 831**	50
> 5 år	70	1 652	**1 722**	47
Summa	**156**	**3 501**	**3 657**	**100**

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**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081146

finansiella rapporter

not 20 derivat

meur	2022	2021
Räntederivat		
Tillgångar	73	7
Skulder	-30	-41
Valutaräntederivat		
Tillgångar	-	-
Skulder	-	-
Valutaderivat		
Tillgångar	24	-
Skulder	-4	-6
Nettovärde	**63**	**-40**
Nominellt värde	2 958	3 866

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	2022	2021
Ingående balans	-40	-82
Lösen av derivat	6	18
Omvärdering i resultaträkningen	97	15
Omvärdering i eget kapital	-	9
Utgående balans	**63**	**-40**
varav långfristig del	43	-33

Derivat har medfört ett kassaflöde om -6 meur (-18) på grund av omstrukturerade derivat och 89 meur (-128) till följd av realiserad värdeförändring av valutaswappar.

förfallostruktur

meur	2022	2021
0–1 år	20	-7
1–5 år	-8	-8
> 5 år	51	-25
Summa	**63**	**-40**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081147

not 21 avstämning nettoskuld

2022	Tillgångar		Skulder		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån*	**Summa**
Ingående balans	-1 193	-5 076	53	5 137	-1 079
Kassaflöde	1 006	2 372	-55	-890	2 433
Omklassificeringar	-	-84	-108	-24	-
Förvärv	-	-	-	-	-
Icke kassapåverkande transaktioner	-	360	-1	3	362
Omräkningsdifferenser	-30	32	-1	-23	-22
Utgående balans	**-217**	**-2 396**	**104**	**4 203**	**1 694**

* inklusive hybridobligationer

2021	Tillgångar		Skulder		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån*	**Summa**
Ingående balans	-250	-	233	5 809	5 792
Kassaflöde	-971	-5 160	-272	524	-5 879
Omklassificeringar	-	-	51	-51	-
Förvärv	-	-	-	5	5
Icke kassapåverkande transaktioner	-	89	-33	-53	3
Avvecklade verksamheter	28	-	-	-1 109	-1 081
Omräkningsdifferenser	-	-5	74	12	81
Utgående balans	**-1 193**	**-5 076**	**53**	**5 137**	**-1 079**

* inklusive hybridobligationer

not 22 övriga skulder

meur	2022	2021
Hyresdepositioner	18	13
Summa långfristig del	**18**	**13**
Leverantörsskulder	6	8
Förutbetalda hyresintäkter	6	5
Upplupna räntekostnader	41	45
Övriga upplupna kostnader	10	17
Övriga skulder	16	14
Summa kortfristig del	**79**	**89**
Summa övriga skulder	**97**	**102**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081148

not 23 avsättningar

meur	2022	2021
Ingående balans	19	9
Årets avsättning	-	15
Avsättning utnyttjade*	-14	-1
Avsättning återförd	-1	-3
Avvecklade verksamheter	-	-1
Utgående balans	**4**	**19**
Långfristig del av skuld	-	6
Kortfristig del av skuld	4	13
Summa	**4**	**19**

* avser till största del förpliktelser i samband med försäljning av fastigheter till Heimstaden, vilka har reglerats under året.

förfallostruktur

meur	2022	2021
0–1 år	4	13
1–5 år	-	6
> 5 år	-	-
Summa	**4**	**19**

2 meur (2) avser juridiska tvister och
2 meur (15) avser transaktionskostnader relaterat till försäljningen av verksamheter i Skandinavien och Tyskland under 2021.

not 24 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

ställda säkerheter

meur	2022	2021
Fastighetsinteckningar*	195	246
Aktier i dotterbolag	3	3
Summa	**198**	**249**

* tillgångar har pantsatts för banklån

Det finns fastighetsinteckningar om total 195 meur i Kanada på tillgångar vars redovisade värde uppgår till total 567 meur.

Se not 19 för information om räntebärande lån.

eventualförpliktelser

meur	2022	2021
Ställda garantier	8	-
Summa	**8**	**-**

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081149

not 25 eget kapital

Vid utgången av perioden var eget kapital 4 506 meur (7 049), vilket motsvarar en soliditet om 50 procent (57).

Akelius D-aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Den 31 december 2022 uppgick stängningskursen till 1,846 euro.

Utdelning har under året lämnats till D-aktieägare med 22 meur och till A-aktieägare med 6 064 meur.

Rapport över förändringar i eget kapital visar en fullständig avstämning över alla förändringar i eget kapital, se sida 143.

Aktiekapitalet består av 5 745 256 436 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	2 553 447 296	-	2 553 447 296
Utgående balans	**5 745 256 436**	**220 000 000**	**5 965 256 436**

	Ingående balans	Emitterade aktier	**Utgående balans**
Aktiekapital, eur	199 185 144	149 073 043	**348 258 187**
Kvotvärde, eur*	0,06	0,06	**0,06**

*avrundat kvotvärde

vinst per aktie

	2022	2021
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, meur	-597	2 380
kvarvarande verksamhet	-597	-226
avvecklade verksamheter	-	2 606
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*	1	34
Intjänad utdelning, A-aktier, meur	6 064	950
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	5 284 804 821	3 411 809 140
Resultat per aktie före utspädningseffekt, eur	-0,18	0,70
kvarvarande verksamhet	-0,18	-0,06
avvecklade verksamheter	-	0,76
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, eur	-0,11	0,70
kvarvarande verksamhet	-0,11	-0,06
avvecklade verksamheter	-	0,76

* under 2021 är resultat hänförligt till avvecklade verksamheter

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230309081 50

not 26 närstående

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger 84,02 procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 9,63 procent och Giannis Beta Ltd, Cypern, äger 4,82 procent av aktierna.
Under 2022 köpte samtliga tre närstående D-aktier, vilka ingår i deras andel av aktierna i koncernen.
D-aktierna, exklusive aktier som ägs av närstående, motsvarar 1,53 procent av totala aktiekapitalet i bolaget.
Se ägandeförhållande på sida 93.

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	2022	2021
Nyemission	4 085	-
Utdelning	-6 073	-952
Försäljning av övriga tillgångar*	8	-
Koncerninterna lån	-	-
Koncerninterna fordringar	-	-
Intäkter från övriga tjänster	2	-
Köp av övriga tjänster	-3	-
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	138
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-11	-
Försäljning av obligationer	2 752	657
Köp av obligationer	-1 150	-
Försäljning av D-aktier	212	11
Transaktioner som har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa		
Köp av tjänster	-	-

* avser försäljning av Akelius Technology AB

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081S1

not 27 avvecklade verksamheter

2022

Ingen verksamhet har avvecklats under 2022.

Köpeskillingen som Heimstaden betalade för aktierna 2021 och aktieägarlån om 7 912 meur har slutförts.
Ingen justering har gjorts.
Minoritetsägarna fick ytterligare 3 meur medan moderbolaget Akelius Residential Property betalade tillbaka 3 meur.

2021

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 i valutareserv återvunnen från övrigt totalresultat,
minus 28 meur i transaktionskostnad.

Följande tabeller visar resultaträkningen och nettokassaflödet för ovanstående städer fram till tidpunkten för avvecklingen.

resultat

meur	2022	2021*
Hyresintäkter	-	274
Driftkostnader	-	-91
Underhåll	-	-17
Driftöverskott	**-**	**166**
Centrala administrationskostnader	-	-16
Övriga intäkter och kostnader	-	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	**-**	**151**
Avskrivningar och övriga kostnader	-	-1
Realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	1 538
Rörelseresultat	**-**	**1 688**
Finansnetto	-	-14
Resultat efter finansnetto	**-**	**1 674**
Skatt	-	-368
Resultat före avveckling	**-**	**1 306**
Vinst vid försäljning av avvecklade verksamheter	-	88
Hänförlig skatt	-	1 246
Resultat från avvecklade verksamheter	**-**	**2 640**

* avser elva månaders verksamhet före försäljning den 1 december 2021

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

kassaflöde

meur	2022	2021 Jan–Nov
Kassaflöde från löpande verksamheten	-	138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-31
Periodens nettokassaflöde	**-**	**-16**

not 28 händelser efter balansdagen

Akelius Residential Property AB har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag om företrädesemission på årsstämman i Castellum AB och kommer att teckna sin pro rata-andel om 12,8 procent.

Därutöver har företaget ingått ett garantiåtagande att teckna ytterligare 29,1 procent av företrädesemissionen utan teckningsrätter.

20230509008152

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081153

moderbolaget

moderbolagets resultaträkning

meur	Not	2022	2021
Koncerninterna intäkter		13	22
Administrationskostnader	4, 5	-21	-32
Omstruktureringskostnader		-	-
Rörelseresultat		**-8**	**-10**
Resultat från andelar i koncernbolag	6	-391	6 086
Finansiella intäkter	7	435	190
Finansiella kostnader	7	-90	-144
Värdeförändring finansiella tillgångar	7	-332	23
Värdeförändring derivat	7, 15	97	-22
Resultat före bokslutsdispositioner		**-289**	**6 123**
Bokslutsdispositioner	8	-1	-12
Resultat före skatt		**-290**	**6 111**
Skatt	9	-16	-3
Årets resultat		**-306**	**6 108**

Moderbolaget har inte några poster i övrigt totalresultat.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081154

moderbolagets balansräkning

meur	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	10	2 418	1 984
Långfristiga fordringar på koncernbolag	11, 12	3 587	3 853
Finansiella tillgångar	11	2 077	5 036
Derivat	11, 15, 16	73	7
Uppskjutna skattefordringar	9	47	63
Summa anläggningstillgångar		**8 202**	**10 943**
Fordringar på koncernbolag	11, 12	11	14
Derivat	11, 15, 16	24	-
Finansiella tillgångar	11	319	95
Övriga kortfristiga fordringar	11, 12	8	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11	5
Förutbetalda kostnader koncernbolag	11, 12	1	1
Kassa och bank	11, 13	127	1 045
Summa omsättningstillgångar		**501**	**1 209**
Summa tillgångar		**8 703**	**12 152**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		348	199
Reservfond		3	3
Summa bundet eget kapital		**351**	**202**
Balanserad vinst		306	-1 092
Överkursfond		3 662	1 102
Årets resultat		-306	6 108
Summa fritt eget kapital		**3 662**	**6 118**
Summa eget kapital	19	**4 013**	**6 320**
Långfristiga räntebärande skulder	11, 14, 16	1 826	1 975
Långfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	11, 14, 16	1 991	2 718
Hybridobligationer	11, 16	650	971
Derivat	11, 15, 16	30	40
Avsättningar	17	-	6
Summa långfristiga skulder		**4 497**	**5 710**
Kortfristiga räntebärande skulder	11, 14, 16	83	-
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernbolag	11, 14, 16	51	51
Derivat	11, 15, 16	4	7
Avsättning	17	1	9
Övriga kortfristiga skulder	11, 17	10	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11, 17	28	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	11, 17	16	16
Summa kortfristiga skulder		**193**	**122**
Summa eget kapital och skulder		**8 703**	**12 152**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081553

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**
Eget kapital 1 jan 2021	**199**	**3**	**-121**	**1 102**	**1 183**
Årets resultat	-	-	6 108	-	6 108
Utdelning	-	-	-972	-	-972
Övrigt	-	-	1	-	1
Eget kapital 31 dec 2021	**199**	**3**	**5 016**	**1 102**	**6 320**
Eget kapital 1 jan 2022	**199**	**3**	**5 016**	**1 102**	**6 320**
Årets resultat	-	-	-306	-	-306
Utdelning	-	-	-4 710	-1 376	-6 086
Nyemission	149	-	-	3 936	4 085
Eget kapital 31 dec 2022	**348**	**3**	**-**	**3 662**	**4 013**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081156

moderbolagets kassaflödesanalys

meur	Not	2022	2021
Administrationskostnader		-8	-10
Erlagda räntor		-94	-130
Erhållna räntor		206	139
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**104**	**-1**
Förändring rörelsefordringar		43	-24
Förändring rörelseskulder		-1	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**146**	**-40**
Investeringar i dotterbolag		-11	-
Försäljning av dotterbolag		5	7 325
Köp av finansiella tillgångar	16	-1 716	-5 833
Försäljning av finansiella tillgångar	16	4 089	675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 367**	**2 167**
Nyemission		4 085	-
Upptagna lån	14, 16	-	765
Intern upplåning, netto		-1 142	368
Amortering av lån	14, 16	-395	-1 440
Lösen av derivat	15	83	-14
Betald utdelning		-6 086	-972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 455**	**-1 293**
Årets kassaflöde		**-942**	**834**
Likvida medel vid årets början		1 045	211
Omräkningsdifferens i likvida medel		24	-
Likvida medel vid årets slut		**127**	**1 045**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081S7

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 8 mars 2023 och föreläggs årsstämman den 18 april 2023 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, samt övriga lång- och kortfristiga investeringar 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081158

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 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 Akelius Residential Property AB dotterbolagen med tjänster avseende affärsutveckling, utbildning, ledning, finans, byggnation, arkitektur och juridisk rådgivning.

Intäkterna redovisas i den perioden de avser och baseras på allokeringsnycklar för respektive dotterbolags del av det totala marknadsvärdet av fastighetsportföljen, personalstyrka samt deltagare i aktiviteter.

Moderbolaget registrerar serviceintäkter på bruttobasis i de transaktioner där bolaget är huvudman.

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 2022

Nya och ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2022.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081559

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 2022

meur	0-1 år	1-5 år	> 5 år	**Summa**
Räntebärande skulder	125	1 848	69	2 042
Räntebärande skulder, koncern	97	503	1 623	2 223
Hybridobligationer	20	74	1 739	1 833
Derivat	-25	-22	-3	-50
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Övriga skulder	35	-	-	35
Summa	**252**	**2 403**	**3 428**	**6 083**

Hybridobligationerna förfaller år 2078 respektive 2081.

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.

not 4 ersättning till revisorer

meur	2022	2021
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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081600

not 5 personal – löner, andra ersättningar och sociala kostnader

medeltal anställda

	2022			2021		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Sverige	**16**	**13**	**29**	22	22	**44**

Vid årets slut var 31 (39) anställda i moderbolaget.

löner, andra ersättningar och sociala kostnader

meur	2022	2021
Ledande befattningshavare	1	1
Övriga anställda	2	6
Summa löner och andra ersättningar	**3**	**7**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	1
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	2
Summa	**5**	**10**

ledande befattningshavare

Ledande befattningar omfattar två anställda (2), varav ingen kvinna (0).
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön utbetald under 2022.
Akelius har inte tecknat några lojalitetsbonusavtal med övriga ledande befattningshavare (0).

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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081161

not 6 resultat från andelar i koncernbolag

meur	2022	2021
Vinstandel från kommanditbolag	-	163
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag	-391	-190
Utdelning	-	69
Realisationsvinst	-	6 044
Summa	**-391**	**6 086**

Nedskrivning av andelar i dotterbolag beror främst på negativ utveckling av fastighetsvärden i USA.

not 7 finansnetto

meur	2022	2021
Nettoränta, derivat	5	-1
Värdeförändring derivat	97	23
Värdeförändring finansiella tillgångar	-378	-22
Värdeförändringar externa aktier	46	-
Utdelning extern aktier	7	-
Ränteintäkter	33	5
Ränteintäkter från koncernbolag	152	130
Räntekostnader	-50	-66
Räntekostnader, hybridobligationer	-22	-31
Räntekostnader, hybridlån	-	-7
Räntekostnader från koncernbolag	-25	-25
Övriga finansiella poster	2	-13
Valutakursdifferenser	243	54
Summa	**110**	**47**

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	2022	2021
Koncernbidrag	-1	-12
Summa	**-1**	**-12**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 62

not 9 skatter

meur	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-16	-3
Summa	**-16**	**-3**

avstämning effektiv skatt

meur	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-290	6 111
Skatt enligt gällande skattesatser	60	-1 259
- i procent	20,6	20,6
Nedskrivning av aktier i koncernföretag	-81	-39
Avyttring av aktier	-	1 245
Ej skattepliktig utdelning	7	14
Ej skattepliktig vinst från partnerskap	-	34
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	3	2
Justering av skatt från tidigare år	-5	-
Summa	**-16**	**-3**
Effektiv skattesats i procent	-5,5	0,1

Den aktuella skatten har beräknats utifrån nominell skattesats i Sverige om 20,6 procent (20,6).

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2022			2021		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto tillgångar**	Tillgångar	Skulder	**Netto tillgångar**
Ingående balans	**63**	-	**63**	66	-	66
Förändring via årets resultat	-16	-	-16	-3	-	-3
Utgående balans	**47**	**-**	**47**	**63**	**-**	**63**

fördelning av uppskjuten skatt

meur	Underskotts-avdrag	**Summa**
Nettobalans 31 dec 2021	63	63
Förändring via årets resultat	-16	-16
Nettobalans 31 dec 2022	**47**	**47**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 63

not 10 andelar i koncernbolag

meur	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	2 281	2 772
Förvärv	-	-
Kapitaltillskott	1 019	672
Avyttring	-194	-1 163
Utgående balans	**3 106**	**2 281**
Nedskrivningar		
Ingående balans	-297	-107
Årets nedskrivningar	-391	-190
Avyttring	-	-
Utgående balans	**-688**	**-297**
Utgående redovisat värde	**2 418**	**1 984**

Under året har det gjorts kapitaltillskott till Akelius UK Holding 1 AB om 440 meur, Akelius US holding 1 AB om 331 meur, Akelius Lönnlöven AB om 230 meur och Akelius France 1 AB om 18 meur.

Alla aktier i Akelius Lots GmbH och Akelius Technology AB har sålts under året.

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel, procent	Aktier/ andelar	**Bokfört värde meur**
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	105
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	862
Akelius Procurement AB	559051-1845	Stockholm	100	1 000	-
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Stockholm	100	1 000	749
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Stockholm	100	1 000	559
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					**2 418**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081164

not 11 finansiella instrument

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2022

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	-	3 599	-	3 599	-	3 599	3 599
Derivat	97	-	-	97	-	97	97
Finansiella tillgångar	2 396	-	-	2 396	479	1 917	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	-	-	-	-	-	-	-
Likvida medel	-	127	-	127	-	127	127
Summa tillgångar	**2 493**	**3 726**	**-**	**6 219**	**479**	**5 740**	**6 219**
Skulder till koncernbolag	-	-	2 058	2 058	-	2 058	2 058
Räntebärande skulder	-	-	2 559	2 559	558	1 718	2 276
Derivat	34	-	-	34	-	34	34
Övriga finansiella skulder	-	-	36	36	-	36	36
Summa skulder	**34**	**-**	**2 559**	**2 593**	**558**	**1 752**	**2 310**

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 tillgångar	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**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081165

not 12 fordringar och övriga tillgångar

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag.

Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor.
Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

meur	2022	2021
Fordringar på koncernbolag	3 587	3 853
Summa långfristiga fordringar	**3 587**	**3 853**
Fordringar på koncernbolag	12	15
Spärrade bankmedel[1]	-	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5
Utdelning externa aktier[2]	7	-
Övriga fordringar	1	27
Summa kortfristiga fordringar	**31**	**69**
Summa fordringar och övriga tillgångar	**3 168**	**3 922**

1) spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner

2) avser aktier i Castellum AB

not 13 likvida medel

meur	2022	2021
Kassa och bank	127	1 045
Summa	**127**	**1 045**

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081166

not 14 räntebärande skulder

förfallostruktur skulder, 31 dec 2022

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel procent
0–1 år	-342	1 017	675	17
1–5 år	-21	1 692	1 671	42
> 5 år	363	1 242	1 605	41
Summa	**-**	**3 951**	**3 951**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	-	3,7	3,7	
Genomsnittlig ränta, procent	0,00	1,35	1,35	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-	134	134	3
1–5 år	-	2 167	2 167	55
> 5 år	-	1 650	1 650	42
Summa	**-**	**3 951**	**3 951**	**100**

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**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081167

not 15 derivat

meur	2022	2021
Räntederivat		
Tillgångar	73	7
Skulder	-30	-41
Valutaräntederivat		
Tillgångar	-	-
Skulder	-	-
Valutaderivat		
Tillgångar	24	-
Skulder	-4	-6
Nettovärde	**63**	**-40**
Nominellt värde	2 958	3 830

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	2022	2021
Ingående balans	-40	-77
Lösen av derivat	6	14
Omvärdering via resultaträkningen	97	23
Utgående balans	**63**	**-40**
varav långfristig del	43	-33

förfallostruktur

meur	2022	2021
0–1 år	20	-7
1–5 år	-8	-8
> 5 år	51	-25
Summa	**63**	**-40**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081168

not 16 avstämning nettoskuld

2022	Tillgångar		Skulder		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån	**Summa**
Ingående balans	-1 045	-5 131	51	5 664	-461
Kassaflöde	942	2 373	-5	-1 001	2 309
Omklassificeringar	-	-29	91	-62	-
Icke kassapåverkande transaktioner	-	359	-	23	382
Omräkningsdifferenser	-24	32	-3	-157	-152
Utgående balans	**-127**	**-2 396**	**134**	**4 467**	**2 078**

2021	Tillgångar		Skulder		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Kort-fristiga lån	Lång-fristiga lån	**Summa**
Ingående balans	-211	-	608	5 503	5 900
Kassaflöde	-834	-5 158	-1 159	760	-6 391
Omklassificeringar	-	-	601	-601	-
Icke kassapåverkande transaktioner	-	32	1	-30	3
Omräkningsdifferenser	-	-5	-	32	27
Utgående balans	**-1 045**	**-5 131**	**51**	**5 664**	**-461**

not 17 leverantörsskulder, avsättningar och övriga skulder

meur	2022	2021
Avsättning	-	6
Summa långfristiga skulder	**-**	**6**
Avsättning	1	9
Upplupna räntekostnader	**43**	47
Övriga upplupna kostnader	1	-
Leverantörsskulder	-	1
Övriga skulder	10	7
Summa kortfristiga skulder	**55**	**64**
Summa leverantörsskulder, avsättningar och övriga skulder	**55**	**70**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 69

not 18 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

eventualförpliktelser

meur	2022	2021
Ställda garantier för dotterbolag	1 634	2 135
Summa	**1 634**	**2 135**

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	305 971 836
Överkursfond	3 661 813 513
Årets vinst	-305 971 836
Summa	**3 661 813 513**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt.

0,029 euro per A-aktie	166 612 437
0,10 euro per D-aktie	22 000 000
Till ny räkning överförs	3 473 201 076
Summa disponerat	**3 661 813 513**

styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning och nyemission uppgår koncernens soliditet till 48 procent och moderbolagets soliditet till 44 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081170

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	2022	2021
Nyemission	4 085	-
Betald utdelning	-6 073	-952
Erhållen utdelning	-	69
Koncernbidrag	-1	-12
Försäljning av övriga tillgångar*	8	-
Köp av minoritet	-11	-
Lån	2 042	2 769
Försäljning till koncern	13	22
Inköp från koncern	-13	-20
Ränteintäkter	152	130
Räntekostnader	-25	-25
Försäljning av obligationer	2 752	657
Köp av obligationer	-1 150	-
Försäljning av D-aktier	212	11

* avser försäljning av Akelius Technology AB

not 21 händelser efter balansdagen

Akelius Residential Property AB har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag om företrädesemission på årsstämman i Castellum AB och kommer att teckna sin pro rata-andel om 12,8 procent.

Därutöver har företaget ingått ett garantiåtagande att teckna ytterligare 29,1 procent av företrädesemissionen utan teckningsrätter.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081171

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 240, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Anders Lindskog
CD353A19A7C24C3...
3-08
Anders Lindskog
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Igor Rogulj
1F7FF1953E3148A...
2023-03-08
Igor Rogulj

DocuSigned by:
Lars Ahrman
DD26594B5B44489...
3-03-08
Lars Åhrman

DocuSigned by:
Kerstin Engström
D71F6B1C0DCC4D6...
-08
Kerstin Engström

DocuSigned by:
Thure Lundberg
E96EDE71BF2745B...
3-08
Thure Lundberg

DocuSigned by:
Pål Ahlsén
72E27E02C7E945D...
023-03-09
Pål Ahlsén

DocuSigned by:
Ralf Spann
DB38D848C16F4C6...
023-03-09
Ralf Spann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
2023-03-10
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081172

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 92-101. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 92–205 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 2022 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 2022 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 92-101.
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.

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.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 73

värdering av förvaltningsfastigheter

beskrivning av området

Hur detta område beaktades i revisionen
Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 6 162 meur och värdeförändringar till -577 meur under 2022. 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 fastighetsvärdering. 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.

annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-91, 102-104 (skattetransparens och skatterisker) och 212-248, med undantag för de sidor som utgör hållbarhetsrapporten i enlighet med definitionen på sida 240. 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081174

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 revisions-berättelse 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

20230509081175

- 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 koncernredovisningen, 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081176

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 2022 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 medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081177

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.

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 92-101 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 8 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan år 2018.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

2023-03-10

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



park i närheten av McMillan House, London

EU:s taxonomi

EU:s taxonomi är en central del av den Europeiska Unionens gröna giv.
EU:s taxonomi är ett klassificeringssystem som upprättar en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.

En hållbar ekonomisk aktivitet måste väsentligt bidra till något av de följande sex miljömålen

- 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

De två första målen i EU:s taxonomi, begränsning av klimatförändringarna och anpassning till klimatförändringarna, trädde i kraft i januari 2022.
Detta innebar att bolag som omfattas av icke-finansiell rapportering, NFRD, måste redovisa sin andel av verksamheten som omfattas av taxonomin.

En aktivitet omfattas av EU:s taxonomi om den ingår i ett av de två första miljömålen.

Akelius har beslutat att all verksamhet ska allokeras till det första miljömålet, där omsättning för aktivitet 7.7 förvärv och ägande av byggnader, kan ingå.
Vissa av Akelius investeringar hade kunnat allokerats även till miljömål två, men EU:s taxonomi tillåter inte dubbelräkning.

Akelius rapporterade aktiviteter som omfattas av EU: taxonomi i årsredovisningen 2021.
Från januari 2023 ska bolag också rapportera vilka verksamheter som är förenliga med taxonomin för de två första målen.

För att en ekonomisk aktivitet ska vara förenlig med EU:s taxonomi behöver den

- uppfylla angivna mätvärden och tröskelvärden baserat på tekniska granskningskriterier, TSC
- uppfylla principen om att inte orsaka betydande skada, DNSH
- uppfylla minimiskyddsåtgärder

För 2022 rapporterar Akelius omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas av taxonomin samt är förenliga med taxonomin för de två första miljömålen.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081179

identifiering och kategorisering av ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin

Akelius har analyserat alla sina aktiviteter utifrån bilaga I och bilaga II till den delegerade akten om klimatmålen för EU:s taxonomi.
Utifrån det har Akelius fastställt vilka som bedöms omfattas av taxonomin.

Akelius hyr primärt ut lägenheter, kommersiella ytor och parkeringsplatser. Ibland utvecklar och bygger Akelius även nya hyresrätter.

För att avgöra vilka aktiviteter som omfattas av taxonomin har Akelius identifierat alla koncernens aktiviteter.
Detta gjordes i flera diskussioner med den regionala verksamheten, hållbarhetsteamet, byggnadsavdelningen och ekonomiavdelningen.

Huvudsakliga aktiviteter, i rangordning, inom EU-taxonomin som identifierats som miljömässigt hållbara inom Akelius är

7.7 förvärv och ägande av byggnader

Förvärv av byggnader designade att minimera energiförbrukning och koldioxidutsläpp genom hela livscykeln, i stället för byggnader med lägre prestanda, kan ge ett betydande bidrag till målet att begränsa klimatförändringarna.

7.2 renovering av befintliga byggnader

Renoveringen av befintliga byggnader för att förbättra deras energiprestanda kan ge ett betydande bidrag till målet att begränsa klimatförändringarna.
Detta genom att minska energiförbrukningen och utsläpp av växthusgaser för den återstående driftsfasen av byggnader.
Samt genom att undvika utsläpp som är hänförliga till uppförandet av nya byggnader.

7.1 uppförande av nya byggnader

Byggnationen av nya fastigheter, utformade för att minimera energiförbrukning och koldioxidutsläpp genom hela livscykeln,
kan ge ett betydande bidrag till målet att begränsa klimatförändringarna.
Detta genom att spara in stora delar av de energi- och koldioxidutsläpp som skulle förknippas med traditionell design av byggnader.

Andra enskilda aktiviteter som identifierats är

7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning

7.4 installation, underhåll och reparation av laddningsstationer för elfordon i byggnader och parkeringsplatser i anslutning till byggnader

7.5 installation, underhåll och reparation av instrument och anordning för mätning, reglering och kontrollering av byggnaders energiprestanda

7.6 installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi

Mindre aktiviteter inkluderar

4.1 elproduktion genom solcellsteknik

Byggandet och driften av elproduktionsanläggningar som producerar el från solceller stödjer en övergång till en ekonomi med nollutsläpp.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081800

bedömning av taxonomiomfattning och nyckeltal

Akelius har beräknat andelen omfattade och icke-omfattade aktiviteter i enlighet med beräkningsmetoderna som definieras i den delegerade akten 2021-07-06.

Akelius har stött på utmaningar avseende allokeringen av data till de identifierade ekonomiska aktiviteterna.
Majoriteten av data har blivit manuellt analyserad genom användning av utvalda nyckelord som är relevanta till respektive identifierad ekonomisk aktivitet.
För att säkerställa att data överensstämmer med Akelius konsoliderade årsredovisning tillhandahöll ekonomiavdelningen bokningsinformationen för 2022 till teamen involverade i taxonomiarbetet.

Teamen har därefter granskat, analyserat och allokerat data till den relevanta aktiviteten.

Information har hämtats och analyserats på fastighetsnivå när det gäller omsättningen. Vad gäller drifts- och kapitalutgifter så har analysen gjorts på projektnivå.

Beräkningen av nyckeltal baseras på koncernredovisningen som upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

För att beräkna de nyckeltal som ska rapporteras i enlighet med EU:s taxonomi, som presenteras i procent,
bestäms omsättningen, kapitalutgifter och driftsutgifter i relation till total omsättning, totala kapitalutgifter och totala driftsutgifter.
Se tabeller på sidor 218-220.

Definitionen av respektive nyckeltal baseras på bilaga I i den delegerade akten och i artikel 8 i taxonomiförordningen om innehållet och presentationen av den information som ska lämnas.

omsättning som omfattas av taxonomin

Omsättning som omfattas av taxonomin är andelen av omsättningen som härrör från ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara.

Omsättning är endast relevant för den ekonomiska aktiviteten 7.7 förvärv och ägande av byggnader.

All omsättning i Akelius omfattas av taxonomin och motsvarar hyresintäkterna i koncernens resultaträkning.
Se not 2 redovisningsprinciper, not 5 segmentrapportering och not 6 hyresintäkter.

driftsutgifter som omfattas av taxonomin

Taxonomiomfattande driftsutgifter är den andel av driftsutgifterna som är relaterad till tillgångar eller processer förknippade med ekonomiska aktiviteter som kan anses vara miljömässigt hållbara.

Driftsutgifter redovisas framför allt i samband med följande aktiviteter

- 7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4 installation, underhåll och reparation av laddningsstationer för elfordon i byggnader och parkeringsplatser i anslutning till byggnader
- 7.5 installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi
- 7.7 förvärv och ägande av byggnader

Driftsutgifter inkluderar direkta, ej aktiverade kostnader relaterade till forskning och utveckling, byggnadsrenoveringsåtgärder, korttidsuthyrning, underhåll och reparationer.
Även alla direkta kostnader i samband med underhållet av materiella anläggningstillgångar,
som är nödvändiga för att säkerställa kontinuerlig och effektiv funktionalitet hos dessa tillgångar, ingår.
Indirekta kostnader såsom centrala administrationskostnader, avskrivningar, förbrukningskostnader och kostnader för rörelsefastigheter är exkluderade.

20230509081 81

Akelius driftsutgifter som omfattas av taxonomin är kostnader rapporterade som underhåll i koncernens resultaträkning. De inkluderar även kostnader för städning, snöröjning och återkommande service och inspektioner som rapporteras som driftskostnader i koncernens resultaträkning. Se not 2 redovisningsprinciper, not 5 segmentrapportering och not 8 rörelsekostnader.

kapitalutgifter som omfattas av taxonomin

Taxonomiomfattande kapitalutgifter är den andel av ekonomiska aktiviteter som kan kvalificeras som miljömässigt hållbara.

Kapitalutgifter redovisas framför allt i samband med följande aktiviteter

- 7.2 renovering av existerande byggnader
- 7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4 installation, underhåll och reparation av laddningsstationer för elfordon i byggnader och parkeringsplatser i anslutning till byggnader
- 7.5 installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi
- 7.7 förvärv och ägande av byggnader

Kapitalutgifter utgörs av investeringar i förvaltningsfastigheter, materiella och immateriella tillgångar gjorda under innevarande år före avskrivningar och nedskrivningar samt exklusive förändringar i verkligt värde.

Förvärv och investeringar i Akelius kopplat till fastigheter omfattas av taxonomin.
De enda investeringarna i immateriella tillgångar som omfattas av taxonomin är Akelius investeringar i tomträtter.
Detta eftersom de anses ha en direkt koppling till en aktivitet som omfattas av taxonomin.
Investeringar i materiella anläggningstillgångar omfattas inte av taxonomin eftersom det inom Akelius snarare är indirekt kopplat till taxonomin.
Se not 2 redovisningsprinciper, not 5 segmentrapportering, not 7 leasingavtal och not 11 förvaltningsfastigheter.

förenlighet med taxonomin

För att en aktivitet som omfattas av taxonomin ska anses vara förenlig med taxonomin krävs även följande

- väsentligt bidra till ett av miljömålen, vilket innebär att uppfylla de tekniska granskningskriterierna, TSC

  TSC, eng. technical screening criteria, definierar de minimikrav som ställts upp för enskilda komponenter och system i tillämpliga nationella bestämmelser som införlivar energiprestandabyggnadsdirektivet, EPBD, och måste uppfylla ekodesignkraven enligt direktiv 2009/125/EG.

- uppfylla kriteriet om att inte orsaka betydande skada, DNSH

  Innebörden av betydande skada definieras per varje ekonomisk aktivitet i varje sektor i de tekniska granskningskriterierna och delegerade akterna.

tekniska granskningskriterier, TSC

Akelius har tagit hänsyn till följande tekniska granskningskriterier för alla aktiviteter som kan bidra väsentligt till att begränsa klimatförändringarna

7.7 förvärv och ägande av byggnader

Byggnader ska minst ha energicertifikat av klass A eller ligga inom de 15 högsta procenten av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet, om de byggts före den 31 december 2020.

Om byggnaden uppförts efter den 31 december 2020 måste den uppfylla de särskilda kriterier som anges i 7.1 uppförande av nya byggnader.

För stora byggnader som inte är avsedda som bostäder införs ytterligare ett krav för att se till att dessa byggnader drivs effektivt och att faktiska energi- och koldioxidbesparingar uppnås varje år.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 82

7.2. renovering av befintliga byggnader

Byggnadernas energiprestanda i den renoverade delen måste uppfylla kostnadsoptimala minimikrav på energiprestanda i enlighet med respektive direktiv.
Alternativt så ska renoveringen leda till en minskning av behovet av primär energi med minst trettio procent.

7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning

Aktiviteten ska bestå av

- tillägg av isolering till befintliga skalkomponenter, såsom gröna tak, gröna väggar, vindar, källare, bottenvåningar, eller liknande
- befintliga fönster byts mot nya energieffektiva fönster
- befintliga ytterdörrar byts mot nya energieffektiva dörrar
- energieffektiva ljuskällor
- högeffektiva system för uppvärmning, ventilation, luftkonditionering och vattenuppvärmning, inklusive utrustning för fjärrvärmetjänster
- köks- och badrumskranar med låg vatten- och energiförbrukning

7.4 installation, underhåll och reparation av laddningsstationer för elfordon i byggnader och parkeringsplatser i anslutning till byggnader

Det finns inga mer specifika krav än att det ska matcha definitionen av aktiviteten.

7.5. installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda

Aktiviteten ska bestå av

- installation, underhåll och reparation av zontermostater, smarta termostatsystem och avkännare
- installation, underhåll och reparation av system för fastighetsautomation och kontroll, system för energiförvaltning av byggnader, BEMS, belysningskontrollsystem och energiförvaltningssystem, EMS
- installation, underhåll och reparation av smarta mätare för gas, värme, kyla och el
- installation, underhåll och reparation av fasad- och takelement med skuggning eller solstyrning, inbegripet sådana som stöder vegetationsuppbyggnad

7.6. installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi

Aktiviteten ska bestå av

- installation, underhåll och reparation av solfångarsystem och tillhörande teknisk utrustning
- installation, underhåll och reparation av solvärmepaneler och tillhörande teknisk utrustning
- installation, underhåll, reparation och uppgradering av värmepumpar som bidrar till målen för förnybar energi i form av värme och kyla i enlighet med direktiv, EU, 2018/2001 samt tillhörande teknisk utrustning

På grund av antalet och komplexiteten av de tekniska granskningskriterier,
har Akelius inte kunnat visa att aktiviteterna 7.2 och 7.7 är förenliga med taxonomin 2022.

uppfylla kriteriet om att inte orsaka betydande skada, DNSH

En aktivitet som är förenlig med taxonomin måste väsentligt bidra till ett av miljömålen utan att orsaka skada på något av de andra fem målen.

I samband med begränsning av klimatförändringar för aktiviteterna 7.3, 7.4, 7.5 och 7.6 är den primära DNSH-kontrollen som ska utföras relaterad till målet anpassning till klimatförändringarna.
Den ekonomiska aktiviteten behöver bedömas ur ett risk- och sårbarhetsperspektiv med hänsyn till de vanligaste klimatrelaterade riskerna.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081183

Dessa risker kan delas in i fyra kategorier

- temperatur, såsom värmebölja
- vind, till exempel storm
- vatten, till exempel höjning av havsnivån
- fast massa, såsom kusterosion

Akelius har gjort en riskbedömning för klimatförändringar under 2022 per fastighet, se sidor 72-75.
Undersökningen bekräftar vilka klimatrisker som har en hög sannolikhet.

För de klimatrisker som anses vara väsentliga analyserar Akelius de anpassningslösningar som implementerats på byggnadsnivå.

Akelius har ingen materiell klimatrisk på fastighetsnivå.
Däremot ser Akelius till att installera utrustning på ett korrekt sätt och plats för att bemästra alla risker.

För varje installation av solpaneler ser Akelius till att de installeras på rätt sätt, för att till exempel klara av en storm eller värmebölja.

Aktivitet 7.3 och kriteriet att inte orsaka betydande skada hänför sig också till förebyggande och kontroll av föroreningar. Byggnadskomponenter och material bör uppfylla de specifika tekniska kriterierna. Eftersom de flesta investeringar som görs är i USA är det svårt att visa efterlevnad av detta kriteriet.
Denna aktivitet klassificeras därför som inte förenlig med taxonomin.

minimiskyddsåtgärder

Förenlighet med EU-taxonomin innefattar också uppfyllande av minimiskyddsåtgärder genom hela den globala leveranskedjan. Uppfyllelse säkerställer anpassningen av bolagets processer till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter.

Akelius har processer för anti-korruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter.

Akelius uppförandekod för leverantörer och leverantörernas onboarding-enkät säkerställer att leverantörerna håller en hög nivå gällande säkra arbetsförhållanden, rättvis och respektfull behandling av anställda och etiska metoder.
Se sida 61.

ökat antal förenliga aktiviteter i framtiden

Akelius förenliga aktiviteter är huvudsakligen relaterade till tre individuella aktiviteter, 7.4 installation av laddningsstationer för elfordon, 7.5 installation av smarta mätare och 7.6 installation av solpaneler.

Anpassning till andra aktiviteter, så som större renoveringar eller ägande av byggnader, är en utmaning på grund av omfattningen av den datainsamling som krävs samt svårigheten att visa att de tekniska granskningskriterierna är uppfyllda.

Eftersom de flesta av Akelius fastigheter ligger utanför EU blir uppgiften ännu mer komplicerad på grund av bristen på enhetlighet mellan de olika länderna när det gäller energistandard.

Akelius har satt upp nya processer för att förbättra datainsamlingen och för att utbilda byggledare och energiansvariga i de tekniska granskningskriterierna.

Akelius ser EU:s taxonomi som en möjlighet att övergå till en mer hållbar affärsmodell och har därför redan undersökt ekonomiska aktiviteter på mellannivå, som varken är gröna eller bruna.
Certifierade fastigheter eller fastigheter som ännu inte är certifierade är en mycket bra indikator på Akelius utveckling mot investeringar som snart blir gröna.

Akelius kommer att fokusera på dessa fastigheter för att förbättra rapporteringen enligt EU taxonomin och säkerställa att ett större antal projekt kan rapporteras som förenliga med EU-taxonomin.
Se sidor 64-66.

omsättning

Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringarna (6)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Begränsning av klimatförändringarna (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Anpassning till klimatförändringarna (12)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Vatten och marina resurser (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Cirkulär ekonomi (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Föroreningar (15)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättning 2022 (18)	Kategori (möjliggörande aktivitet/ omställnings-aktivitet) (20/21)
		meur	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	
A. Aktiviteter som omfattas av taxonomin														
A.1 Omfattade, taxonomiförenliga aktiviteter														
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	-	-	-	-								-	
Omsättning av omfattade, taxonomiförenliga aktiviteter (A.1)		**-**	**-**	**-**	**-**								**-**	
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin, ej taxonomiförenliga														
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	303	100											
Omsättning för omfattade, ej taxonomiförenliga aktiviteter (A.2)		**303**	**100**											
Summa (A.1 + A.2)		**303**	**100**											
B. Aktiviteter som ej omfattas av taxonomin														
Omsättning, ej taxonomiomfattade aktiviteter (B)		-	-											
Summa (A + B)		**303**	**100**											

driftsutgifter

Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringarna (6)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Begränsning av klimatförändringarna (11)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Anpassning till klimatförändringarna (12)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Vatten och marina resurser (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Cirkulär ekonomi (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Föroreningar (15)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifter 2022 (18)	Kategori (möjliggörande aktivitet/ omställningsaktivitet) (20/21)
		meur	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	
A. Aktiviteter som omfattas av taxonomin														
A.1 Omfattade, taxonomiförenliga aktiviteter														
Installation, underhåll och reparation av laddningsstationer för elfordon i byggnader och parkeringsplatser i anslutning till byggnader	7.4	-	-	-	-	-	J	e/t	e/t	e/t	e/t	J	-	möjliggörande aktivitet
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	7.5	-	-	-	-	-	J	e/t	e/t	e/t	e/t	J	-	möjliggörande aktivitet
Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	7.6	-	-	-	-	-	J	e/t	e/t	e/t	e/t	J	-	möjliggörande aktivitet
Driftsutgifter av omfattade, taxonomiförenliga aktiviteter (A.1)		**-**	**-**	**-**	**-**								-	
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin, ej taxonomiförenliga														
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	7.3	-	-											
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	32	100											
Driftsutgifter för omfattade, ej taxonomiförenliga aktiviteter (A.2)		**32**	**100**											
Summa (A.1 + A.2)		**32**	**100**											

kapitalutgifter

				Kriterier för väsentligt bidrag		Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH								
Ekonomiska aktiviteter (1)	Kod (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Begränsning av klimatförändringarna (11)	Anpassning till klimatförändringarna (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomi-förenlig andel av kapital-utgifter 2022 (18)	Kategori (möjliggörande aktivitet/ omställnings-aktivitet) (20/21)
		meur	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	
A. Aktiviteter som omfattas av taxonomin														
A.1 Omfattade, taxonomiförenliga aktiviteter														
Installation, underhåll och reparation av laddningsstationer för elfordon i byggnader och parkeringsplatser i anslutning till byggnader	7.4	-	-	100	-	-	J	e/t	e/t	e/t	e/t	J	-	möjliggörande aktivitet
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	7.5	-	-	100	-	-	J	e/t	e/t	e/t	e/t	J	-	möjliggörande aktivitet
Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	7.6	2	1	100	-	-	J	e/t	e/t	e/t	e/t	J	1	möjliggörande aktivitet
Kapitalutgifter för omfattade, taxonomi-förenliga verksamheter (A.1)		**2**	**1**	**100**	**-**								**1**	
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin, ej taxonomiförenliga														
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	7.3	2	-											
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	658	99											
Kapitalutgifter för omfattade, ej taxonomi-förenliga aktiviteter (A.2)		**660**	**99**											
Summa (A.1 + A.2)		**662**	**100**										**1**	

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF



190 Jameson Avenue, Toronto

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 88

hållbarhetsnoter och index

om hållbarhetsrapporten

Detta är Akelius Residential Property AB:s hållbarhetsrapport för rapporteringsperioden 2022 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 tillvara 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.

Efter försäljningen av alla fastigheter i Sverige, Danmark och Tyskland under 2021 finns majoriteten av Akelius fastighetsportfölj i Nordamerika.
Rapporten är därför fortsättningsvis endast upprättad utifrån den reviderade Global Reporting Initiative standarden, GRI, 2021.
Datainsamlingsmetoderna är oförändrade och i enlighet med tidigare EPRA-standarder om inget annat nämns.
Detta säkerställer att data är jämförbar med tidigare år.

Rapporten täcker alla väsentliga delar där företaget måste redovisa hållbarhetssiffror enligt GRI.
Resultat som efterfrågas enligt GRI relaterat till energi, utsläpp av växthusgaser, vatten och avfallseffekter samt sociala och organisatoriska faktorer redovisas i index.

Innehållet i denna rapport har utformats med hänsyn till

- materiella områden som har identifierats genom väsentlighetsanalys
- bolagets antagna hållbarhetsmål

Väsentlighetsanalysen är beskriven på sidor 224-225.
För en korrekt framställan av koncernens nyckeltal, och för att säkerställa datans tillförlitlighet,
har uppskattningar begränsats där det är möjligt.

Rapporten omfattar de globala hållbarhetsmålen som godkänts av styrelsen den 2022-12-15.

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 enligt definitioner i Greenhouse Gas Protocol.

För beräkningen av växthusgasutsläpp rapporterar Akelius kategorierna scope 1 och scope 2.
Kategorin scope 1 inkluderar samtliga direkta utsläppskällor.
Detta innefattar samtlig användning av fossila bränslen för stationär förbränning eller transport i ägda eller leasade tillgångar.

Kategorin 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, använder Akelius både den anläggningsbaserade och marknadsbaserade metoderna.

I scope 1, för beräkningen av anläggningsbaserad CO_2 ekvivalent ingår gaserna CO_2, CH_4 och N_2O för Frankrike och Storbritannien.
För Kanada och USA lämnas inte denna information.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081 89

I scope 2, för beräkningen av anläggningsbaserad CO_2 ekvivalent ingår gaserna CO_2, CH_4 och N_2O för Kanada, USA och Storbritannien.
För USA och provinsen Quebec ingår också SO_x och NO_x i beräkning.
För Frankrike lämnas inte denna information.

Källor till anläggningsbaserade koldioxidutsläppsfaktorer är

- EPA i USA och Kanada
- ECCC i Kanada
- IEA i Europa

Det finns inga marknadsbaserade utsläppfakturor tillgängliga från leverantörer gällande utsläpp enligt scope 1 i respektive land.
Akelius anger båda metoderna i Nyckeltalstabellen för hållbarhet.

Källor för marknadsbaserade koldioxidutsläppfaktorer är allmänt tillgänglig information från elleverantörer.
I Austin, Boston, Washington D.C. och Toronto finns ingen leverantörsinformation tillgänglig och anläggningsbaserade faktorer har därför använts istället.

Scope 3 kategorin inkluderar utsläpp, uppströms och nedströms, från Akelius försörjningskedja.
Datakälla för scope 3 nämns på sidor 228-229.
Utsläpp i scope 3 beräknas utifrån en Normativ plattform.

Under 2022 avyttrades Akelius Technology AB.
Detta återspeglas i datan.

Rapportering av data för Akelius kontorsytor rapporteras separat.
Akelius har kontor i sju städer.

normalisering

Akelius beräknar förbrukning och intensitet för energi och vatten utifrån erhållna fakturor och förbrukningsmätare i fastigheter.

Akelius beräknar nyckeltal för intensitet genom att dela med den totala ytan av byggnaderna som förbrukningen motsvarar. Detta är den internationellt mest accepterade metoden för att jämföra energianvändning och resursförbrukning.

Om förbrukningsfakturor från leverantörer saknas så baseras konsumtionen på normaliserad kalender.

Allokering enligt aktuell kategori av energieffektivitet hos fastigheterna är därför baserad enbart på klassificeringen i enlighet med nationella eller lokala energiförordningar.

Förbrukning i fastigheter med hundra procents vakans och noll förbrukning inkluderas inte i rapporten, men är beaktad i täckningen.

anmärkningar

Om Akelius har information om endast kvarvarande verksamhet för 2021, anges detta i fotnot.

Miljödata avseende sålda fastigheter i Sverige, Danmark och Tyskland har uppdaterats för 2021.

tredjepartsförsäkring

Akelius erhåller för närvarande ingen granskning av extern part för några uppgifter som rapporteras på sidor 226-231.

rapporteringsperiod

Där data finns tillgänglig har denna rapporterats för de två senaste åren

2021 – 1 januari till 31 december

2022 – 1 januari till 31 december

Akelius har åtagit sig att förbättra den interna datainsamlingen och anpassa sig till GRI:s rapporteringsperiod.

kontaktuppgifter

Hållbarhetsteamet,
sustainability@akelius.com

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

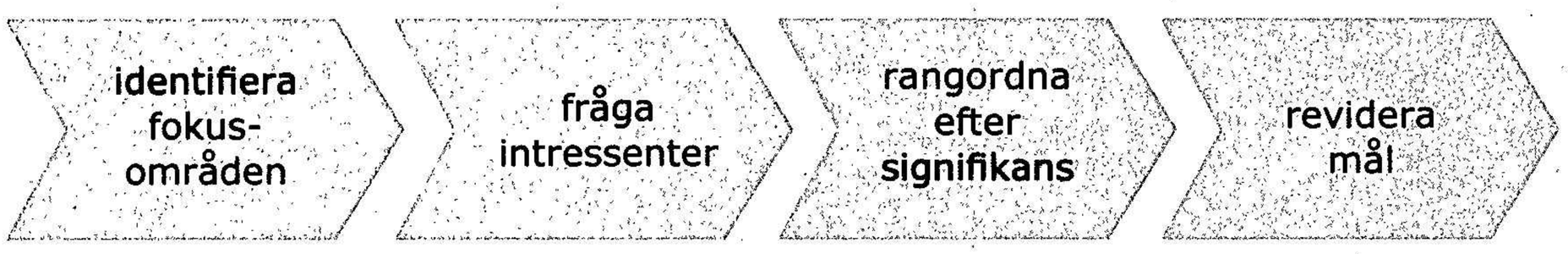
20230509081900

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 var 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 hade på företag.

Resultatet visas i väsentlighetsmatrisen på sida 225.

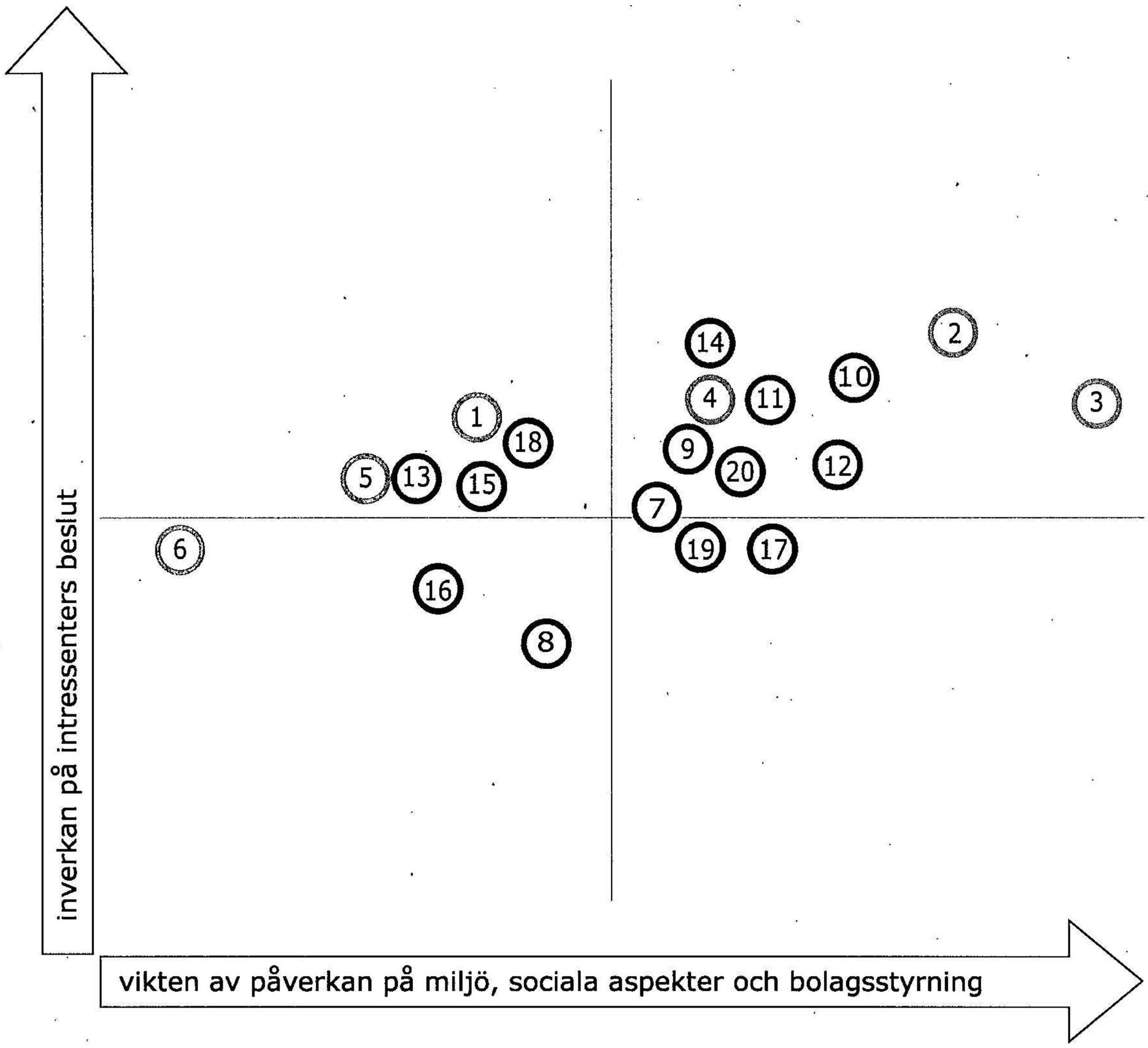
granska mål

Akelius använde väsentlighetsanalysen för att sätta hållbarhetsmål.

Målen kommer att uppnås senast 2025.

20230309081911

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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081922

hållbarhet, nyckeltal

miljö, energikonsumtion
GRI 302-1

Källa	Indikator	Måttenhet	2022	2021[1]
Elektricitet	total elförbrukning	MWh	48 310	39 815
	jämförbara fastigheter[2], total elförbrukning	MWh	35 189	35 794
	andel av förbrukning från förnyelsebara källor	procent	49,5	50,2
	total såld elektricitet	kWh	296 022	45 332
Fjärr-värme	total fjärrvärmeförbrukning	kWh	-	-
	jämförbara fastigheter[2], total fjärrvärmeförbrukning	kWh	-	-
	andel av förbrukning från förnyelsebara källor	procent	-	-
Olja	total bränsleförbrukning, olja	kWh	1 245	3 866
	jämförbara fastigheter[2], total bränsleförbrukning, olja	kWh	1 245	3 866
	andel av förbrukning från förnyelsebara källor	procent	1,1	0,7
Gas	total bränsleförbrukning, gas	kWh	170 336	151 292
	jämförbara fastigheter[2], total bränsleförbrukning, gas	kWh	148 722	146 840
	andel av förbrukning från förnyelsebara källor	procent	-	-
Bränsle fjärrvärme, olja och gas	total bränsleförbrukning	kWh	171 581	155 158
	total bränsleförbrukning, förnyelsebar	kWh	13 781	28 425
	total bränsleförbrukning, ej förnyelsebar	kWh	171 566	155 129
	jämförbara fastigheter[2], bränsleförbrukning	kWh	149 967	150 727
	energiintensitet, byggnader	kWh/kvm	334,50	331,37
Energi	total energiförbrukning, elektricitet och bränsle	kWh	219 891	194 973
	jämförbara fastigheter[2], total energiförbrukning, elektricitet och bränsle	kWh	185 157	186 520

1) miljörelaterade siffror är uppdaterade för 2021, färre estimat används
2) jämförbara indikatorer inkluderar endast kvarvarande verksamhet

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081193

miljö, energi, vatten, avfall
GRI 302-1,302-3,302-4,303-5

Källa	Indikator	Måttenhet	2022	2021
Vatten[3]	total vattenförbrukning	miljoner m³	1,55	1,39
	jämförbara fastigheter, total vattenförbrukning	miljoner m³	1,10	1,28
	total vattenförbrukning från områden med vattenbrist	miljoner liter	1 162	911
	vattenintensitet, byggnader	m³/kvm	1,58	1,69
Avfall	vikt på producerat avfall	ton	36 349	31 253
	varav ej farligt avfall	procent	100	100
	vikt på återvunnet avfall	ton	9 932	9 684
	andel återvunnet avfall	procent	27	31
	vikt på avfall skickat till deponi	ton	24 099	19 801
	andel avfall skickat till deponi	procent	66	64
	vikt på avfall skickat till förbränning	ton	2 318	1 522
	andel avfall skickat till förbränning	procent	6	5
	övrigt	ton	-	246

3) Total vattenförbrukning från områden med vattenbrist med start från 2022.
Städer med vattenbristindex högre än 0,4 är inkluderade.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081194

miljö, koldioxidutsläpp
GRI 302-1, 302-3, 302-4, 303-5

Källa	Indikator	Måttenhet	2022	2021[1]
Scope 1	totala direkta växthusgaser, utsläpp, anläggningsbaserade	ton CO_2 ekv	**31 188**	28 070
Scope 2	totala indirekta växthusgaser, utsläpp, marknadsbaserade	ton CO_2 ekv	6 041	5 042
	totala indirekta växthusgaser, utsläpp, anläggningsbaserade	ton CO_2 ekv	6 560	5 019
Växthus-gas-intensitet	växthusgaser, utsläppsintensitet från byggnaders energiförbrukning, anläggningsbaserade	kilo CO^2/kvm	55,22	55,24
Scope 1+2[4]	totala koldioxidutsläpp, direkta och indirekta	ton CO_2 ekv	**37 229**	33 112
	jämförbara fastigheter totala koldioxidutsläpp, direkta och indirekta	ton CO_2 ekv	**31 231**	31 752
Scope 3	1. köpta varor och tjänster och 5. avfall genererat i verksamheten	ton CO_2 ekv	**42 973**	-
	2. anläggningstillgångar	ton CO_2 ekv	202	-
	3. bränsle- och energirelaterade aktiviteter	ton CO_2 ekv	**9 053**	-
	4. transport och distribution, uppströms	ton CO_2 ekv	13	-
	6. affärsresor	ton CO_2 ekv	372	-
	7. anställdas pendling	ton CO_2 ekv	757	-
	13. leasade tillgångar, nedströms	ton CO_2 ekv	**38 839**	-
	totala koldioxidutsläpp, uppströms och nedströms	ton CO_2 ekv	92 278	-
Scope 1, 2 och 3		ton CO_2 ekv	129 607	-

4) marknadsbaserade koldioxidutsläpp används

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081935

miljö, scope 3 utsläpp

Kategori	Aktivitet och källa	Beräkningsmetod
1. köpta varor och tjänster	kostnadsbaserad data från redovisningssystem	kostnadsbaserad beräkning i systemet Normative
2. anläggnings-tillgångar	kostnadsbaserad data från redovisningssystem, gäller ej för fastigheter	kostnadsbaserad beräkning i systemet Normative
3. bränsle- och energirelaterade aktiviteter	bränslebaserad data från elfakturor	beräkning i systemet Normative
4. transport och distribution, uppströms	kostnadsbaserad data från redovisningssystem	kostnadsbaserad beräkning i systemet Normative
5. avfall genererat i verksamheten	kostnadsbaserad data erhållen från avfallstransportörer, uppskattningar från kommuner	inkluderad i 1. köpta varor och tjänster, då aktivitetsdata inte finns tillgängligt
6. affärsresor	kostnadsbaserad data erhållen från reseräkningar	kostnadsbaserad beräkning i systemet Normative
7. anställdas pendling	information baserad på medarbetarundersökning med 81,5 procent svarsfrekvens	uppskattning baserat på typ av transport och frekvens
13. leasade tillgångar, nedströms	data för hyresgästens el- och värmeförbrukning som är okänd för Akelius	uppskattning baserat på golvyta som inte inkluderas i Akelius balansräkning

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081196

sociala, anställda och samhälle
GRI 401, 403, 404, 405, 406, 416

Källa	Indikator	Måttenhet	2022 Män	2022 Kvinnor	2021* Män	2021* Kvinnor
Mångfald, kön	personal, mångfald	procent	57	43	62	38
	chefer, mångfald	procent	49	51	58	42
	styrelse, mångfald	procent	83	17	80	20
Lönekvot, kön	lönekvot mellan kön, personal	procent	114		114	
	lönekvot mellan kön, chefer	procent	120		138	

Källa	Indikator	Måttenhet	2022	2021*
Utbildning	utbildning och utveckling, direkt anställda	genomsnittligt antal timmar	33	23
Utveckling	utvecklingssamtal personal	procent	-	-
Personal-omsättning	nyanställda	antal	227	208
	nyanställda	procent	30	24
	personalomsättning	antal	253	817
	personalomsättning	procent	25.5	55.7
Hälsa och säkerhet	skadegrad	per 100 000 arbetade timmar	0.06	0.25
	förlorade arbetsdagar	per 100 000 arbetade timmar	0.00	0.95
	sjukfrånvaro	procent	1.9	1.5
	dödsfall	antal	-	-
Utvärdering	utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar	procent av tillgångar	92	91
Regel-efterlevnad	regelefterlevnad hälsa och säkerhet	antal av incidenter	36	33

* inkluderar endast reslutat från kvarvarande verksamhet

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081197

bolagsstyrning, styrelsen
GRI 2-9, 2-10

Källa	Indikator	Måttenhet	2022	2021
Styrelse	antal anställda styrelseledamöter	antal	-	-
	antal oberoende och ej anställda ledamöter i styrelsen	antal	3	2
	genomsnittlig tid som styrelseledamöter	år	4,3	4,9
Nominering	process för nominering och val av högsta beslutsfattande organ	-	årsredovisning 2022, sidor 93-97	årsredovisning 2021, sidor 83-87
Intresse-konflikter	process för hantering av intressekonflikter	-	årsredovisning 2022, sida 101	årsredovisning 2021, sida 91

Akelius kontorsmiljöer

absolut

Källa	Indikator	Måttenhet	2022	2021
Elektricitet	elförbrukning	MWh	4 124	300
	andel av förbrukning från förnyelsebara källor	procent	-	-
Fjärrvärme	fjärrvärme- och nedkylningsförbrukning	MWh	-	34
	fjärrvärmeförbrukning från förnyelsebara källor	procent	-	-
Bränsle	bränsleförbrukning	MWh	-	544
	bränsleförbrukning från förnyelsebara källor	procent	-	-
Växthus-gaser	scope 1	ton CO_2e	-	126
	scope 2		1 039	166
Avfall*	vikt på producerat avfall	ton	405	54
	varav ej farligt avfall	procent	100	100
	vikt på återvunnet avfall	ton	239	24
	andel återvunnet avfall	procent	59	44
	vikt på avfall skickat till deponi	ton	164	18
	andel avfall skickat till deponi	procent	40	33
	vikt på avfall skickat till förbränning	ton	2	7
	andel avfall skickat till förbränning	procent	1	13

* färre anställda arbetade på kontoret under 2021 på grund av den pågående covid-19-pandemin.
Detta resulterade i mindre genererat avfall under 2021.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081198

hållbarhetsstyrning

	ekonomisk hållbarhet	**ekologisk hållbarhet**	**social hållbarhet**
GRI Standarder	GRI 201: Ekonomiskt 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 222-223.	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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509081999

	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 *a better living* och därigenom skapa värde för hyresgäster och företag.	Målet är att minska Akelius miljöpåverkan och ha *net zero* utsläpp 2050.	Akelius 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 - hundra procent förnybar energi - energi- och vatteneffektivitet - certifierade byggnader	- låg sjukfrånvaro - låg omsättning - lika 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082000

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]	Betald inkomst-skatt[4]
Sverige	39	-	285	187	-402	-	-
Kanada	308	2 234	98	2	-175	-	-
Frankrike	45	467	16	-	-1	-	-
Storbritannien	62	940	37	1	-20	-3	-1
USA	243	2 536	156	44	-26	-2	-1
Tyskland	66	-	-	4	-	-	-
Nederländerna[5]	-	-	-	17	-	-	-
Summa	**763**	**6 177**	**592**	**255**	**-624**	**-5**	**-2**

1) medelantal anställda under 2022.
Moderbolaget, huvudkontoret och gruppfunktioner finns i Sverige.
Koncernens finanschef och verkställande direktör är anställda av moderbolaget.
Anställdas huvudsakliga uppgifter i Kanada, Frankrike, Storbritannien och USA avser fastigheter.

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) se ytterligare information i not 14.

4) sammantaget betalades 2 meur i skatt 2022, varav 1 meur delstatlig skatt i USA och 1 meur i Storbritannien.

5) Akelius Residential Property Financing B.V. har emitterat obligationer på kapitalmarknaden som lånats ut till moderbolaget.

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082O1

GRI index

upplysningar om generella standarder

GRI standard index	Upplysning	Sida
generella upplysningar, 2021		
2-1	information om organisationen	5, 191
2-2	enheter som omfattas av hållbarhetsrapporteringen	5, 222
2-3	redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	223
2-4	ändringar i tidigare upplysningar	222
2-5	externt bestyrkande	240
2-6	aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	8-19
2-7	anställda	78, 79
2-9	sammansättning och struktur för bolagsstyrning	91, 93, 98
2-10	nominering och val av högsta beslutande organ	94
2-11	ordförande för högsta beslutande organ	94
2-12	högsta beslutande organets roll i arbetet med hantering av effekter	72, 100
2-13	delegering av beslutsfattande för att hantera effekter	105
2-14	högsta beslutande organets roll i hållbarhetsrapporteringen	20, 95, 96
2-22	uttalande om strategi för hållbar utveckling	7, 20-23
2-23	åtagande för policyer	61, 100, 101
2-24	integrering av policyer	61, 100, 101
2-27	efterlevnad av lagar och förordningar	86, 89, 101
2-29	förhållningssätt till intressenternas engagemang	86, 224
väsentliga frågor, 2021		
3-1	process för att fastställa väsentliga frågor	224
3-2	lista på väsentliga frågor	225

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082202

ämnesspecifika upplysningar

	GRI standard index	Upplysning	Sida
ekonomiska	ekonomiskt resultat, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	116, 117, 212, 232
	201-1	genererat och fördelat direkt ekonomiskt värde	138-244
	201-2	finansiella konsekvenser samt andra risker och möjligheter på grund av klimatförändringar	72-75
	anti-korruption, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	101, 120
	205-2	kommuikation och utbildning av anti-korruptionspolicyer	101
	205-3	bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	101
	skatt, 2019		
	3-3	hantering av väsentliga områden	102-104, 118
	207-1	förhållningssätt till skatt	102
	207-2	bolagsstyrning för skatt, intern kontroll och riskhantering	102, 103
	207-3	intressenternas engagemang och hantering av frågor relaterade till skatt	105
	207-4	land-för-land-rapportering	234
miljö	energi, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	53-68, 72-75
	302-1	energiförbrukning inom organisationen	226, 228
	302-2	energiförbrukning utanför organisationen	228
	302-3	energiintensitet	226
	302-4	minskning av energiförbrukning	55, 226
	302-5	Minskade energibehov för produkter och tjänster	55-68
	vatten och avlopp, 2018		
	3-3	hantering av väsentliga områden	53, 72-75
	303-1	interaktioner med vatten som gemensam resurs	53
	303-2	hantering av vattenutsläppsrelaterade effekter	54, 56
	303-5	vattenförbrukning	227
	utsläpp, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	53, 54, 58, 72-75
	305-1	direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	228
	305-2	indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	228
	305-3	övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	228
	305-4	utsläppsintensitet av växthusgaser	228
	305-5	minskning av växthusgasutsläpp	58, 59, 228

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082203

	GRI standard index	Upplysning	Sida
miljö	avfall, 2020		
	3-3	hantering av väsentliga områden	53, 69-71
	306-1	avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterade effekter	69, 71
	306-2	hantering av betydande avfallsrelaterade konsekvenser	70, 71
	306-3	genererat avfall	277
	miljöefterlevnad, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	101
	307-1	bristande efterlevnad av miljölagar och förordningar	101
	bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	61
	308-1	nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	61
sociala	anställning, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	77-83, 113
	401-1	nyanställningar och personalomsättning	82, 83
	401-2	förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	80
	401-3	föräldraledighet	83
	hälsa och säkerhet, 2018		
	3-3	hantering av väsentliga områden	80
	403-1	arbetsmiljöledningssystem	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-2	riskidentifiering, riskbedömning och utredning av incidenter	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-3	företagshälsovård	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-4	medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-5	träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-6	främjande av medarbetares hälsa	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-7	förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	uppfyller inte kraven fullt ut
	403-9	arbetsrelaterade skador	80
	403-10	arbetsrelaterad ohälsa	80
	träning och utbildning, 2016		
	3-3	hantering av väsentliga områden	84, 85, 89, 102, 111
	404-1	genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	85
	404-2	program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	84, 85
	404-3	andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	230

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082204

GRI standard index	Upplysning	Sida
mångfald och lika möjligheter, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	77-79
405-1	mångfald i ledning och bland medarbetare	79, 98
405-2	förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	79
icke-diskriminering, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	78, 100
406-1	incidenter av diskriminering och åtgärder som vidtagits	78, 101
barnarbete, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	101
408-1	verksamheter och leverantörer med betydande risk för incidenter av barnarbete	61
tvångsarbete, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	61, 217
409-1	verksamheter och leverantörer med betydande risk för incidenter av tvångsarbete	61
lokala samhällen, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	86, 87
413-1	verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	86, 87
leverantörer utifrån sociala kriterier, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	61
414-1	nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	61
414-2	negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	61
allmän policy, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	100
415-1	politiska bidrag	103
kundernas hälsa och säkerhet, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	114, 232
416-1	bedömning av produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	86, 87, 230
416-2	incidenter av bristande efterlevnad för hälsa	86
kunders integritet, 2016		
3-3	hantering av väsentliga områden	88, 89
418-1	klagomål om överträdelser av kundsekretess och förlust av kunddata	111

sociala

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082205

Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

Akelius ser behovet av att transparent redovisa klimatrelaterade risker i hela värdekedjan.

Akelius publicerar informationen för första gången 2022, i enlighet med Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

Tabellen nedan visar omfattningen av rapporteringen och anger sidnummer för respektive avsnitt.

bolagsstyrning	strategi	riskhantering	mått och mål
Rekommenderade upplysningar	**Rekommenderade upplysningar**	**Rekommenderade upplysningar**	**Rekommenderade upplysningar**
a) styrelsens tillsyn av klimatrelaterade risker och möjligheter sida 72	a) klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt sidor 72-75	a) organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker sidor 72-75, 121	a) mått som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med strategi och riskhanterings-processer sidor 72-75
b) ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter sida 72	b) påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter för organisationens affärsstrategi och finansiella planering sidor 72-75, 157	b) organisationens processbeskrivningar för att hantera klimatrelaterade risker sidor 72-75, 121	b) utsläpp av växthusgaser enligt scope 1, scope 2 och scope 3 samt relaterade risker sidor 58-59, 72-75, 128
	c) motståndskraften i organisationens strategi, med hänsyn tagen till olika klimatrelaterade scenarier, inklusive 2 grader celsius eller ett lägre scenario sidor 72-75	c) processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering sidor 72, 121	c) mål som används av organisationen för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt resultat kopplat till målen sidor 53, 72-75

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082206

sammanställning över Akelius uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell	8-21
	Policy och miljöfrågor	20-23, 100
	Risker och riskhantering avseende miljöfrågor	52-75, 120-121
Miljö	Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	226-229, 232-233
	Policy och sociala frågor	100
	Risker och riskhantering avseende sociala frågor	76-89, 112-115
	Mål och resultat relaterat till sociala frågor	80, 85, 87, 230,
Sociala		232-233
	Policy och resultat inom bolagsstyrning	100
	Risker och riskhantering avseende bolagsstyrning	102-121, 222-225
Styrning	Mål och resultat relaterat till bolagsstyrning	231, 232-233
EU:s taxonomi	Rapportering enligt EU:s taxonomi	212-220

revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org.nr 556156-0383.

uppdrag och ansvarsfördelning

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten för år 2022 omfattning är definierad på sida 240 i detta dokument.
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten och för att den 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 signatur
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

2023-03-10

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082207

alternativa nyckeltal

Beräkning av alternativa nyckeltal med tillämpning av riktlinjer publicerade av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten.

substansvärde och netto räntebärande skulder

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Eget kapital	4 506	7 049
Uppskjuten skatt	-10	-2
Derivat	-63	40
Substansvärde	**4 433**	**7 087**
Summa räntebärande skulder	4 307	5 190
Hybridkapital	-650	-971
Likvida medel	-217	-1 193
Finansiella tillgångar	-2 396	-5 076
Netto räntebärande skulder	**1 044**	**-2 050**
Summa tillgångar	8 993	12 475
Likvida medel	-217	-1 193
Finansiella tillgångar	-2 396	-5 076
Nettotillgångar	**6 380**	**6 206**
Belåningsgrad, procent	**16**	**-**

medelränta

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 657	4 219
Räntekostnader baserat på räntan per 31 dec	44	64
Medelränta	**1,20**	**1,51**

likviditet

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Likvida medel	217	1 193
Outnyttjade kreditavtal	159	255
Finansiella tillgångar	2 396	5 076
Likviditet	**2 772**	**6 524**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082208

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	-	18
Ej pantsatta fastigheter	5 606	5 326
Nyttjanderättstillgångar	7	5
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar	48	64
Finansiella tillgångar	2 396	5 076
Fordringar och övriga tillgångar	51	88
Derivat	97	7
Ej pantsatta tillgångar	**8 209**	**10 588**
Ej säkerställda lån	3 501	4 010
Likvida medel	-217	-1 193
Netto icke säkerställd senior skuld	**3 284**	**2 817**
Ej pantsatt kvot	**2,50**	**3,76**

eget kapital

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Årets totalresultat	-531	2 785
Ingående eget kapital	7 049	5 374
Avkastning på eget kapital, procent	**-8**	**52**
Eget kapital	4 506	7 049
Hybridobligationer	650	971
Eget kapital och hybridobligationer	**5 156**	**8 020**
Summa tillgångar	**8 993**	**12 475**
Soliditet, procent	**50**	**57**
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	**57**	**64**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082209

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2022 jan–dec	2021 jan–dec	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	303	212	42,9
Förvärv och avyttringar	-57	-10	
Service intäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	18	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	**245**	**219**	**11,9**
Driftöverskott	148	99	49,6
Förvärv och avyttringar	-27	-5	
Valutakursdifferenser	-	8	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**121**	**102**	**18,9**

justerad överskottsgrad

meur	2022 jan–dec	Justering för övriga service-intäkter*	Justerad 2022 jan–dec
Hyresintäkter	303	-63	240
Driftkostnader	-133	63	-70
Underhåll	-22		-22
Driftöverskott	**148**		**148**
Överskottsgrad, procent	**48,9**		**61,9**

* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 63 meur (42)

realiserad värdetillväxt

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	11	9 138
Försäljningskostnader	-	-30
Förvärvspris	-13	-3 100
Ackumulerade investeringar	-9	-1 202
Realiserad värdetillväxt	**-11**	**4 806**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082210

alternativa nyckeltal, fortsättning

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2021–dec 2022
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2021	**82**
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	26
Driftskostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-7
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**19**
Köp och försäljning hyresintäkter	47
Köp och försäljning driftskostnader och underhåll	-25
Köp och försäljning driftöverskott	**22**
Valutakursdifferenser	8
Centrala administrationskostnader	-6
Övriga intäkter och kostnader	2
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2022	**127**

DocuSign Envelope ID: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082111

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 intjänandet.

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 intjänandet 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082212

definitioner, fortsättning

intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reell 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 bedömd hög kreditvärdighet.
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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

definitioner, fortsättning

20230509082213

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 intjänandet 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 intjänandet 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: F2D6F68E-42C7-4364-9EDF-1FB6B6565BAF

20230509082214

Huvudkontor, Sverige

Besöksadress,

Engelbrektsgatan 9-11

114 32 Stockholm

Postadress,

Box 5836

102 64 Stockholm

+46 8 566 130 00

akelius.se

Kanada

533 College Street

Toronto M6G 1A8

+1 844 253 5487

akelius.ca

Storbritannien

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



202305090821S

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2D6F68E42C743649EDF1FB6B6565BAF — Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 2023-03-10_annual report 2022_Akelius Residential Properties AB_Swedish.pdf

Country:

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 248 — Signatures: 10 — Initials: 0

Certificate Pages: 9

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Johanna Nygren
Engelbrektsgatan 9-11
Stockholm, 114 32
johanna.nygren@akelius.se
IP Address: 195.198.29.20

Record Tracking

Status: Original
08 March 2023 | 16:45

Holder: Johanna Nygren
johanna.nygren@akelius.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

Completed

Using IP Address: 188.149.174.193

Timestamp

Sent: 08 March 2023 | 18:41
Viewed: 08 March 2023 | 18:46
Signed: 08 March 2023 | 18:51

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Anders Lindskog
anders.lindskog@akelius.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Anders Lindskog
CD353A19A7C24C3...

Sent: 08 March 2023 | 18:51
Viewed: 08 March 2023 | 18:55
Signed: 08 March 2023 | 19:02

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: 90.129.194.93

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6590bbac-3db0-5f3a-a08c-6225fc9cd710
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 08 March 2023 | 18:55

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6590bbac-3db0-5f3a-a08c-6225fc9cd710
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 09 March 2023 | 14:01

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

Signer Events	Signature	Timestamp

20230509082216

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: cd6d13c9-364d-5ef1-8212-b627b7ba0ea4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 09 March 2023 | 22:03

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
1F7FF1953E3148A...

Sent: 08 March 2023 | 18:51
Viewed: 08 March 2023 | 21:05
Signed: 08 March 2023 | 21:05

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: 84.181.73.74

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: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 56c14d46-5d05-5e67-a90c-bcff948cef70
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 08 March 2023 | 21:04

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Kerstin Engström
kerstin.engstrom@akelius.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Kerstin Engström
D71F6B1C0DCC4D6...

Sent: 08 March 2023 | 18:51
Viewed: 08 March 2023 | 21:48
Signed: 08 March 2023 | 21:50

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: 94.191.152.218

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3e710bac-9e38-5009-9c11-cadef09ad429
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 08 March 2023 | 21:48

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....

Fredrik Nyblin

Signer Events	Signature	Timestamp
Lars Åhrman lars@ahrmanconsulting.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Lars Ahrman DD26594B5B44489...	Sent: 08 March 2023 | 18:51 Viewed: 08 March 2023 | 22:34 Signed: 08 March 2023 | 22:40

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: 90.232.4.210

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8d31f0ee-55c7-5d17-a859-6e1f77d539db
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 08 March 2023 | 22:34

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Pål Ahlsén pa.ahlsen@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Pål Ahlsén 72E27E02C7E945D...	Sent: 08 March 2023 | 18:51 Resent: 09 March 2023 | 14:31 Viewed: 09 March 2023 | 20:44 Signed: 09 March 2023 | 20:45

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: 38.140.160.211

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7aee0218-917d-5893-9525-71203bf3bea6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 09 March 2023 | 20:44

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 DB38D848C16F4C6...	Sent: 08 March 2023 | 18:51 Viewed: 09 March 2023 | 02:41 Signed: 09 March 2023 | 02:41

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: 65.246.160.35

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

20230509082217

20230509082218

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: 52392285-9a10-5668-8ec5-e217b3d5de78
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 09 March 2023 | 02:40

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 03 January 2022 | 21:47
ID: 7550df6d-b41a-41e6-bc15-75918b80a106

Thure Lundberg
thure.lundberg@akelius.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Thure Lundberg
E96EDE71BF2745B...

Sent: 08 March 2023 | 18:51
Viewed: 08 March 2023 | 22:10
Signed: 08 March 2023 | 22:11

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: 85.225.174.107

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7eeac65c-1ae2-5e0f-83a7-2289d6a67a8e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 08 March 2023 | 22:09

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: 09 March 2023 | 20:45
Viewed: 10 March 2023 | 01:17
Signed: 10 March 2023 | 01:19

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: 106.186.222.100

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a8024962-8ff8-5656-8ec8-8ec685f70953
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2023 | 01:16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....

Fredrik Nyblin

20230509082219

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fdad6227-817d-5a46-ae20-2b1fa075f3a0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 March 2023 | 01:51

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
Laurence Johansson laurence.baude.johansson@akelius.se head of Group Accounting Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 10 March 2023 | 01:19 Viewed: 10 March 2023 | 05:50

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	08 March 2023 | 18:41
Envelope Updated	Security Checked	09 March 2023 | 14:31
Certified Delivered	Security Checked	10 March 2023 | 01:17
Signing Complete	Security Checked	10 March 2023 | 01:19
Completed	Security Checked	10 March 2023 | 01:19

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 18 June 2020 | 08:15
Parties agreed to: Ralf Spann

20230509082220

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

20230509082221

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.

20230509082222

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

20230509082223

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.