ank=20250707-20250707021171

Akelius US Holding 1 AB
Org nr 556954-1518

Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att bilagd kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 18 juni 2025. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 18 juni 2025

Sebastian Dolck

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707-20250709021172

Årsredovisning

för

Akelius US Holding 1 AB

556954-1518

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707092117

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen för Akelius US Holding 1 AB med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024–01–01 – 2024–12–31. Bolagets organisationsnummer är 556954-1518.

Ägarförhållanden

Akelius US Holding 1 AB är ett helägt dotterbolag till Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, med säte i Stockholm, vilket är moderbolag i den koncern, där koncernredovisning upprättas. Med hänvisning till ÅRL 7 kap. 2§ upprättas ej koncernredovisning för Akelius US Holding 1 AB.

Information om verksamheten

Akelius US Holding 1 AB huvudsakliga verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

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

Hantering av kapital

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

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707;20250709211174

Personal

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

Resultat och ställning

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

Flerårsöversikt (Teuro)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Driftsöverskott	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1	-391 001	-380 701	-155 096	-59 276
Årets resultat	0	-391 000	-380 700	-155 094	-59 276
Balansomslutning	2 193 944	1 117 375	559 295	609 059	764 155
Eget kapital	2 193 944	1 117 375	559 295	609 059	764 154
Räntebärande skulder	0	0	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	2 193 939 203
årets resultat	0
	2 193 939 203
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 193 939 203

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Centrala administrationskostnader		-869	-875
Rörelseresultat		**-869**	**-875**
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-391 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	0	-26
Resultat efter finansiella poster		**-838**	**-391 000 901**
Bokslutsdispositioner	6	838	901
Årets resultat		**0**	**-391 000 000**

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 9 till 15 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

ank=20250707-20250709021175

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	2 193 944 068	1 117 375 038
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 193 944 068**	**1 117 375 038**
Summa anläggningstillgångar		**2 193 944 068**	**1 117 375 038**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 193 944 068**	**1 117 375 038**

ank=20250707-20250709211176

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250709211177 0707-20250709211177

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9, 10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 865	4 865
Summa bundet eget kapital		**4 865**	**4 865**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 193 939 203	1 508 370 173
Årets resultat		0	-391 000 000
Summa fritt eget kapital		**2 193 939 203**	**1 117 370 173**
Summa eget kapital		**2 193 944 068**	**1 117 375 038**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 193 944 068**	**1 117 375 038**

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 865**	**559 289 835**	**559 294 700**
Aktieägartillskott		949 080 338	949 080 338
Årets resultat		-391 000 000	-391 000 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 865**	**1 117 370 173**	**1 117 375 038**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 865**	**1 117 370 173**	**1 117 375 038**
Aktieägartillskott		1 076 569 030	1 076 569 030
Årets resultat			0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 865**	**2 193 939 203**	**2 193 944 068**

ank=20250707;20250709211178

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		0	0
Centrala administrationskostnader		-869	-875
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-26
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamhet		**-838**	**-901**
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader		838	901
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**0**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20250707-20250709211179

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707-20250707092118O

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

IFRS 16

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

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

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

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

Materiella anläggningstillgångar

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707;20250709211181

tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

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

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

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

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

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

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

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

Bolaget saknar poster som avses ovan. I förekommande fall kan kassaflödespåverkande transaktioner ha skett å bolagets vägnar genom betalning av annat koncernbolag. Denna typ av transaktioner ingår i

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707-20250709211182

kassaflödesanalysen. Transaktioner som inte genererat något kassaflöde ingår inte i kassaflödesanalysen och redovisas netto på raden för Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till underskott, antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Bolaget tar emot en betydande del av förskottsbetalningar från hyresgäster vilket minskar exponeringen.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

Finansiella skulder

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

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

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707-20250709211183

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

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

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

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

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar
Bolaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna.

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707-20250709211184

Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras som till exempel förväntad uthyrningsgrad samt framtida kassaflöde.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-391 000 000
	0	**-391 000 000**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kursdifferenser	31	0
	31	**0**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga finansiella kostnader	0	-26
	0	**-26**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	838	901
	838	**901**

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707092118

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 103 445 003	1 154 364 653
Kapitaltillskott	1 076 569 030	949 080 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 180 014 033**	**2 103 445 003**
Ingående nedskrivningar	-986 069 965	-595 069 965
Årets nedskrivningar	0	-391 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-986 069 965**	**-986 069 965**
Utgående redovisat värde	**2 193 944 068**	**1 117 375 038**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Andelar	Röster i %	Bokf värde
Akelius US Holding 2 AB	556954-1534	Stockholm	1 000	100	2 193 944 068

Not 9 Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 (1 000) aktier och uppgår till 4 865 (4 865) eur. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):	
balanserad vinst	2 193 939 203
årets resultat	0
	2 193 939 203
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 193 939 203

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707;20250709211186

Not 12 Ägarförhållanden

Moderföretag i den koncernredovisning som Akelius US Holding 1 AB ingår i är Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, med säte i Stockholm.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
697AD9EB56E745B...
Laurence Baude Johansson 2025-06-10
Ordförande

DocuSigned by:
1E3A65DD662946F...
Jonas Rogberg 2025-06-12

Signed by:
F985DBB3574648D...
Sebastian Dolck 2025-06-11

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

Ernst & Young AB

Signed by:
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson 2025-06-16
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

.....
Sebastian Dolck

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250709211987-20250709

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akelius US Holding 1 AB, org.nr 556954-1518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akelius US Holding 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Akelius US Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akelius US Holding 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91

ank=20250707-20250707021188

EY

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Akelius US Holding 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akelius US Holding 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Signed by: Jonas Svensson 4B24C033CC091419

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2025-06-16

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Sebastian Dolck

ank=20250709211189

Certificate Of Completion

Envelope Id: EBA5B157-DCCB-4412-9C36-EF4A7642CC91
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Årsredovisningar Akelius Residential dotterbolag
Country: Sweden
Operations: Finance
Source Envelope:
Document Pages: 152
Signatures: 45
Certificate Pages: 3
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Sebastian Dolck Dolck
Engelbrektsgatan 9-11
Stockholm, 114 32
sebastian.dolck@akelius.se
IP Address: 51.124.48.134

Record Tracking

Status: Original
10 June 2025 | 11:22
Holder: Sebastian Dolck Dolck
sebastian.dolck@akelius.se
Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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 entere matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1e245d68-c59f-533c-bc71-5a1bb8163f0c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 12 June 2025 | 13:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Signature

DocuSigned by:
Jonas Rogberg
1E3A65DD662946F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.198.29.21

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 10 June 2025 | 12:20
Resent: 12 June 2025 | 13:13
Viewed: 12 June 2025 | 13:15
Signed: 12 June 2025 | 13:15

Laurence Johansson
laurence.baude.johansson@akelius.se
head of Group Accounting
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

DocuSigned by:
897AD9EB56E745B...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 195.198.29.21

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Sent: 10 June 2025 | 12:20
Viewed: 10 June 2025 | 16:32
Signed: 10 June 2025 | 16:40

Authentication Details

ank=20250707-20250707190

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 entere matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e25b9fa6-59b5-5e35-a6f3-7b6d1e2be3df
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 10 June 2025 | 16:31

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Sebastian Dolck
sebastian.dolck@akelius.se
Head of Finance Sweden
Akelius
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by: Sebastian Dolck
F985DBB3574848D...

Sent: 10 June 2025 | 12:20
Viewed: 11 June 2025 | 13:43
Signed: 11 June 2025 | 13:44

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.198.29.21

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entere matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 78b55907-8f0c-5ef8-88c6-664055e7d330
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 11 June 2025 | 13:43

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

Signed by: Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Sent: 12 June 2025 | 13:15
Viewed: 16 June 2025 | 11:43
Signed: 16 June 2025 | 16:23

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.134

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entere matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d374ab91-4224-5df0-b864-b32a5b655c36
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2025 | 11:42

ank=20250707092191

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 entere matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d374ab91-4224-5df0-b864-b32a5b655c36
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2025 | 16:17

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**
Sebastian Jahnsson Sebastian.Jahnsson@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	**VIEWED** Using IP Address: 213.115.65.128	Sent: 10 June 2025 | 11:39 Viewed: 10 June 2025 | 12:20

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

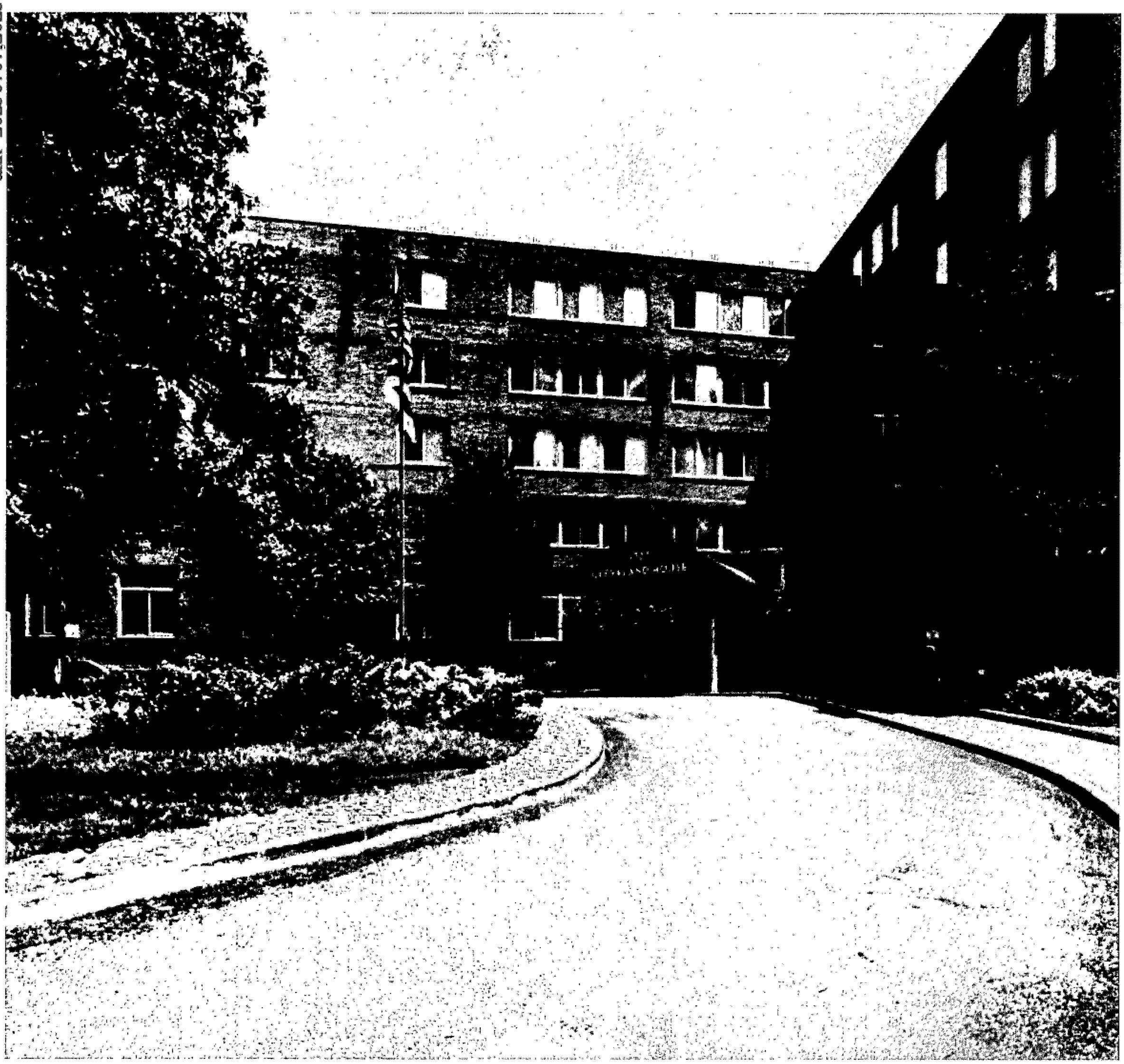
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10 June 2025 | 11:39
Certified Delivered	Security Checked	16 June 2025 | 11:43
Signing Complete	Security Checked	16 June 2025 | 16:23
Completed	Security Checked	16 June 2025 | 16:23
Payment Events	**Status**	**Timestamps**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

Akelius Residential Property AB (publ)

årsredovisning och hållbarhetsrapport 2024

ank=20250707-20250709021192



Cleveland house, Washington D.C.

Akelius

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250921193

innehållsförteckning

Akelius i korthet 3
VD-ord 5
Akelius affärsmodell 6
99 procent bostadsfastigheter 9
diversifiering minskar risk 10
växande och attraktiva storstäder 11
tillhandahåller a *better living* i attraktiva områden 12
grönare byggnader och hållbara beslut 14
fastighetsbestånd 16
fastighetsvärdering 18
transaktioner 39
förvaltningsberättelse 40
bolagsstyrningsrapport 40
struktur för bolagsstyrning 41
styrelse 45
riskhantering 46
finansiering - säkerhet först 48
övrig finansiell information 55
nyckeltal 56
finansiella rapporter och noter 57
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat 58
koncernens balansräkning 60
koncernens rapport över förändring i eget kapital 62
koncernens rapport över kassaflöden 63
koncernens redovisningsprinciper och noter 64
moderbolagets resultaträkning 99
moderbolagets balansräkning 100
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital 101
moderbolagets rapport över kassaflöden 102
moderbolagets redovisningsprinciper och noter 103
årsredovisningens undertecknande 115
revisionsberättelse 116
hållbarhetsrapport 120
väsentlighetsanalys 123
EU:s taxonomi 124
hållbarhet, nyckeltal 130
sammanställning över Akelius uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen 144
nyckeltal per land 145
alternativa nyckeltal 147
definitioner 150

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 40–115.
Information om Akelius hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 120–144.
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: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211941

Akelius i korthet

	2024	2023
Verkligt värde fastigheter, meur	5 992	5 686
Antal lägenheter	20 072	19 652
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 228	1 196
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	5,9
Hyrespotential, procent	20	21
Hyresintäkter, meur	357	333
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	6,8	10,8
Driftöverskott, meur	200	173
Överskottsgrad, procent	55,9	51,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	14,3	18,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	186	156
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	253	170
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-
Räntetäckningsgrad	4,7	21,7
Substansvärde, meur	3 397	2 863
Total vattenförbrukning, miljoner m^3	1,6	1,7
Total energiförbrukning, MWh	211 361	214 796
Totala direkta växthusgasutsläpp, scope 1, ton CO_2 ekv	31 476	32 256

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

fastighetsbeståndet 31 december 2024

ank=20250707-20250711195

Europa USA Kanada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde meur	Verkligt värde Euro/kvm	Andel, procent	Vakansgrad bostäder, procent	Direktavkastningskrav, procent
London	2 462	102	1 006	9 821	17	2,1	4,58
Paris	1 409	48	419	8 840	7	9,2	3,91
Europa	**3 871**	**150**	**1 425**	**9 511**	**24**	**4,6**	**4,37**
Washington D.C.	3 278	265	983	3 707	16	9,2	5,59
New York	1 746	123	685	5 595	11	2,8	5,29
Boston	1 258	81	636	7 833	11	4,5	5,07
Austin	861	66	157	2 387	3	8,2	5,25
USA	**7 143**	**535**	**2 461**	**4 603**	**41**	**6,7**	**5,35**
Toronto	4 289	243	1 036	4 263	17	2,9	4,58
Montreal	4 433	308	1 028	3 338	17	3,6	4,80
Ottawa	120	11	21	1 850	0	0,8	4,75
Quebec City	216	15	21	1 411	1	0,0	5,00
Kanada	**9 058**	**577**	**2 106**	**3 647**	**35**	**3,1**	**4,70**
Summa/ Genomsnitt	**20 072**	**1 262**	**5 992**	**4 748**	**100**	**4,7**	**4,89**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211196

tillväxt om 14,3 procent för driftöverskott i jämförbart bestånd

De främsta drivkrafterna är högre uthyrningsgrad, ökade hyresnivåer och färdigställande av investeringsprojekt.

Därtill har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 5,3 procent under de senaste tolv månaderna.

tillväxt 6,8 procent för hyresintäkter i jämförbart bestånd

Den positiva trenden för hyresintäkter fortsätter.

Stark efterfrågan på Akelius lägenheter i kombination med högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt är de främsta drivkrafterna.

vakansgrad på 4,7 procent

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning har minskat vakansgraden i jämförbart bestånd från 5,2 till 4,8 procent under de senaste tolv månaderna.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar var 1,9 procent.

direktavkastningskrav på 4,89 procent

Direktavkastningskraven verkar stabiliseras på höga nivåer till följd av bestående höga räntor.
Direktavkastningskravet gick från 4,74 till 4,89 procent under 2024.
Den negativa värdetillväxten var -102 meur, eller -1,8 procent.

belåningsgrad på 36 procent

Belåningsgraden minskade från 42 till 36 procent under året.
Tröskelvärde är 35 procent enligt Akelius finanspolicy.
Styrelsen har godkänt avvikelsen från finanspolicyn då den bedöms som marginell.
Akelius har fortsatt en finansiell garanti om 1 900 meur från huvudägaren.

I februari 2025 sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag.

Vinsten kommer att användas för att återbetala förfallande lån.

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, offentliggjorde i februari 2025 ett kontanterbjudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.
Anmälningstiden för erbjudandet löpte ut den 20 mars 2025.

genomsnittlig ränta på 1,15 procent

Genomsnittlig ränta minskade från 1,38 till 1,15 procent under året.
Räntebindningen är 3,7 år.

214 hyresreglerade lägenheter i Washington D.C.

Akelius köpte en fastighet med 214 lägenheter i Washington D.C. i December.
Priset var 68 meur.
Fastigheten är hyresreglerad, har inget renoveringsbehov och genererar ett stabilt kassaflöde från dag ett.

förbättring av beståndet fortsätter

Akelius slutförde åtta fastighetsförsäljningar i Paris för 20 meur under året.
I januari 2025 sålde Akelius en fastighet i Washington D.C. och en i Paris.
Totalt försäljningspris är 6 meur.
De sålda fastigheterna krävde stora investeringar.

Att slutföra stora investeringsprojekt, minska vakans, välja rätt fastigheter och genomföra effektiva energiåtgärder kommer fortsatt att löna sig.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211197

Akelius affärsmodell



stabilt ökande hyresintäkter

Akelius fokuserar på fastigheter som har förutsättning att generera stabilt ökande hyresintäkter.
Hyresintäkter är den viktigaste värdedrivande faktorn i fastighetsbranschen.

Ökade hyresnivåer och låg vakans bidrar till ett högre driftöverskott.
Akelius fokuserar även på att minimera kostnader genom effektiv fastighetsförvaltning.
Fastigheter som är välskötta och underhålls minskar kostnaderna.

långsiktig värdetillväxt

Ambitionen är att öka substansvärdet och samtidigt begränsa riskerna under längre tidsperioder.

Som en långsiktig investerare i fastigheter förstår Akelius vikten av att fokusera på fortsatta trender.
Urbanisering, digitalisering och hållbarhet är sådana trender.

Befolkningstillväxt är en av de viktigaste faktorerna för ökade intäkter i fastighetssektorn och för en långsiktig ökning av fastighetsvärden.
Effekterna av befolkningstillväxt är ofta underskattade.

Små årliga förbättringar ger upphov till väsentliga förbättringar på sikt, vilket gynnar långsiktiga investerare.

Den totala avkastningen på fastigheter är summan av driftöverskott och värdetillväxt.
Akelius vakans fortsätter att minska och hyresnivåerna fortsätter att stiga.

Direktavkastningen ökade från 2,8 till 3,5 procent under 2024.
Värdeförändringen var -1,8 procent, jämfört med -9,4 procent 2023.
Totalavkastningen uppgick till 1,7 procent under 2024,
jämfört med -6,6 procent under 2023.

Diversifiering och kvalitet i Akelius fastighetsbestånd visar motståndskraft även när finansmarknaden är under press.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211938

begränsade risker

Under de senaste åren har räntorna stigit på de marknader där Akelius är verksam.
Detta har påverkat fastighetsvärden genom 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 växande befolkning eller ekonomisk utveckling av en stad eller ett kvarter skapas ett negativt tryck på den diskonteringsränta som används för att värdera fastigheter.
Den 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.

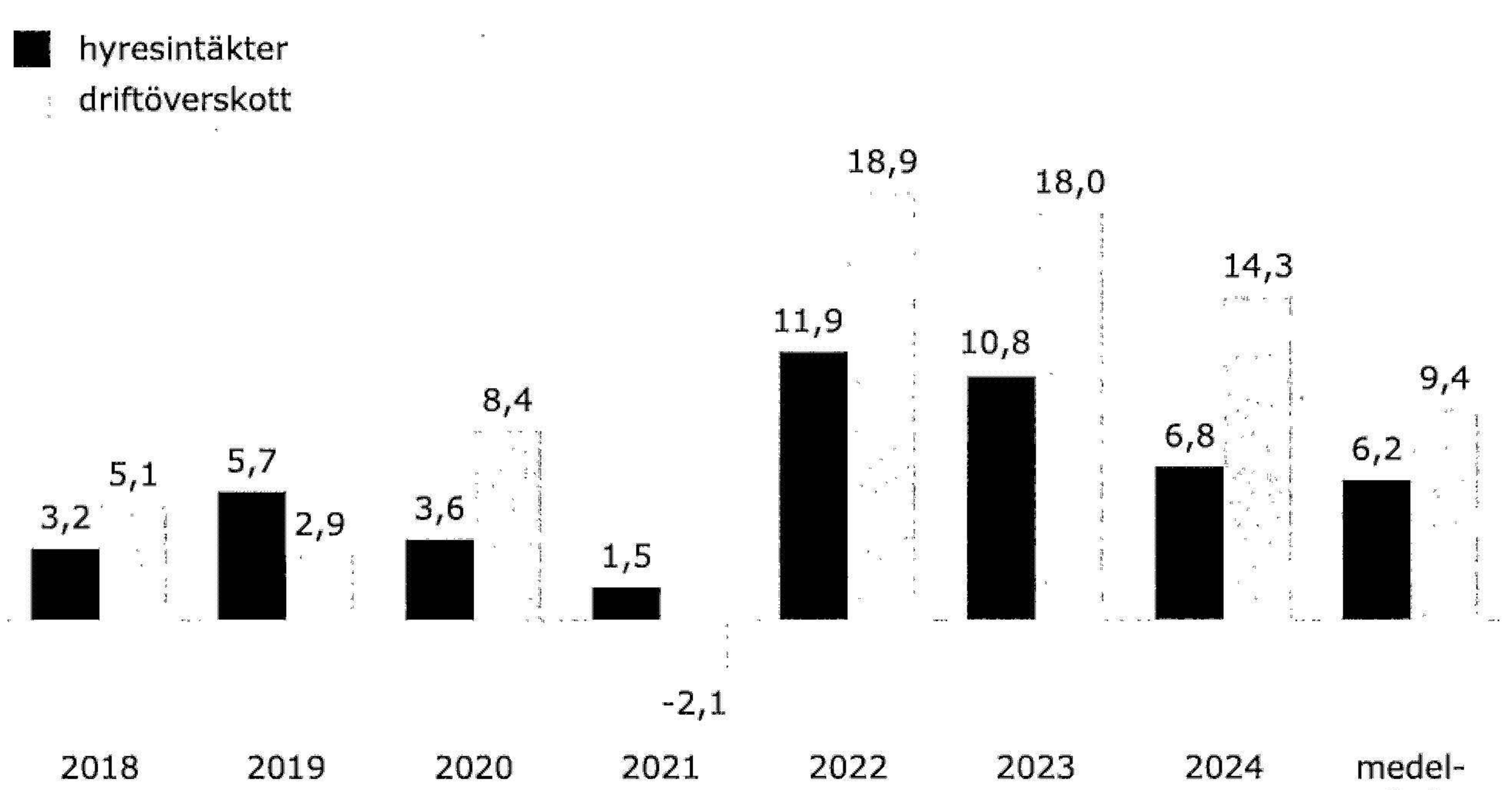
lägre volatilitet

Akelius bedriver verksamhet i tio storstäder i fyra länder.
Målet är att kombinera effektiv fastighetsförvaltning med diversifiering.

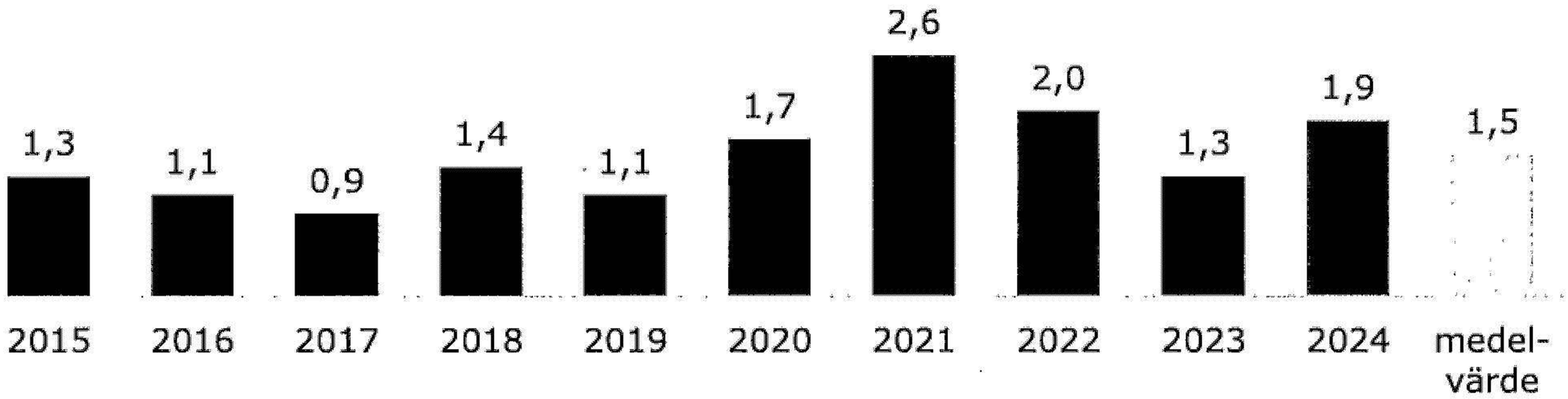
Diversifiering hjälper till att minska risken eftersom de flesta förändringar tenderar att vara lokala.
En nedgång på en marknad kompenseras ofta av tillväxt på andra.
Att etablera en närvaro på flera stora marknader ger en betydande konkurrensfördel.

tillväxt jämförbara fastigheter

procent

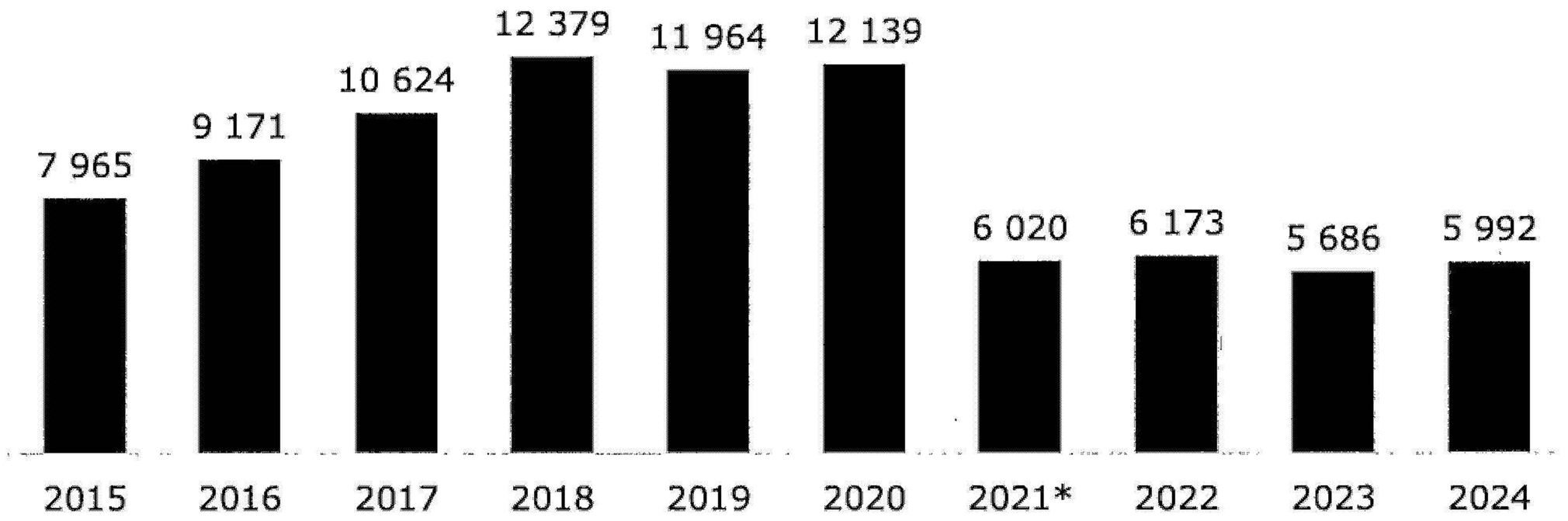


reell vakansgrad 1,9 procent



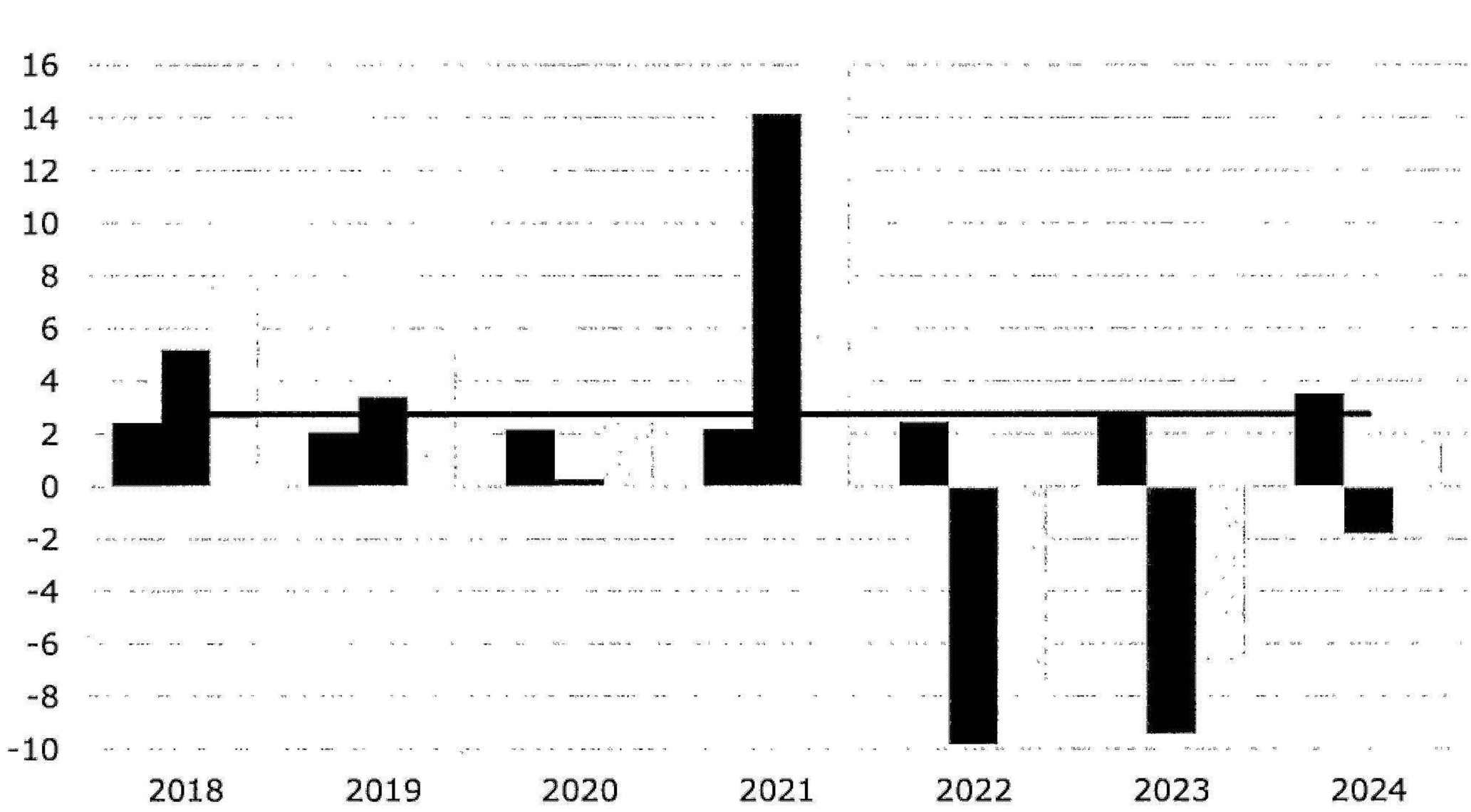
ank=20250707-20250707199

fastighetsvärde 5 992 meur



* Akelius sålde alla fastigheter i Sverige, Danmark och Tyskland under 2021

genomsnittlig årlig totalavkastning fastigheter 2,7 procent



Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250702-20250709021200



McMillan house, London

99 procent bostadsfastigheter

säkra intäkter

En stor andel av bostadshyresavtal ger en säkrare och mer förutsägbar inkomst.

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

lägre vakans

Vakans och hyresnivå varierar mindre för en portfölj med majoriteten av flerfamiljshus. Oberoende av arbetssituation behöver människor alltid någonstans att bo. Efterfrågan på bostadsfastigheter varierar mindre med ekonomiska marknadsläget.

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.

Gediget byggda bostadsfastigheter är lika vackra och eftertraktade idag som när de byggdes.
Behovet av att riva och bygga nytt är därför lägre jämfört med andra typer av fastigheter.

Generellt, föredrar hyresgäster samma planlösning idag som decennier tillbaka.

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 ägare.

Endast en liten del av fastigheterna behöver säljas för att upprätthålla likviditeten.
Möjligheten att avyttra fastigheter varierar mellan städer.
Genom att inneha bostadsfastigheter i flera storstadsområden är det möjligt att genomföra försäljningar vid olika tidpunkter under affärscykeln.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709121201

diversifiering minskar risk

Akelius äger fastigheter i tio städer.
Akelius anser att innehav av bostadstillgångar i tio till femton städer minskar den stadsspecifika risken.

Även tillgångar med låg risk, som bostadsfastigheter, upplever volatilitet i intäkter och värde.

olika risker i varje stad

En av de mest uppenbara riskerna på lång sikt 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.
Dessa förändringar beror främst på nya politiska bestämmelser, till exempel om hyresregleringar, tillstånd för nyproduktion och invandringspolitik, och är vanligtvis specifika för en stad.

Det kan även inträffa allvarliga händelser i omvärlden som förändrar förutsättningarna för en verksamhet.
Brexit är ett exempel på en händelse som endast påverkade verksamheten i en stad, London.
Covid-19 drabbade verksamheten i alla städer, men i olika grad.

Städer påverkas även av lokala hållbarhetsregleringar och hållbarhetsrisker.
Ökade krav på utsläppsberäkningar och möjliga klimatskatter kan påverka verksamheten på sikt och ställa krav på lokala anpassningar.

Klimatförändringarna ökar antalet extrema väderhändelser, som exempelvis värmeböljor, översvämningar och stormar, vilket kan påverka fastigheter i städerna på olika sätt.

Akelius minskar de stadsspecifika riskerna genom diversifiering i fastighetsbeståndet.

äger lägenheter med både reglerad och oreglerad hyra

59 procent av Akelius lägenheter omfattas av någon form av hyresreglering.
Dessa lägenheter finns främst i Paris, Toronto, Montreal, Ottawa, Quebec City, Washington D.C. och New York.

Hyresreglering syftar till att skydda hyresgästerna från plötsliga hyreshöjningar.
Regleringar begränsar fria marknadshyror.
I mindre attraktiva områden ligger den reglerade hyran nära den fria marknaden.
I storstäderna kan den reglerade hyran för centrala lägen ligga långt under den fria marknaden.

I 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.
Därmed har många lägenheter marknadshyror även på den reglerade marknaden.

Intäkter från lägenheter med marknadshyra är mer volatila än intäkter från reglerade lägenheter.
Akelius reducerar de negativa effekterna avseende marknadshyror genom diversifiering.
Reglerade lägenheter med hyror som ligger långt från marknadsnivån tenderar att ha låg direktavkastning, vilket ger låga men stabila intäkter.
Reglerade lägenheter har även en lägre omsättning av hyresgäster, vilket resulterar i lägre volatilitet i hyresnivå.
Risken för negativa händelser är lägre eftersom risken för sjunkande hyror är begränsad.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021202



London

växande och attraktiva 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 en genomsnittlig storstad där Akelius äger fastigheter, jämfört med respektive land i sin helhet. Det innebär en förväntad tillväxt på 9 procent i Akelius storstäder jämfört med 5 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 lockar människor genom att erbjuder ett brett kultur- och nöjesutbud. Dessa faktorer minskar risken för vakans.

stabila hyresintäkter

Den växande efterfrågan på bostäder i storstäder drivs under ett normalår av, bland annat, att unga yrkesverksamma föredrar att bo i tätbefolkade och 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.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

tillhandahåller *a better living* i attraktiva områden

Akelius riktar sig till individer och familjer som föredrar boende i eftertraktade områden med kvalitativa fastigheter och service.

fastigheter i attraktiva A- och B-lägen

Akelius riktar in sig 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.

Den interna klassificeringen baseras på hur attraktivt det upplevs att bo i området.

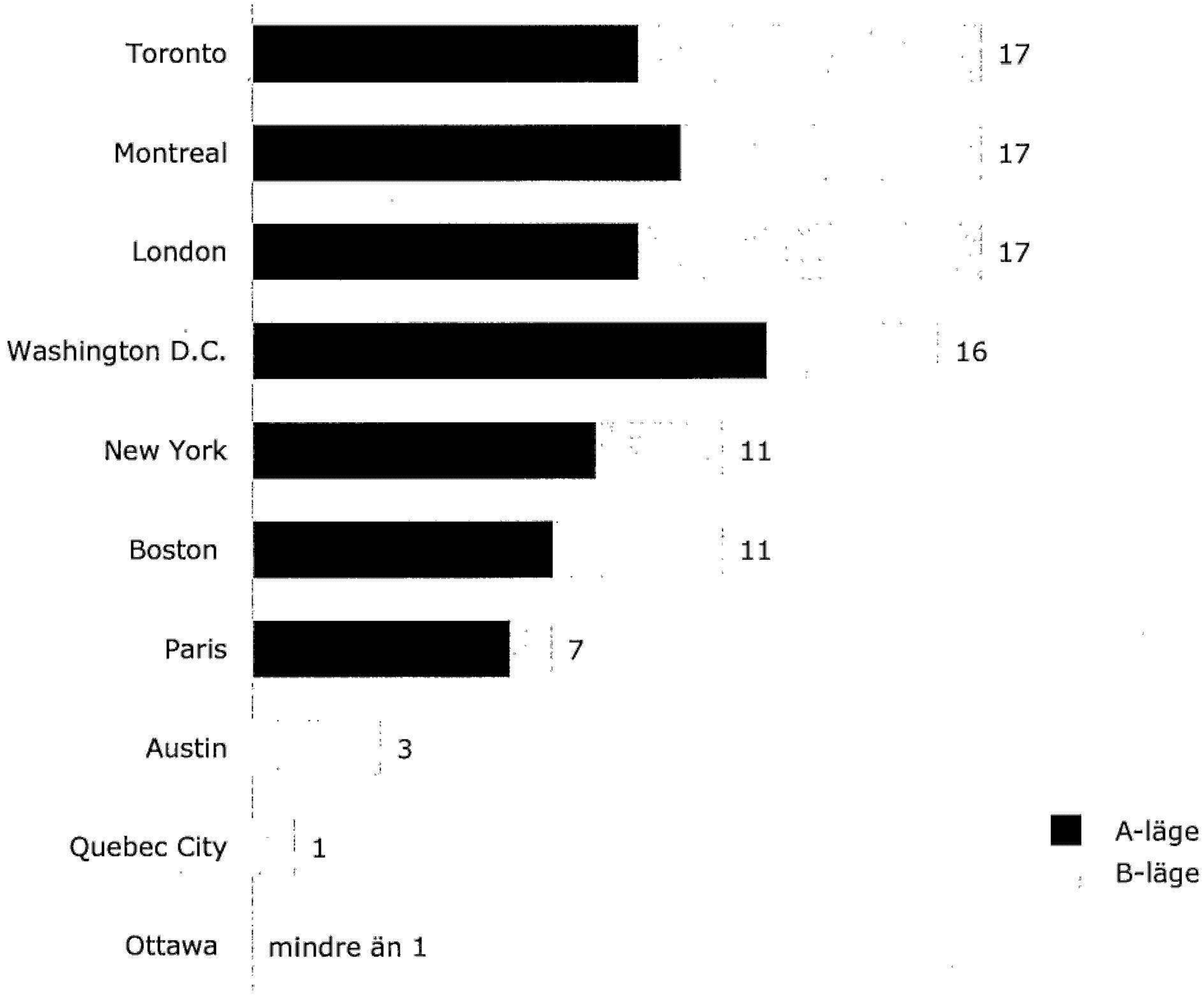
Akelius avstår från investeringar i C-lägen, områden där lägenheter blir vakanta först.

Akelius undviker även lyxsegmentet som har lägre hyrespotential och begränsad efterfrågan.

Attraktiva byggnader i bra och utvecklande områden ger inte bara en begränsad risk, de har även en bra hyrespotential och likviditet.
Dessa fastigheter lockar investerare och kreditgivare även när ekonomin är svag, vilket gör investeringen säkrare.

andel av fastighetsvärdet i olika lägen

procent



ank=20250707-20250709213703

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709212044

a better living **attraherar hyresgäster**

Akelius koncept *a better living* inkluderar

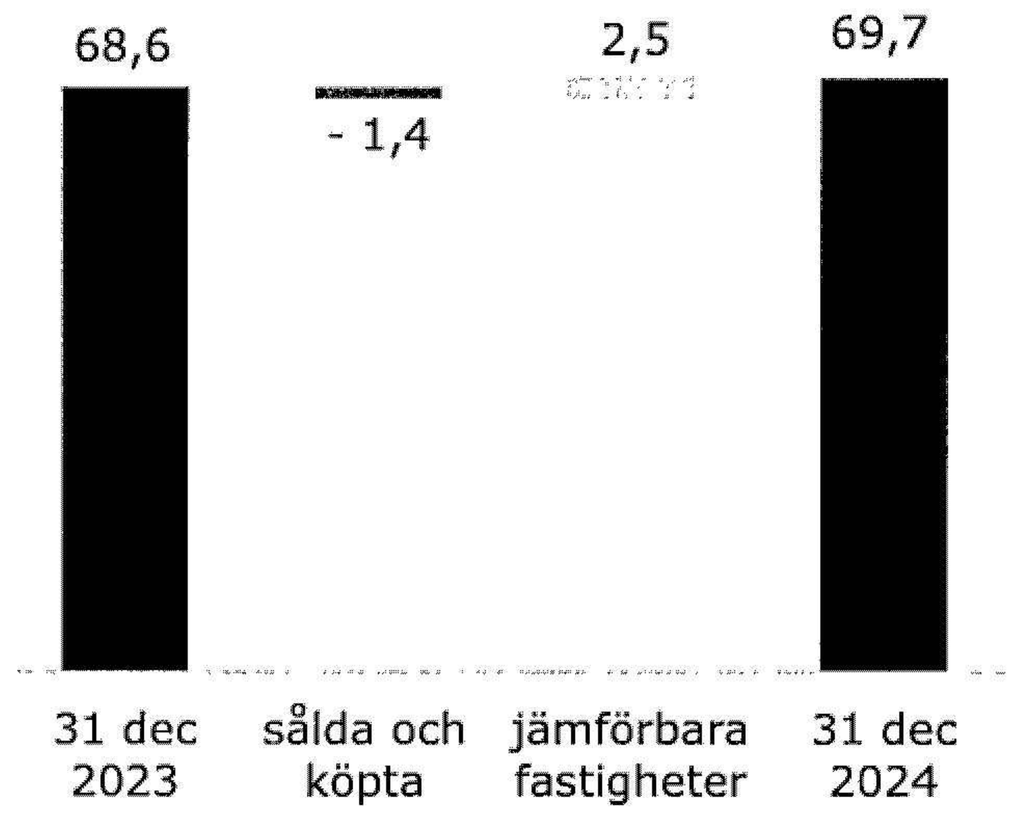
- rena och prydliga utrymmen
- säkerhet och integritet
- kompetent, snabb och vänlig service
- uppgraderade lägenheter och fastigheter
- närhet till grönområden
- konst, ljusdesign och låg ljudnivå
- hållbara lösningar för energi, vatten, avfall och material
- extra service såsom leveranser, internet, möbler och säkerhet
- flerspråkig och lättläst information

Akelius uppgraderar befintliga fastigheter för att möta hyresgästernas behov.
Material, komponenter och design ska vara funktionella, praktiska och enkla.

För närvarande har totalt 13 995 lägenheter uppgraderats,
vilket motsvarar 69,7 procent av det totala antalet lägenheter.
I slutet av 2024 var 2,8 procentenheter av vakansen relaterad till pågående investeringar.

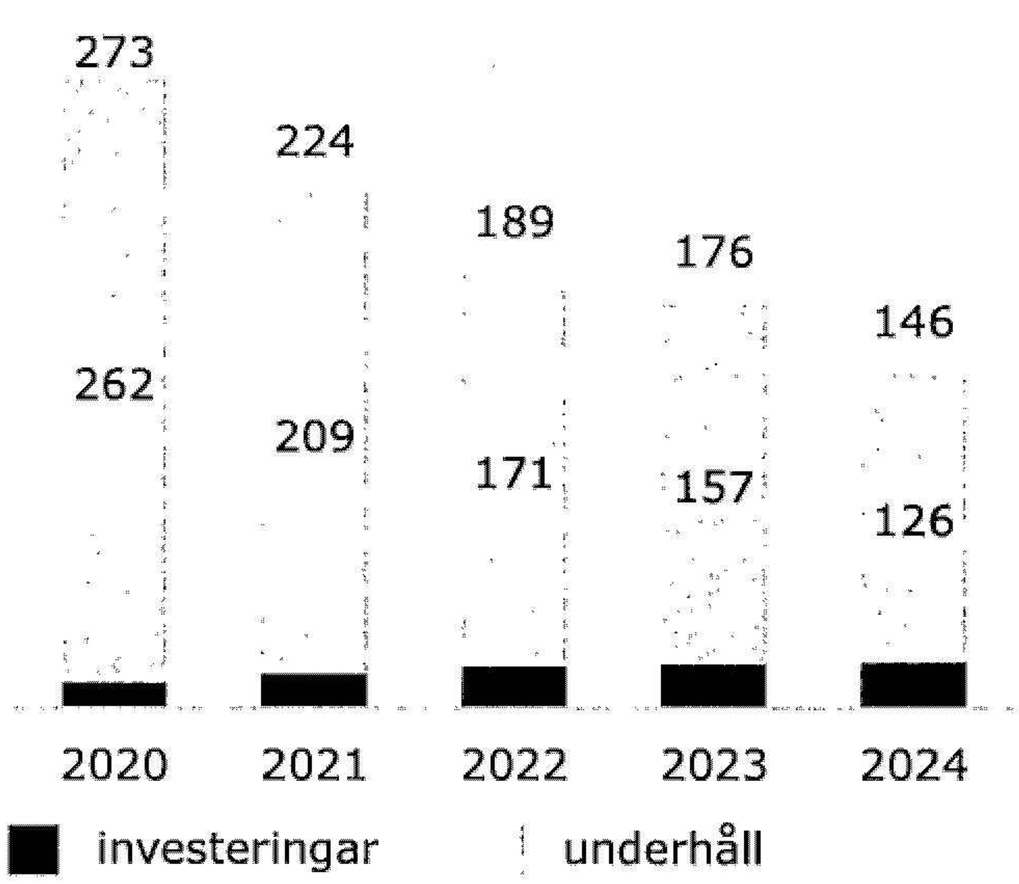
Endast ett fåtal fler lägenheter,
som idag är uthyrda,
kan behöva uppgraderas innan en ny hyresgäst kan flytta in.

uppgraderade lägenheter 69,7 procent

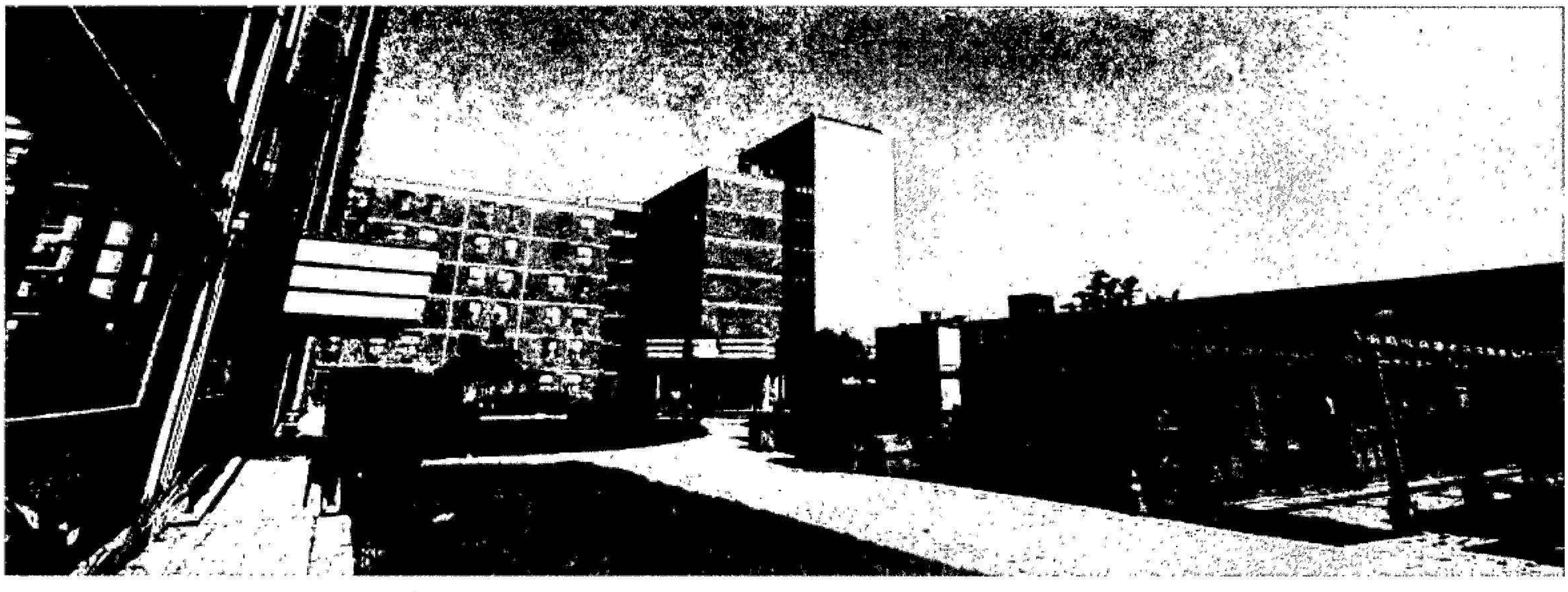


146 euro per kvadratmeter

investeringar och underhåll



798 Richmond Street West, Toronto

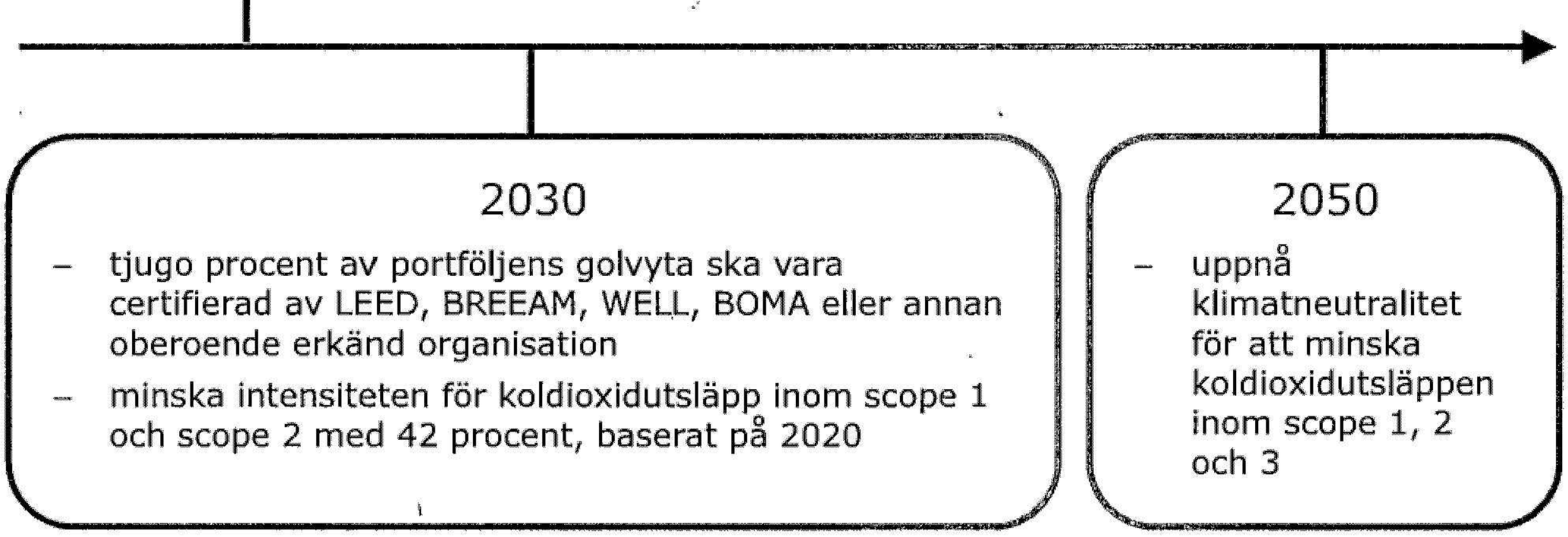


Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

grönare byggnader och hållbara beslut

Akelius miljömål och framtidsplan för klimatneutralitet

ank=20250707-20250709121205



process för godkännande av mål

Hållbarhetsmålen som anges i framtidsplanen för klimatneutralitet godkändes av styrelsen den 13 december 2023.

Varje mål ska vara uppfyllt i slutet av det angivna året.

uppnådda mål under 2024

Akelius uppnådde följande mål under 2024, jämförelsesiffror avser 2023

- minskad bränsleförbrukning från 161 260 till 153 116 kWh
- ökad energiförbrukning för jämförbara fastigheter från 49 389 till 54 843 kWh, vilket reflekterar operationella justeringar för att minska konsumtionsbehovet av bränsle utan olja
- minskad vattenförbrukning från 1,7 till 1,6 miljoner kubikmeter
- andelen återvunnet avfall ökade med 62,3 procent från 11 630 till 18 876 ton, vilket förbättrar återvinningsgraden från 31 till 45 procent
- medarbetarnas utvecklingsmöjligheter har fortsatt vara i fokus med ett snitt på 32 timmar utbildning per medarbetare, vilket förstärker engagemanget för kontinuerligt lärande och tillväxt
- börjat undersöka initiativ för att minska koldioxidutsläppen i alla regioner
- hållbarhets- och mångfaldsutbildning för alla anställda

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709121206

Akelius sociala mål och bolagsstyrningsmål

sociala mål

- behålla könsfördelningen mellan fyrtio och sextio procent
- årligen utbilda all aktiv personal i icke-diskriminering
- årligen utbilda all personal gällande hållbarhetspolicyn och hållbarhetsmålen
- tre utbildningsdagar per anställd per år
- två procent eller lägre i årlig sjukfrånvaro
- noll dödsfall per år
- noll olycksfall
- noll förlorade arbetsdagar
- alla byggnader inspekteras med avseende på hälso- och säkerhetsrisker
- minska incidenter av bristande efterlevnad med tio procent, baserat på 2022
- sträva efter att hålla lönegapet mellan könen bland chefer på max tio procent
- sträva efter att hålla lönegapet mellan könen bland personalen, exklusive chefer, på max tio procent

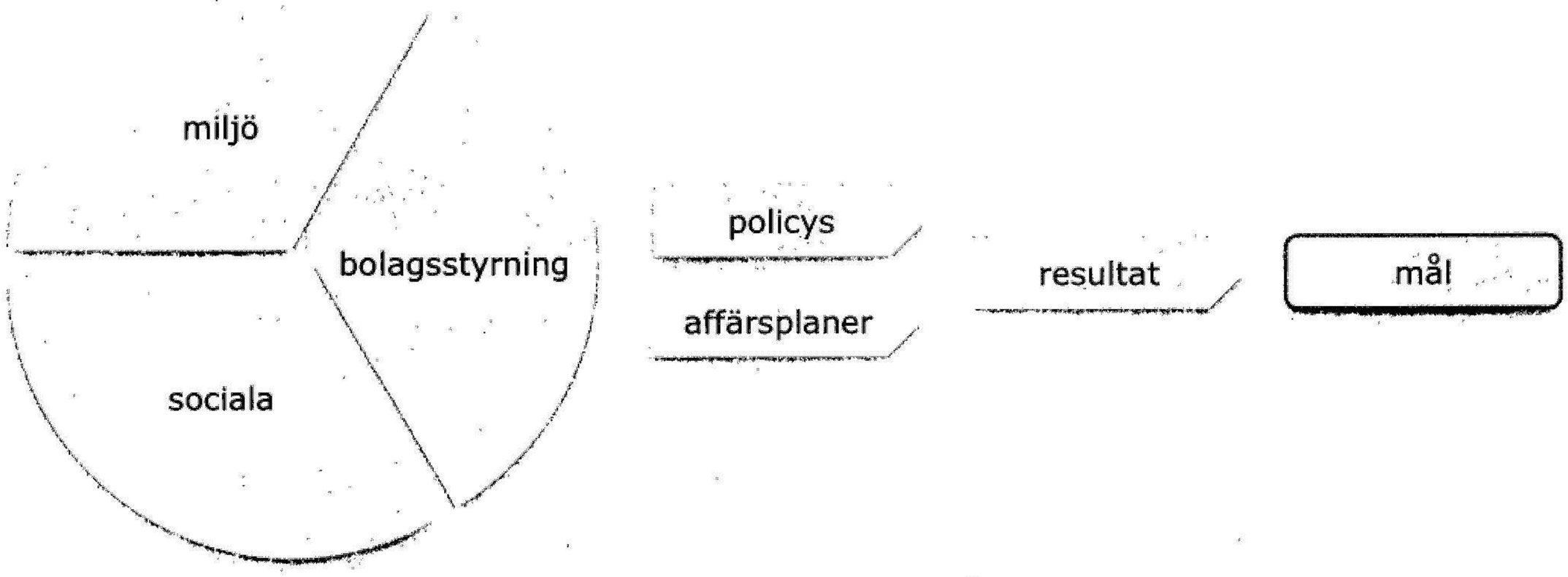
bolagsstyrningsmål

- årligen utbilda all aktiv personal i uppförandekoden, korruptionsbekämpning och dataskydd
- intern säkerhetsrevision av koncernens system en gång per år
- årligen utbilda all aktiv personal i cybersäkerhet
- alla leverantörer godkänner uppförandekoden för leverantörer
- alla leverantörer förkvalificerade enligt Akelius hållbarhetskrav
- granska prestationen hos alla, av Akelius definierade som, nivå 1 och högriskleverantörer i enlighet med hållbarhetskraven vartannat år

hantering av hållbarhet

Koncernens hållbarhetshantering är indelad i fyra nivåer av policys, affärsplaner, resultat och mål.

Akelius hållbarhetsrapport finns i sin helhet på sidorna 120–144.



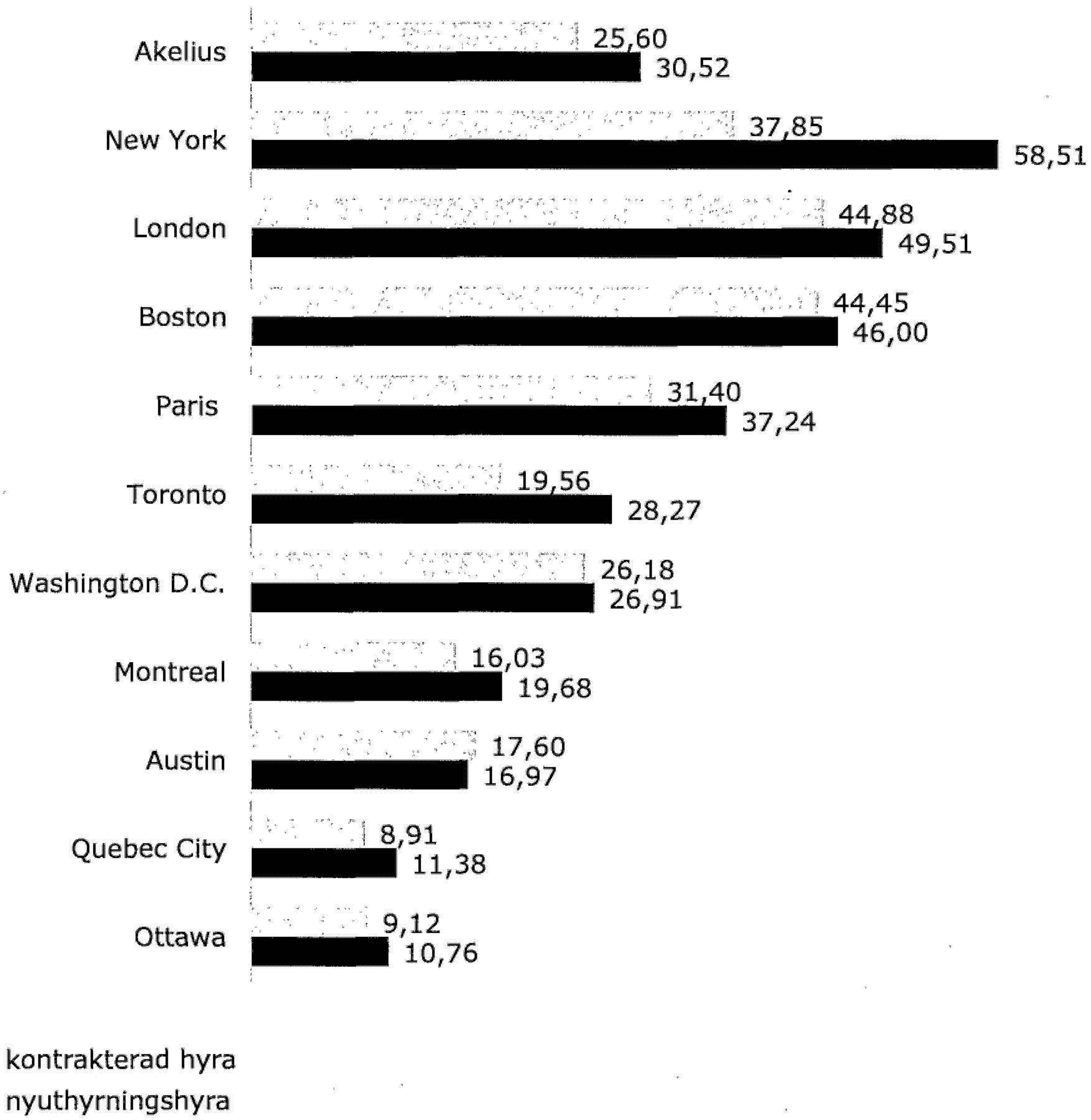
Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

fastighetsbestånd

Investeringar är spridda över tio storstäder i fyra länder.
Den nya hyresnivån är i genomsnitt 20 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.

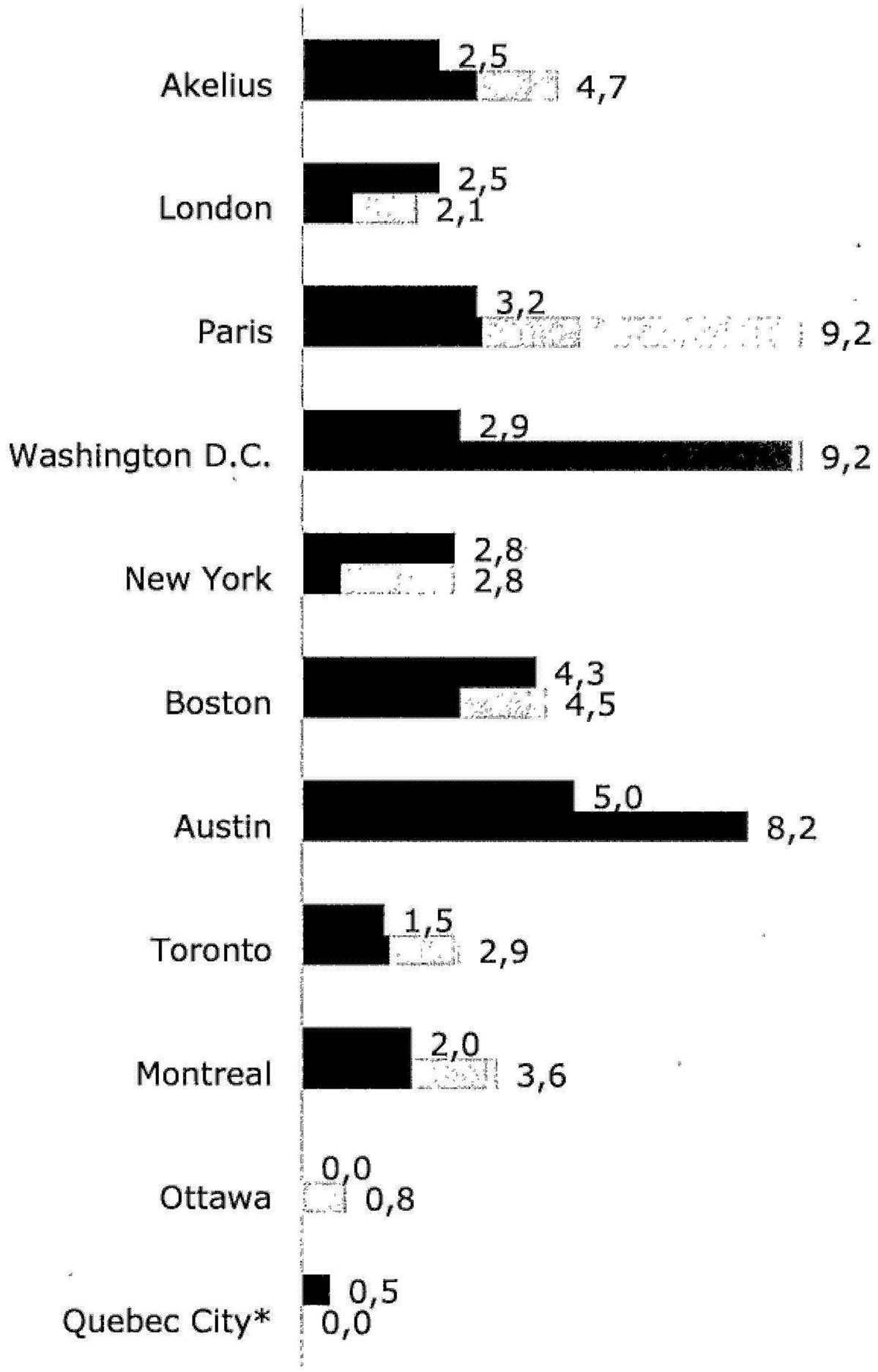
kontrakterad hyra och nyuthyrningshyra
euro per kvadratmeter per månad



ank=20250707-20250709212208

nuvarande vakans och vakansmål 2026-01-01

procent



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

- reell vakans
- investeringsprojekt
- underhåll
- under planering eller övrigt
- mål, total vakans, 2026-01-01

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709211209

fastighetsvärdering

hög marknadskännedom

Alla städer är unika och kräver individuella överväganden.
Akelius transaktionsteam är baserade lokalt, nära respektive marknad.

Akelius genomför interna fastighetsvärderingar av alla sina fastigheter varje kvartal.
Under processen granskar Akelius bland annat pris per kvadratmeter, hyresmultipler och direktavkastning per fastighet.

Akelius har lämnat in ett stort antal indikativa anbud på potentiella fastighetsaffärer de senaste åren, vilket också utgör en källa till marknadskännedom.

Under 2024 fick Akelius erbjudanden om köp för totalt 13 835 meur,
och lade 18 indikativa bud till ett värde av 1 131 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,
vilket bedöms baseras på nivå 3 data i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.

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

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.

Driftskostnader, 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 analysering av fastighetstransaktioner på likvärdiga fastigheter samt erbjudanden om köp och försäljning.

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 2024 uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,89 procent (4,74) och diskonteringsräntan var 6,88 procent (6,73).

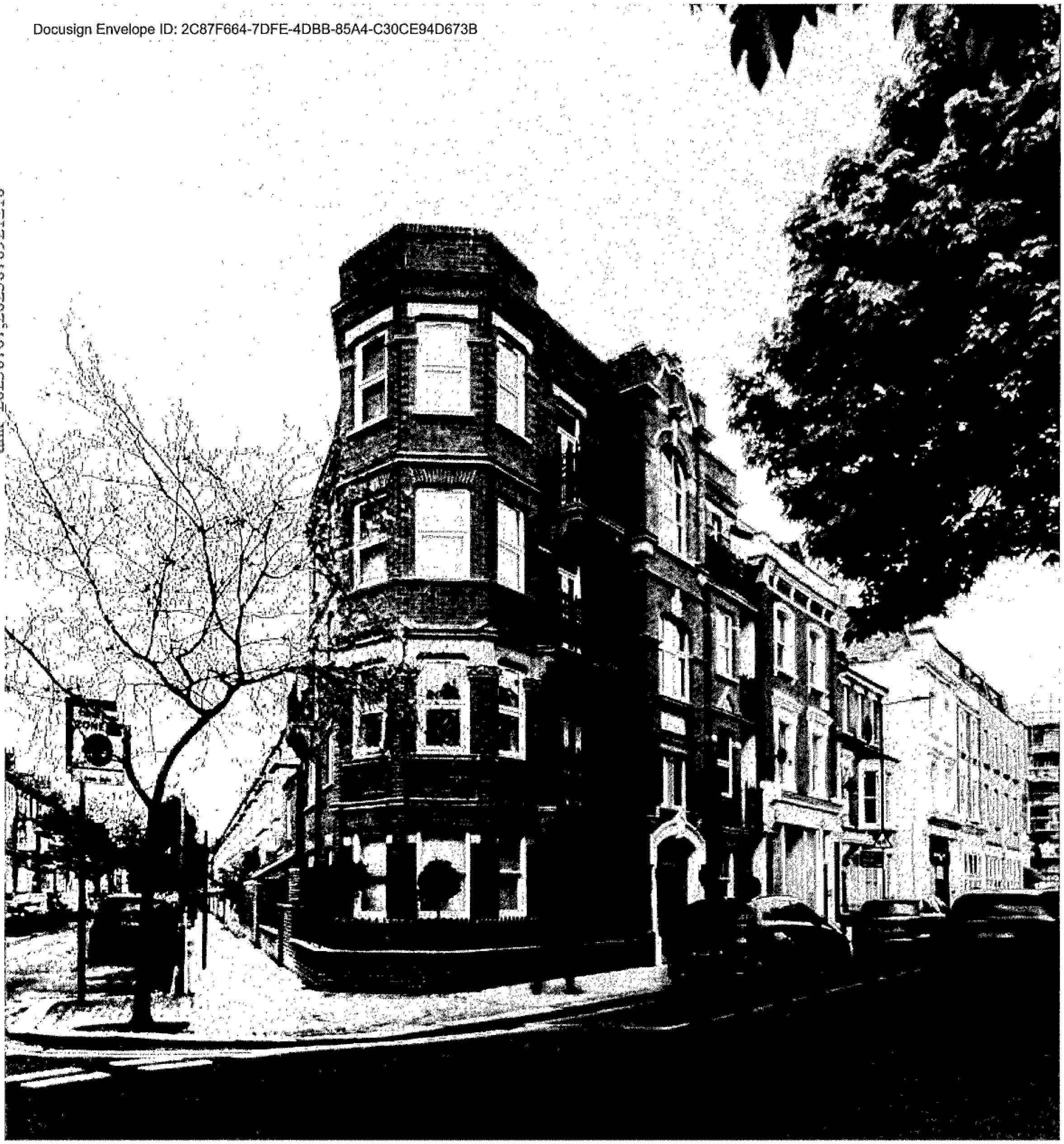
Se känslighetsanalysen på sida 77.

extern värdering

Extern värdering i samtliga av Akelius städer har utförts av Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE.
161 av totalt 372 ägda fastigheter vid årets slut har värderats externt,
vilket motsvarar 43 procent (39) av antalet fastigheter och 51 procent (49) av det verkliga värdet.
Den externa värderingen var -21 meur (-3) eller -0,70 procent (-0,09) lägre än Akelius interna värdering.
Det externa värdet jämförs med det interna värdet vid samma värderingstidpunkt.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709212210



Cornwall Mansions, London

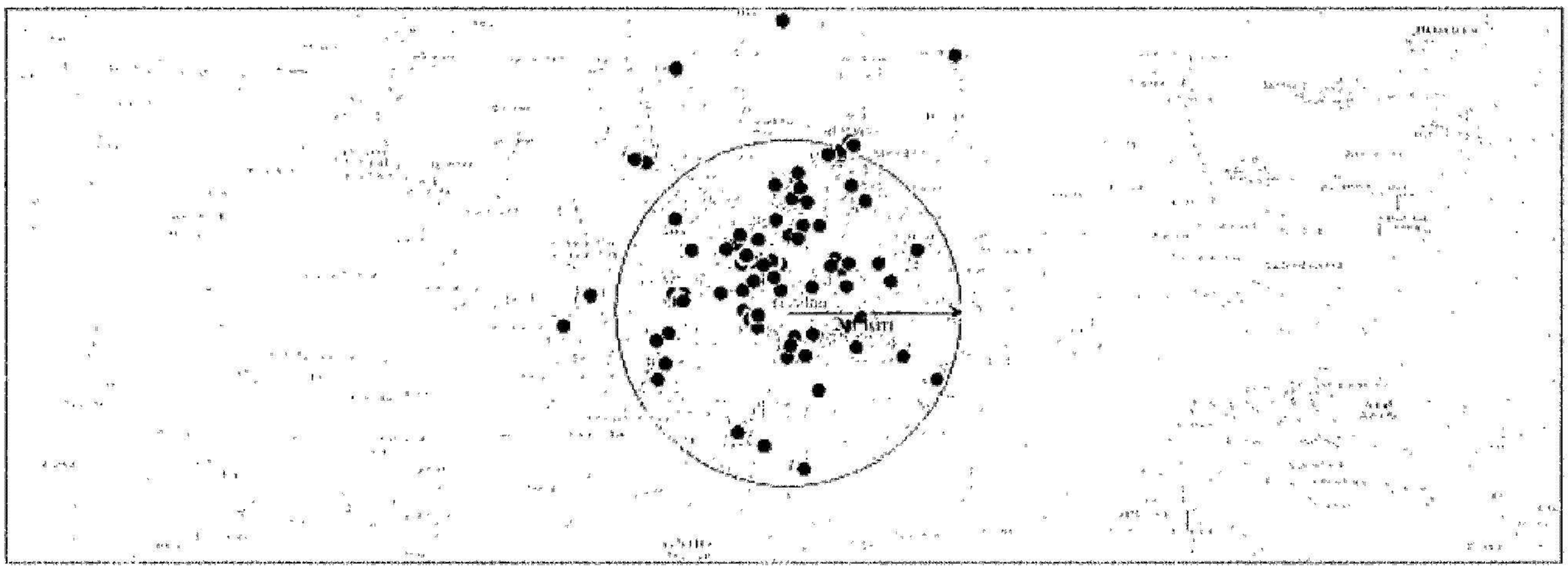
Läge A
13 lägenheter, 341 kvm
Förvärvad 2016

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211211

London

walk score 86/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	2 462	2 348	2 223	2 064
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	40	39	41
Andel uppgraderade lägenheter, procent	83	79	75	77
Ingående balans, meur	949	939	985	912
Värdeförändring, meur	-5	-48	-30	-21
Investeringar, meur	24	41	36	30
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-8	-3	-	-
Valutakursdifferenser, meur	46	20	-52	64
Utgående balans, meur	1 006	949	939	985
Andel av verkligt värde, procent	17	17	15	16
Direktavkastningskrav, procent	4,58	4,38	4,17	4,06
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	39,70	35,57	35,08	34,13
Valutakursdifferenser	1,91	0,73	-1,84	2,39
Justerat totalt bestånd 1 jan	41,61	36,30	33,24	36,52
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	41,61	36,30	33,24	36,52
Förändring i jämförbart bestånd	3,31	3,10	2,33	-1,44
- Förändring i procent	8,0	8,5	7,0	-3,9
Jämförbart bestånd 31 dec	44,92	39,40	35,57	35,08
Köp och nybyggnation	-0,04	0,30	-	-
Totalt bestånd 31 dec	44,88	39,70	35,57	35,08
Nyuthyrningshyra	49,51	46,54	41,40	36,79
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,9	0,7	0,7	0,9
Lägenheter under uppgradering	1,2	3,1	4,5	7,3
Vakansgrad	2,1	3,8	5,2	8,2

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ani=20250707-20250709212



2 rue Pasteur, Paris

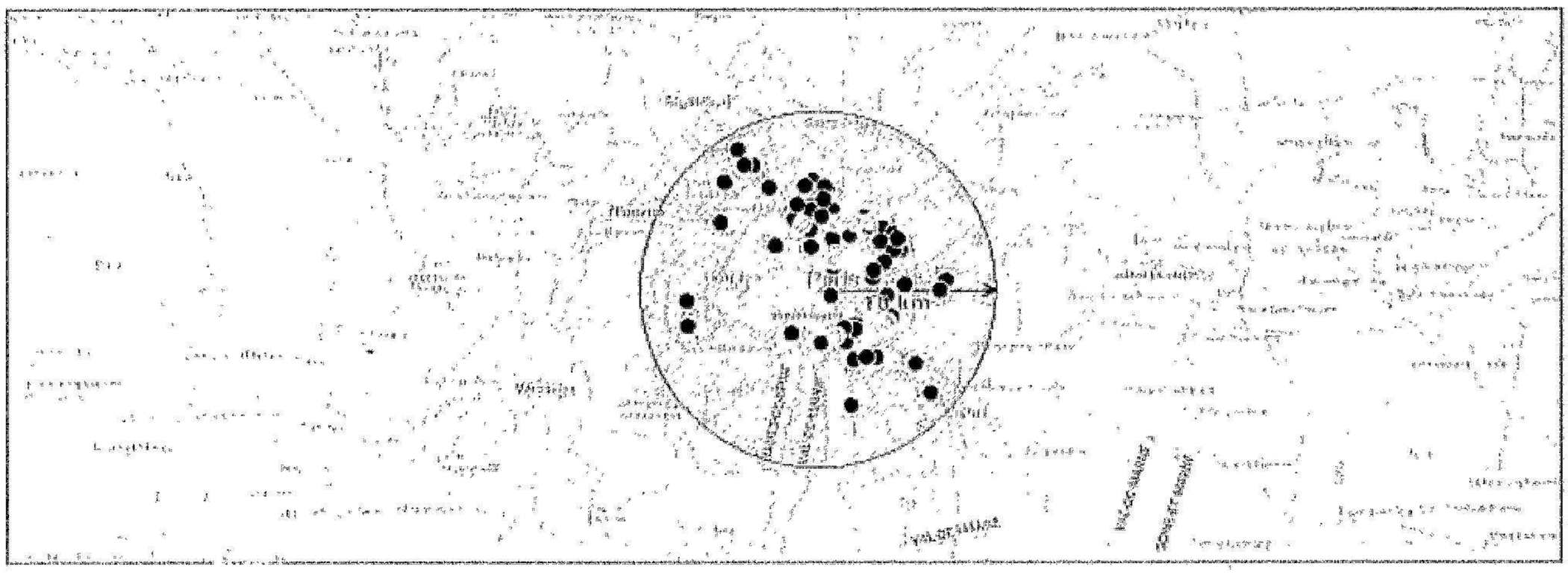
Läge A-
16 lägenheter, 2 lokaler, 594 kvm
Förvärvad 2017

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211213

Paris

walk score 97/100 [redacted]

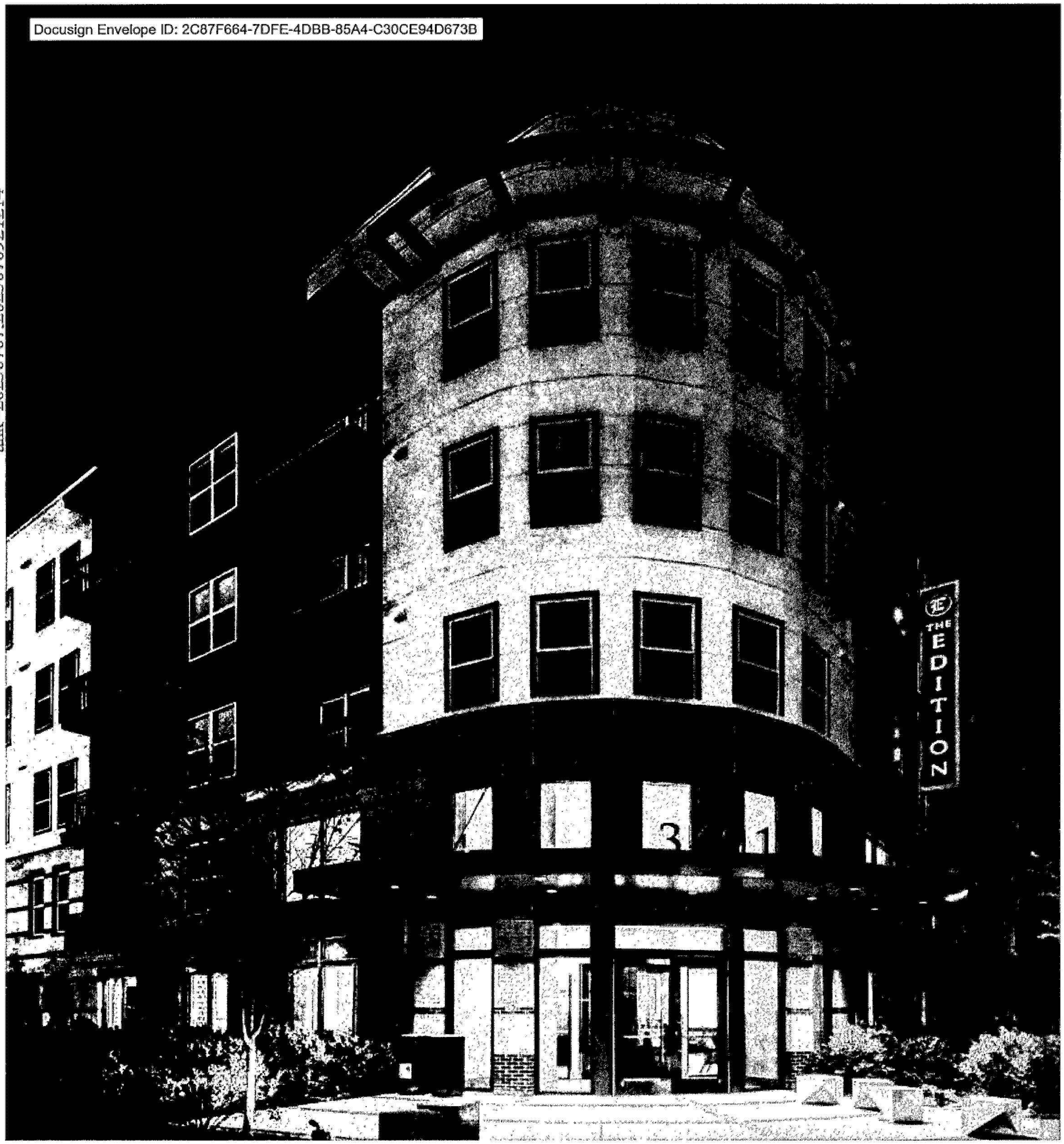


● jämförbara fastigheter ○ sålda fastigheter och avtalade försäljningar

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	1 409	1 540	1 565	1 557
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	30	30	30	30
Andel uppgraderade lägenheter, procent	76	64	59	45
Ingående balans, meur	429	467	448	429
Värdeförändring, meur	3	-49	1	5
Investeringar, meur	8	13	18	15
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-21	-2	-	-1
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-
Utgående balans, meur	419	429	467	448
Andel av verkligt värde, procent	7	8	8	8
Direktavkastningskrav, procent	3,91	3,90	3,77	3,74
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	29,82	29,18	27,61	27,10
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	29,82	29,18	27,61	27,10
Försäljning och avslutade projekt	0,24	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	30,06	29,18	27,61	27,10
Förändring i jämförbart bestånd	1,16	0,64	1,45	0,38
- Förändring i procent	3,9	2,2	5,2	1,4
Jämförbart bestånd 31 dec	31,22	29,82	29,06	27,48
Köp och nybyggnation	0,18	-	0,12	0,13
Totalt bestånd 31 dec	31,40	29,82	29,18	27,61
Nyuthyrningshyra	37,24	34,09	35,11	33,33
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,1	0,8	3,3	2,3
Lägenheter under uppgradering	7,1	18,2	21,5	26,5
Vakansgrad	9,2	19,0	24,8	28,8

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250921214



The Edition, Washington D.C.

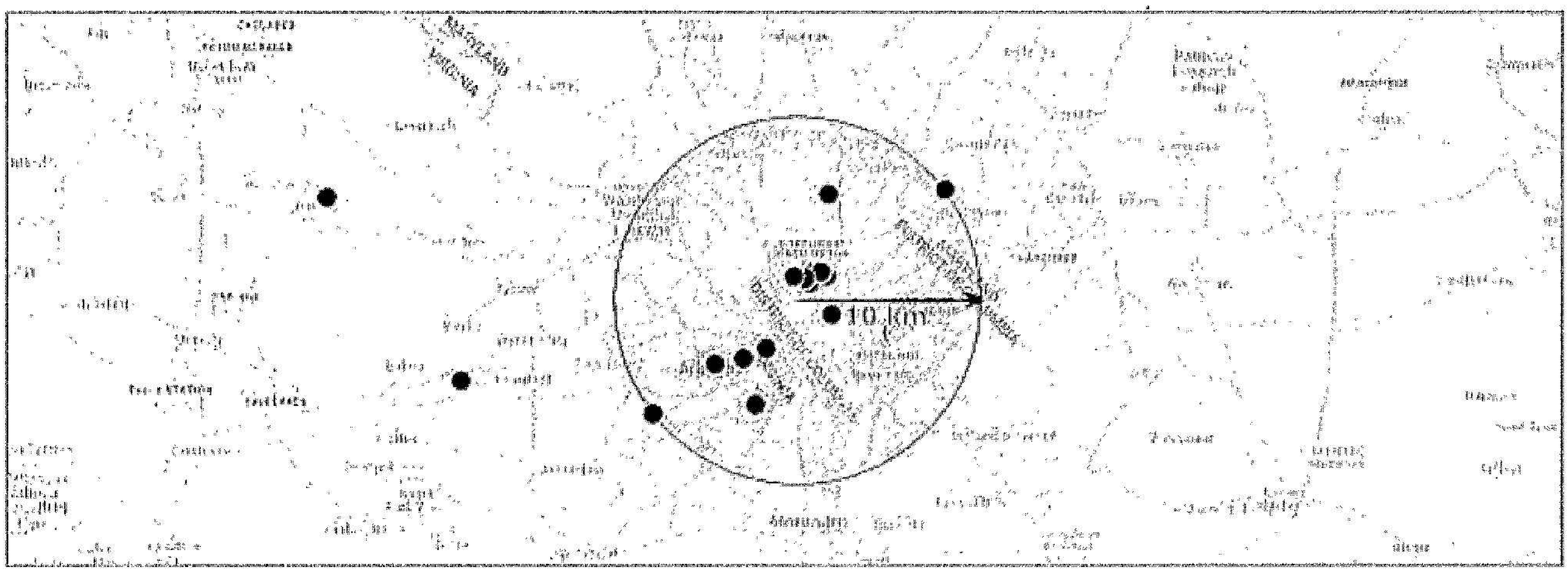
Läge A-
351 lägenheter, 28 427 kvm
Förvärvad 2020

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213215

Washington D.C.

walk score 84/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet ○ avtalad försäljning

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	3 278	3 064	3 064	2 610
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	79	79	79	81
Andel uppgraderade lägenheter, procent	73	77	77	64
Ingående balans, meur	824	968	885	570
Värdeförändring, meur	-3	-165	-151	1
Investeringar, meur	40	52	29	22
Köp, meur	68	-	152	239
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	54	-31	53	53
Utgående balans, meur	983	824	968	885
Andel av verkligt värde, procent	16	14	16	15
Direktavkastningskrav, procent	5,59	5,54	4,53	4,03
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	23,71	23,77	21,18	20,65
Valutakursdifferenser	1,50	-0,83	1,31	1,72
Justerat totalt bestånd 1 jan	25,21	22,94	22,49	22,37
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	25,21	22,94	22,49	22,37
Förändring i jämförbart bestånd	0,76	0,77	0,80	0,39
- Förändring i procent	3,0	3,3	3,6	1,7
Jämförbart bestånd 31 dec	25,97	23,71	23,29	22,76
Köp och nybyggnation	0,21	-	0,48	-1,58
Totalt bestånd 31 dec	26,18	23,71	23,77	21,18
Nyuthyrningshyra	26,91	24,33	24,46	22,68
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,0	2,7	4,3	3,9
Lägenheter under uppgradering	7,2	7,6	7,4	9,1
Vakansgrad	9,2	10,3	11,7	13,0

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709121216

58 Linden Boulevard, New York

Läge B

47 lägenheter, 3 189 kvm

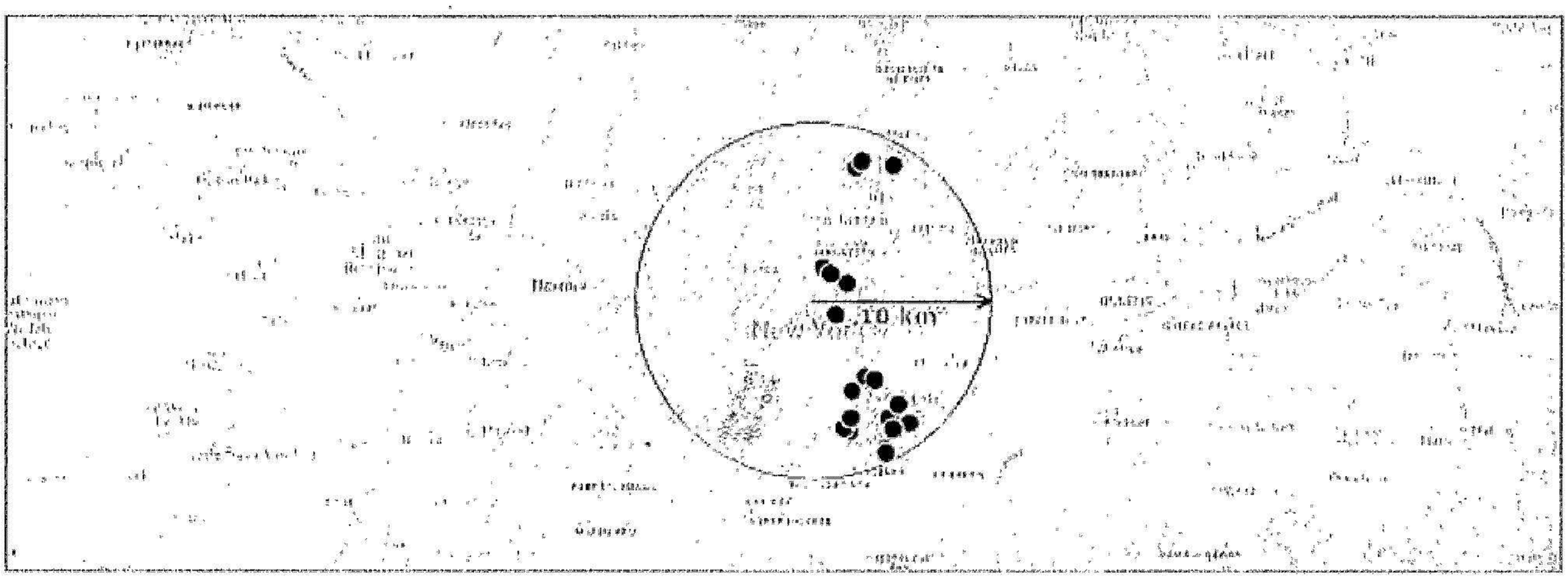
Förvärvad 2015

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707092121217

New York

walk score 96/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	1 746	1 745	1 745	1 740
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	68	68	68
Andel uppgraderade lägenheter, procent	60	59	58	50
Ingående balans, meur	637	696	763	863
Värdeförändring, meur	-10	-53	-149	-211
Investeringar, meur	17	18	33	43
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	41	-24	49	68
Utgående balans, meur	685	637	696	763
Andel av verkligt värde, procent	11	11	11	13
Direktavkastningskrav, procent	5,29	5,10	4,34	4,33
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	34,94	34,82	28,95	25,96
Valutakursdifferenser	2,23	-1,21	1,79	2,17
Justerat totalt bestånd 1 jan	37,17	33,61	30,74	28,13
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	0,01
Jämförbart bestånd 1 jan	37,17	33,61	30,74	28,14
Förändring i jämförbart bestånd	0,68	1,33	4,08	0,80
- Förändring i procent	1,9	4,0	13,3	2,8
Jämförbart bestånd 31 dec	37,85	34,94	34,82	28,94
Köp och nybyggnation	-	-	-	0,01
Totalt bestånd 31 dec	37,85	34,94	34,82	28,95
Nyuthyrningshyra	58,51	56,81	57,48	42,26
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,7	0,7	1,0	1,1
Lägenheter under uppgradering	2,1	2,2	1,9	9,1
Vakansgrad	2,8	2,9	2,9	10,2

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211218

40 Channel Center Street, Boston

Läge A-

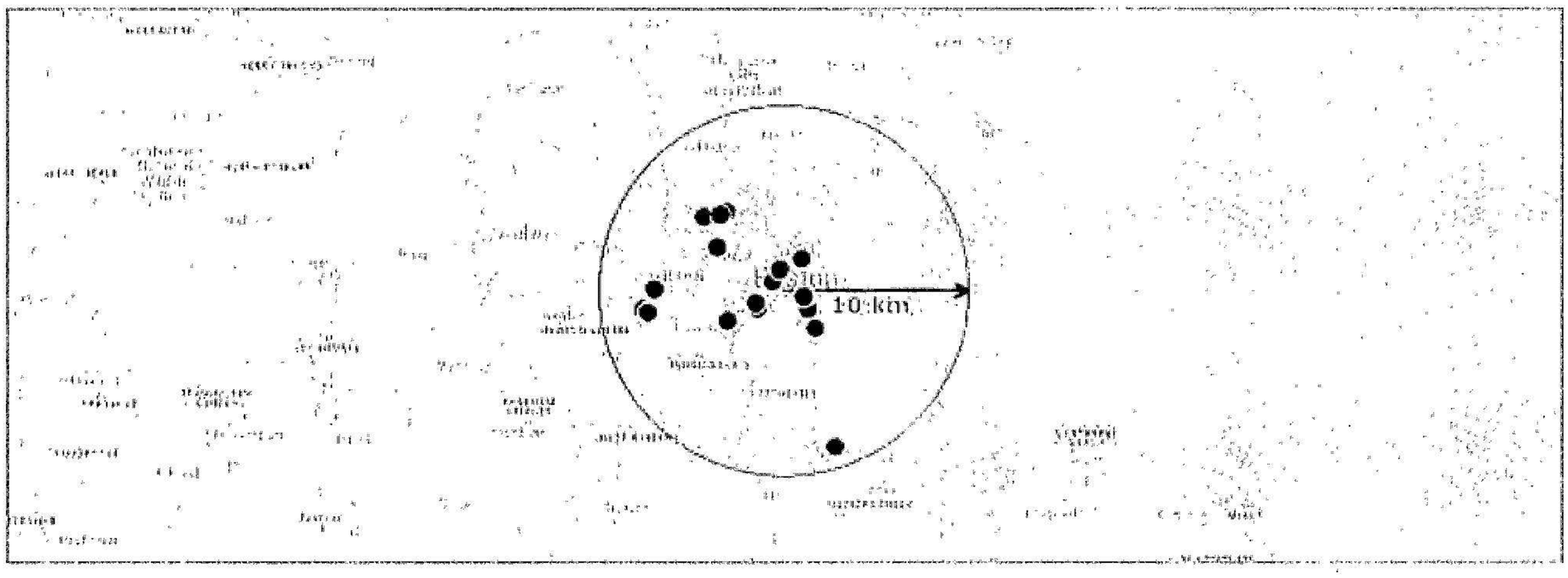
5 kommersiella lokaler, 2 262 kvm

Förvärvad 2019

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

Boston

walk score 91/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	1 258	1 258	1 253	1 029
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	63	63	63
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	92	86	82
Ingående balans, meur	588	667	607	526
Värdeförändring, meur	-5	-77	-91	4
Investeringar, meur	14	21	28	32
Köp, meur	-	-	83	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	39	-23	40	45
Utgående balans, meur	636	588	667	607
Andel av verkligt värde, procent	11	10	11	10
Direktavkastningskrav, procent	5,07	4,94	4,18	4,17
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	40,58	39,53	37,75	33,44
Valutakursdifferenser	2,58	-1,38	2,33	2,79
Justerat totalt bestånd 1 jan	43,16	38,15	40,08	36,23
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	43,16	38,15	40,08	36,23
Förändring i jämförbart bestånd	1,29	2,43	1,91	1,52
- Förändring i procent	3,0	6,4	4,8	4,2
Jämförbart bestånd 31 dec	44,45	40,58	41,99	37,75
Köp och nybyggnation	-	-	-2,46	-
Totalt bestånd 31 dec	44,45	40,58	39,53	37,75
Nyuthyrningshyra	46,00	43,43	42,96	40,46
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,9	1,9	2,8	3,9
Lägenheter under uppgradering	1,6	2,6	9,4	11,7
Vakansgrad	4,5	4,5	12,2	15,6

ank=20250707-20250709021219

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

amk=20250707-20250709-1220



Leander Park, Austin

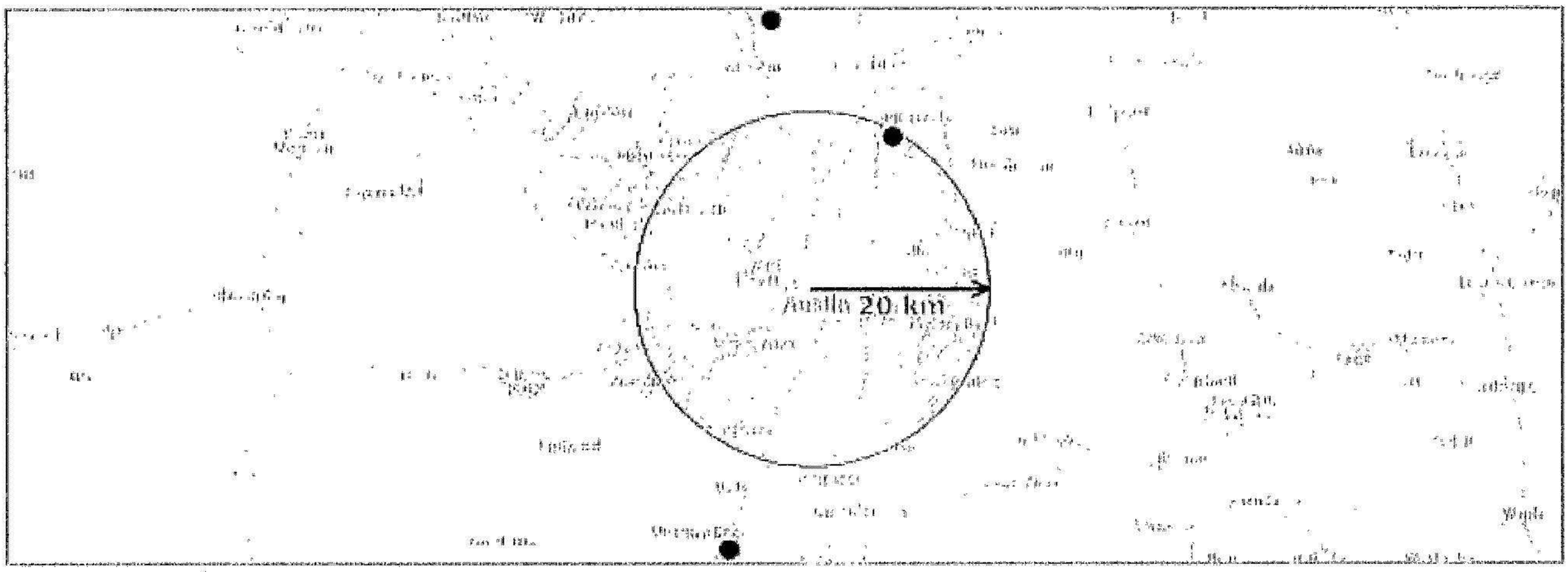
Läge B
288 lägenheter, 21 219 kvm
Förvärvad 2021

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707212231

Austin

walk score 7/100



● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	861	861	861	861
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	76	76	76
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	100	100	1
Ingående balans, meur	167	203	191	-
Värdeförändring, meur	-20	-31	-	-
Investeringar, meur	1	1	1	-
Köp, meur	-	-	-	192
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	9	-6	11	-1
Utgående balans, meur	157	167	203	191
Andel av verkligt värde, procent	3	3	3	3
Direktavkastningskrav, procent	5,25	5,09	4,00	4,00
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	17,68	18,38	15,50	-
Valutakursdifferenser	1,12	-0,64	0,96	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	18,80	17,74	16,46	-
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	18,80	17,74	16,46	-
Förändring i jämförbart bestånd	-1,20	-0,06	1,92	-
- Förändring i procent	-6,4	-0,4	11,7	-
Jämförbart bestånd 31 dec	17,60	17,68	18,38	-
Köp och nybyggnation	-	-	-	15,50
Totalt bestånd 31 dec	17,60	17,68	18,38	15,50
Nyuthyrningshyra	16,97	17,38	18,81	17,00
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	8,2	5,5	3,9	3,7
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0	0,4	0,0
Vakansgrad	8,2	5,5	4,3	3,7

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250



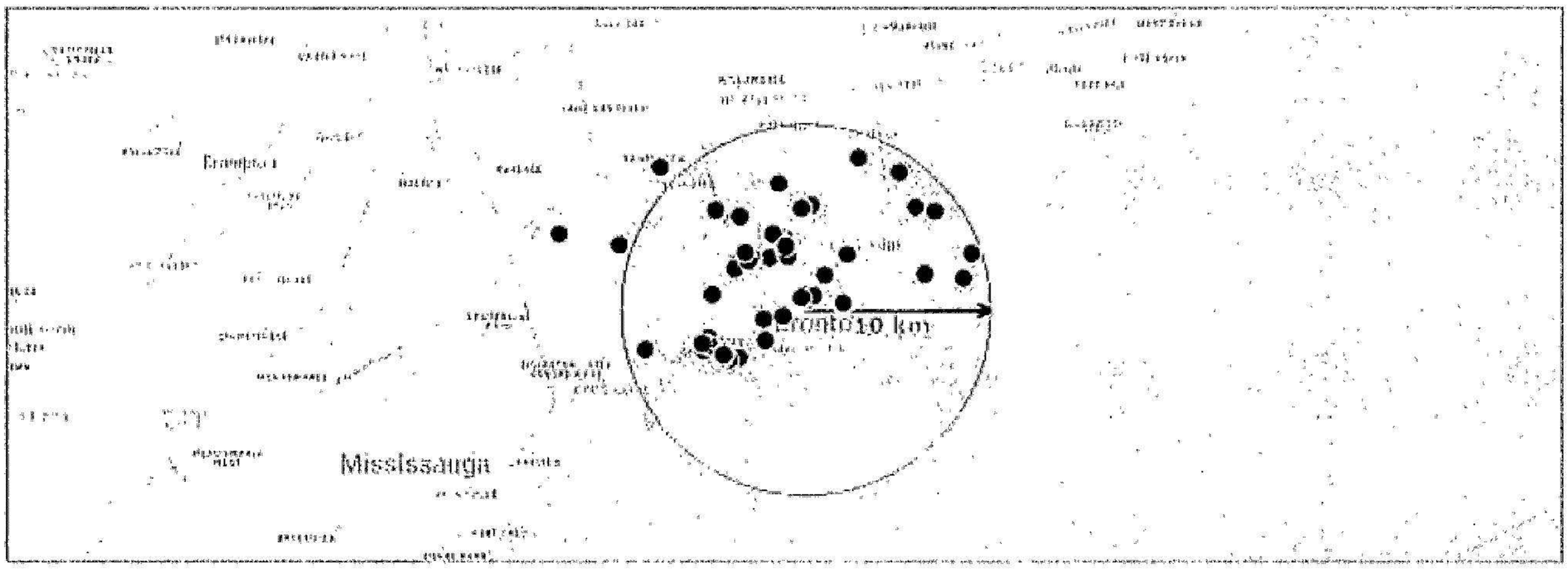
99 Tyndall Avenue, Toronto

Läge B
71 lägenheter, 4 140 kvm
Förvärvad 2013

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

Toronto

walk score 74/100 [redacted]



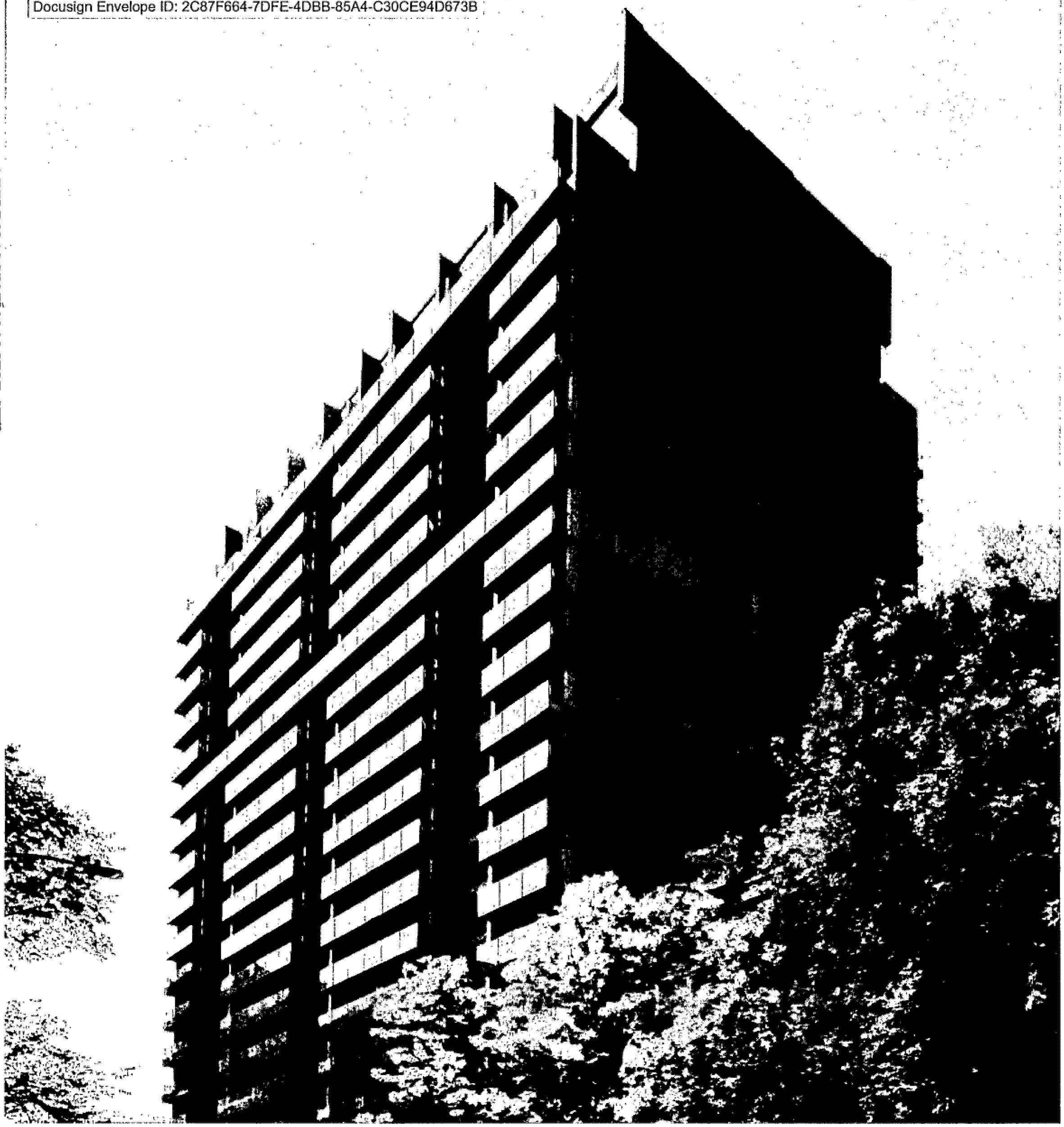
● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	4 289	4 286	4 283	3 871
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	56	56	53
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	63	61	59
Ingående balans, meur	1 112	1 163	1 092	898
Värdeförändring, meur	-69	-52	-71	9
Investeringar, meur	15	16	21	25
Köp, meur	-	-	122	81
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-22	-15	-1	79
Utgående balans, meur	1 036	1 112	1 163	1 092
Andel av verkligt värde, procent	17	20	19	18
Direktavkastningskrav, procent	4,58	4,34	3,88	3,48
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	19,16	18,24	18,07	17,01
Valutakursdifferenser	-0,39	-0,25	-0,06	1,47
Justerat totalt bestånd 1 jan	18,77	17,99	18,01	18,48
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	18,77	17,99	18,01	18,48
Förändring i jämförbart bestånd	0,79	1,17	0,89	0,29
- Förändring i procent	4,2	6,5	5,0	1,6
Jämförbart bestånd 31 dec	19,56	19,16	18,90	18,77
Köp och nybyggnation	-	-	-0,66	-0,70
Totalt bestånd 31 dec	19,56	19,16	18,24	18,07
Nyuthyrningshyra	28,27	29,99	24,34	23,46
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,4	0,3	0,5	1,5
Lägenheter under uppgradering	1,5	1,4	1,8	4,7
Vakansgrad	2,9	1,7	2,3	6,2

ank=20250707-20250709021223

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

amk=20250707-20250724



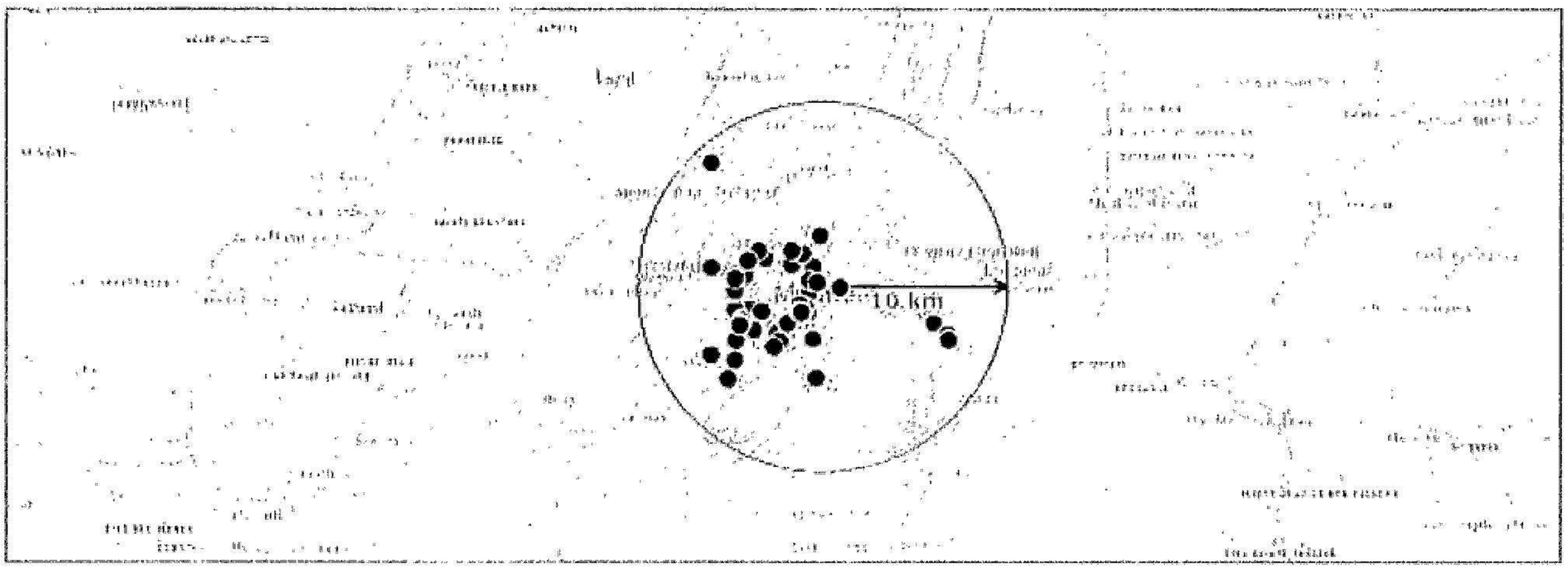
1975 de Maisonnueve, Montreal

Läge B+
230 lägenheter, 11 123 kvm
Förvärvad 2018

ank=20250707:20250707225

Montreal

walk score 77/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	4 433	4 214	4 215	4 038
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	67	68	67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	56	57	58	57
Ingående balans, meur	940	1 028	1 049	857
Värdeförändring, meur	5	-106	-101	21
Investeringar, meur	37	32	39	45
Köp, meur	67	-	56	47
Försäljningar, meur	-	-	-11	-
Valutakursdifferenser, meur	-21	-14	-4	79
Utgående balans, meur	1 028	940	1 028	1 049
Andel av verkligt värde, procent	17	17	17	17
Direktavkastningskrav, procent	4,80	4,81	4,36	4,12
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	15,30	14,69	14,10	12,31
Valutakursdifferenser	-0,31	0,20	-0,05	1,06
Justerat totalt bestånd 1 jan	14,99	14,49	14,05	13,37
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	14,99	14,49	14,05	13,37
Förändring i jämförbart bestånd	0,95	0,79	0,80	0,52
- Förändring i procent	6,3	5,5	5,7	3,9
Jämförbart bestånd 31 dec	15,94	15,28	14,85	13,89
Köp och nybyggnation	0,09	0,02	-0,16	0,21
Totalt bestånd 31 dec	16,03	15,30	14,69	14,10
Nyuthyrningshyra	19,68	18,19	17,52	16,35
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,8	0,9	1,8	3,7
Lägenheter under uppgradering	1,8	4,7	7,1	12,6
Vakansgrad	3,6	5,6	8,9	16,3

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707:20250709021226



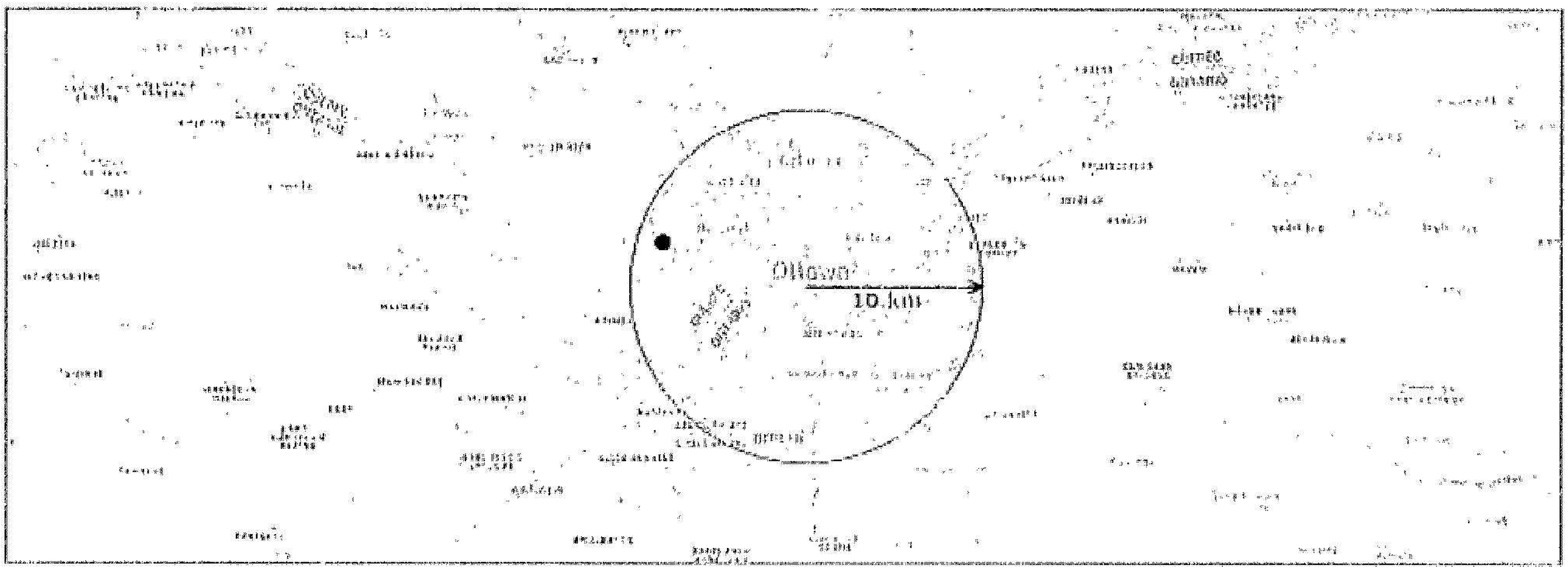
Gatineau-Plateau portfölj, Ottawa

Läge B
120 lägenheter, 11 371 kvm
Förvärvad 2022

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

Ottawa

walk score 3/100



● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	120	120	120	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	95	95	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	100	100	-
Ingående balans, meur	20	21	-	-
Värdeförändring, meur	1	-	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	-	-	22	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-1	-1	-
Utgående balans, meur	21	20	21	-
Andel av verkligt värde, procent	0	0	0	-
Direktavkastningskrav, procent	4,75	4,75	4,15	-
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	8,78	8,21	-	-
Valutakursdifferenser	-0,18	-0,12	-	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	8,60	8,09	-	-
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	8,60	8,09	-	-
Förändring i jämförbart bestånd	0,52	0,69	-	-
- Förändring i procent	6,0	8,5	-	-
Jämförbart bestånd 31 dec	9,12	8,78	-	-
Köp och nybyggnation	-	-	8,21	-
Totalt bestånd 31 dec	9,12	8,78	8,21	-
Nyuthyrningshyra	10,76	10,71	9,58	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	0,0	0,0	-
Lägenheter under uppgradering	0,8	0,0	0,0	-
Vakansgrad	0,8	0,0	0,0	-

ank=20250707-20250709021227

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021228



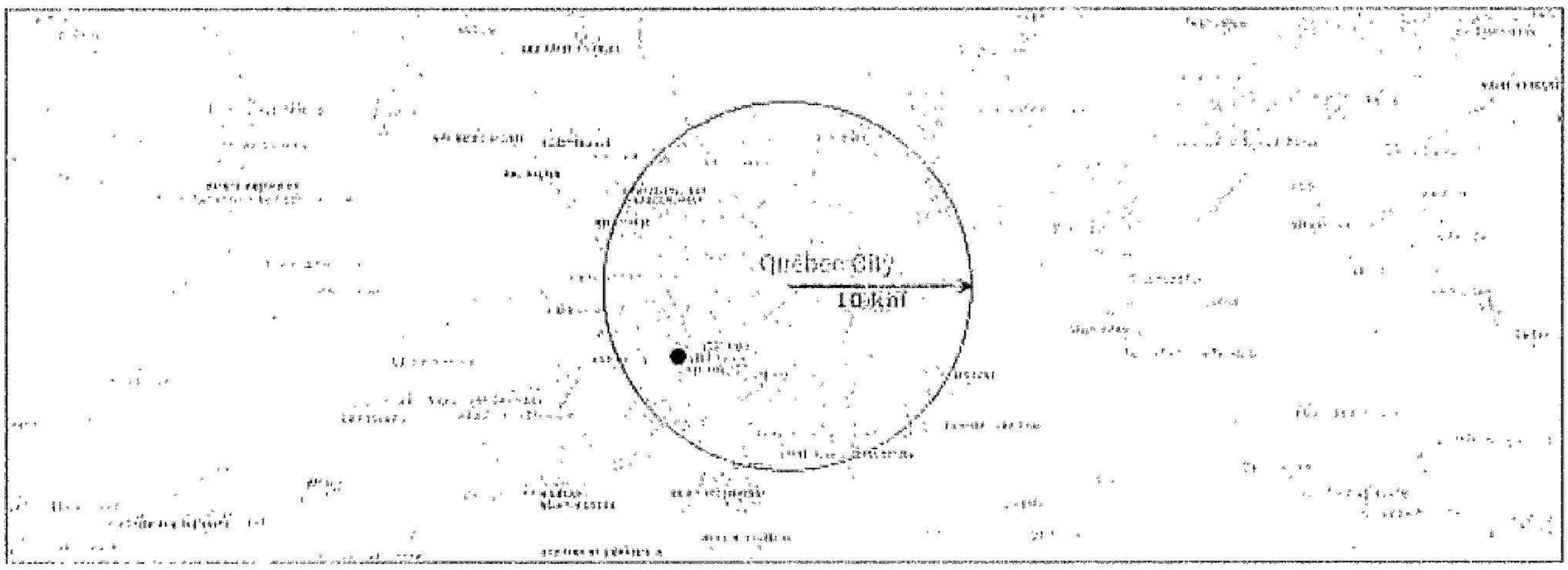
Place de la Monnerie, Quebec City

Läge B-
216 lägenheter, 15 269 kvm
Förvärvad 2022

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

Quebec City

walk score 68/100 [redacted]



● jämförbara fastigheter

	2024	2023	2022	2021
Fastighetsbestånd				
Antal lägenheter	216	216	216	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	71	71	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	4	1	0	-
Ingående balans, meur	20	21	-	-
Värdeförändring, meur	1	-1	-	-
Investeringar, meur	1	-	-	-
Köp, meur	-	-	22	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-	-1	-
Utgående balans, meur	21	20	21	-
Andel av verkligt värde, procent	1	0	0	-
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,00	4,75	-
Medelhyra, euro/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	8,52	8,10	-	-
Valutakursdifferenser	-0,17	-0,11	-	-
Justerat totalt bestånd 1 jan	8,35	7,99	-	-
Försäljning och avslutade projekt	-	-	-	-
Jämförbart bestånd 1 jan	8,35	7,99	-	-
Förändring i jämförbart bestånd	0,56	0,53	-	-
- Förändring i procent	6,8	6,7	-	-
Jämförbart bestånd 31 dec	8,91	8,52	-	-
Köp och nybyggnation	-	-	8,10	-
Totalt bestånd 31 dec	8,91	8,52	8,10	-
Nyuthyrningshyra	11,38	10,43	10,67	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	0,0	0,0	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0	0,0	-
Vakansgrad	0,0	0,0	0,0	-

ank=20250707-20250708021329

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

transaktioner



ank=20250707092130

30 års erfarenhet

Akelius har 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning,
varav 19 år internationellt.

Varje region har ett erfaret transaktions- och värderingsteam som känner marknaden väl i respektive stad.
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.

noggrant utvalda fastigheter

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

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

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.

fastighetsförvärv och försäljningar

Akelius fastighetsförvärv uppgick till 135 meur (-) under 2024.
Akelius förvärvade en fastighet i Montreal för 67 meur och en fastighet i Washington D.C. för 68 meur.
De köpta fastigheterna behöver inte uppgraderas och ger ett stabilt kassaflöde från dag ett.

Akelius fortsätter att fokusera på att förbättra det befintliga fastighetsbeståndet.

Försäljningar uppgick till totalt 29 meur (5) under 2024.
Åtta fastigheter och sex lägenheter såldes i Paris för 21 meur.
De sålda fastigheterna krävde stora kapitalinvesteringar.

Akelius sålde även tre lägenheter i London.

	Förvärv		**Försäljningar**	
Stad	meur	Antal lägenheter	meur	Antal lägenheter
London	-	-	-8	3
Paris	-	-	-21	163
Washington D.C.	68	214	-	-
Montreal	67	193	-	-
Summa	**135**	**407**	**-29**	**166**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250707231

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 2024.

bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning syftar till att säkerställa Akelius åtaganden gentemot alla sina intressenter, vilket kräver en bra bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Bolagsstyrningen inom Akelius är primärt reglerad av externa styrdokument och tillämpliga lagar och regler, så som Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen, svensk kod för bolagsstyrning, *Nasdaq First North Growth Market Rulebook* för emittenter, *International Financial Reporting Standard*.

Interna styrdokument kompletterar externa regelverk.

Interna styrdokument inkluderar bolagsordning, uppförandekod och andra policyer som fastställts av styrelsen. Dessa interna policyer, instruktioner och delegeringar klargör ansvar och befogenheter inom olika områden.

bolagsordning

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

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

interna styrdokument

- bolagsordning
- uppförandekod
- visselblåsarpolicy
- anti-korruptionspolicy
- uppförandekod för leverantörer
- insiderpolicy
- finanspolicy
- riskhanteringspolicy
- inköpspolicy
- hållbarhetspolicy
- policy för gröna inköp
- policy för reducering av växthusgaser
- IT-policy
- dataskyddspolicy
- attesteringspolicy
- krishanteringspolicy
- föreningsfrihetspolicy
- policy för mångfald och jämställdhet bland medarbetarna
- policy för hållbar arbetsmiljö
- policy för politiskt engagemang
- policy för ansvarsfulla investeringar
- informationspolicy
- kommunikationspolicy
- skattepolicy

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709121232

uppförandekod

Akelius uppförandekod

- utgör grunden för Akelius affärsverksamhet
- avgör Akelius framgång som ett långsiktigt och hållbart företag
- främjar kvalitet som Akelius företagskultur

Akelius har åtagit sig att

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

Uppförandekoden gäller för alla som agerar för Akelius räkning,
inklusive anställda, styrelseledamöter, ledning och konsulter.

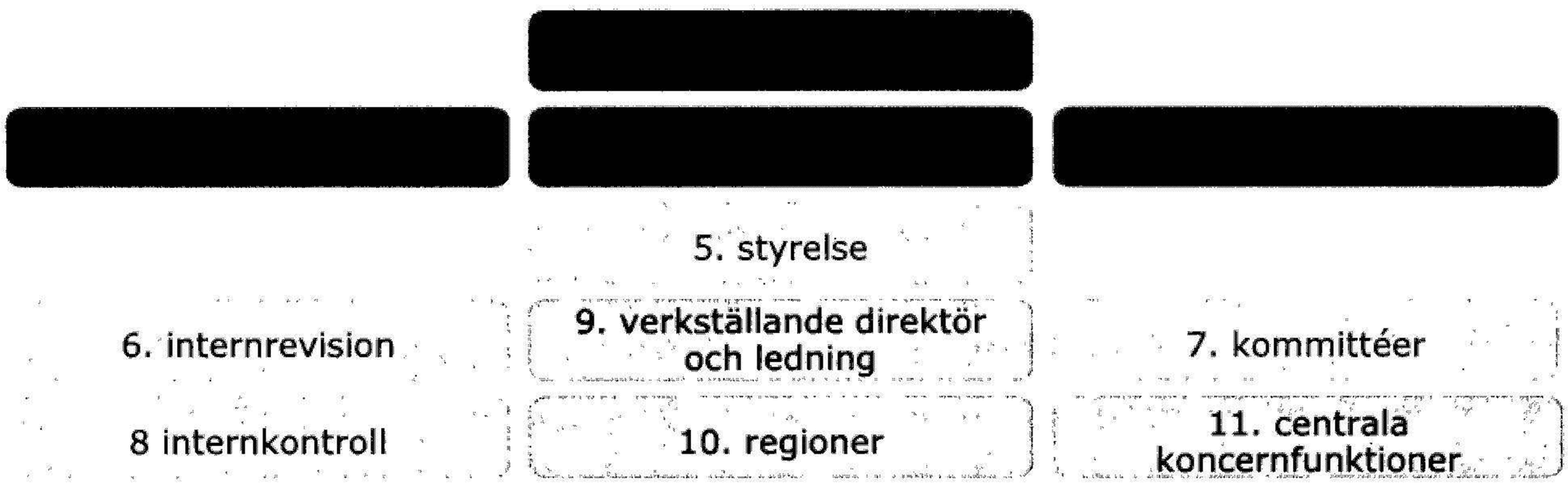
Akelius säkerställer att anställda läser och respekterar uppförandekoden.
97 procent (98) av de anställda i tjänst har avklarat testet avseende uppförandekoden.

Akelius har även antagit en uppförandekod som är specifik för leverantörer och affärspartners, se sida 139.

antikorruptionspolicy

Antikorruptionspolicyn utvidgar och förklarar uppförandekoden.
Policyn 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 bör aldrig använda samma leverantör som Akelius för personligt bruk.
Ett årligt antikorruptionstest är obligatoriskt för alla Akelius anställda.
96 procent (98) av alla de anställda i tjänst har avklarat antikorruptionstesten 2024.

struktur för bolagsstyrning



1. Akelius ägare

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

Giannis Beta Ltd har under året sålt hela sitt innehav av A-aktier till Akelius Apartments Ltd.

Ägarstruktur per den 31 december 2024 finns specificerad på nästa sida.

2. valberedning

Enligt bolagsstämmans beslut 2024 ska valberedningen bestå av tre ledamöter representerade av de tre röstmässigt största ägarna per den 30 september 2024.
De tre aktieägarna kommer att föreslå kandidater till styrelsen för bolagsstämman 2025.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211233

ägarstruktur

	Antal A-aktier	Antal D-aktier[1]	Summa antal aktier	Andel av aktier, procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd[2]	5 553 000 000	150 050 000	5 703 050 000	89,25	89,92
Xange Holding Ltd[3]	617 000 000	-	617 000 000	9,66	9,96
Akeliusfonder Ltd[2]	-	395 257	395 257	0,01	0,00
Övriga ägare	-	69 554 743	69 554 743	1,08	0,12
Summa	**6 170 000 000**	**220 000 000**	**6 390 000 000**	**100**	**100**
Andel, procent	**96,56**	**3,44**	**100**		

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

3. bolagsstämma

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

Årsstämman utser styrelse och revisor, fastställer resultat- och balansräkning, tar beslut om dispositioner beträffande moderbolagets resultat, ansvarsfrihet, och beslutar om ändringar i bolagsordningen.

Extra bolagsstämma hålls när ägarna eller styrelsen begär det.

Akelius årsstämma hölls den 18 april 2024. 99,88 procent (99,63) av rösterna var representerade.

Stämman beslutade att lämna vinstutdelning med 0,10 euro per stamaktie av serie D.

Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2025,
besluta om nyemission av stamaktier av serie A till ett sammanlagt belopp om cirka 680 000 000 euro.
Mandatet sker inom ramen för att säkerställa att moderbolagets aktiekapital inte överstiger bolagsordningens gränser.

Pål Ahlsén omvaldes till styrelsens ordförande.
Kerstin Engström, Thure Lundberg, Igor Rogulj och Ralf Spann omvaldes som styrelseledamöter.

Ernst & Young AB omvaldes som revisor fram till årsstämman 2025.
Stämman beslutade att godkänna arvodet till styrelsen och revisorn.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.akelius.com/sv.

4. extern revision

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

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.

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.

Styrelsen har haft 14 möten (20) under året.
Mötena behandlar frågor av väsentlig betydelse för Akelius,
såsom fastställande av styrdokument, strategiska beslut, köp och försäljning av fastigheter, aktier och finansiering.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709021234

Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

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

Under bolagsstämman 2024 beslutades att betala arvode om 600 000 SEK till styrelseordförande och 360 000 SEK till varje styrelseledamot.
Arvode betalas inte till ledamöter anställda i koncernen.

Genomsnittlig tid i styrelsen är 5,7 år (4,0) per årsbokslutet 2024.

Se mer information om Akelius styrelse på sida 45.

6. internrevision

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

7. kommittéer

revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av 3 personer (3).

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

Utskottet ansvarar för att övervaka ledningens arbete avseende intern kontroll, fastighetsvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar revisorn löpande för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat.
Utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och ansvarar för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Revisionsutskottet består av Pål Ahlsén, Thure Lundberg och Lars Åhrman.
Under året höll utskottet 6 möten.
Head of Group Accounting är utskottets sekreterare och medverkade vid samtliga möten.
De externa revisorerna medverkade också vid samtliga möten.

hållbarhets- och byggkommittén

Hållbarhets- och byggkommittén, tidigare bygg- och designkommittén, består av Anders Lindskog, Igor Rogulj, Head of Construction Europa Niall McLoughlin, Head of New York Kimiya Khosravani och Lead Architect Eftychia Kotsareli.

Ansvarsområden beslutas av styrelsen.
Hållbarhets- och byggkommittén möts varje kvartal och beslutar om förslag relaterade till byggnation och design.
Ett centralt ämne är översynen av energi och hållbarhet.

8. internkontroll

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

Syftet med intern kontroll av finansiell rapportering är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och är framtagna i enlighet med god redovisningssed och följer tillämpliga lagar och regler.

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, värderingen av fastighetsbeståndet och finansiella tillgångar, uppskjuten skatt och andra skatter, räntebärande skulder, samt risk för bedrägeri av tillgångar.

9. verkställande direktör och ledning

Styrelsen delegerar det löpande ansvaret för koncernens förvaltning och finansiella rapportering 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 direktören rapporterar löpande till styrelsen om koncernens utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Ledningen inklusive den verkställande direktören omfattar 5 personer (6) vid årets slut.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709211235

Sedan 1 januari 2025 omfattar ledningen 7 personer.
Två personer har utträtt ur ledningen och tre personer har tillkommit.

10. regioner

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.

Regioncheferna ansvarar för lönsamheten i deras respektive region.
Detta innebär ansvar för fastighetsförvaltning, uthyrning, uppgradering, köp och försäljning, värdering av fastigheter och redovisning i dotterbolag.
I regionorganisationerna arbetar totalt 590 personer (607) vid årets slut.

11. centrala koncernfunktioner

Till stöd för organisationen finns centrala koncernfunktioner.

Centrala koncernfunktioner omfattar koncernredovisning, finansiering, legal och skatt, samt affärsutveckling.
Totalt arbetar 38 anställda (48) inom koncernfunktionerna vid årets slut.

verkställande direktör och ledning*

Ralf Spann
Verkställande direktör & Head of Canada

Matthew Collier
Head of US

Oana Hadzhiyski
Head of Business Development

Jonas Rogberg
Chefsjurist

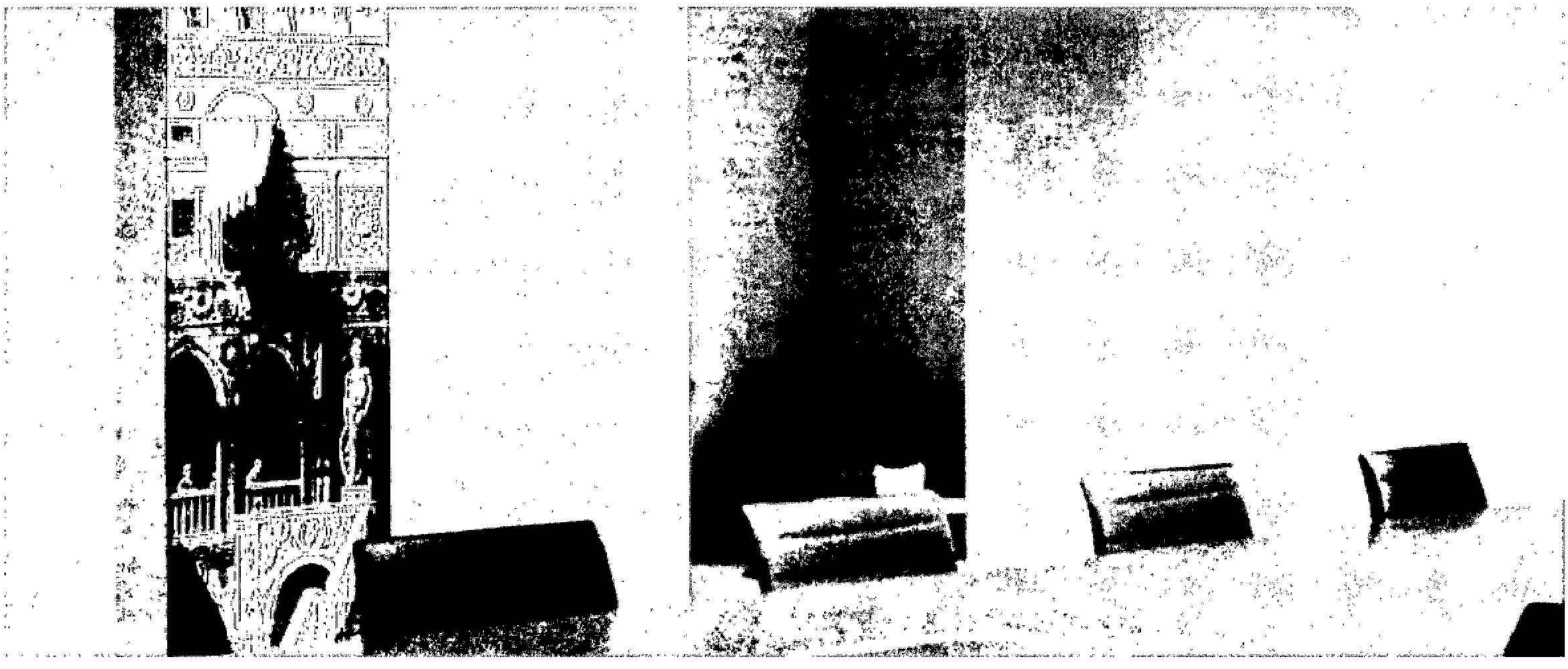
Björn Endruweit
Head of Europe

Laurence Baude Johansson
Head of Group Accounting

Jonas Calmvik
Head of Treasury

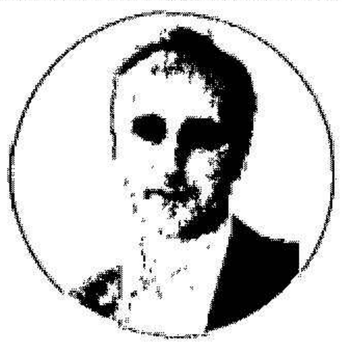
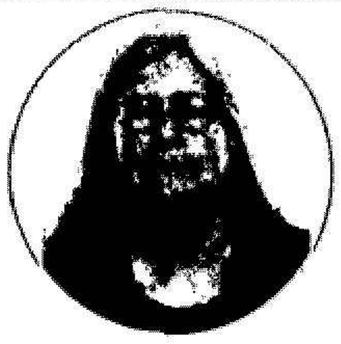
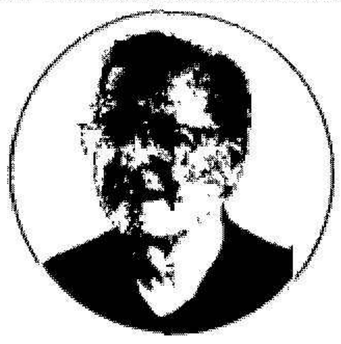
*Akelius ledning per 1 januari 2025

Akelius kontor i Toronto.



Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

styrelse

	Generell information	Erfarenheter, uppdrag[1]	Beroende
 Ordförande **Pål Ahlsén**	Född 1972 Invald 2022 Magisterexamen företags- och nationalekonomi, Stockholms universitet	Akelius Residential Property AB (publ), diverse tjänster, 2005–2010 Verkställande direktör, Akelius Residential Property AB (publ), 2010–2020	Oberoende i förhållande till ägarna Ej oberoende i förhållande till Akelius och dess ledning[2]
 Ledamot **Igor Rogulj**	Född 1965 Invald 2010 Arkitekt, University of Zagreb	Arkitekt med verksamhet i Paris, Hannover, Berlin, 1991–2003 Delägare och koncernchef på Vukovic+Rogulj Gesellschaft von Architekten mbH, 2003–nuvarande Styrelseledamot i Akelius Foundation	Ej oberoende i förhållande till ägarna Oberoende i förhållande till Akelius och dess ledning
 Ledamot **Kerstin Engström**	Född 1958 Invald 2020 Masterexamen i juridik, Lunds universitet	Advokat, ledamot i Sveriges Advokatsamfund, 1990–2012 Domare, Hovrätten, 2013–2020 Styrelseordförande i Akelius Foundation	Ej oberoende i förhållande till ägarna, Akelius och dess ledning
 Ledamot **Thure Lundberg**	Född 1952 Invald 2020 -	Fastighetsrådgivare och mäklare, 1975–2015 Grundare av Lundberg & Partners Styrelseordförande, Linteum Invest AB	Oberoende i förhållande till ägarna, Akelius och dess ledning
 Ledamot **Ralf Spann**	Född 1975 Invald 2023 Masterexamen i företagsekonomi, Humboldt University, Berlin	Akelius Residential Property AB (publ), diverse tjänster, 2006–2020 Verkställande direktör, Akelius Residential Property AB (publ), 2020–nuvarande	Oberoende i förhållande till ägarna Ej oberoende i förhållande till Akelius och dess ledning[2]

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

ank=20250707-20250709021236

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

riskhantering

All affärsverksamhet bygger på noggranna beräkningar av risk kontra belöning. Riskhantering är en kontinuerlig och systematisk process.
Potentiella risker identifieras, utvärderas, dokumenteras och hanteras.

Målet med Akelius riskhantering är att säkerställa intern medvetenhet om väsentliga risker för koncernen, att undvika onödiga risker och att minimera nödvändiga risker.

Styrelsen har delegerat uppgifterna relaterade till riskhantering till revisionsutskottet.
Verkställande direktör och chefsjuristen är riskhanterare och ansvariga för riskhanteringsprocessen.
Akelius chefer är ansvariga för att kontrollera riskerna inom sina områden.

De huvudsakliga risker som Akelius identifierat är strategiska, operativa, finansiella, regulatoriska och hållbarhetsrelaterade risker.

Strategiska risker är relaterade till påverkan av externa faktorer och händelser.

Operativa risker är förknippade med fastighetsförvaltning av Akelius fastigheter.

Regulatoriska risker är relaterade till efterlevnad av lagar och förordningar.
Finansiella risker är relaterade till Akelius finansiering och rapportering.

Hållbarhetsrisker avser miljö, socialt ansvar gentemot intressenter och bolagsstyrning inom Akelius.

riskhanteringsmatris

Akelius har implementerat en riskhanteringsmatris där risker bedöms på väsentlighets- och sannolikhetsskalor från 1 till 4.
Se skalornas betydelse nedan och riskhanteringsmatrisen på nästa sida.

Ytterligare information om Akelius operativa risker som ändrade fastighetsvärden, vakans, minskade hyresintäkter, ökade fastighetskostnader, samt legala risker i notupplysningar.
Akelius har även andra väsentliga risker som strategiska och finansiella risker.

Skala	1	2	3	4
Väsentlighetsskala, meur	1–5	6–50	51–250	>250
Sannolikhetsskala, procent	0–25	26–50	51–75	76–100

ank=20250707;20250707092137

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707921238

riskhanteringsmatris

Nyckelrisk	Väsentlighet av förekomst	Sannolikhet för förekomst	Risk-utveckling	Referens
strategiska risker				
Makroekonomiska risker och kriser	4	1	Ökat	e/t
Förändringar i regler och förordningar som har väsentlig påverkan på verksamheten	3	2	Minskat	Not 1
Portföljens sammansättning	2	2	Oförändrat	e/t
Digitalisering	1	1	Oförändrat	e/t
operativa risker				
Ändringar i fastighetsvärden	3	3	Oförändrat	Not 8
Hög vakansgrad och/eller hyresnivå som minskar hyresintäkter	2	2	Minskat	Not 8
Minskade hyresintäkter	1	4	Oförändrat	Not 3
Ökad fastighetskostnader	2	2	Oförändrat	Not 8
Hög personalomsättning som skadar den dagliga verksamheten	1	2	Oförändrat	e/t
Missnöjda hyresgäster	2	1	Minskat	e/t
Extrema hot om bedrägerier eller brott	2	1	Minskat	e/t
Legala risker	1	4	Minskat	Not 20
Verksamhetsuppehåll	1	1	Minskat	e/t
finansiella risker				
Finansiering och refinansiering	3	1	Oförändrat	Not 13
Ränteförändringar	2	2	Oförändrat	Not 13
Värdeförändring i finansiella instrument	3	3	Oförändrat	Not 13
Valutafluktuationer	2	4	Ökat	Not 13
Överträdelse mot villkor och kovenanter i kreditavtal	2	1	Oförändrat	Not 13
regulatoriska risker				
Bristande efterlevnad av regler som leder till böter och/eller andra påföljder	2	1	Oförändrat	e/t
Skattefrågor	2	1	Oförändrat	e/t
Miljötvister	1	1	Minskat	e/t
Personalrelaterade tvister	1	1	Minskat	e/t
hållbarhetsrisker				
Risker till följd av klimatförändringar	2	3	Oförändrat	Sida 139
Rykte	2	1	Oförändrat	e/t
Korruption och brott mot uppförandekoden	1	1	Oförändrat	e/t

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

finansiering – säkerhet först

Akelius prioriterar säkerhet först i valet och hanteringen 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 kassaflödet och soliditet.
Attraktiva bostadsfastigheter i välutvecklade växande storstäder främjar god likviditet och god tillgång till finansiering.

finanspolicy

Akelius finanspolicy ger vägledning gällande hantering av risker och behörigheter som understryker styrelsens, verkställande direktörens och finanschefens finansiella ansvar.
Finanspolicyn syftar till en hög finansiell uthållighet.

Koncernen ska kunna stå emot

- en nedgång i fastighetsvärden med 25 procent
- en räntehöjning med fem procentenheter
- femton procent lägre hyresintäkter

Belåningsgraden minskade från 42 till 36 procent under året.
Tröskelvärdet är 35 procent enligt Akelius finanspolicy.
Styrelsen har godkänt avvikelsen från finanspolicyn då den bedöms som marginell.

Huvudägaren Akelius Apartments Ltd., som äger 86,9 procent av stamaktier av serie A,
har ställt ut en finansiell garanti om 1 900 meur.
Belopp under garantin betalas ut på begäran för att möjliggöra för Akelius Residential Property AB (publ) att återbetala skuld.

Akelius kreditbetyg

Standard and Poor's bedömer Akelius kreditrisk till BBB- med stabila utsikter.
Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB.

finanspolicy och utfall

	Finanspolicy	2024
Kreditbetyg	Min BBB-	BBB-
Belåningsgrad, procent	Max 35	36
Ej pantsatt kvot, procent	Min 150	237
Räntetäckningsgrad*	Min 2,0	4,7
Likviditet, meur	Min 500	691
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning	Min 1,0	2,53

* exklusive realiserad värdetillväxt

ank=20250707-20250709021239

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021240

niotusen D-aktieägare

Antal stamaktier av serie D, D-aktier, uppgick till 220 000 000 (220 000 000), vilket motsvarar 116 meur (103) i eget kapital.
D-aktier utgör 3,44 procent (3,63) av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB (publ).
Stängningskursen per D-aktie uppgick till 1,650 euro (1,530) den 31 december 2024.

Akelius D-aktier ägs av niotusen aktieägare och är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Andelen D-aktier är begränsad till trettio procent av det totala antalet stamaktier i moderbolaget.

Varje D-aktie berättigar till en tiondels röst. Varje stamaktie av serie A, A-aktie, erhåller en röst.

efterställd hybridobligation

Akelius har en hybridobligation till ett nominellt värde om 334 meur (334).

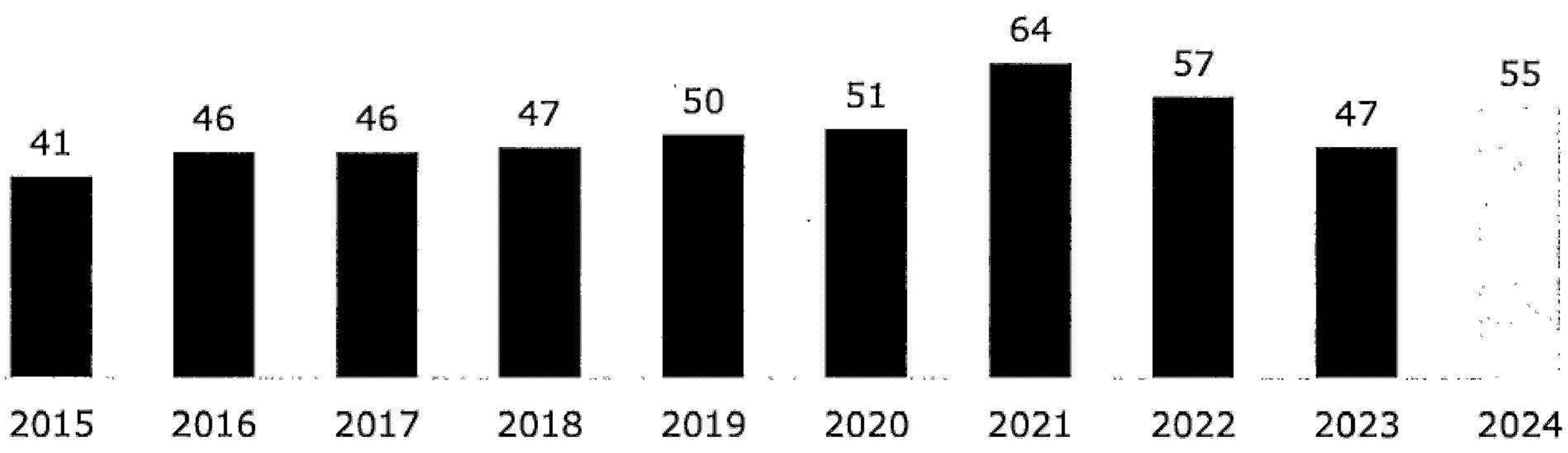
Akelius betraktar hybridobligationer som hybridkapital på grund av att de är efterställda andra skulder,
den extremt långa löptiden och möjligheten att skjuta upp räntebetalningarna.
Akelius använder hybridobligationer för att minska den finansiella risken.

En låg belåningsgrad på seniora lån som förfaller till betalning minskar refinansieringsrisken.
Möjlighet att skjuta upp räntebetalningarna ökar den finansiella flexibiliteten.

Standard & Poor's anser att Akelius hybridobligation är till femtio procent eget kapital och betraktar den därmed som hybridkapital.

soliditet, inklusive hybridkapital

procent



Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709121241

låg likviditetsrisk

likviditet 691 meur

Vid utgången av 2024 uppgick likviditeten till 691 meur (976), bestående av likvida tillgångar, outnyttjade kreditavtal och investeringen i Castellum AB.

Akelius Apartments Ltd. har utökat den utställda finansiella garantin till 1 900 meur (1 117) under året.
Akelius Residential Property AB (publ) ska använda garantin för att återbetala skulder vid förfall.

De outnyttjade kreditavtalen har tillhandahållits av 4 banker (4) med en genomsnittlig löptid om 0,9 år (1,2).

Kreditfaciliteter som avses behållas omförhandlas med syfte att förlängas i rimlig tid innan förfall.

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, kortfristiga lån och signerade köp.
Kapitalkällor består av likviditet, resultat före skatt, värdeförändringar, finansiella garantier från närstående och avtalade försäljningar.

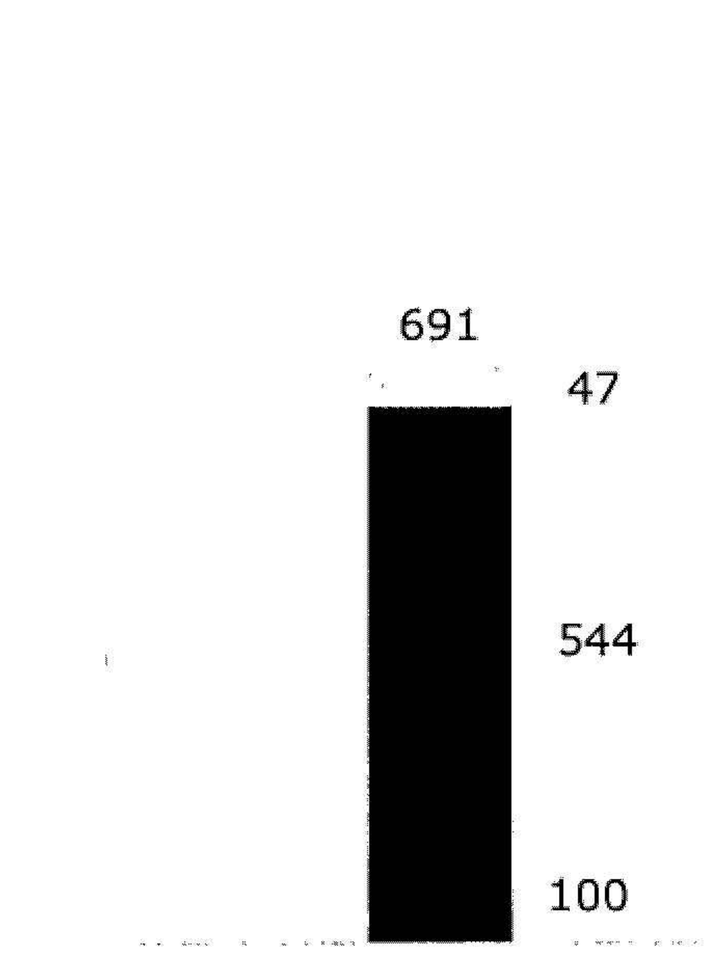
Vid utgången av 2024 var kapitalkällorna 253 procent (170) av kapitalanvändningen.

Uppgradering av lägenheter kan avbrytas med en ledtid på upp till tre månader. Akelius uppskattar investeringarna till 10 meur (50) under den perioden.

Kassaflöde från den löpande verksamheten baserat på proforma som ingår i kapitalkällor uppgick till 186 meur (135).

likviditet

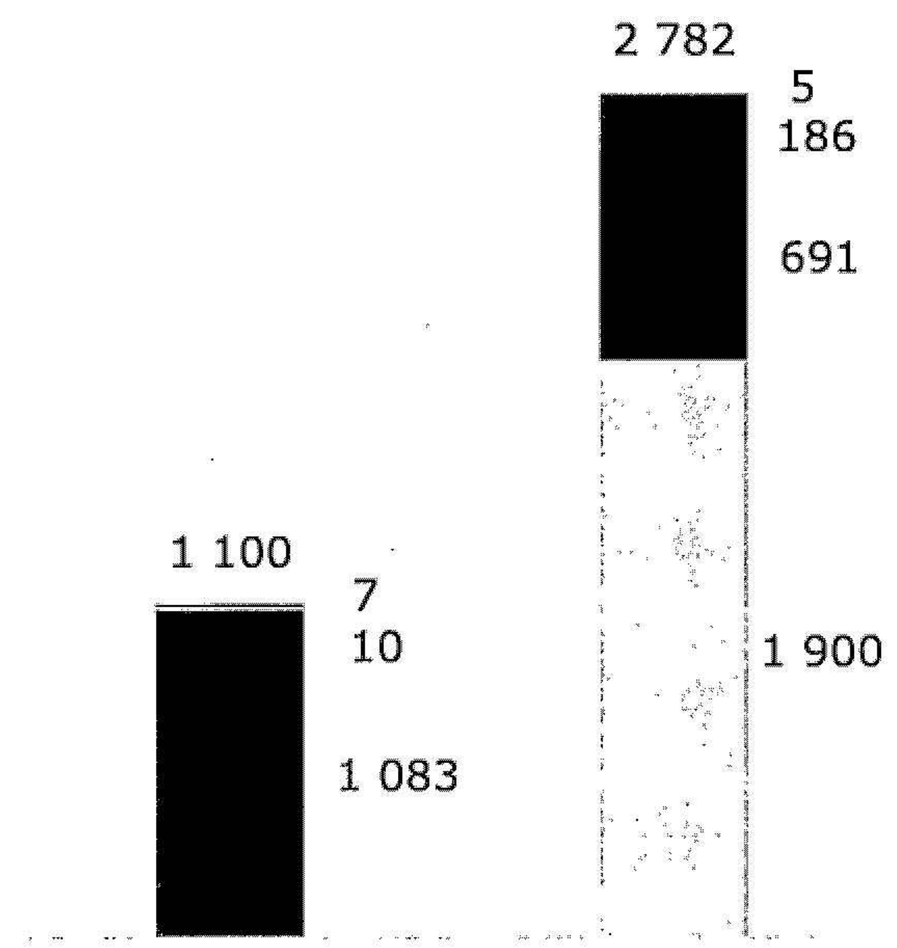
meur



outnyttjade kreditfaciliteter
aktier
likvida medel

kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



kapitalanvändning

signerade köp
investeringar
kortfristiga lån

kapitalkällor

avtalade försäljningar
resultat före skatt och värdeförändringar
likviditet
finansiell garanti

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707092121242

ej pantsatta fastigheter
5 638 meur

En låg andel pantsatta fastigheter minskar likviditetsrisken och ökar den finansiella flexibiliteten.

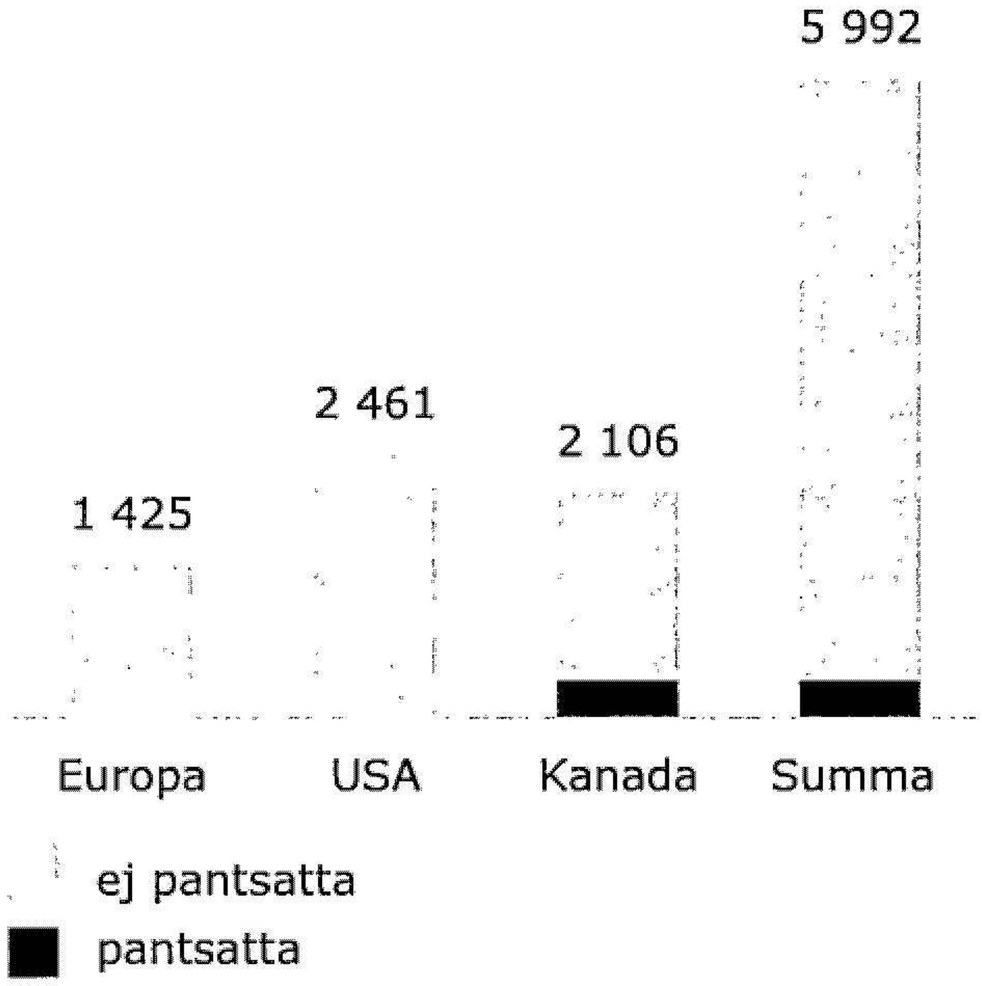
Ej pantsatta fastigheter

- är lättare att sälja och skapar likviditet genom försäljning
- ger tillgänglighet till ny ej säkerställd och säkerställd finansiering

Ej pantsatta fastigheter uppgick till 5 638 meur (5 232) vid utgången av 2024, vilket var 2,37 gånger större (1,97) än senior skuld utan säkerhet.
Hundra procent av den ej säkerställda skulden är upplånad av moderbolaget och dotterbolaget Akelius Residential Property Financing B.V.

pantsättning av fastigheter

meur



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.

Akelius finansieringskällor avser 4 banker (6) och 6 obligationer (9), inklusive en hybridobligation. Bankfinansiering tas upp i lokala hypoteksbanker och stabila låneinstitut. Dessa tillhandahåller Akelius långfristig kapitaltillgång, vilket innebär stabilitet och låga kostnader.

Stora kommersiella banker tillhandahåller Akelius en flexibel medel- till långfristig kapitaltillgång, vilket till en stor del är utan säkerheter.

Akelius lånar på de europeiska kapitalmarknaderna, främst i Sverige och Storbritannien.

Under 2024 återbetalade Akelius tre obligationer.
Två obligationer om totalt 854 msek och en obligation om 500 meur.

För ytterligare information om aktiviteter på kapitalmarknaden, se not 13 och not 16.

aktiviteter på kapitalmarknaden

12 november 2024
återbetalning obligationer 854 msek

14 mars 2024
återbetalning obligation 500 meur

18 oktober 2023
inlösen riktad låneemission 210 musd

3 oktober 2023
återbetalning obligation 899 msek

7 mars 2023
återbetalning obligation 146 msek

3 mars 2023
återbetalning obligation 41 msek

10 juli 2023
återbetalning hybridobligation 315 meur

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

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709172135

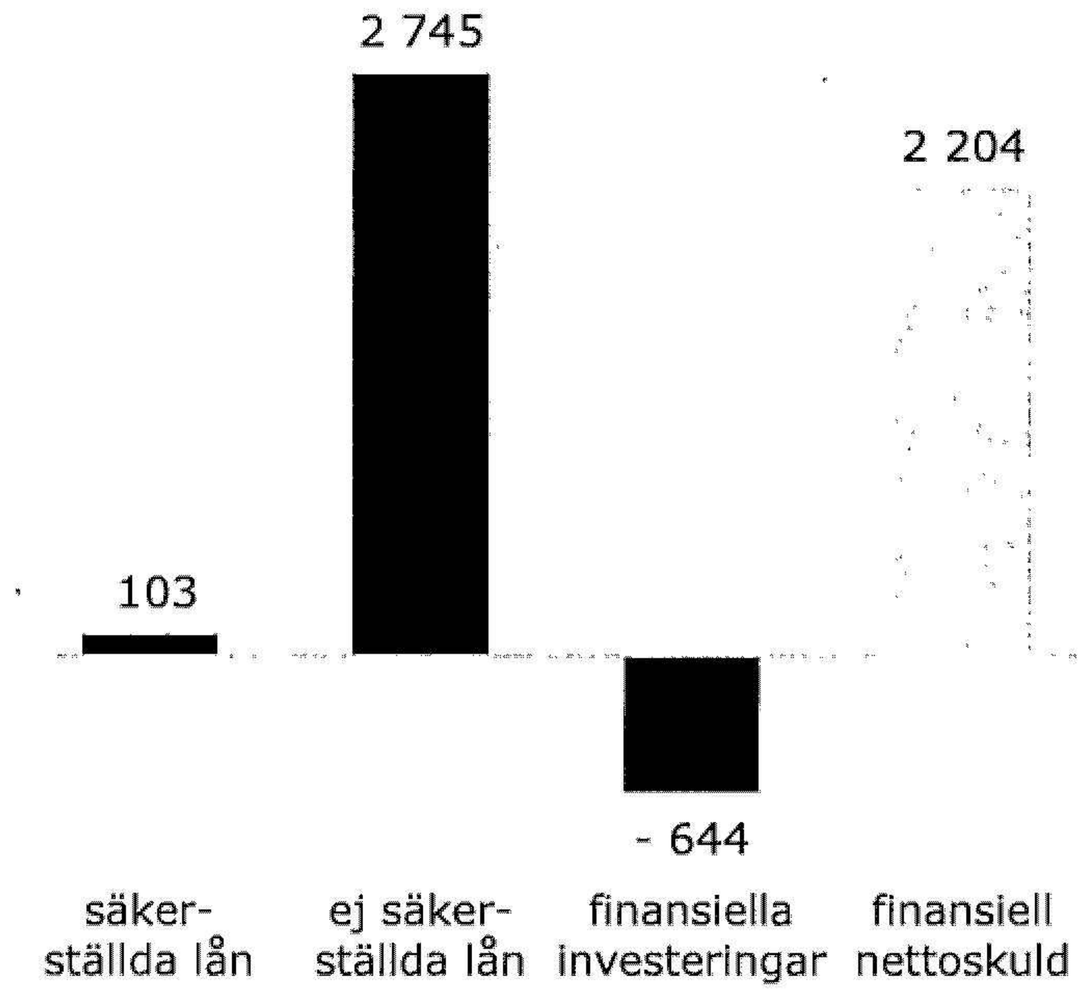
låg finansieringsrisk

Akelius refinansieringsrisk minskas av diversifierad upplåning och en jämnt fördelad löptidsprofil.
Den finansiella garantin som Akelius Apartments Ltd. har lämnat till Akelius Residential Property AB (publ) samt stor andel ej pantsatta fastigheter minskar risken ytterligare.

För att säkra den finansiella stabiliteten ytterligare anger finanspolicyn att räntetäckningsgraden ska vara minst 2,0, med ambition att överstiga 2,4.
Från 2024 får skuld dividerat med EBITDA inte överstiga 15.

nettoskuld

meur



begränsad ränterisk

Ränterisk är risken att påverkas negativt av förändringar i räntenivån.

långsiktiga lån reducerar 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 3,7 år (4,1).

stadig intäktsökning ger starkare skuldtäckningsgrad

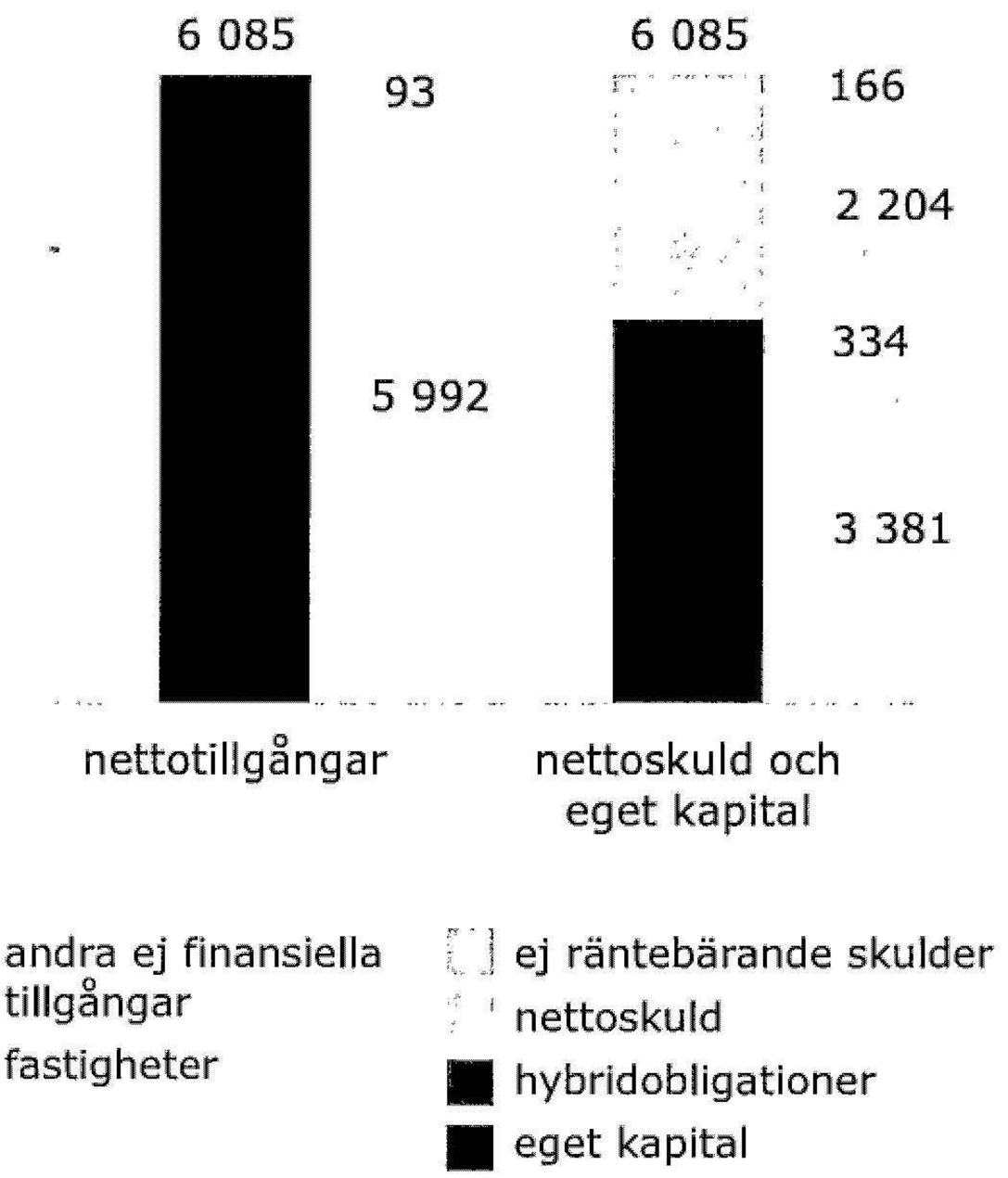
Akelius skuldtäckningsförmåga, samt förmågan att betala stigande räntekostnader, ökar över tid eftersom bolagets fastighetsbestånd genererar ett stadigt växande rörelseresultat.

En ökning i rörelseresultat har en positiv inverkan på fastighetspriserna vilket skapar kassaflöde och realiserad värdetillväxt vid en avyttring av fastigheterna.

Räntetäckningsgraden för 2024 var 4,7 (21,7).
Exkluderas fastighetsbeståndets värdetillväxt så var räntetäckningsgraden 5,3 (22,0).
Låneportföljens genomsnittliga ränta minskade till 1,15 procent (1,38) under 2024.

nettobalans

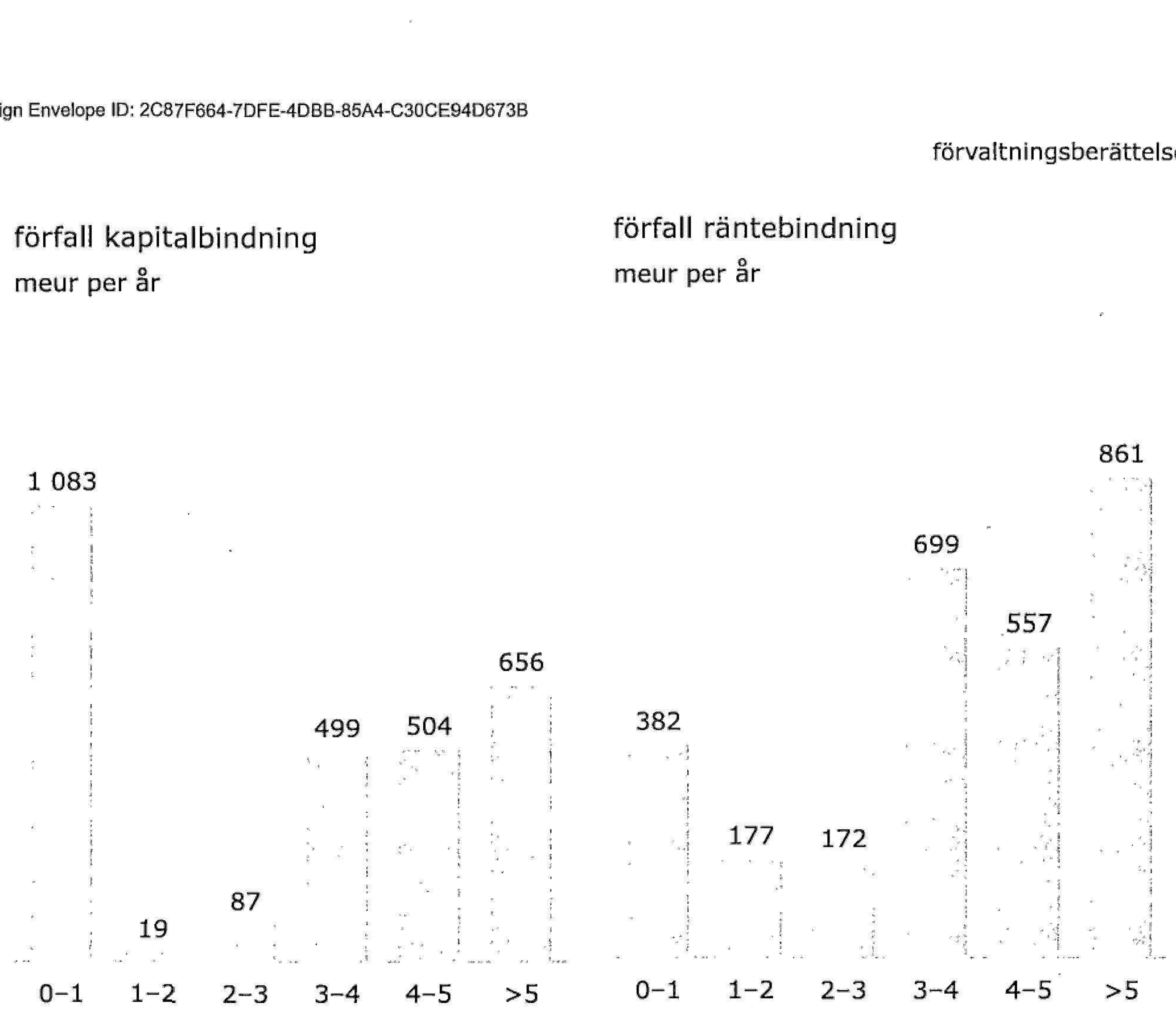
meur



Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

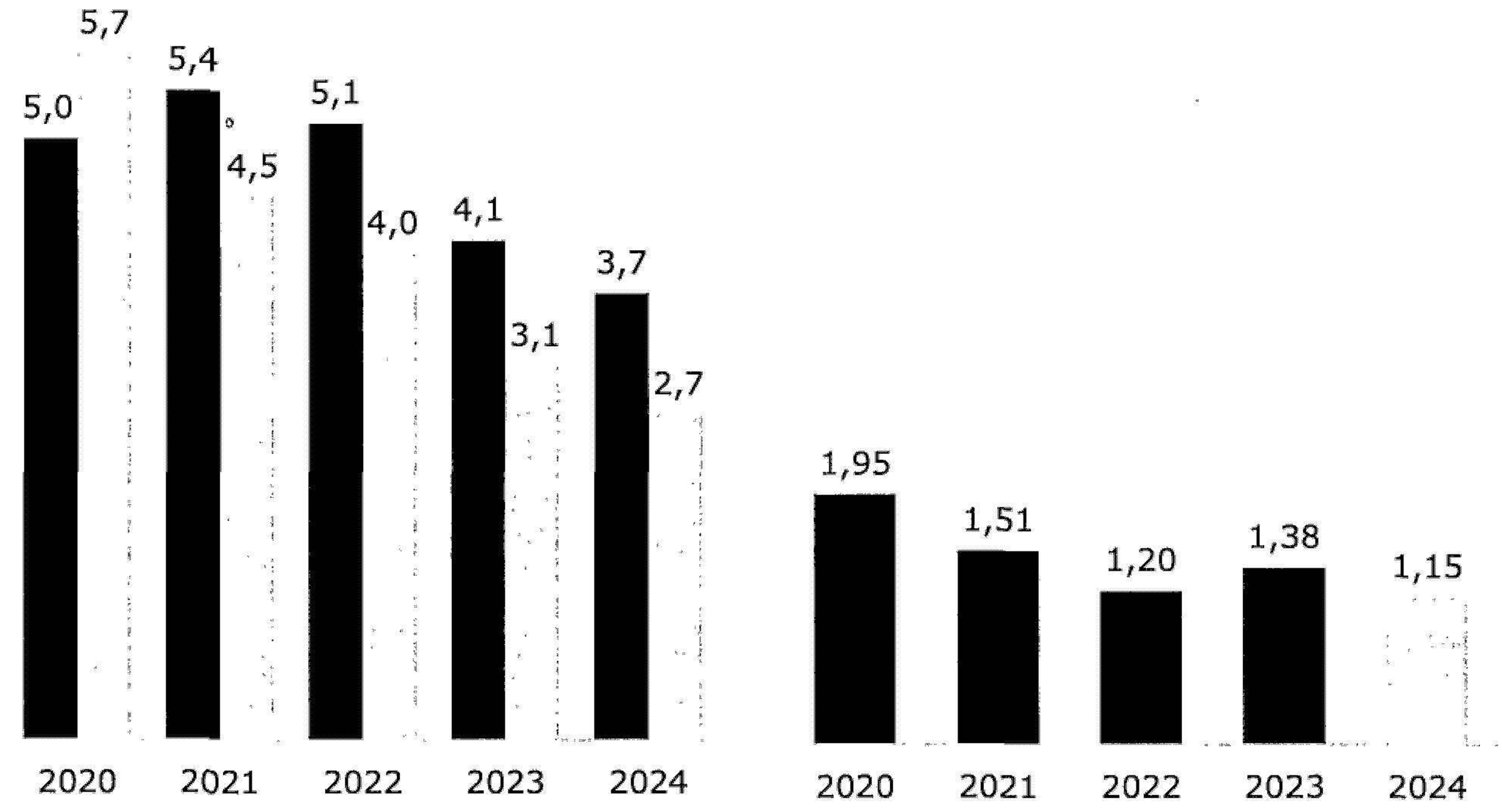
förfall kapitalbindning
meur per år

förfall räntebindning
meur per år



räntebindning 3,7 år
kapitalbindning 2,7 år

genomsnittlig ränta 1,15 procent



ank=20250707;2025070912244

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709212345

aktuell räntetäckningsförmåga och intjäningskapacitet

Driftöverskott och realiserad värdetillväxt återinvesteras huvudsakligen i befintliga 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 tolvmånadersperiod är inte en prognos för de kommande tolv månaderna.
Till exempel finns det ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakurs, framtida fastighetstransaktioner eller ränteförändringar.

meur	Jan-dec 2024	Intjänings-kapacitet per 31 dec 2024
Hyresintäkter	357	394
Driftskostnader	-132	-132
Underhåll	-25	-29
Driftöverskott	**200**	**233**
Centrala administrationskostnader	-14	-13
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	**186**	**220**
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	**185**	**219**
Nettoräntekostnader	-35	-33
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	**5,3**	**6,6**
Realiserad värdetillväxt	-22	
Räntetäckningsgrad	**4,7**	
Nettoskuld per 31 dec 2024	2 204	2 204
Nettoskuld / rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,8	10,0

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709021246

övrig finansiell information

moderbolaget

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 17 meur (-357).
Finansnetto uppgick till -25 meur (370).
Årets resultat uppgick till -34 meur (-13).

Akelius har i enlighet med styrelsens beslut på bolagsstämman genomfört utdelningar samt en nyemission under 2024.

Utdelning på stamaktier av serie D betalades ut vid fyra tillfällen, om 0,025 euro, totalt 22 meur. Avstämningsdagar för utdelningarna är 3 maj 2024, 5 augusti 2024, 5 november 2024 och 5 februari 2025.
Moderbolaget emitterade 330 000 000 stamaktier av serie A under andra kvartalet till ett värde av 1,52 euro per aktie, totalt 502 meur.

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i euro

Balanserade vinstmedel	-13 256 123
Överkursfond	2 781 700 195
Årets vinst	-33 255 971
Summa	**2 735 188 101**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt

Till ny räkning överförs	2 735 188 101
Summa disponerat	**2 735 188 101**

hållbarhetsrapport

Akelius har integrerat hållbarhetsrapporten i årsredovisningen och omfattar sidorna 6–15, 46–47 samt 120–144.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

nyckeltal

	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 381	2 833	4 506	7 049	5 374
Soliditet, procent	50	42	50	57	43
Soliditet inklusive hybridobligationer, procent	55	47	57	64	51
Avkastning på eget kapital, procent	2	-8	-8	52	0
Substansvärde, meur	3 397	2 863	4 433	7 087	6 324
Driftresultat*					
Hyresintäkter, meur	357	333	303	212	190
Tillväxt hyresintäkter, procent	7,4	10,0	42,9	12,1	0,4
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	6,8	10,8	11,9	1,5	3,5
Driftöverskott, meur	200	173	148	99	91
Tillväxt driftöverskott, procent	15,7	16,7	49,6	8,6	5,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	14,3	18,0	18,9	-2,1	9,7
Överskottsgrad, procent	55,9	51,9	48,9	46,8	48,2
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	36	42	16	0	39
Ej pantsatt kvot	2,37	1,97	2,50	3,76	1,89
Räntetäckningsgrad, 12 månader	4,7	21,7	8,8	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,3	22,0	9,6	2,8	2,5
Genomsnittlig ränta, procent	1,15	1,38	1,20	1,51	1,95
Räntebindning, år	3,7	4,1	5,1	5,4	5,0
Kapitalbindning, år	2,7	3,1	4,0	4,5	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 072	19 652	19 545	17 770	44 443
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 262	1 233	1 234	1 115	2 986
Hyrespotential, procent	20	21	22	25	24
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	1,3	2,0	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	5,9	8,1	12,5	7,5
Omsättning hyresgäster, procent	23	23	25	27	16
Verkligt värde, euro/kvm	4 748	4 613	5 001	5 399	4 066
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	377	337	317	258	473
Direktavkastningskrav, procent	4,89	4,74	4,20	3,99	3,28
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,19	0,55	0,21	-0,16	-0,38
Ingående verkligt värde, meur	5 686	6 173	6 020	12 139	11 964
Värdeförändring, meur	-102	-582	-592	1 719	34
Investering, meur	157	194	205	360	381
Köp, meur	135	-	457	588	172
Försäljning, meur	-29	-5	-11	-9 138	-185
Valutakursdifferenser, meur	145	-94	94	352	-227
Utgående verkligt värde, meur	5 992	5 686	6 173	6 020	12 139

* 2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

Se definitioner på sidorna 150-152 samt alternativa nyckeltal på sidorna 147-149.

0707-20250709121247 anl=2025

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

finansiella rapporter och noter

ank=20250707;20250709212248

koncernens finansiella rapporter	sida
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	58
koncernens balansräkning	60
koncernens rapport över förändring i eget kapital	62
koncernens rapport över kassaflöden	63

koncernens noter		sida
1	redovisningsprinciper	64
2	segmentsrapportering	65
3	hyresintäkter	68
4	leasing	69
5	driftskostnader	70
6	ersättning till revisorer	70
7	anställda och styrelse	71
8	förvaltnings- och rörelsefastigheter	74
9	tillgångar som innehas för försäljning	79
10	finansnetto	79
11	skatter	80
12	anläggningstillgångar	82
13	finansiella instrument och riskhantering	83
14	kundfordringar	89
15	likvida medel	90
16	räntebärande lån och hybridobligationer	91
17	derivat	93
18	avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation	94
19	upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94
20	avsättningar	95
21	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	95
22	eget kapital	96
23	närstående	97
24	kontrakterade fastighetsköp	98
25	händelser efter balansdagen	98

moderbolagets finansiella rapporter	sida
moderbolagets resultaträkning	99
moderbolagets balansräkning	100
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	101
moderbolagets kassaflödesanalys	102

moderbolagets noter		sida
1	redovisningsprinciper	103
2	ersättning till revisorer	104
3	anställda	104
4	resultat från andelar i dotterbolag	105
5	finansnetto	105
6	bokslutsdispositioner	106
7	skatter	106
8	andelar i dotterbolag	107
9	finansiella instrument	108
10	fordringar och övriga tillgångar	109
11	likvida medel	110
12	räntebärande skulder	110
13	derivat	111
14	avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation	112
15	avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder	112
16	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	113
17	eget kapital	113
18	närstående	114
19	händelser efter balansdagen	114

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

meur	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2, 3	357	333
Driftskostnader	2, 5, 7	-132	-136
Underhåll	2	-25	-24
Driftöverskott		**200**	**173**
Centrala administrationskostnader	6, 7	-14	-17
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA		**186**	**156**
Avskrivningar	12	-3	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 8	2	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 8	-104	-582
Rörelseresultat		**81**	**-429**
Ränteintäkter	10	30	72
Räntekostnader	10	-65	-79
Räntekostnader hybridobligationer	10	-8	-14
Värdeförändring finansiella tillgångar	10	-97	264
Värdeförändring derivat	10, 17	28	-67
Övriga finansiella intäkter och kostnader	7, 10	-27	45
Resultat före skatt		**-58**	**-208**
Aktuell skatt	11	-4	-2
Uppskjuten skatt	11	-17	-50
Resultat		**-79**	**-260**
Poster som kan komma att omföras till resultatet			
Omräkningsdifferenser		145	-93
Skatt till poster som kan omföras		2	15
Övrigt totalresultat		**147**	**-78**
Totalresultat		**68**	**-338**
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	22	-0,01	-0,04

ank=20250707;20250709211249

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211250

årets resultat

hyresintäkter 357 meur

Hyresintäkterna uppgick till 357 meur (333) en ökning med 7,4 procent jämfört med samma period 2023.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 23 meur (29), 6,8 procent (10,8).
Den minskade tillväxttakten är huvudsakligen påverkad av stabiliserade hyresintäkter i Toronto, Montreal, Washington D.C. och New York under året.

12 752 hyresavtal (12 330) med en årshyra på 205 meur (190) förlängdes eller omförhandlades under året.
Den nya årshyran är 214 meur (198), en ökning med 4,5 procent (4,3).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,2 procentenheter till 4,7 procent (5,9) jämfört med slutet av 2023.
Detta beror huvudsakligen på fler färdigställda renoveringar och försäljningar av vakanta fastigheter.
Vakansen var till 60 procent (79) en följd av uppgraderingar.
Reell vakansgrad ökade med 0,6 procentenheter till 1,9 procent (1,3) under året.

driftöverskott 200 meur

Fastighetskostnaderna var 157 meur (160).
25 meur (24) avsåg underhåll, motsvarande 20 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 200 meur (173).
Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 14,3 procent (18,0).
Den minskade tillväxttakten är huvudsakligen påverkad av stabiliserade hyresintäkter i Toronto, Montreal, Washington D.C. och New York, samt lägre totala kostnader under året.

Överskottsgraden uppgick till 55,9 procent (51,9).

EBITDA 186 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 186 meur (156), en ökning med 19,6 procent jämfört med samma period 2023.

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

finansnetto -139 meur

Ränteintäkterna uppgick till 30 meur (72), där 22 meur (22) avser ränteintäkter för räntederivat.
Räntekostnaderna uppgick till 65 meur (79), där 13 meur (18) avser räntekostnader för räntederivat.
Minskningen av ränteintäkter är en följd av försäljningen av samtliga obligationer föregående år.
Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 8 meur (14).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -97 meur (264).

Värdeförändring av derivat påverkade årets resultat med 28 meur (-67).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -27 meur (45), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

resultat före skatt -58 meur

Resultat före skatt uppgick till -58 meur (-208).
Resultat före skatt påverkades främst av en negativ värdeförändring på finansiella tillgångar om -97 meur (-125) samt negativa orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -104 meur (-582).

skatt -21 meur

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -21 meur (-52).
Redovisad skatt avser främst nyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget.

övrigt totalresultat 147 meur

Övrigt totalresultat uppgick till 147 meur (-78).
Detta är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

koncernens balansräkning

meur	Not	2024 31 dec	2023 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2, 8	5 972	5 679
Rörelsefastigheter	2, 8	10	7
Nyttjanderättstillgångar	4	4	6
Materiella anläggningstillgångar	12	4	4
Derivat	13, 17	40	44
Uppskjutna skattefordringar	11	3	22
Finansiella tillgångar	13, 18	-	855
Övriga fordringar och tillgångar	13	7	6
Summa anläggningstillgångar		**6 040**	**6 623**
Finansiella tillgångar	13, 18	544	-
Kundfordringar	14	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	12
Övriga fordringar och tillgångar	13	15	12
Derivat	13, 17	1	8
Likvida medel	13, 15, 18	100	74
Tillgångar som innehas för försäljning	9	11	-
Summa omsättningstillgångar		**689**	**109**
Summa tillgångar		**6 729**	**6 732**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		373	354
Övrigt tillskjutet kapital		2 782	2 321
Valutaomräkningsreserv		201	54
Balanserat resultat		25	104
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22	**3 381**	**2 833**
Ej säkerställda lån	13, 16, 18	1 669	2 644
Säkerställda lån	13, 16, 18	96	105
Hybridobligationer	13, 16, 18	334	334
Leasingskulder	4, 13	4	5
Derivat	13, 17	1	11
Uppskjutna skatteskulder	11	44	48
Avsättningar	20	1	1
Övriga skulder	13	21	20
Summa långfristiga skulder		**2 170**	**3 168**
Ej säkerställda lån	13, 16, 18	1 076	577
Säkerställda lån	13, 16, 18	7	28
Leasingskulder	4, 13	2	1
Derivat	13, 17	16	45
Avsättningar	20	1	2
Leverantörsskulder		5	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	53	57
Övriga skulder	13	18	16
Summa kortfristiga skulder		**1 178**	**731**
Summa eget kapital och skulder		**6 729**	**6 732**

ank=20250707-20250709021251

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

fastighetsbestånd

verkligt värde fastigheter 5 992 meur

Verkligt värde uppgick till
5 992 meur (5 686),
vilket motsvarar 4 748 euro per kvadratmeter (4 613).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,89 procent (4,74).

värdeförändring fastigheter -1,8 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring om
-102 meur (-582),
motsvarande -1,8 procent (-9,4).

fastighetsinvesteringar 157 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till
157 meur (194).
På årsbasis motsvarar det 126 euro per kvadratmeter (157).
12 procent (14) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 135 meur

Akelius har köpt fastigheter för
135 meur (-) under året,
inklusive en fastighet i Montreal och en fastighet i Washington D.C.

fastighetsförsäljningar 29 meur

Akelius sålde fastigheter för 29 meur (5) under året.
Åtta fastigheter och sex lägenheter har sålts i Paris.
Tre lägenheter har sålts i London.

ank=20250707-20250709121252

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

koncernens rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets ägare				
meur	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-om-räknings-reserv	Balanserat resultat	**Summa eget kapital**
Eget kapital, 1 jan 2023	348	3 662	132	364	4 506
Årets resultat	-	-	-	-260	-260
Övrigt totalresultat	-	-	-78	-	-78
Nyemission	6	162	-	-	168
Utdelning	-	-1 503	-	-	-1 503
Eget kapital, 31 dec 2023	**354**	**2 321**	**54**	**104**	**2 833**
Eget kapital, 1 jan 2024	354	2 321	54	104	2 833
Årets resultat	-	-	-	-79	-79
Övrigt totalresultat	-	-	147	-	147
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning	-	-22	-	-	-22
Eget kapital, 31 dec 2024	**373**	**2 782**	**201**	**25**	**3 381**

ank=20250707-20250709021253

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

koncernens rapport över kassaflöden

meur	Not	2024	2023
Driftöverskott		200	173
Centrala administrationskostnader		-14	-17
Erlagda räntor		-74	-71
Erhållna räntor		29	51
Betald skatt		-1	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**140**	**133**
Förändring rörelsefordringar		-1	8
Förändring rörelseskulder		-3	6
Kassaflöde från löpande verksamheten		**136**	**147**
Investeringar i fastigheter	2, 8	-157	-194
Köp av fastigheter	2, 8	-136	2
Köp av finansiella tillgångar	13, 18	-	-140
Köp av övriga tillgångar	12	-1	-2
Försäljning av fastigheter	2, 8	28	5
Försäljning av finansiella tillgångar	13, 18	188	1 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-78**	**1 610**
Nyemission	22	502	168
Upptagna lån	13, 16, 18	176	296
Amortering av lån	13, 16, 18	-702	-923
Likvida medel från derivat	17	14	61
Amortering leasing	4	-1	-2
Utdelning A-aktier	22	-	-1 481
Utdelning D-aktier	22	-22	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-33**	**-1 903**
Årets kassaflöde		**25**	**-146**
Likvida medel vid årets början		74	217
Valutakursdifferenser i likvida medel		1	3
Likvida medel vid årets slut		**100**	**74**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

ank=20250707-20250709212544

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

koncernens redovisningsprinciper och noter

not 1 redovisningsprinciper

ank=20250707;20250709211255

allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383, och dotterbolag, tillsammans benämnda "koncernen" eller "Akelius".
Akelius Residential Property AB (publ) har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Koncernredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören per det datum som framgår av de elektroniska underskrifterna och bifogas till årsstämman den 29 april 2025 för fastställande.

Väsentliga redovisningsprinciper, risker samt uppskattningar och bedömningar presenteras direkt i not.

- redovisningsprinciper indikeras med
- risker indikeras med
- uppskattningar och bedömningar indikeras med

grund för rapporternas upprättande

Akelius finansiella rapporter har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, såsom de antagits av den Europeiska unionen, EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering publicerat rekommendationen RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt andra uttalanden, som föranleds av bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats med i huvudsak användande av historiskt anskaffningsvärde, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, finansiella tillgångar och derivat vilka är värderade till verkligt värde. Om andra värderingsgrunder har använts finns förklaring direkt i notupplysningarna.

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.

Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats medan beräkningarna utförts utan avrundning.

Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen 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 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.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och förändringar redovisas framåtriktat.
Det innebär i den period där ändringen sker, eller både i den period ändringen sker och framtida perioder, om ändringen påverkar båda.

De angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i de finansiella rapporter, om inte annat anges.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.
Upplysningskraven avseende lånevillkor enligt IAS 1 har setts över men har inte fått någon väsentlig påverkan utöver nya upplysningar i not 13.

Nya och ändrade IFRS-standarder vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2025 kommer inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 förväntas att träda i kraft 1 januari 2027 och kommer att ha påverkan på koncernens finansiella rapporter.
Akelius kommer analysera förändringarna under kommande år.
Standarden har ännu inte godkänts av EU.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211256

not 2 segmentsrapportering

Städer utgör rörelsesegment inom Akelius.
Varje stad ingår även i en region.
Det finns 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.

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.
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader samt finansnetto är koncernövergripande och visas som en total under rad summa.

driftöverskott och totalavkastning per region, 2024

meur	Europa	USA	Kanada	**Summa**
Hyresintäkter	65	177	115	357
Driftskostnader	-20	-70	-42	-132
Underhåll	-4	-13	-8	-25
Driftöverskott	**41**	**94**	**65**	**200**
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	-	-	2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4	-38	-62	-104
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader				-17
Finansnetto				-139
Resultat före skatt				**-58**
Driftöverskott	41	94	65	200
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-2	-38	-62	-102
Totalavkastning	**39**	**56**	**3**	**98**
Totalavkastning, procent	**2,8**	**2,5**	**0,1**	**1,7**

driftöverskott och totalavkastning per region, 2023

meur	Europa	USA	Kanada	**Summa**
Hyresintäkter	56	170	107	333
Driftskostnader	-20	-72	-44	-136
Underhåll	-4	-13	-7	-24
Driftöverskott	**32**	**85**	**56**	**173**
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-97	-326	-159	-582
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader				-20
Finansnetto				221
Resultat före skatt				**-208**
Driftöverskott	32	85	56	173
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-97	-326	-159	-582
Totalavkastning	**-65**	**-241**	**-103**	**-409**
Totalavkastning, procent	**-4,6**	**-9,5**	**-4,6**	**-6,6**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

totalavkastning fastigheter, 2024

meur	Hyres-intäkter	Drifts-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
London	48	-11	-3	34	-5	29	3,0
Paris	17	-9	-1	7	3	10	2,4
Europa	**65**	**-20**	**-4**	**41**	**-2**	**39**	**2,8**
Washington D.C.	72	-28	-5	39	-3	36	4,4
New York	52	-23	-5	24	-10	14	2,3
Boston	39	-13	-2	24	-5	19	3,3
Austin	14	-6	-1	7	-20	-13	-8,2
USA	**177**	**-70**	**-13**	**94**	**-38**	**56**	**2,5**
Toronto	57	-21	-4	32	-69	-37	-3,4
Montreal	55	-20	-4	31	5	36	3,9
Ottawa	1	-	-	1	1	2	11,2
Quebec City	2	-1	-	1	1	2	9,1
Kanada	**115**	**-42**	**-8**	**65**	**-62**	**3**	**0,1**
Summa	**357**	**-132**	**-25**	**200**	**-102**	**98**	**1,7**

totalavkastning fastigheter, 2023

meur	Hyres-intäkter	Drifts-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
London	40	-10	-3	27	-48	-21	-2,2
Paris	16	-10	-1	5	-49	-44	-9,5
Europa	**56**	**-20**	**-4**	**32**	**-97**	**-65**	**-4,6**
Washington D.C.	68	-29	-5	34	-165	-131	-13,5
New York	50	-23	-4	23	-53	-30	-4,3
Boston	36	-13	-2	21	-77	-56	-8,4
Austin	16	-7	-2	7	-31	-24	-11,8
USA	**170**	**-72**	**-13**	**85**	**-326**	**-241**	**-9,5**
Toronto	55	-22	-3	30	-52	-22	-1,9
Montreal	49	-20	-4	25	-106	-81	-7,9
Ottawa	1	-1	-	-	-	-	0,6
Quebec City	2	-1	-	1	-1	-	1,1
Kanada	**107**	**-44**	**-7**	**56**	**-159**	**-103**	**-4,6**
Summa	**333**	**-136**	**-24**	**173**	**-582**	**-409**	**-6,6**

ank=20250707-20250709215257

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

förändring av fastighetsbeståndet, 2024

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Utgående balans**	Tillgångar som innehas för försäljning	Rörelsefastigheter	**Förvaltningsfastigheter**
London	949	24	-5	-	-8	46	1 006	-	-10	996
Paris	429	8	3	-	-21	-	419	-7	-	412
Europa	**1 378**	**32**	**-2**	**-**	**-29**	**46**	**1 425**	**-7**	**-10**	**1 408**
Washington D.C.	824	40	-3	68	-	54	983	-3	-	980
New York	637	17	-10	-	-	41	685	-	-	685
Boston	588	14	-5	-	-	39	636	-	-	636
Austin	167	1	-20	-	-	9	157	-	-	157
USA	**2 216**	**72**	**-38**	**68**	**-**	**143**	**2 461**	**-3**	**-**	**2 458**
Toronto	1 112	15	-69	-	-	-22	1 036	-	-	1 036
Montreal	940	37	5	67	-	-21	1 028	-	-	1 028
Ottawa	20	-	1	-	-	-	21	-	-	21
Quebec City	20	1	1	-	-	-1	21	-	-	21
Kanada	**2 092**	**53**	**-62**	**67**	**-**	**-44**	**2 106**	**-**	**-**	**2 106**
Summa	**5 686**	**157**	**-102**	**135**	**-29**	**145**	**5 992**	**-10**	**-10**	**5 972**

förändring av fastighetsbeståndet, 2023

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Utgående balans**	Tillgångar som innehas för försäljning	Rörelsefastigheter	**Förvaltningsfastigheter**
London	939	41	-48	-	-3	20	949	-	-7	942
Paris	467	13	-49	-	-2	-	429	-	-	429
Europa	**1 406**	**54**	**-97**	**-**	**-5**	**20**	**1 378**	**-**	**-7**	**1 371**
Washington D.C.	968	52	-165	-	-	-31	824	-	-	824
New York	696	18	-53	-	-	-24	637	-	-	637
Boston	667	21	-77	-	-	-23	588	-	-	588
Austin	203	1	-31	-	-	-6	167	-	-	167
USA	**2 534**	**92**	**-326**	**-**	**-**	**-84**	**2 216**	**-**	**-**	**2 216**
Toronto	1 163	16	-52	-	-	-15	1 112	-	-	1 112
Montreal	1 028	32	-106	-	-	-14	940	-	-	940
Ottawa	21	-	-	-	-	-1	20	-	-	20
Quebec City	21	-	-1	-	-	-	20	-	-	20
Kanada	**2 233**	**48**	**-159**	**-**	**-**	**-30**	**2 092**	**-**	**-**	**2 092**
Summa	**6 173**	**194**	**-582**	**-**	**-5**	**-94**	**5 686**	**-**	**-7**	**5 679**

ank=20250707092158

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

redovisningsprincip

Storstäder är betraktade som rörelsesegment inom Akelius, vilket baseras på geografi. Varje stad tillhör en region som leds av varsin regionchef.

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapporteringen som lämnas till verkställande direktören, vilket har identifierats som Akelius högste verkställande beslutsfattare. Verkställande direktören följer primärt upp rörelsesegmenten gällande driftöverskott och värde på fastigheterna.

not 3 hyresintäkter

meur	2024	2023
Bostadshyror	335	312
Lokalhyror	4	4
Övriga hyresintäkter*	7	6
Serviceintäkter	11	11
Summa	**357**	**333**

* avser främst hyresintäkter för parkering

Rabatter till hyresgäster uppgick till 3 meur (2) vilket är 0,8 procent (0,7) av hyresintäkterna.

Rabatterna består av hyresfria perioder och andra incitament för hyresgäster.

icke uppsägningsbara leasingavtal

Framtida hyresintäkter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt tabellen nedan.

Hyreskontrakt för bostäder har vanligtvis en löptid om tolv månader med en uppsägningstid om en till två månader.

För kommersiella lokaler är löptiden vanligtvis mellan 1–10 år.

Kontrakt längre än tolv månader inkluderar klausuler för periodvis uppräkning av hyra.

meur	2024	2023
0–1 år	200	184
1–2 år	20	20
2–3 år	8	6
3–4 år	5	1
4–5 år	5	1
>5 år	10	3
Summa	**248**	**215**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021260

not 3 hyresintäkter, fortsättning

redovisningsprincip

Koncernens hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationella leasingavtal eftersom de ekonomiska fördelarna och riskerna som förknippas med ägandet av lokalen eller bostaden i all väsentlighet faller på Akelius.

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser enligt linjär metod.
Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd.

Serviceintäkter inkluderar driftskostnader som antingen ingår i hyran eller faktureras separat.

Driftskostnader såsom värme, el, vatten och fastighetskatt som vidarefaktureras till hyresgäster baseras på fakturor från leverantörer.

I Frankrike, Storbritannien, USA, och Kanada agerar Akelius som huvudman gällande driftskostnader i hyresavtalet. Akelius har befogenhet att leverera dessa varor och tjänster och har därför ett prestationsåtagande gentemot hyresgästen. Akelius står även för risken i samband med vakanta hyresenheter.

Serviceintäkter redovisas i resultatet när respektive tjänst utförs.

Övriga intäkter avser intäkter för förseningsavgifter, extra nycklar och lås, tvätt, gym, luftkonditionering och liknande.

not 4 leasing

Akelius är leasetagare i leasingkontrakt för kontor, tomträtter, bilar och kontorsutrustning.

Leasing som redovisas i resultaträkningen avser avskrivningar, intäkter från upplåtelser och räntekostnader för leasingskulder.

Avskrivningar av kontor uppgår till -2 meur (-1).
Intäkter från upplåtelser och räntekostnader för leasingskulder har understigit 1 meur under de två senaste åren.
Kassaflödet för koncernens leasingavtal uppgick totalt till -1 meur (-2).

nyttjanderättstillgångar

	2024			2023		
meur	Kontor	Tomträtter	**Summa**	Kontor	Tomträtter	**Summa**
Anskaffningsvärde						
Ingående balans	13	1	14	13	1	14
Utgående balans	**13**	**1**	**14**	**13**	**1**	**14**
Avskrivningar						
Ingående balans	-8	-	-8	-7	-	-7
Avskrivningar	-2	-	-2	-1	-	-1
Utgående balans	**-10**	**-**	**-10**	**-8**	**-**	**-8**
Redovisat värde	**3**	**1**	**4**	**5**	**1**	**6**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250709213261

not 4 leasing, fortsättning

leasingskulder

meur	2024	2023
Ingående balans	6	7
Amortering av leasingskulder	-1	-1
Valutakursdifferenser	1	-
Utgående balans	**6**	**6**

redovisningsprincip

Koncernen har leasing av bilar och kontorsutrustning med leasingperioder på mindre än tolv månader.

Koncernen tillämpar undantagsregeln för korttidsleasingavtal och tillgångar av lågt värde och kostnadsför linjärt över leasingperioden.

not 5 driftskostnader

meur	2024	2023
Taxebundna kostnader	21	22
Driftskostnader	30	28
Fastighetsskatt	39	39
Fastighetsförvaltning	42	47
Summa	**132**	**136**

redovisningsprincip

Driftskostnader redovisas i resultatet när respektive tjänst används eller kostnader uppkommer.

Personalkostnader ingår i kostnader för fastighetsförvaltning och upplyses om i not 7.

not 6 ersättning till revisorer

Med revision avses granskning av finansiella rapporter, bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

meur	2024	2023
Revision, Ernst & Young	2	2
Summa	**2**	**2**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 7 anställda och styrelse

medelantal anställda

	2024			2023		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Moderbolag						
Sverige	13	7	20	16	10	26
Dotterbolag						
Kanada	123	156	279	133	168	301
Storbritannien	35	27	62	33	29	62
USA	68	125	193	77	144	221
Frankrike	27	17	44	29	20	49
Tyskland	2	10	12	4	11	15
Summa	**268**	**342**	**610**	**292**	**382**	**674**

Vid årets slut uppgick antal anställda till 628 (655).

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till anställda

meur	2024	2023
Ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	39	50
Summa löner och andra ersättningar	**41**	**52**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	2	2
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	5	6
Summa	**48**	**60**

ledande befattningshavare

Belopp som presenteras för ledande befattningshavare inkluderar verkställande direktör.
Belopp som presenteras för övriga ledande befattningshavare är exklusive verkställande direktör.

Övriga ledande befattningshavare omfattar 4 anställda (5), varav 1 kvinna (2).
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetalt under 2024.

Akelius har lojalitetsbonusavtal med 2 övriga ledande befattningshavare (3).
Dessa förfaller 2026.
Maximalt utfall uppgår till 0,5 meur.
Totalt har Akelius reserverat 0,3 meur.

Verkställande direktören har rätt till sex månadslöner om bolaget avslutar anställningen.
En ömsesidig uppsägningstid om sex månader gäller.
Två övriga ledande befattningshavare har rätt till tre till sex månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.
En ömsesidig uppsägningstid om noll till tre månader gäller.
Den rörliga ersättningen är ej pensionsgrundande.
Övriga förmåner består av personbilar och privat sjukvårdsförsäkring.
Inga optionsprogram har erbjudits.

ank=20250707;20250709211262

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 7 anställda och styrelse, fortsättning

styrelseledamöter

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman.

Ledamöter som är anställda av Akeliuskoncernen erhåller inget arvode. Inga rörliga ersättningar eller bonusar har utbetalats.

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader till styrelse och ledning, 2024

meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	**Summa**	Antal D-aktier per 31 dec 2024
Styrelse					
Ordförande, Pål Ahlsén	0,05	-	0,02	0,07	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	0,04	297 619
Kerstin Engström	0,10	0,02	0,04	0,16	500
Thure Lundberg	0,03	-	-	0,03	-
Ralf Spann	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör, Ralf Spann	0,55	0,08	0,03	0,66	-
Övriga ledande befattningshavare	1,47	0,02	0,09	1,58	15 832
Summa	**2,23**	**0,12**	**0,19**	**2,54**	**313 951**

Styrelsen består av en kvinna och fyra män.

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till styrelse och ledning, 2023

meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	**Summa**	Antal D-aktier per 31 dec 2023
Styrelse					
Ordförande, Pål Ahlsén[1]	0,05	-	0,01	0,06	-
Anders Lindskog[2]	0,01	-	-	0,01	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	0,04	297 619
Kerstin Engström	0,10	0,01	0,04	0,15	500
Lars Åhrman[2]	0,01	-	-	0,01	15 000
Thure Lundberg	0,03	-	0,01	0,04	-
Ralf Spann[3]	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör, Ralf Spann	0,54	0,08	0,03	0,65	-
Övriga ledande befattningshavare	1,59	0,05	0,16	1,80	15 832
Summa	**2,36**	**0,14**	**0,26**	**2,76**	**328 951**

1) vald till styrelseordförande 18 april 2023
2) lämnade styrelsen 18 april 2023
3) vald till styrelseledamot 18 april 2023

Styrelsen består av en kvinna och fyra män.

ank=20250707;20250709211263

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 7 anställda och styrelse, fortsättning

redovisningsprincip

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner och dylikt redovisas i takt med intjänandet.

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.

Koncernens pensionsförpliktelser utgörs främst av avgiftsbestämda pensioner,
utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie.
Premien redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Den anställde bär den aktuariella risken,
att ersättningen blir lägre än förväntat,
samt investeringsrisken,
att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna.

Undantag finns för personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med löpande 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 hållbarhets- och 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 Akelius 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
162 procent (158).

Kostnader för koncernledningen och den centrala koncernstaben inkluderas i centrala administrationskostnader i koncernens resultat.

ank=20250707-20250709021264

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter

förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av byggnader och friköpt mark som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar.

meur	2024	2023
Ingående balans	5 679	6 162
Investeringar	154	190
Värdeförändring	-102	-574
Köp	135	-
Försäljning	-29	-5
Valutakursdifferenser	145	-94
Summa	**5 982**	**5 679**
Tillgångar som innehas för försäljning	-10	-
Utgående balans	**5 972**	**5 679**

rörelsefastigheter

Rörelsefastigheten avser ett kontor för anställda i Storbritannien.
Fastigheten är en rörelsefastighet till 57 procent (57).

meur	2024	2023
Ingående balans	7	11
Investeringar	3	3
Värdeförändring	-	-8
Utgående balans	**10**	**7**

värdering

Värdet på förvaltnings- och rörelsefastigheter baseras på interna värderingar.

Under 2024 marknadsvärderade Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE 161 fastigheter av totalt 372 ägda fastigheter per 31 december 2024.

Detta motsvarar 43 procent (39) av fastigheterna och 51 procent (49) av det verkliga värdet.
Den externa värderingen var -21 meur (-3) eller -0,70 procent (-0,09) lägre än Akelius interna värdering.
Det externa värdet jämförs med det interna värdet under tiden som extern värdering sker.

ank=20250707021265

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2024

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings-omkostnader	Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	**Summa värdeförändring fastigheter**
Kanada	-	-	-	-	-62	-	-62
Storbritannien	8	-8	-	-	-5	-	-5
USA	-	-	-	-	-38	-	-38
Frankrike	21	-19	-	2	1	-	3
Summa	**29**	**-27**	**-**	**2**	**-104**	**-**	**-102**

värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2023

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings-omkostnader	Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	Summa värdeförändring fastigheter
Kanada	-	-	-	-	-159	-	-159
Storbritannien	3	-3	-	-	-40	-8	-48
USA	-	-	-	-	-326	-	-326
Frankrike	2	-2	-	-	-49	-	-49
Summa	**5**	**-5**	**-**	**-**	**-574**	**-8**	**-582**

redovisningsprincip

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader.
Efter den initiala redovisningen värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter som ägs av Akelius internt.
Fastigheterna baseras på nivå 3 data i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.
Det innebär att data baseras på antaganden som aktörer på marknaden skulle använda vid prissättning av fastigheten.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet.
Tillkommande utgifter aktiveras om det medför en ekonomisk fördel för Akelius, det vill säga, ökar fastighetens värde samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Reparations- och underhållsutgifter redovisas som kostnader i den perioden där de uppkommer.

Realiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på värdering till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av fastigheter.

Rörelsefastighet redovisas enligt omvärderingsmetoden och skrivs av över nyttjandeperioden som uppgår till 40 år.

Transaktionskostnader som uppkommer i samband med försäljning av fastigheter redovisas som realiserad värdeförändring av fastigheter i koncernens resultat.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen.
Detta är normalt på tillträdesdagen.
Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen.

ank=20250707-20250707092212666

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

ank=20250707;20250707217297

uppskattningar och bedömningar

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.

fastighetsvärdering

Akelius fastighetsbestånd värderas internt varje kvartal.
Akelius gör fullständiga värderingar.
För att kvalitetssäkra de interna värderingarna värderas delar av beståndet externt under året.

Uppskattningar och bedömningar kan ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning vid värdering av fastigheterna.

Interna värderingar av fastigheterna kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt direktavkastningskrav för varje enskild fastighet.

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.

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.

Fastigheter är exponerade för risker kopplade till klimatförändring som kan påverka fastighetsvärderingen.
Risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar inkluderas indirekt i direktavkastningskravet vid fastighetsvärderingar.
Akelius genomförde en klimatriskbedömning under 2022 och uppskattar att påverkan på direktavkastningskrav är begränsad till 0,5 procentenheter, successivt till och med 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.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

ank=20250707;20250709212268

känslighetsanalys av fastighetsbeståndets verkliga värde

Känslighetsanalysen som utförts på Akelius fastigheter visar effekten av de viktigaste värdedrivande faktorerna för fastighetsvärdena.
Dessa faktorer är direktavkastningskrav, hyresintäkter, vakansnivå och fastighetskostnader.

Effekten av eventuella fluktuationer i dessa faktorer visas separat, var faktor för sig. Interaktioner mellan faktorerna är möjliga men svåra att kvantifiera.
En ökad efterfrågan på bostadsfastigheter bidrar vanligtvis till ökade hyresintäkter till följd av en minskad vakans och ökad hyresnivå, vilket resulterar i att det verkliga värdet på fastigheter ökar.

Ökningen av hyresintäkterna kan dock bli mindre betydande om höjningen av hyresnivån begränsas på grund av ändrad reglering eller ökat utbud på fastigheter.

Känslighetsanalys av fastighetsbeståndets verkliga värde presenteras för respektive segment.

Akelius fastighetsbestånd består till 99,8 procent (99,9) av förvaltningsfastigheter.
Resterade del avser en rörelsefastighet.
Dessa presenteras tillsammans i känslighetsanalysen.

Den 31 december 2024 uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,89 procent (4,74) och diskonteringsräntan till 6,88 procent (6,73).
Skillnaden mellan direktavkastningskrav och diskonteringsränta är antagande om inflation på 2 procent.

känslighetsanalys, 2024

	Direktavkastnings-krav		Hyresintäkter		Fastighetskostnader		Vakans	
meur	+0,5% enheter	-0,5% enheter	+10%	-10%	+10%	-10%	+1% enheter	-1% enheter
London	-101	126	41	-41	-24	24	-13	13
Paris	-51	66	16	-16	-7	7	-5	5
Europa	**-152**	**192**	**57**	**-57**	**-31**	**31**	**-18**	**18**
Washington D.C.	-85	102	126	-126	-66	66	-18	18
New York	-62	75	78	-78	-44	44	-12	12
Boston	-59	72	22	-22	-28	28	-10	10
Austin	-14	17	30	-30	-14	14	-3	3
USA	**-220**	**266**	**257**	**-257**	**-151**	**151**	**-43**	**43**
Toronto	-105	130	80	-80	-52	52	-16	16
Montreal	-104	128	56	-56	-43	43	-16	16
Ottawa	-2	3	2	-2	-1	1	-	-
Quebec City	-2	3	2	-2	-1	1	-	-
Kanada	**-213**	**264**	**140**	**-140**	**-97**	**97**	**-32**	**32**
Summa	**-585**	**722**	**454**	**-454**	**-280**	**280**	**-93**	**93**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

⚠ **risker**

förändringar i fastighetsvärden

Enskilda och systematiska fel i värderingsprocessen, till exempel felaktiga antaganden om tillväxt, lönsamhet och avkastning har en påverkan på fastighetsvärderingen.
Det är mer sannolikt för enskilda fel i värderingen än systematiska fel, dock är risken lägre.
Systematiska fel kan ha en mer omfattande påverkan, 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.
Akelius minskar risken genom att kontinuerligt kontrollera interna värderingsmodeller mot externa värderingar, samt mot jämförbar data på marknaden.
Årligen sker en uppföljning mot extern värdering av minst en tredjedel av portföljen.

vakansgrad och hyresnivåer

Hyresintäkterna kan påverkas av lägre marknadshyror, indexeringstakt i samband med inflation och höga vakanser.
Beroende på marknaden kan hyresnivå och/eller högre vakanser påverkas av myndighetskrav på energideklarationer för byggnader, pågående renoveringar eller minskad efterfrågan på en viss plats.
Akelius 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.

fastighetskostnader

Förbrukningskostnader 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.
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.
Utbildning av lokal personal fortsätter för att garantera bästa praxis och låga kostnader.
Risken förknippad med ökade fastighetskostnader är oförändrad jämfört med föregående år.

ank=20250707-20250709211269

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-2025070921270

not 9 tillgångar som innehas för försäljning

Tre fastigheter är klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning, två fastigheter i Paris och en i Washington D.C.

Fastigheten i Washington D.C. och en av fastigheterna i Paris såldes i januari 2025 för 3,7 meur respektive 1,7 meur.
Kvarvarande fastighet i Paris planeras att säljas under 2025.

tillgångar som innehas till försäljning

meur	2024	2023
Investeringsfastigheter	10	-
Summa	**10**	**-**

tillgångar direkt hänförliga till tillgångar som innehas till försäljning

meur	2024	2023
Uppskjuten skattefordran	1	-
Summa	**1**	**-**

not 10 finansnetto

Årets värdeförändringar beror främst på Akelius innehav i Castellum AB.
De finansiella intäkter består av ränteintäkter på finansiella placeringar, bankmedel och positiva valutaeffekter.
Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning.

Valutakursdifferenser avser framförallt finansiella investeringar om -26 meur (-15), externa lån om -19 meur (-7), likvida medel om 1 meur (4) och derivat om 14 meur (62).

meur	2024	2023
Ränteintäkter, derivat	28	22
Räntekostnader, derivat	-15	-18
Värdeförändring, derivat	28	-67
Värdeförändring, finansiella tillgångar	-	34
Värdeförändring, externa aktier	-97	230
Ränteintäkter	2	50
Räntekostnader	-48	-61
Räntekostnader, hybridobligationer	-8	-14
Räntekostnader, närstående	-2	-
Övriga finansiella poster	-2	1
Valutakursdifferenser	-25	44
Summa	**-139**	**221**

redovisningsprincip

Ränteintäkter och räntekostnader exklusive derivat beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.
Finansiella intäkter och kostnader resultatförs i den perioden de avser.

Samtliga transaktioner relaterat till derivat och finansiella investeringar är värderade till verkligt värde via resultatet.
Se not 13 finansiella instrument och riskhantering för ytterligare information.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 11 skatter

skatt i resultaträkningen

meur	2024	2023
Aktuell skatt	-4	-2
Uppskjuten skatt	-17	-50
Summa	**-21**	**-52**

avstämning effektiv skatt

meur	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-58	-208
Skatt enligt gällande skattesatser	9	61
- i procent	14,9	29,6
Ej avdragsgilla räntekostnader	2	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-6	-1
Ej skattepliktiga intäkter eller ej avdragsgilla kostnader, övriga andelar	-26	49
Ej aktiverad uppskjuten skattefordran	9	-97
Ej aktiverade underskottsavdrag	-6	-64
Justering skatt tidigare år	-3	-
Summa	**-21**	**-52**
Effektiv skattesats i procent	-34,8	-25,4

Redovisad skatt i resultaträkningen var totalt -21 meur (-52).
Vägd genomsnittlig skattesats uppgick till 14,9 procent (29,6),
vilket motsvarar en skatteintäkt om 9 meur (61).

Vägd genomsnittlig skattesats påverkas av resultat före skatt och den gällande skattesatsen i varje jurisdiktion.

Uppskjuten skattefordran till följd av negativ värdeförändring på fastigheter redovisas endast i den mån som det är sannolikt att den kan realiseras.
Under året uppgick den ej aktiverade skattefordran till -9 meur (97).

Bruttobeloppet av underskottsavdrag uppgår till 1 796 meur (1 765),
varav 396 meur (502) är aktiverade,
vilket motsvarar redovisad skatt om 104 meur (127).
Ej aktiverade underskott under året avser framförallt USA.

Det finns inga förfallodatum för utnyttjande av den större delen av underskottsavdragen för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats.

ank=20250707:20250709021271

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 11 skatter, fortsättning

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2024			2023		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**
Ingående balans	22	48	-26	48	38	10
Förändring via årets resultat	-17	-	-17	-62	-12	-50
Förändring via övrigt totalresultat	2	-	2	15	-	15
Överfört till skulder för försäljning	-1	-	-1	-	-	-
Kvittning av tillgångar och skulder	-5	-5	-	22	22	-
Valutakursdifferenser	2	1	1	-1	-	-1
Utgående balans	**3**	**44**	**-41**	**22**	**48**	**-26**

fördelning av uppskjuten skatt

meur	Förvaltnings-fastigheter	Underskotts-avdrag	Omräkning utländska netto investeringar	Övrigt	**Summa**
Nettobalans 1 jan 2023	-151	161	-	-	10
Förändring via resultaträkningen	-4	-31	-15	-	-50
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	15	-	15
Valutakursdifferenser	2	-3	-	-	-1
Nettobalans 31 dec 2023	**-153**	**127**	**-**		**-26**
Nettobalans 1 jan 2024	-153	127	-	-	-26
Förändring via resultaträkningen	-	-21	-2	6	-17
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	2	-	2
Överfört till skulder för försäljning	-1	-	-	-	-1
Valutakursdifferenser	2	-2	-	1	1
Nettobalans 31 dec 2024	**-152**	**104**	**-**	**7**	**-41**

redovisningsprincip

Samtliga av Akelius förvärv klassificeras som tillgångsförvärv.
Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkt. Efter förvärvet redovisas uppskjuten skatt vid framtida värdeförändringar.

uppskattningar och bedömningar

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.

ank=20250707;20250709211272

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 12 anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar avser materiella anläggningstillgångar och består främst av kontorsinventarier och bilar.

materiella anläggningstillgångar

meur	2024	2023
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	14	13
Investeringar	1	1
Valutadifferenser	1	-
Utgående balans	**16**	**14**
Avskrivningar		
Ingående balans	-10	-9
Avskrivningar	-2	-2
Valutakursdifferenser	-	1
Utgående balans	**-12**	**-10**
Redovisat värde	**4**	**4**

redovisningsprincip

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.

Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt på ett systematiskt sätt under varje tillgångs beräknade nyttjandeperiod.
Nyttjandeperioden för materiella anläggningstillgångar varierar mellan tre och tio år

ank=20250707-20250709021273

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021274

not 13 finansiella instrument och riskhantering

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2024

meur	Verkligt värde via resultat-räkning	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redovisat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Derivat	41	-	-	41	-	41	41
Finansiella tillgångar	544	-	-	544	544	-	544
Kundfordringar	-	3	-	3		3	3
Övriga fordringar	-	15	-	15	-	15	15
Likvida medel	-	100	-	100	-	100	100
Summa tillgångar	**585**	**118**	**-**	**703**	**544**	**159**	**703**
Ej säkerställda lån	-	-	2 745	2 745	-	2 534	2 534
Säkerställda lån	-	-	103	103	-	115	115
Hybridobligationer	-	-	334	334	322	-	322
Leasingskulder	-	-	6	6	-	6	6
Derivat	17	-	-	17	-	17	17
Upplupna kostnader	-	-	42	42	-	42	42
Leverantörsskulder	-	-	5	5	-	5	5
Övriga finansiella skulder	-	-	28	28	-	28	28
Summa skulder	**17**	**-**	**3 263**	**3 280**	**322**	**2 747**	**3 069**

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2023

meur	Verkligt värde via resultat-räkning	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redovisat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Derivat	52	-	-	52	-	52	52
Finansiella tillgångar	855	-	-	855	855	-	855
Kundfordringar	-	3	-	3	-	3	3
Övriga fordringar	-	12	-	12	-	12	12
Likvida medel	-	74	-	74	-	74	74
Summa tillgångar	**907**	**89**	**-**	**996**	**855**	**141**	**996**
Ej säkerställda lån	-	-	3 221	3 221	-	2 892	2 892
Säkerställda lån	-	-	133	133	-	120	120
Hybridobligationer	-	-	334	334	281	-	281
Leasingskulder	-	-	6	6	-	6	6
Derivat	56	-	-	56	-	56	56
Upplupna kostnader	-	-	48	48	-	48	48
Leverantörsskulder	-	-	5	5	-	5	5
Övriga finansiella skulder	-	-	24	24	-	24	24
Summa skulder	**56**	**-**	**3 771**	**3 827**	**281**	**3 151**	**3 432**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

finansiella instrument

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, upplupna skulder och övriga skulder.

Akelius äger sedan 2022 aktier i Castellum AB.
Innehavet redovisas som en finansiell tillgång, då ägandeandelen understiger 20 procent och Akelius inte tydligt kan påvisa ett betydande inflytande i Castellum AB.

I slutet av året äger Akelius totalt 10,5 procent (13,5) av de utestående aktierna.
Aktierna är värderade till köpkursen 120,40 sek, motsvarande 544 meur (855).

Akelius återbetalade obligationer om 574 meur,
vilket reducerade de finansiella skulderna.

redovisningsprincip

Akelius redovisar finansiella tillgångar som externa aktier och derivat till verkligt värde.

För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs,
vilket anses vara en försiktig värdering till verkligt värde.

För att komma fram till en värdering till vilket en transaktion under normala förhållanden skulle äga rum mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten, kategoriseras data i olika nivåer,
nivå 1, nivå 2 eller nivå 3.

Innehav av aktier i Castellum AB baseras på nivå 1 data.
Det innebär att prissättning baseras på köpkursen från en aktiv marknad.
Transaktioner äger rum med tillräcklig frekvens och volym för att ge en rättvisande värdering.

Akelius emitterade obligationer, exklusive hybridobligationer, baseras på nivå 2 data.
Akelius hybridobligationer bedöms utifrån nivå 1 data eftersom de finansiella instrumenten har mer omsättbara priser.
Övriga räntebärande skulder har bedömts på nivå 2 data.

De verkliga värdena på räntebärande skulder beräknas genom diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden med aktuell marknadsränta.

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.

Inga förflyttningar har ägt rum mellan de olika nivåerna i värderingshierarkin under året.

risker

refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas,
eller bara erhållas till kraftigt ökade kostnader.

Akelius refinansieringsrisk minskas genom

- diversifierad upplåning genom 6 obligationer (9) och lån från 4 banker (6)
- kapitalbindning om 2,7 år (3,1)
- likviditet om 691 meur (976)
- ej pantsatta fastigheter om 5 638 meur (5 232)
- diversifiering genom fastigheter i tio storstäder i fyra länder
- kreditbetyg BBB- med stabila utsikter från Standard & Poor's

För koncernens upplåning gäller vissa särskilda villkor, kovenanter.
Akelius kovenanter avser framförallt räntetäckningsgrad, belåningsgrad, säkerställd belåningsgrad och icke pantsatta fastigheter i förhållande till icke säkerställda lån.
Viktiga nyckeltal följs upp och rapporteras till Akelius ledning varje månad.

Kovenantbrott betyder att bolaget inte uppfyller åtaganden enligt kreditavtal,
vilket kan leda till straffavgifter,
ökning av ränta eller säkerheter,
alternativt att låneavtalet sägs upp helt.

Akelius uppfyller samtliga kovenanter i låneavtalen per 31 december 2024.
För detaljerad beskrivning av kovenanter se avsnitt kovenanter på långfristiga lån.

ank=20250707;20250707212175

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2024[1]

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	**Summa**
Räntebärande lån	1 126	1 181	656	2 963
Hybridobligationer[2]	8	30	725	763
Leasingskulder	2	3	1	6
Derivat	4	-19	-7	-22
Leverantörsskulder	5	-	-	5
Övriga skulder	38	-	-	38
Summa	**1 183**	**1 195**	**1 375**	**3 753**

1) baserat på odiskonterade kassaflöden och inkluderar framtida räntebetalningar

2) hybridobligationen förfaller år 2081

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2023[1]

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	**Summa**
Räntebärande lån	653	1 185	1 672	3 510
Hybridobligationer[2]	8	30	733	771
Leasingskulder	2	4	1	7
Derivat	28	-13	-1	14
Leverantörsskulder	5	-	-	5
Övriga skulder	35	-	-	35
Summa	**731**	**1 206**	**2 405**	**4 342**

1) baserat på odiskonterade kassaflöden och inkluderar framtida räntebetalningar

2) hybridobligationen förfaller år 2081

kovenanter på långfristiga lån

Obligation	ISIN	Redovisat värde, meur	Förfall
Noterad	XS2228897158	499	jan 2028
Noterad	XS2251233651	499	jan 2029
Noterad	XS2301127119	596	feb 2030
Hybrid	XS2110077299	334	maj 2081

Kovenanter		2024
Belåningsgrad exklusive finansiella tillgångar, procent	Max 60	36
Konsoliderad finansiell säkerställd nettoskuld i förhållande till totala tillgångar, procent	Max 45	0
Räntetäckningsgrad	Min 1,50	4,7
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	Min 125	237

Kovenanterna för obligationer ska rapporteras senast 30 kalenderdagar efter publicering av kvartalsrapport eller årsredovisning.

ank=20250707-20250709021276

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

kovenanter på långfristiga lån, fortsättning

Lån	Redovisat värde, meur	Förfall
Kanada	5	jun 2029

Dokument som rapporteras inkluderar konsoliderade finansiella rapporter, finansiella rapporter för fastighet samt fastighetens hyresinkomsthistorik.
Rapporterna ska skickas 120 dagar efter bokslut.

Lån	Redovisat värde, meur	Förfall
Kanada	12	jun 2027
Kanada	30	dec 2031
Kanada	31	mar 2031

Dokument som rapporteras inkluderar reviderade finansiella rapporter, finansiella rapporter för fastighet, fastighetens hyresinkomsthistorik samt leasing rapport.
Rapporterna ska skickas 120 dagar efter bokslut.

Lån	Redovisat värde, meur	Förfall
Kanada	8	apr 2026
Kanada	10	jun 2026

Dokument som rapporteras inkluderar finansiell rapporter samt separata finansiella rapporter för fastigheten, fastighetens hyresinkomsthistorik samt belåningsgrad.
Rapporterna ska skickas 120 dagar efter bokslut.

ank=20250702150721277

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel för att fullgöra sina åtaganden,
eller att de endast kan fullgöras genom upplåning till avsevärt ökad kostnad.

Akelius har en diversifierad portfölj som ger tillgång till ett flertal finansieringskällor i flera länder.
Akelius likviditet säkerställs genom långa kreditavtal med ett flertal banker samt tillgängliga likvida medel genom finansiella placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter.

Likviditetsrisken reduceras även av att Akelius Apartments Ltd har ställt ut ett finansiellt garantiåtagande till Akelius Residential Property AB (publ).

Likviditeten uppgår till 691 meur (976) vid utgången av 2024,
bestående av 100 meur (74) i likvida medel, 544 meur (855) i finansiella investeringar och 47 meur (47) i outnyttjade kreditavtal.

ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Akelius upplåningskostnad negativt.

Räntor binds på lång sikt för att minska risken eller variationer i kassaflödet.

Vid utgången av räkenskapsåret hade 30 procent (42) av lånen en räntebindning längre än fem år och 13 procent (3) 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 38 meur (32).
En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av räntederivatportföljen med 29 meur (30).

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swap avtal, uppgick på balansdagen till 1,15 procent (1,38).
Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,7 år (4,1).
Med fördelningen av räntebindningstider som gäller vid slutet av 2024 och med alla andra variabler konstanta,
skulle en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet motsvara 0,7 meur (0,5) i förändrade räntekostnader för alla aktiva instrument.

värdeförändring räntederivat

meur	2024
+ 1 procentenhet i marknadsränta	28,9
1 år kortare löptid	-9,1

förändring räntekostnader

meur	2024
+ 1 procentenhet i marknadsränta	0,7

ank=20250702-20250709;27278

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

räntebindning

År	2024 Lån, meur	2024 Genomsnittlig ränta, procent	2023 Lån, meur	2023 Genomsnittlig ränta, procent
0–1	382	-2,74	86	-20,30
1–2	177	3,25	808	2,63
2–3	172	3,87	180	3,23
3–4	699	1,71	164	3,85
4–5	557	1,26	695	1,70
5–6	595	0,87	558	1,28
6–7	156	2,69	593	0,86
7–8	58	1,07	162	2,68
8–9	-	0,00	54	0,00
9–10	-	0,00	-	0,00
>10	52	3,77	54	3,77
Summa	**2 848**	**1,15**	**3 354**	**1,38**

valutarisk

Akelius äger tillgångar och har skulder i andra valutor än rapporteringsvalutan, euro. Det finns därför en valutaexponering som kan påverka kassaflöden, värdering av skulder och tillgångar inom koncernen samt ge fluktuationer i resultatet.

För koncernen finns en exponering för omräkning som framförallt uppstår när dotterbolag,
med nettotillgångar i annan valuta än euro, räknas om till balansdagskursen.
Effekten visas i övrigt totalresultat.

Moderbolaget, vars funktionella valuta är euro, lånar framförallt ut kapital till dotterbolag i den valuta som finns på den marknad där dotterbolaget är verksam.

Det finns därför en valutarisk som uppstår mellan transaktionsdagens kurs och betalkurs, samt vid omvärdering av tillgångar och skulder till balansdagens kurs.

Dessa valutakursdifferenser påverkar resultatet, förutom när det avser omräkning av långfristiga koncerninterna fordringar på eller skulder till utländska
nettoinvesteringar,
som istället redovisas under övrigt totalresultat.

valutakurser

	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
Valuta	2024-12-31	2023-12-31	2024	2023
GBP - Storbritannien	0,8292	0,8691	0,8466	0,8698
SEK - Sverige	11,4590	11,0960	11,4325	11,4788
CAD - Kanada	1,4948	1,4642	1,4821	1,4595
USD - USA	1,0389	1,1050	1,0824	1,0813

ank=20250707-20250709021279

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

känslighetsanalys vid valutakursförändringar

Valuta	Eget kapital, meur	Påverkan på eget kapital vid 10 procents starkare euro	Påverkan på eget kapital vid 10 procents svagare euro	Soliditet, procent
SEK	-466	42	-52	
GBP	838	-76	93	
EUR	-1 280	-	-	
CAD	2 006	-182	223	
USD	2 283	-208	254	
Summa	**3 381**	**-424**	**518**	**50,3**
+10 procent	2 958	-		48,0
-10 procent	3 899	-		52,5

not 14 kundfordringar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster.

kundfordringar, förfallostruktur

	2024		2023	
meur	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
0–30 dagar	2	-	2	-
31–60 dagar	1	-	1	-
61–90 dagar	-	-	-	-
>90 dagar	4	-4	3	-3
Summa	**7**	**-4**	**6**	**-3**

avsättningar för förväntade kreditförluster

meur	2024	2023
Ingående balans	3	4
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	3	2
Konstaterade förluster	-2	-3
Utgående balans	**4**	**3**

Kundfordringar om 3 meur (3) 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 3 meur (2).

ank=20250707-20250707;20250709211280

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707092121281

not 14 kundfordringar, fortsättning

redovisningsprincip

Hyresfordran redovisas när en prestation har levererats och betalning motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits.
Övriga kortfristiga fordringar tas upp när faktura har skickats.

Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar har normalt en löptid kortare än tolv månader och 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.

kreditrisk för kundfordringar

Operationell kreditrisk är risken att Akelius hyresgäster inte uppfyller sina betalningsförpliktelser.
Det är inte möjligt på alla marknader att vräka hyresgäster som inte har betalat sina skulder.
Exponeringen minskas genom att välja hyresgäster noggrant och erbjuda ett bättre boende, *a better living*.
Akelius följer upp betalningen av hyror för att minska risken att hyresgäster inte betalar sina hyror.
Effekten av osäkra kundfordringar har minskat till följd av bättre processer för uthyrning och tvister.

not 15 likvida medel

Likvida medel består av disponibla tillgodohavanden hos banker och bankdepositioner med restlöptid om maximalt tre månader.

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 47 meur (47) som inte är inkluderade i likvida medel.

meur	2024	2023
Likvida medel	100	74
Summa	**100**	**74**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 16 räntebärande lån och hybridobligationer

Ej säkerställda räntebärande lån och hybridobligationer omfattar 6 noterade obligationer (9) vid utgången av året.

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar minskade från 168 meur till 137 meur under året.

Majoriteten av upplåning innehåller finansiella kovenanter, specifika för varje motpart.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad är de vanligaste kovenanterna för Akelius.
Se not 13 finansiella instrument och riskhantering på sida 84 för ytterligare information.
Information relaterad till hierarki för verkligt värde och värderingsteknik finns i not 13 på sidan 84.

ank=20250707;20250709211282

räntebärande lån fördelat på olika valutor

	2024		2023	
	meur	Lokal valuta	meur	Lokal valuta
SEK	1 070	12 263	1 223	13 570
EUR	1 346	1 346	1 667	1 667
CAD	87	131	29	42
GBP	145	120	229	200
USD	200	208	206	228
Summa*	**2 848**		**3 354**	

* Inkluderar 2 675 meur (3 221) relaterat till noterade obligationer exklusive hybridobligation. 5 meur (5) avser återköpt obligation som reducerar lånen.

noterade obligationer

Nominellt värde	Redovisat värde, meur	Marknads-värde, nivå 2, meur	Förfallo-datum	Kredit-betyg	Årlig kupong, procent	ISIN-kod
EUR 600	600	599	feb 2025	BBB-	1,750	XS1622421722
GBP 400	481	460	aug 2025	BBB-	2,375	XS1684269761
EUR 500	499	464	jan 2028	BBB-	1,000	XS2228897158
EUR 500	499	454	jan 2029	BBB-	1,125	XS2251233651
EUR 600	596	481	feb 2030	BBB-	0,750	XS2301127119

hybridobligation

Nominellt värde	Redovisat värde, meur	Marknads-värde, nivå 1, meur	Förfallo-datum	Kredit-betyg	Årlig kupong, procent	ISIN-kod
EUR 335	334	322	maj 2081	BB	2,249	XS2110077299

Alla obligationer är noterade på Euronext Dublin.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 16 räntebärande lån och hybridobligationer, fortsättning

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2024

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-416	798	382	13
1–5 år	349	1 255	1 604	57
>5 år	170	692	862	30
Summa	**103**	**2 745**	**2 848**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år			**3,7**	
Genomsnittlig ränta, procent			**1,15**	

* tabellen visar räntebindning inklusive effekterna av ingångna swap avtal

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	7	1 076	1 083	38
1–5 år	35	1 073	1 108	39
>5 år	61	596	657	23
Summa	**103**	**2 745**	**2 848**	**100**
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	2,6	**2,7**	

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2023

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-269	355	86	3
1–5 år	218	1 628	1 846	55
>5 år	184	1 238	1 422	42
Summa	**133**	**3 221**	**3 354**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år			**4,1**	
Genomsnittlig ränta, procent			**1,38**	

* tabellen visar räntebindning inklusive effekterna av ingångna swap avtal

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	28	577	605	18
1–5 år	37	1 551	1 588	47
>5 år	68	1 093	1 161	35
Summa	**133**	**3 221**	**3 354**	**100**
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,8	3,0	**3,1**	

ank=20250707-20250707:2025070921283

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 17 derivat

meur	2024	2023
Räntederivat		
Tillgångar	41	45
Skulder	-3	-13
Valutaderivat		
Tillgångar	-	7
Skulder	-14	-43
Nettovärde	**24**	**-4**
Nominellt värde*	2 459	2 860

* nominellt värde för räntederivat uppgår till 1 107 meur (1 427) vid utgången av året

förändringar under året

meur	2024	2023
Ingående balans	-4	63
Värdeförändring	28	-67
Utgående balans	**24**	**-4**
varav långfristig del	39	33

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter för vilka det finns etablerade kreditlimiter och med vilka avtal enligt ISDA, International Swaps and Derivatives Association, är gällande.

Derivat har medfört ett kassaflöde om 14 meur (61) till följd av realiserad värdeförändring av valutaswappar. Reglerade derivat har inte medfört något kassaflöde under 2024 (-).

förfallostruktur

meur	2024	2023
0–1 år	-15	-37
1–5 år	18	12
>5 år	21	21
Summa	**24**	**-4**

redovisningsprincip

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 via resultaträkningen genom värderingstekniker tillämpliga för derivat som inte är noterade på en aktiv marknad, enligt nivå 2, IFRS 13. Akelius bruttoredovisar samtliga avtal.

Se mer information om finansiella instrument i not 13.

ank=20250707-20250709211284

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 18 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation

2024	Tillgångar		Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Externa aktier	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	**Summa**
Ingående balans	-74	-	-855	605	3 083	2 759
Kassaflöde	-25	-	188	-602	76	-363
Omklassificering	-	-	-	1 061	-1 061	-
Övrigt*	-	-	97	16	-13	100
Valutakursdifferenser	-1	-	26	3	14	42
Utgående balans	**-100**	**-**	**-544**	**1 083**	**2 099**	**2 538**

* övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter och premier som inte påverkat kassaflödet

2023	Tillgångar		Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Externa aktier	Kortfristiga lån[1]	Långfristiga lån	**Summa**
Ingående balans	-217	-1 917	-479	104	4 203	1 694
Kassaflöde	146	1 939	-140	-627	-	1 318
Omklassificering	-	-	-	1 129	-1 129	-
Övrigt[2]	-	-44	-230	-	4	-270
Valutakursdifferenser	-3	22	-6	-1	5	17
Utgående balans	**-74**	**-**	**-855**	**605**	**3 083**	**2 759**

1) inklusive återköpsavtal där erhållna och återbetalda likvida medel uppgick till 296 meur (1)

2) övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter och premier som inte påverkat kassaflöde

not 19 upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

meur	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	7	6
Övriga förutbetalda intäkter	1	1
Upplupna räntekostnader	32	37
Upplupna personalkostnader	2	2
Upplupna fastighetskostnader	5	6
Övriga upplupna kostnader	6	5
Summa	**53**	**57**

ank=20250707;20250709211285

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 20 avsättningar

meur	2024	2023
Ingående balans	3	4
Årets avsättning	2	1
Avsättning utnyttjad	-2	-2
Avsättning återförd	-1	-
Utgående balans	**2**	**3**
varav långfristig del	1	1
varav kortfristig del	1	2
Summa	**2**	**3**

förfallostruktur

meur	2024	2023
0-1 år	1	2
1-5 år	1	1
>5 år	-	-
Summa	**2**	**3**

Akelius har befintliga legala förpliktelser om 2 meur (3).
Det är sannolikt att Akelius kommer behöva betala pengar i framtiden för att reglera dessa förpliktelser.

1 meur (1) avser juridiska tvister och
1 meur (2) avser transaktionskostnader relaterat till försäljning av verksamheter i Skandinavien och Tyskland under 2021.

not 21 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

ställda säkerheter

meur	2024	2023
Fastighetsinteckningar*	137	168
Aktier i dotterbolag	3	3
Summa	**140**	**171**

* tillgångar har pantsatts för banklån

Fastighetsinteckningar om 137 meur (168) finns i Kanada på tillgångar vars redovisade värde uppgår till 354 meur (454).

Se not 16 för information om räntebärande lån.

eventualförpliktelser

meur	2024	2023
Ställda garantier	-	11
Summa	**-**	**11**

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

redovisningsprincip

Garantier finns i kontrakt men avser eventualförpliktelser eftersom dess förekomst endast bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser.

ank=20250707;20250709211286

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709211287

not 22 eget kapital

Vid utgången av året var eget kapital 3 381 meur (2 833), vilket motsvarar en soliditet om 50 (42).

Akelius D-aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Stängningskursen uppgick till 1,650 euro i slutet av året.

Akelius Apartments Ltd, majoritetsägare till Akelius Residential Property AB (publ), har köpt D-aktier för totalt 13 meur (25) under året.

Utdelning uppgående till med 22 meur har lämnats till D-aktieägare under året.

Akelius har emitterat A-aktier, som betalades ut den 5 mars 2024, vilket har tillfört koncernen 502 meur.

Rapport över förändringar i eget kapital på sida 62 visar en fullständig avstämning av alla förändringar i eget kapital.

Aktiekapitalet består av 6 170 000 000 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	5 840 000 000	220 000 000	6 060 000 000
Emitterade aktier	330 000 000	-	330 000 000
Utgående balans	**6 170 000 000**	**220 000 000**	**6 390 000 000**

	Ingående balans	Emitterade aktier	**Utgående balans**
Aktiekapital, euro	353 789 419	19 265 786	**373 055 205**
Kvotvärde, euro	0,06	0,06	**0,06**

resultat per aktie

	2024	2023
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, meur	-79	-260
Totalt antal aktier, 1 januari	6 060 000 000	5 965 256 436
Effekt av nyemission	272 136 986	58 824 301
Vägt genomsnittligt antal aktier	6 332 136 986	6 024 080 737
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, euro	-0,01	-0,04

⚠ risker

Akelius kreditrisk reduceras genom en kapitalstruktur som tryggar koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet.

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.
Vid årets slut uppgick nettoskulden till 2 204 meur (2 425) och belåningsgraden var 36 procent (42).

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 23 närstående

Akelius Apartments Ltd, Cypern, dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas, äger 89,25 procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 9,66 procent, och Akeliusfonder Ltd, Bahamas, äger 0,01 procent av aktierna.

Under fjärde kvartalet sålde Giannis Beta Ltd hela sitt innehav om totalt 308 500 000 stamaktier, serie A, i Akelius Residential Property AB (publ) till Akelius Apartments Ltd.

D-aktierna, exklusive aktier som ägs av närstående, motsvarar 1,08 procent av det totala aktiekapitalet i moderbolaget.
Se ägandeförhållande på sida 42.

Akelius Residential Property AB (publ) har under året sålt 14 800 000 sitt innehav av aktier i Castellum AB till Akelius Apartments Ltd.
Försäljningspriset var 145 sek per aktie.
Intäkten kommer att användas för att återbetala skulder som förfaller.

I december 2023 ställde Akelius Apartments Ltd ut ett finansiellt garantiåtagande om 1 117 meur till Akelius Residential Property AB (publ).
Eget kapital om 502 meur erhölls från ägarna genom en nyemission där 426 meur var kopplat till den finansiella garantin.
Akelius Apartments Ltd har utökat det garanterade beloppet under året från 1 117 meur till 1 900 meur.

Akelius Residential Property AB (publ) har köpt tjänster om sammanlagt 0,2 msek från Lars Åhrman och Anders Lindskog för utförda uppdrag som ledamöter i revisionsutskottet.

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 7.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare, se not 7.

transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen

meur	2024	2023
Nyemission	502	168
Betald utdelning	-15	-1 494
Lån	-75	-
Övriga fordringar	1	-
Intäkter från övriga tjänster	2	2
Köp av övriga tjänster	-3	-6
Ränta på lån	-2	-
Försäljning av finansiella tillgångar	188	-
Försäljning av obligationer	-	1 293
Transaktioner som har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller närstående till dessa		
Köp av tjänster	-	-

redovisningsprincip

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer.
Transaktioner med närstående genomförs på affärsmässiga villkor, i likhet med övriga transaktioner.

Akelius definierar närstående som

- samtliga bolag inom Akelius Foundationgruppen
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning

ank=20250707-20250709211268

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;2025070921369

not 24 kontrakterade fastighetsköp

I december 2024 ingick Akelius avtal om att förvärva fastigheter för 22 meur.
Per den 31 december 2024 är transaktionerna ännu inte slutförda.
Akelius förväntar sig att förvärven slutförs under 2025.

not 25 händelser efter balansdagen

I februari 2025 sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag.

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbjudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.
Anmälningstiden för erbjudandet löpte ut den 20 mars 2025.
Akelius Apartments Ltd har för avsikt att avnotera D-aktierna från Nasdaq First North.

Akelius Apartments Ltd köper 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property (publ) från Xange Holding Limited.
Förvärvet slutfördes i februari 2025.
Akelius Apartments Ltd äger efter transaktionen alla A-aktier i Akelius Residential Property (publ).

I januari 2025 betalde Akelius en deposition för köp av fastighet i Berlin.
Köpeskillingen uppgår till 16 meur.
Transaktionen förväntas slutföras under 2025.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

moderbolaget

moderbolagets resultaträkning

meur	Not	2024	2023
Koncerninterna intäkter		5	5
Administrationskostnader	2, 3	-8	-9
Rörelseresultat		**-3**	**-4**
Resultat från andelar i dotterbolag	4	17	-357
Finansiella intäkter	5	153	301
Finansiella kostnader	5	-109	-128
Värdeförändring finansiella tillgångar	5	-97	264
Värdeförändring derivat	5, 13	28	-67
Resultat före bokslutsdispositioner		**-11**	**9**
Bokslutsdispositioner	6	-2	7
Resultat före skatt		**-13**	**16**
Skatt	7	-21	-29
Resultat		**-34**	**-13**

Moderbolaget har inte några poster i övrigt totalresultat.

ank=20250709211290

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

moderbolagets balansräkning

meur	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	8	5 100	3 116
Fordringar på koncernbolag	9, 10, 14	494	2 321
Finansiella tillgångar	9, 14	-	855
Derivat	9, 13, 14	40	44
Övriga tillgångar	10	1	-
Uppskjutna skattefordringar	7	-	18
Summa anläggningstillgångar		**5 635**	**6 354**
Fordringar på koncernbolag	9, 10, 14	-	10
Finansiella tillgångar	9, 14	544	-
Derivat	9, 13, 14	1	8
Övriga fordringar	9, 10	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2	2
Kassa och bank	9, 11, 14	87	56
Summa omsättningstillgångar		**635**	**76**
Summa tillgångar		**6 270**	**6 430**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		373	354
Reservfond		3	3
Summa bundet eget kapital		**376**	**357**
Balanserat resultat		-13	-
Överkursfond		2 782	2 321
Årets resultat		-34	-13
Summa fritt eget kapital		**2 735**	**2 308**
Summa eget kapital	17	**3 111**	**2 665**
Obeskattade reserver		**4**	**-**
Räntebärande skulder	9, 12, 14	-	1 052
Räntebärande skulder, koncernbolag	9, 12, 14	1 675	1 695
Hybridobligationer	9, 14	334	334
Derivat	9, 13, 14	1	11
Avsättningar	15	1	1
Summa långfristiga skulder		**2 011**	**3 093**
Räntebärande skulder	9, 12, 14	1 076	577
Räntebärande skulder, koncernbolag	9, 12, 14	4	2
Derivat	9, 13, 14	16	45
Övriga skulder	9, 15	13	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9, 15	19	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	9, 15	16	16
Summa kortfristiga skulder		**1 144**	**672**
Summa eget kapital och skulder		**6 270**	**6 430**

ank=20250707-20250709021291

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
meur	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Överkurs-fond	**Summa eget kapital**
Eget kapital, 1 jan 2023	348	3	-	3 662	4 013
Årets resultat	-	-	-13	-	-13
Utdelning	-	-	-	-1 503	-1 503
Nyemission	6	-	-	162	168
Eget kapital, 31 dec 2023	**354**	**3**	**-13**	**2 321**	**2 665**
Eget kapital, 1 jan 2024	354	3	-13	2 321	2 665
Årets resultat	-	-	-34	-	-34
Utdelning	-	-	-	-22	-22
Nyemission	19	-	-	483	502
Eget kapital, 31 dec 2024	**373**	**3**	**-47**	**2 782**	**3 111**

ank=20250707-20250709021292

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

moderbolagets rapport över kassaflöden

meur	Not	2024	2023
Administrationskostnader		-3	-4
Erlagda räntor		-76	-103
Erhållna räntor		154	297
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**75**	**190**
Förändring rörelsefordringar		-1	9
Förändring rörelseskulder		1	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**75**	**202**
Investeringar i dotterbolag		-	-
Försäljningar av dotterbolag		-	-
Köp av finansiella tillgångar	14	-	-140
Försäljning av finansiella tillgångar	14	188	1 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**188**	**1 799**
Nyemission		502	168
Upptagna lån	12, 14	-	296
Intern upplåning, netto	12, 14	-153	-194
Amortering av lån	12, 14	-574	-903
Likvida medel från derivat	13	14	61
Betald utdelning		-22	-1 503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-233**	**-2 075**
Årets kassaflöde		**30**	**-74**
Likvida medel vid årets början		56	127
Valutakursdifferenser i likvida medel		1	3
Likvida medel vid årets slut		**87**	**56**

ank=20250707-20250709211293

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

moderbolagets redovisningsprinciper och noter

ank=20250707;20250709211294

not 1 redovisningsprinciper

allmän information

Akelius Residential Property AB (publ), org nr 556156-0383 är moderbolaget i Akelius. Akelius Residential Property AB (publ) har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och verkställande direktören per det datum som framgår av de elektroniska underskrifterna och bifogas till årsstämmanden 29 april 2025 för fastställande.

Den minsta koncernen som Akelius Residential Property AB (publ) ingår i är Akelius, vilken presenteras i denna rapport. Koncernredovisningen som presenteras av Akelius Foundation är den största koncernen som Akelius Residential Property AB (publ) ingår i.
Koncernredovisningen för Akelius Foundation finns tillgänglig där stiftelsen har sitt säte, Lyford Manor, Western Road, Lyford Cay, P.O. Box CB 13007, Nassau, Bahamas.
Moderbolagets funktionella valuta och rapporteringsvalutan är euro.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen, och RFR 2, Redovisning för juridiska personer.
Moderbolagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inget annat anges.
Beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper återfinns i koncernens notupplysningar.
Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan eller där information om redovisningsprincip finns i noten för moderbolaget.

uppställningsform

Resultat- och balansräkning följer Årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader i jämförelse med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat, avsättningar och rapport över förändringar i eget kapital.

intäkter

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Akelius Residential Property AB (publ) dotterbolagen med tjänster avseende affärsutveckling, utbildning, ledning, finans, byggnation, arkitektur och juridisk rådgivning.

Intäkterna 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 moderbolagets finansiella ställning.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU

Nya och ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Nya och ändrade IFRS-standarder vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2025 kommer inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 förväntas att träda i kraft 1 januari 2027 och kommer att ha påverkan på koncernens finansiella rapporter.
Akelius kommer analysera förändringarna under kommande år.
Standarden har ännu inte godkänts av EU.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709121295

not 2 ersättning till revisorer

Med revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning.

meur	2024	2023
Revision, Ernst & Young AB	1	1
Summa	**1**	**1**

not 3 anställda

medelantal anställda

	2024			2023		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Sverige	13	7	**20**	16	10	**26**

Vid årets slut uppgick antal anställda till 17 (24).

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till anställda

meur	2024	2023
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	2	3
Summa löner och andra ersättningar	**2**	**3**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	-	-
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	1
Summa	**3**	**4**

ledande befattningshavare

Inga ledande befattningshavare (0) är anställda i bolaget per 31 december 2024.

styrelseledamöter

För information om ersättning till styrelseledamöter och verkställande direktör samt övriga ledande befattningshavare, se not 7 för koncernen.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250709:21296

not 4 resultat från andelar i dotterbolag

meur	2024	2023
Nedskrivning	-74	-545
Utdelning	91	188
Summa	**17**	**-357**

Nedskrivning av andelar i dotterbolag har utförts i Akelius fastigheter i Göteborg AB med 68 meur och Akelius France 1 AB om 6 meur.

Nedskrivning i Akelius fastigheter i Göteborg AB har skett då bolaget delat ut allt det fria egna kapitalet.

not 5 finansnetto

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.

Moderbolaget lånar ut pengar till dotterbolag i den valuta i vilken dotterbolag bedriver verksamhet.
Därmed är moderbolaget exponerat för valutakursförändringar.

Valutakursdifferenser avser främst skuldebrev till koncernbolag om -7 meur (-69), finansiella investeringar om -26 meur (-15), externa lån om -19 meur (-7), likvida medel om 1 meur (3) och derivat om 14 meur (62).

meur	2024	2023
Ränteintäkter, derivat	28	22
Räntekostnader, derivat	-15	-15
Värdeförändring derivat	28	-67
Värdeförändring finansiella tillgångar	-	34
Värdeförändring externa aktier	-97	230
Ränteintäkter	2	48
Ränteintäkter, koncernbolag	123	226
Räntekostnader	-28	-42
Räntekostnader, hybridobligationer	-8	-14
Räntekostnader, koncernbolag	-22	-30
Övriga finansiella poster	-1	3
Valutakursdifferenser	-35	-25
Summa	**-25**	**370**

känslighetsanalys vid valutakursförändringar

meur	CAD	GBP	SEK	USD
Resultatpåverkan vid 10 procents starkare euro	-24	5	48	5
Resultatpåverkan vid 10 procents svagare euro	30	-6	-58	-7

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 6 bokslutsdispositioner

meur	2024	2023
Koncernbidrag	2	7
Obeskattade reserver	-4	-
Summa	**-2**	**7**

not 7 skatter

skatt i resultaträkningen

meur	2024	2023
Aktuell skatt	-3	-
Uppskjuten skatt	-18	-29
Summa	**-21**	**-29**

avstämning effektiv skatt

meur	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-13	16
Skatt enligt gällande skattesatser	3	-3
- i procent	20,6	20,6
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-15	-112
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	19	39
Ej skattepliktiga intäkter eller ej avdragsgilla kostnader från övriga andelar	-26	49
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ändringar skatt tidigare år	-1	-1
Summa	**-21**	**-29**
Effektiv skattesats, procent	-166,9	184,9

Den aktuella skatten har beräknats utifrån nominell skattesats i Sverige om 20,6 procent (20,6).

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2024			2023		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**
Ingående balans	18	-	18	47	-	47
Förändring via årets resultat	-18	-	-18	-29	-	-29
Utgående balans	**-**	**-**	**-**	**18**	**-**	**18**

Moderbolaget har inga underskottsavdrag (18) vid årets slut.

ank=20250707;2025071209071267

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709212988

not 8 andelar i dotterbolag

meur	2024	2023
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	4 349	3 106
Kapitaltillskott	2 058	1 243
Utgående balans	**6 407**	**4 349**
Nedskrivningar		
Ingående balans	-1 233	-688
Nedskrivning	-74	-545
Utgående balans	**-1 307**	**-1 233**
Utgående redovisat värde	**5 100**	**3 116**

Moderbolaget har ökat sin andel i dotterbolag genom kapitaltillskott. Akelius US Holding 1 AB har fått ett kapitaltillskott om 1 077 meur, Akelius France 1 AB om 165 meur och Akelius Lönnlöven AB om 816 meur.

Se ytterligare information i not 4 om nedskrivningar av andelar.

Bolag	Organisations-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	-
Akelius France 1 AB	556878-6494	Stockholm	100	1 000	395
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Stockholm	100	5 000	-
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Stockholm	100	1 000	1 679
Akelius Procurement AB	559051-1845	Stockholm	100	1 000	-
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Stockholm	100	1 000	831
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Stockholm	100	1 000	2 193
Akelius Fastigheter i Göteborg AB	556647-1792	Stockholm	100	1 000	-
Akelius Arto Property Holding GmbH	HRB 267019 B	Berlin	100	25 000	-
Akelius Germany Holding GmbH	HRB 261594 B	Berlin	90	22 475	-
Akelius Sweden Holding 1 AB	559474-8641	Stockholm	100	50 000	-
Utgående redovisat värde					**5 100**

redovisningsprincip

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar.
I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskilling.
När indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet.

Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.
Om det bestämmande inflytandet upphör vid en avyttring,
redovisas nettoresultat i årets resultat.

Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag och prövas för nedskrivningsbehov.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021299

not 9 finansiella instrument

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2024

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	-	494	-	494	-	494	494
Derivat	41	-	-	41	-	41	41
Finansiella tillgångar	544	-	-	544	544	-	544
Kundfordringar och andra fordringar	-	1	-	1	-	1	1
Likvida medel	-	87		87		87	87
Summa tillgångar	**585**	**582**	**-**	**1 167**	**544**	**623**	**1 167**
Skulder till koncernbolag	-	-	1 695	1 695	-	1 695	1 695
Räntebärande skulder	-	-	1 410	1 410	322	1 054	1 376
Derivat	17	-	-	17	-	17	17
Övriga finansiella skulder	-	-	28	28	-	28	28
Summa skulder	**17**	**-**	**3 133**	**3 150**	**322**	**2 794**	**3 116**

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2023

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	-	2 331	-	2 331	-	2 331	2 331
Derivat	52	-	-	52	-	52	52
Finansiella tillgångar	855	-	-	855	855	-	855
Likvida medel	-	56	-	56	-	56	56
Summa tillgångar	**907**	**2 387**	**-**	**3 294**	**855**	**2 439**	**3 294**
Skulder till koncernbolag	-	-	1 713	1 713	-	1 713	1 713
Räntebärande skulder	-	-	1 963	1 963	281	1 583	1 864
Derivat	56	-	-	56	-	56	56
Övriga finansiella skulder	-	-	31	31	-	31	31
Summa skulder	**56**	**-**	**3 707**	**3 763**	**281**	**3 383**	**3 664**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213300

not 9 finansiella instrument, fortsättning

Tabellen visar förfallostrukturen på moderbolagets finansiella skuldinstrument.

Beloppen är odiskonterade kassaflöden och i tillämpliga fall inkluderar de även framtida räntebetalningar.

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2024

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	**Summa**
Räntebärande skulder	1 098	-	-	1 098
Räntebärande skulder, koncern	28	1 737	-	1 765
Hybridobligation*	8	30	725	763
Derivat	4	-19	-7	-22
Övriga skulder	10	-	-	10
Summa	**1 148**	**1 748**	**718**	**3 614**

* hybridobligationen förfaller år 2081

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2023

meur	0–1 år	1–5 år	>5 år	**Summa**
Räntebärande skulder	606	1 073	-	1 679
Räntebärande skulder, koncern	27	673	1 102	1 802
Hybridobligation*	8	30	733	771
Derivat	28	-13	-1	14
Övriga skulder	9	-	-	9
Summa	**678**	**1 763**	**1 834**	**4 275**

* hybridobligationen förfaller år 2081

not 10 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	2024	2023
Fordringar på koncernbolag	494	2 321
Övriga fordringar	1	-
Summa långfristiga fordringar	**495**	**2 321**
Fordringar på koncernbolag	-	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Övriga fordringar	1	-
Summa kortfristiga fordringar	**3**	**12**
Summa fordringar och övriga tillgångar	**498**	**2 333**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 11 likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

meur	2024	2023
Kassa och bank	87	56
Summa	**87**	**56**

ank=20250707;20250707021301

not 12 räntebärande skulder

förfallostruktur räntebärande skulder, 31 dec 2024

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-420	1 307	887	32
1–5 år	312	759	1 071	39
>5 år	108	689	797	29
Summa	**-**	**2 755**	**2 755**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år			**2,9**	
Genomsnittlig ränta, procent			**1,17**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-	1 080	1 080	39
1–5 år	-	1 082	1 082	39
>5 år	-	593	593	22
Summa	**-**	**2 755**	**2 755**	**100**
Genomsnittlig kapitalbindning, år	-	2,6	**2,6**	

förfallostruktur räntebärande skulder, 31 dec 2023

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-294	957	663	20
1–5 år	179	1 632	1 811	54
>5 år	115	737	852	26
Summa	**-**	**3 326**	**3 326**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år			**3,2**	
Genomsnittlig ränta, procent			**1,49**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-	579	579	17
1–5 år	-	1 656	1 656	50
>5 år	-	1 091	1 091	33
Summa	**-**	**3 326**	**3 326**	**100**
Genomsnittlig kapitalbindning, år	-	3,0	**3,0**	

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 13 derivat

meur	2024	2023
Räntederivat		
Tillgångar	41	45
Skulder	-3	-13
Valutaderivat		
Tillgångar	-	7
Skulder	-14	-43
Nettovärde	**24**	**-4**
Nominellt värde	2 459	2 860

Derivattransaktioner genomförs med godkända motparter för vilka det finns etablerade kreditlimiter och med vilka avtal enligt ISDA, International Swaps and Derivatives Association, är gällande.

förändringar under året

meur	2024	2023
Ingående balans	-4	63
Reglerade derivat	-	-
Värdeförändring	28	-67
Utgående balans	**24**	**-4**
varav långfristig del	39	33

förfallostruktur

meur	2024	2023
0–1 år	-15	-37
1–5 år	18	12
>5 år	21	21
Summa	**24**	**-4**

ank=20250707-20250709021302

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;2025070921303

not 14 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation

2024	Tillgångar			Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Fordringar, koncern	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Skulder, koncern	**Summa**
Ingående balans	-56	-855	-2 331	577	1 386	1 697	418
Kassaflöde	-30	188	-228	-574	-	75	-569
Omklassificering	-	-	-	1 054	-1 054	-	-
Övrigt*	-	97	2 058	16	-13	-94	2 064
Valutakursdifferenser	-1	26	7	3	15	1	51
Utgående balans	**-87**	**-544**	**-494**	**1 076**	**334**	**1 679**	**1 964**

* övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter, premier samt koncerninterna aktieägartillskott och koncernbidrag som inte påverkat kassaflödet

2023	Tillgångar			Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Fordringar, koncern	Kortfristiga lån[1]	Långfristiga lån	Skulder, koncern	**Summa**
Ingående balans	-127	-2 396	-3 598	83	2 476	2 042	-1 520
Kassaflöde	74	1 799	143	-607	-	-337	1 072
Omklassificering	-	-	-	1 101	-1 101	-	-
Övrigt[2]	-	-273	1 055	-	4	-7	779
Valutakursdifferenser	-3	15	69	-	7	-1	87
Utgående balans	**-56**	**-855**	**-2 331**	**577**	**1 386**	**1 697**	**418**

1) inklusive återköpsavtal, där erhållna och återbetalda likvida medel uppgick till 296 meur (1)
2) övrigt avser omvärderingar, periodiserade transaktionskostnader, eventuella rabatter, premier samt koncerninterna aktieägartillskott och koncernbidrag som inte påverkat kassaflödet

not 15 avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder

meur	2024	2023
Avsättningar	1	1
Summa långfristiga skulder	**1**	**1**
Upplupna externa räntekostnader	18	23
Upplupna koncerninterna räntekostnader	16	16
Övriga upplupna kostnader	1	1
Utdelningsskulder	5	5
Övriga skulder	8	3
Summa kortfristiga skulder	**48**	**48**
Summa avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder	**49**	**49**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

not 16 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda garantier är främst relaterade till Euro Medium Term Note program till förmån för dotterbolaget Akelius Residential Property Financing B.V.

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

Moderbolaget har inga ställda säkerheter

eventualförpliktelser

meur	2024	2023
Ställda säkerheter för dotterbolag	1 617	1 617
Summa	**1 617**	**1 617**

redovisningsprincip

Moderbolaget tillämpar RFR 2, avsnitt IFRS 9 gällande redovisning av finansiella garantiavtal.
Det innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 avseende finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag.

Finansiella garantier som moderbolaget har ställt till förmån för dotterbolag redovisas som eventualförpliktelser.
Såvida det inte är sannolikt att garantierna kommer att leda till betalning.
I sådana fall redovisas en avsättning.

not 17 eget kapital

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande star följande belopp i euro

Balanserade vinstmedel	-13 256 123
Överkursfond	2 781 700 195
Årets vinst	-33 255 971
Summa	**2 735 188 101**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt

Till ny räkning överförs	2 735 188 101
Summa disponerat	**2 735 188 101**

ank=20250707-20250707021304

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213305

not 18 närstående

Moderbolaget har bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 8. Koncernens transaktioner med närstående presenteras i not 23 för koncernen.

Giannis Beta Ltd som tidigare ägde en del av Akelius Residential Property AB (publ) har under året sålt hela sitt innehav om totalt 308 500 000 stamaktier, serie A, till Akelius Apartments Ltd.
Efter transaktionen uppgår Akelius Apartments Ltd's ägarandel till 86,9 procent.

Moderbolaget har undér året sålt 14 800 000 aktier i Castellum AB till Akelius Apartments Ltd.
Försäljningspriset var 145 sek per aktie. Intäkten kommer att användas för att återbetala skulder som förfaller.

Under 2023 ställde Akelius Apartments Ltd ut ett finansiellt garantiåtagande till Moderbolaget om 1 117 meur. Garantin har under 2024 utökats till 1 900 meur.

Moderbolaget har köpt tjänster om sammanlagt 0,2 msek från Lars Åhrman och Anders Lindskog för utförda uppdrag som ledamöter i revisionsutskottet.

transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen

meur	2024	2023
Nyemission	502	168
Betald utdelning	-15	-1 494
Erhållen utdelning	91	188
Koncernbidrag	2	7
Räntebärande skulder, koncernbolag	-1 679	-1 697
Fordringar, koncernbolag	494	2 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	16	16
Försäljning till koncern	5	5
Inköp från koncern	-4	-4
Ränteintäkter	123	226
Räntekostnader	-22	-30
Försäljning av obligationer	-	1 293

not 19 händelser efter balansdagen

I februari 2025 sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag.

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbjudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.
Anmälningstiden för erbjudandet löpte ut den 20 mars 2025.
Akelius Apartments Ltd har för avsikt att avnotera D-aktierna från Nasdaq First North.

Akelius Apartments Ltd köper 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property (publ) från Xange Holding Limited. Förvärvet slutfördes i februari 2025.
Akelius Apartments Ltd äger efter transaktionen alla A-aktier i Akelius Residential Property (publ).

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021306

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 (publ):s årsredovisning vars omfattning anges på sidan 144, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by:
Pål Ahlsen
72E27E02C7E945D...
2025-03-24

Pål Ahlsén
Styrelseordförande

Signiert von:
Igor Rogulj
1F7FF1953E3148A...
2025-03-24

Igor Rogulj

Signed by:
Kerstin Engström
D71F6B1C0DCC4D6...
2025-03-24

Kerstin Engström

Signed by:
Thure Lundberg
E96EDE71BF2745B...
2025-03-24

Thure Lundberg

DocuSigned by:
Ralf Spann
DB38D848C16F4C6...
2025-03-24

Ralf Spann
Verkställande direktör
och styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
2025-03-24

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40-45. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–115 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS, Redovisningsstandarder så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–45. 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.

värdering av förvaltningsfastigheter

beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 5 992 meur och värdeförändringar till -102 meur

ank=20250707;20250707130717

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709211308

under 2024. 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 8 förvaltningsfastigheter.

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 bolagets värderares 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 2–39 och 120–153. 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.

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 Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

revisorns ansvar

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

ank=20250707;20250709213

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2024 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213310

revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–45 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 AB:s revisor av bolagsstämman den 18 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan år 2018.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

2025-03-24

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213111

hållbarhetsrapport

om hållbarhetsrapporten

Detta är Akelius Residential Property AB (publ):s hållbarhetsrapport för rapporteringsperioden 2024 i enlighet med direktiv 2014/95/EU, samt dess lagstadgade hållbarhetsrapport enligt kraven i årsredovisningslagen, ÅRL.

Hållbarhetsrapporten avser Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156–0383, och dess dotterbolag. Hållbarhetsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen.

Akelius har utformat innehållet i denna rapport med hänsyn till väsentliga områden som har identifierats genom väsentlighetsanalys samt koncernens antagna hållbarhetsmål. Väsentlighetsanalysen är beskriven på sida 123.

Akelius inhämtar för närvarande inte någon tredjepartsförsäkran för data som rapporteras på sidorna 120–144.

Där data finns tillgängligt har nyckeltal redovisats för de två senaste åren, 1 januari till 31 december.

styrning av hållbarhetsarbetet

Akelius hållbarhetsstyrning utgår från koncernens affärsstrategi och affärsmodell, samt internationella ramverk.

Hållbarhet är en integrerad del av den dagliga verksamheten och processerna.

Alla relevanta delar av verksamheten driver arbetet med att säkerställa de mål som satts upp i hållbarhetsstrategin och hållbarhetspolicyn.

Akelius högst styrande organ är styrelsen.

Årligen antar eller granskar och bekräftar styrelsen hållbarhetspolicyn, uppförandekoden och de strategier som styr Akelius långsiktiga hållbarhetsarbete.

Business Development-enheten och energiansvariga, *energy managers*, samordnar datainsamlingen och kontrollprocessen i samarbete med city managers och bolag som faller inom rapportens referensområde.

Verkställande direktör, Ralf Spann, och representanter från Business Development-enheten träffas regelbundet för att analysera och följa upp hållbarhetsarbetet inom Akelius.

Akelius ledning utvärderar kontinuerligt miljörelaterade, sociala och styrningsrelaterade risker, inklusive klimatförändringsrisk. Riskhantering innebär aktivt beslutsfattande avseende risknivåbedömning, prioritering och sammansättning.

externa lagar, riktlinjer och samarbeten

Akelius hänvisar till följande ramverk och initiativ för att utforma sina hållbarhetsmål och rapporteringsprocesser.

Dessa riktlinjer och samarbeten säkerställer transparens, anpassning till globala standarder och efterlevnad av löpande föränderliga regulatoriska krav

- EU:s taxonomi
- *Non-Financial Reporting Directive*, NFRD
- *Corporate Sustainability Reporting Directives, CSRD,* framtida regelverk
- *European Sustainability Reporting Standards,* ESRS, framtida regelverk

Akelius anpassar sin rapportering till *Global Reporting Initiative*, GRI.

Akelius är också engagerad i internationella hållbarhets principer och har sedan maj 2021 undertecknat FN:s Global Compact vilket understryker Akelius engagemang för de tio universellt accepterade principer inom mänskliga rättigheter, arbete, miljö och anti-korruption.

kontaktuppgifter

sustainability@akelius.com

www.akelius.com/sv/investor/governance/sustainability#governance

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213312

hållbarhetspolicys

Akelius integrerar hållbarhet i sin verksamhet genom policys som upprätthåller etiska standarder, främjar miljöansvar och säkerställer social jämlikhet.

Nedan följer en sammanfattning av varje policy.

hållbarhetspolicy

Policyn definierar Akelius åtagande att ständigt förbättra hållbarhetsarbetet genom att följa lagstiftning, bedriva affärer med integritet och respektera mänskliga rättigheter.

Policyn fastställer ett strukturerat tillvägagångssätt baserat på policys, mål affärsplaner och resultat,
med fokus på miljöansvar, personalens välbefinnande, samhällsengagemang och tydlig styrning.

antikorruptionspolicy

Akelius har nolltolerans mot korruption och mutor.

Policyn kräver efterlevnad av alla relevanta antikorruptionslagar och beskriver sätt för att förebygga, upptäcka och hantera korrupta aktiviteter inom organisationen.

policy för mångfald och jämställdhet bland medarbetare

Policyn betonar Akelius åtagande att främja mångfald och tillhandahålla en inkluderande arbetsplats.

Policyn främjar lika möjligheter för alla anställda och förbjuder diskriminering på grund av kön, ras, ålder, religion eller någon annan egenskap.

policy för hållbar arbetsmiljö

Akelius strävar efter att tillhandahålla en hälsosam, säker och inspirerande arbetsmiljö.

Policyn fokuserar på att minimera personalomsättning och sjukfrånvaro, säkerställa att inga dödsfall eller skador sker samt främja det generella välbefinnandet för personalen.

policy för föreningsfrihet

Denna policy bekräftar de anställdas rätt att fritt organisera sig och delta i kollektivavtal.

Akelius främjar öppen kommunikation och samarbete mellan chefer och personal för att hantera arbetsplatsfrågor effektivt.

policy för reducering av växthusgasutsläpp

Akelius åtar sig att minska växthusgasutsläppen i linje med globala klimatmål.

Policyn kartlägger strategier för att uppnå klimatneutralitet senast 2050.

visselblåsarpolicy

För att upprätthålla transparens och ansvarsskyldighet,
tillhandahåller denna policy en säker kanal för anställda att rapportera oetiska eller olagliga aktiviteter utan rädsla för repressalier.

Policyn säkerställer att alla rapporter undersöks grundligt och åtgärdas på lämpligt sätt.

policy för politiskt engagemang

Akelius upprätthåller neutralitet i politiska frågor.

Policyn förbjuder användning av företagets resurser för politiska aktiviteter och säkerställer att de anställdas privata politiska engagemang inte påverkar deras professionella ansvar.

uppförandekoden

Uppförandekoden innefattar riktlinjer för etiskt beteende inom Akelius.

Policyn omfattar principer relaterade till regelefterlevnad, integritet, respekt och ansvar gentemot kollegor, kunder och intressenter.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213313

uppförandekod för leverantörer

Uppförandekoden för leverantörer visar på vikten av ansvarsfulla inköp.

Policyn beskriver förväntningarna på leverantörer gällande etiska riktlinjer, arbetsvillkor, miljöansvar och efterlevnad av lagar. Uppförandekoden säkerställer att hållbarhet genomsyrar hela leverantörskedjan.

policy för energihantering

Akelius åtar sig genom en omfattande policy för energihantering att minska miljöpåverkan,
med fokus på att optimera energianvändningen, minska koldioxidutsläpp och övergå till grön energi.

Grundpelarna innefattar datadriven energibevakning, implementering av lönsamma energiprojekt och prioritering av förnybara energikällor.

Akelius eftersträvar certifieringar för gröna byggnader och siktar på en portfölj som är fullt certifierad för att stärka hållbarheten i verksamheten.

hälso- och säkerhetspolicy

Akelius har åtagit sig att säkerställa en hälsosam och säker miljö för anställda, hyresgäster och besökare i de städer i Europa och Nordamerika där Akelius är verksam.

Akelius säkerställer detta genom att följa lokala, nationella och internationella hälso- och säkerhetsregler samt genom regelbunden utbildning och inspektioner.

förstärkning av Akelius engagemang

Dessa policys stärker Akelius engagemang för hållbar utveckling, etiska affärsmetoder och socialt ansvar och vägleder företagets verksamhet och relationer med intressenter.

förbättrad hållbarhetsrating

Akelius har sedan 2019 deltagit i hållbarhetsrating.
Sedan dess har Akelius gjort stora framsteg med att förbättra sin rating med 6 punkter.

Under 2024 fokuserade Akelius på att anpassa sig till Sustainalytics krav, vilket säkerställer en bättre överensstämmelse mellan företagets processer och riktlinjer och ramverkets förväntningar.

Initiativen inkluderade

- införande av två nya policys,
  en policy för energihantering med fokus på att förbättra energieffektiviteten i verksamheten och en hälso- och säkerhetspolicy som adresserar både medarbetarnas och hyresgästernas välbefinnande
- obligatorisk hållbarhetsutbildning för all personal,
  med fokus på Akelius hållbarhetsmål och medarbetarnas roll i att uppnå dessa
- en obligatorisk utbildningsmodul om mångfald för all personal

Dessa riktade åtgärder återspeglar Akelius åtagande att ständigt förbättra hållbarhetsarbetet, genom anpassning av verksamheten till globalt erkända ramverk och främja en kultur präglad av ansvarstagande och medvetenhet.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707-50709213 4

väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen är en formell process för att identifiera miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade fokusområden som påverkar verksamheten och intressenter.

Akelius utförde väsentlighetsanalysen i fyra steg.
Bolaget började med att identifiera fokusområden genom att utvärdera aktuella verksamhetsprocesser och jämföra Akelius mot konkurrenter.
Detta resulterade i tjugo huvudområden.

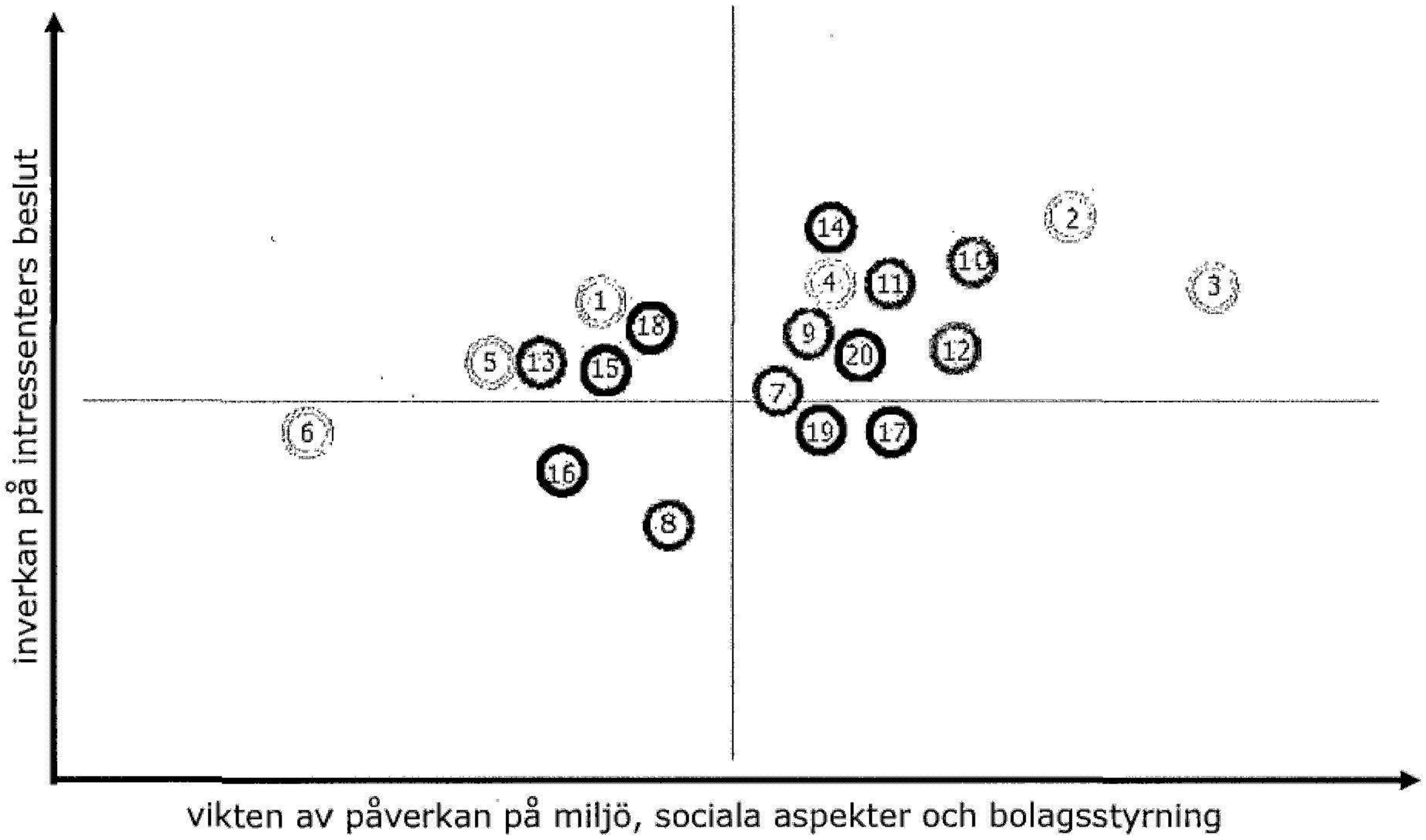
Det andra steget innefattade intervjuer med en rad olika intressenter, såsom hyresgäster, medarbetare, ledningsgruppen, styrelsen, leverantörer, investerare och banker.

I tredje steget samlade bolaget in feedback från intressenterna samt beaktade deras bedömning av väsentlighet.

Till sist omvandlade Akelius resultaten från väsentlighetsanalysen till tydliga hållbarhetsmål.

Under 2024 fortsatte Akelius att utveckla sina insatser genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys.

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 av hållbarhetsrisker
18. bolagsstyrning
19. hållbarhet inom leverantörsledet
20. digitalisering och cybersäkerhet

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213315

EU:s taxonomi

Akelius omfattas av miljömålen begränsning av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringar och omställning till en cirkulär ekonomi.

Tekniska granskningskriterier definierar vilka av Akelius aktiviteter som omfattas av taxonomin.

Utöver att rapportera taxonomiomfattande aktiviteter rapporterar Akelius vilka aktiviteter som är förenliga med miljömål ett och två.
Akelius lämnar även upplysningar om verksamheter relaterade till gas- och kärnkraftsverksamhet.

För att en omfattad aktivitet ska klassificeras som förenlig med EU:s taxonomi måste den

- uppfylla specificerade mått och tröskelvärden baserade på de tekniska granskningskriterierna, TSC
- uppfylla principen om att inte orsaka betydande skada,
  vilket innebär att aktiviteten inte orsakar betydande skada för något av de återstående fem målen
- uppfylla minimiskyddsåtgärder genom hela den globala leveranskedjan

Akelius omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter rapporteras i förhållande till följande aktiviteter

- CCM+CCA 7.2/CE 3.2 renovering av byggnader
- CCM+CCA 7.3 installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- CCM+CCA 7.5 installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- CCM+CCA 7.6 installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi
- CCM+CCA 7.7 förvärv och ägande av byggnader

Akelius har beslutat att alla aktiviteter ska allokeras till det första miljömålet, där omsättning för verksamhet 7.7 förvärv och ägande av byggnader, kan ingå.
Vissa av Akelius investeringar hade även kunnat allokerats till miljömål två, men EU:s taxonomi tillåter inte dubbelräkning.

All omsättning i Akelius omfattas av taxonomin och motsvarar hyresintäkterna i koncernens resultaträkning.

Akelius driftsutgifter som omfattas av taxonomin är kostnader rapporterade som underhåll i koncernens resultaträkning, samt kostnader för städning, snöröjning och återkommande service och inspektioner, som rapporteras som driftskostnader.

Akelius kapitalutgifter som omfattas av taxonomin är investeringarna i fastigheter och investeringar i tomträtter.
Investeringar i materiella anläggningstillgångar omfattas inte av taxonomin.
Inom Akelius är de snarare indirekt kopplade till taxonomin.

Akelius har identifierat individuella aktiviteter, kopplade till investeringar och driftsutgifter,
som anses vara möjliggörande verksamheter enligt taxonomin.
Detta är framförallt kopplat till solpaneler och smarta mätare som inkluderas i de ekonomiska aktiviteterna 7.5 och 7.6.

Akelius har inga kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter.

bedömning av taxonomins omfattning och nyckeltal

Akelius beräknar andelen aktiviteter som omfattas respektive inte omfattas i enlighet med de beräkningsmetoder som definieras i den delegerade akten från 2021-07-06.
Information om omsättning har inhämtats och analyserats på fastighetsnivå.
För drifts- och kapitalutgifter utfördes analysen på projektnivå.

Beräkningen av nyckeltalen baseras på Akelius koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213316

Omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som omfattas av taxonomin beräknas som en procentandel av den totala omsättningen, de totala driftsutgifterna respektive de totala kapitalutgifterna.
Se fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, kapitalutgifter, driftsutgifter samt kartläggningen av gas- och kärnkraftsverksamhet på sidorna 126–129.

Definitionen av varje nyckeltal sker i enlighet med Artikel 8 i taxonomiförordningen och bilaga I, nyckeltal till icke finansiella företag.

tekniska granskningskriterier, TSC

Akelius har tagit hänsyn till tekniska granskningskriterier för alla aktiviteter som kan bidra väsentligt till att begränsa klimatförändringarna.

Akelius huvudsakliga del av omsättning och utgifter hänförs till verksamhet 7.7, och vissa delar till verksamhet 7.2 och 7.3.

Akelius har inte kunnat visa att verksamheterna 7.2 och 7.7 är förenliga med taxonomin 2024,
på grund av antalet och komplexiteten av de tekniska granskningskriterierna.
Detta innebär även en utmaning i att specificera om framtida investeringsprojekt som kan vara förenliga med taxonomin.
Akelius fortsätter därför att utreda om projekt kan vara förenliga med taxonomin.

uppfylla kriteriet om att inte orsaka betydande skada, DNSH

I samband med begränsning av klimatförändringar för verksamheterna 7.3, 7.5 och 7.6 är den primära DNSH-kontrollen som ska utföras relaterad till målen, anpassning till klimatförändringar och omställning till en cirkulär ekonomi.
Den ekonomiska verksamheten behöver bedömas ur ett risk- och sårbarhetsperspektiv med hänsyn till de vanligaste klimatrelaterade riskerna.
Dessa risker kan delas in i fyra kategorier, temperatur, vind, vatten och fast massa.

Akelius har gjort en riskbedömning för klimatförändringar för respektive fastighet under 2023.

Kriterierna avseende verksamhet 7.3, att inte orsaka betydande skada avser också förebyggande och begränsning av föroreningar.

Byggnadskomponenter och material bör uppfylla de specifika tekniska kriterierna.
Eftersom majoriteten av investeringarna görs i USA är det svårt att visa efterlevnad.
Denna aktivitet klassificeras därför inte som taxonomiförenlig.

minimiskyddsåtgärder

Uppfyllelse av minimiskyddsåtgärder säkerställer anpassningen av koncernens processer till *Organisation for Economics Cooperation and Development*, OECD:s, riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter.

Akelius har policys för anti-korruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter.
För mer information,
se hållbarhetssektionen på Akelius hemsida.

Akelius uppförandekod för leverantörer säkerställer att även leverantörerna har rimliga villkor, se sida 139.

omsättning

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	2024 Omsättning (3)	2024 Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Begränsning av klimatförändringarna (11)	Anpassning till klimatförändringarna (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel taxonomiförenlig (A.1) eller -omfattad (A.2) omsättning 2023 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (19)	Kategori (omställnings-verksamhet) (20)
		meur	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv av byggnader	CCM 7.7	-	0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**0%**		
Varav möjliggörande verksamheter		-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		-	0%							-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	357	100%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								100%		
Omsättning för omfattade men ej taxonomiförenliga verksamheter (A.2)		**357**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
Summa (A.1 + A.2)		**357**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
B. Verksamheter som ej omfattas av taxonomin																			
Omsättning hos ej taxonomiomfattade verksamheter (B)		-	0%																
Summa (A + B)		**357**	**100%**																

ank=20250707;2025070921318

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

driftsutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	2024 Omsättning (3)	2024 Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringarna (6)	Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten (7)	Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar (8)	Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi (9)	Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald (10)	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 (13)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Föroreningar (14)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Cirkulär ekonomi (15)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel taxonomiförenliga (A.1) eller -omfattade (A.2) driftsutgifter 2023 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (19)	Kategori (omställnings-verksamhet) (20)
		meur	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	-	0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	CCM 7.6	-	0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**0%**		
Varav möjliggörande verksamheter		-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		-	0%							-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	37	100%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								100%		
Driftsutgifter för omfattade men ej taxonomiförenliga verksamheter (A.2)		**37**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
Summa (A.1 + A.2)		**37**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
B. Verksamheter som ej omfattas av taxonomin																			
Driftsutgifter hos ej taxonomiomfattade verksamheter (B)		-	0%																
Summa (A + B)		**37**	**100%**																

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

kapitalutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	2024 Omsättning (3)	2024 Andel av omsättning (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Begränsning av klimatförändringarna (11)	Anpassning till klimatförändringarna (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel taxonomiförenliga (A.1) eller -omfattade (A.2) kapitalutgifter 2023 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (19)	Kategori (omställnings-verksamhet) (20)
		meur	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	-	0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	CCM 7.6	-	0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**0%**		
Varav möjliggörande verksamheter		-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		-	0%							-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	8	3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	283	97%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								98%		
Kapitalutgifter för omfattade men ej taxonomiförenliga verksamheter (A.2)		**291**	**100%**														**100%**		
Summa (A.1 + A.2)		**291**	**100%**														**100%**		
B. Verksamheter som ej omfattas av taxonomin																			
Kapitalutgifter hos ej taxonomiomfattade verksamheter (B)		-	0%																
Summa (A + B)		**291**	**100%**																

taxonomiförenlighet per mål

	Andel av omsättningen/ total omsättning	
	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0 procent	100 procent
CCA	0 procent	0 procent
WTR	0 procent	0 procent
CE	0 procent	0 procent
PPC	0 procent	0 procent
BIO	0 procent	0 procent

	Andel av driftsutgifter/ totala driftsutgifter	
	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0 procent	100 procent
CCA	0 procent	0 procent
WTR	0 procent	0 procent
CE	0 procent	0 procent
PPC	0 procent	0 procent
BIO	0 procent	0 procent

	Andel av kapitalutgifter/ totala kapitalutgifter	
	Taxonomi-förenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0 procent	100 procent
CCA	0 procent	0 procent
WTR	0 procent	0 procent
CE	0 procent	0 procent
PPC	0 procent	0 procent
BIO	0 procent	0 procent

tabell 1 kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter	Ja/ Nej	Fossilgasrelaterade verksamheter	Ja/ Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

hållbarhet, nyckeltal

ank=20250707;20250709213321

miljö - energi och vatten

metodik för beräkning

Akelius beräknar energi- och vattenförbrukning samt intensitet baserat på

- fakturor eller data från leverantörer
- fastighetens förbrukningsmätare

Akelius beräknar nyckelintensitetsmått för energi- och vattenförbrukning genom att dividera förbrukningen med den tillhörande golvytan för respektive fastighet.

Förbrukningen justeras till kalenderår när användningsbaserade fakturor från leverantörer saknas.

Byggnader med hundra procent vakans och därmed noll förbrukning inkluderas inte i beräkningarna av energi- och vattenintensitet.

GRI 302-1, 302-2, 303-5

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2024	2023
Elektricitet				
Total elförbrukning	-	MWh	56 057	49 419
Jämförbara fastigheter, total elförbrukning[2]	-	MWh	54 843	49 389
Andel av förbrukning från förnyelsebara källor	Ja	Procent	50,0	52,2
Total såld solelektricitet	-	MWh	298	302
Olja				
Total bränsleförbrukning, olja	-	MWh	-	296
Andel av förbrukning från förnyelsebara källor	-	Procent	0,0	3,1
Gas				
Total bränsleförbrukning, gas	-	MWh	155 304	165 081
Jämförbara fastigheter, total bränsleförbrukning, gas[2]	-	MWh	153 116	161 260
Energi				
Energiintensitet, byggnader[3]	Ja	kWh/kvm	122,9	125,5
Total energiförbrukning, elektricitet och bränsle	-	MWh	211 361	214 796
Jämförbara fastigheter, total energiintensitet[2]	-	kWh/kvm	120,9	123,1
Jämförbara fastigheter, energiförbrukning, byggnader, elektricitet och bränsle[2]	-	MWh	207 959	210 649
Vatten				
Total vattenförbrukning	-	Miljoner m³	1,6	1,7
Jämförbara fastigheter, total vattenförbrukning[2]	-	Miljoner m³	1,6	1,7
Total vattenförbrukning från områden med vattenbrist	-	Miljoner m³	0,1	1,0
Vattenintensitet, byggnader[3]	Ja	m³/kvm	0,9	1,0

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 14–15
2) 2023 har beräknats baserat på jämförbara fastigheter 2024
3) 2023 har korrigerats

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021322

höjdpunkter under 2024

stabil energiförbrukning med hjälp av gradvis bränsleavveckling

Den totala elförbrukningen uppnådde 56 057 MWh (49 419) under 2024.

Under året var övergången bort från olja som energikälla ett stort steg mot renare energilösningar.
Den totala utfasningen av oljeförbrukning om 296 MWh under 2023 ledde till ett större beroende av el,
vilket främjar bolagets åtagande att minska beroendet av fossila bränslen.

gasintensitet minskade med 5,9 procent

Gasförbrukningen minskade med 5,9 procent under 2024,
drivet av effektivitetsförbättringar och optimerad energihantering i Akelius fastigheter.

solpaneler förbättrar effektiviteten i elproduktionen

Akelius har 24 (23) befintliga solpanelssystem installerade i portföljen.
Det pågår eller planeras för installation av ytterligare 13 system.

Total solelproduktion under 2024 var 1,5 GWh (1,5).

Installation av solpaneler främjar Akelius utveckling mot målen för lägre utsläpp och mer förnybar energi.

vattenkonsumtionen minskade med 1,8 procent

Vattenkonsumtionen minskade med 1,8 procent under 2024,
vilket reflekterar Akelius pågående insatser att förbättra vatteneffektivitet och –hushållning.

framgångshistorier för energi och vatten under 2024

vattenbesparingsprojekt i Toronto

Under 2023 installerade Akelius en enhet för vattenflödeshantering i en av fastigheterna i Toronto.
Enheten kalibrerades under mer än tre månader,
vilket säkerställde maximal vattenbesparing med minimal tryckförlust.

Under 2024 utökade Akelius projektet till ytterligare 27 fastigheter i Toronto som fortsatt är pågående.

Målet är att installera enheter i andra fastigheter, där det är möjligt.

projekt i Toronto vinner pris

I oktober 2024 vann Akelius CREST Award i kategorin utsläppsminskning inom flerfamiljsbostäder.

Det prisbelönta projektet avser ett byte av värmepanna i fastigheten 110 Wellesley Street East i Toronto.
Projektet bestod i att ersätta den atmosfäriska varmvattenberedaren och pannan för tappvarmvatten med energieffektiva kondenserande pannor.

Projektet har en ackumulerad energibesparing om 45 procent,
med en minskning av koldioxidutsläppen på 84,9 ton.
Det motsvarar 19 personbilar som tas bort från vägarna under ett år.

hundra procent grön energi i Bostonfastighet

I fastigheten Westside Crossing,
på 339 D Street i Boston,
har Akelius installerat solpaneler.
Den producerade elen räcker för att täcka behovet för alla gemensamma ytor i fastigheten.

Vidare har alla fastigheter i USA granskats för att bedöma potential för installation av solpaneler.
Fyrtio procent av alla fastigheter har redan solpaneler installerade.
Vid slutet av 2026 förväntas sextio procent av Akelius fastigheter i USA har solpaneler installerade.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707-0507092323

ny teknik i London minskar gasförbrukningen

Akelius har identifierat fyra fastigheter i London där gasförbrukningen var hög och där gaspannor är kompatibla med M2G-teknologin.

M2G-teknologin använder två digitala temperatursensorer för att övervaka förändringar i efterfråga och belastning. Genom att beräkna temperaturen över tid avgör M2G när pannan ska starta eller inte. Detta minimerar onödig uppvärmning.

Resultatet är lägre energikostnader och minskat koldioxidavtryck.

De årliga gasbesparingarna för de fyra fastigheterna beräknas uppgå till
92 500 kWh,
vilket motsvarar förbrukningen i cirka 24 genomsnittliga hem i Storbritannien under ett år.

solcellsanläggningar

Akelius har sedan 2019 installerat trettio solcellsanläggningar, PV-system. Planen är att installera 15 till i fem städer. Solcellsanläggningarna har hittills genererat 4,6 miljoner kWh el,
med en beräknad effekt på 2,3 miljoner kWh för 2025.

De 4,6 miljoner kWh som hittills producerats motsvarar förbrukningen i 460 svenska hem under ett år.

energieffektiviseringsprojekt i Paris

Akelius team i Paris har utfört ett flertal isoleringsarbeten för energieffektiviseringsinvesteringar samt byte av uppvärmningssystem i fastigheten 37 Boulevard Ney.

Teamet har utnyttjat certifikat för energibesparingar,
Certificats d'Économies d'Énergie, CEE,
ett franskt statligt program som främjar och stimulerar energieffektivitetsinvesteringar.

energideklarationer

Energideklarationer är obligatoriska på lägenhetsnivå i Paris och London.

För att vara framtidssäkrad, genomförde Akelius en analys av energideklarationer för att undvika straffavgifter eller andra restriktioner som, till exempel, förbud mot hyresförhöjningar eller tilläggshyror i framtiden.

I New York finns en obligatorisk energieffektivitetsrating för byggnader på fastighetsnivå.

Akelius har en tydlig strategi för att minimera risken för vinstbortfall i relation till energideklarationer.

certifieringar för hållbara byggnader

Certifieringar för hållbara fastigheter visar en byggnads hållbarhetsprestanda ur ett miljö-, energi- och vattenperspektiv.

Det är en indikator på koncernens engagemang mot en grönare portfölj.

Vid slutet av 2024 var 7 procent av portföljen certifierad baserat på total golvyta.
Akelius har för avsikt att certifiera 31 procent av total golvyta till slutet av 2028, vilket överskrider målet på 20 procent till 2030.

kontoret i Montreal är BOMA BEST-certifierat

I september 2024 fick kontoret i Montreal, på 511 Place d'Armes,
BOMA BEST-certifiering.

BOMA BEST är Nordamerikas största program för miljöbedömning och certifiering av befintliga byggnader.

Programmet främjar hållbara lösningar för befintliga byggnader.

BOMA BEST-certifieringen gynnar

- hälsa
- effektivitet
- kostnadseffektivitet
- låg koldioxidpåverkan

I oktober 2024 fick ytterligare två fastigheter i Montreal,
3014 och 3195 Van Horne BOMA BEST-certifiering.

Akelius team i Montreal arbetar för att certifiera ytterligare 26 fastigheter.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707324

7 procent certifierade fastigheter, 25 procent potentiella certifieringar

Total golvyta som är certifierad, godkänd, potentiellt certifierad och golvyta som planeras att bli certifierad uppgår till 536 516 kvadratmeter under 2024.

I tabellerna nedan specificeras certifierade fastigheter och fastigheter som förväntas att bli certifierade, potentiella, under 2025.

Europa

	Certifiering				Golvyta	
Fastighet, stad	Namn	Nivå	Certifierad/ godkänd/ potentiell	År/ förväntat år	Kvm	Procent*
Challoner House, London	BREEAM	Good	Godkänd	2025	1 444	0,8
Premier House, London	BREEAM	Very good	Godkänd	2025	8 044	4,3
Summa, Europa					**9 488**	**5,1**

USA

	Certifiering				Golvyta	
Fastighet, stad	Namn	Nivå	Certifierad/ godkänd/ potentiell	År/ förväntat år	Kvm	Procent*
28-30 W 22nd Street, New York	LEED	Gold	Certifierad	2024	2 956	0,4
1401 Mass Avenue NW, Washington D.C.	LEED/WELL	Platinum/ Silver	Certifierad	2024	4 846	0,7
Harvard Hall, Washington D.C.	LEED	Silver	Certifierad	2024	15 586	2,1
The Stanton, Washington D.C.	LEED	Silver	Certifierad	2022	10 769	1,5
The Edition, Washington D.C.	LEED HOMES	Gold	Certifierad	2019	61 558	8,4
40 Channel Center, Boston	LEED CI/WELL	Gold	Certifierad	2023	2 262	0,3
162 Summer Street, Boston	LEED BD+C	-	Potentiell	2025	1 987	0,3
777 St Marks Avenue, New York	LEED	-	Potentiell	2028	7 295	1,0
Planerade certifieringar				2026–2028	153 982	20,9
Summa, USA					**261 240**	**35,6**

* andel certifierad eller potentiellt certifierad golvyta av total golvyta i regionen

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213325

7 procent certifierade fastigheter, 25 procent potentiella certifieringar, fortsättning

Kanada

		Certifiering			Golvyta	
Fastighet, stad	Namn	Nivå	Certifierad/ godkänd/ potentiell	År/ förväntat år	Kvm	Procent*
3195 Van Horne, Montreal	BOMA BEST	-	Certifierad	2024	1 829	0,2
3014 Van Horne, Montreal	BOMA BEST	-	Certifierad	2024	3 007	0,4
511 Place d'Armes, Montreal	BOMA BEST	-	Certifierad	2024	5 605	0,7
533 College Street, Toronto	LEED BD+C	BD+C	Certifierad	2022	4 519	0,6
3730 Chemin Queen Mary, Montreal	Zero Carbon Building - Performance/ BOMA BEST	Zero Carbon/ BOMA-	Potentiell	2025	4 606	0,6
266 Lansdowne Avenue, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	1 452	0,2
3460 Rue Durocher, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	4 647	0,6
25 Avenue des Pins West, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	1 203	0,2
590 Outremont, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	3 261	0,4
3495 Van Horne Avenue, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	1 144	0,1
3460 Peet Street, Montreal	LEED BD+C	Silver/Gold	Potentiell	2025	17 093	2,1
The Rosemount, Montreal	LEED O&M	Silver	Potentiell	2025	3 870	0,5
1800 Victoria, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	2 954	0,4
4350 Hotel de Ville, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	3 636	0,5
30 Saint Joseph Boulevard Est, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	8 184	1,0
37 Roosevelt, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	2 492	0,3
6600 Darlington, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2025	2 106	0,3
9675 Papineau, Montreal	LEED O&M	Silver/Gold	Potentiell	2025	11 787	1,5
Planerade certifieringar				2026–2028	182 390	22,8
Summa, Kanada					**265 787**	**33,4**
Summa, Akelius					**536 516**	**31,2**

* andel certifierad eller potentiellt certifierad golvyta av total golvyta i regionen

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213326

miljö – koldioxidutsläpp

metodik för beräkning

Akelius följer den operativa kontrollmetoden enligt definitionen i Greenhouse Gas Protocol

Källor till koldioxidutsläppsfaktorer avseende energiattributcertifikat eller likvärdiga instrument, utsläppsnivåer för leverantörer eller allmännyttiga tjänster, regionala eller subnationella emissionsfaktorer och andra genomsnittliga utsläppsfaktorer är

- garantier med ursprung i Europa
- offentligt tillgänglig leverantörsinformation i Europa, Kanada och USA
- *EPA* i USA och Kanada
- *ECCC* i Kanada
- *DEFRA* i Europa

Akelius använder tredjepartslösningen *Normative* för att beräkna Scope 1-, 2-, och 3-utsläpp,
vilket säkerställer full anpassning till *Greenhouse Gas Protocol*.

Utsläppsfaktorer är baserade på energiattributscertifikat, leverantörsdata, och regionala utsläppsfaktorer,
med varierande datatillgänglighet mellan marknader.

GRI 305

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2024	2023
Scope 1				
Totala direkta växthusgaser, utsläpp[2]	-	Ton CO_2 ekv	31 476	32 256
Scope 2				
Totala indirekta växthusgaser, utsläpp, marknadsbaserade[2]	-	Ton CO_2 ekv	6 617	5 639
Totala indirekta växthusgaser, utsläpp, anläggningsbaserade[2]	-	Ton CO_2 ekv	11 713	10 860

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 14-15
2) 2023 har korrigerats

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213327

GRI 305

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2024	2023
Scope 3				
1. Köpta varor och tjänster och 5. Avfall genererat i verksamheten	-	Ton CO_2 ekv	26 132	22 053
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	-	Ton CO_2 ekv	7 844	8 052
4. Transport och distribution, uppströms	-	Ton CO_2 ekv	17	5
6. Affärsresor	-	Ton CO_2 ekv	26	211
7. Anställdas pendling	-	Ton CO_2 ekv	650	678
13. Leasade tillgångar, nedströms[4]	-	Ton CO_2 ekv	75 297	65 838
15. Investeringar[2]	-	Ton CO_2 ekv	6 053	11 666
Totala koldioxidutsläpp, uppströms och nedströms	-	Ton CO_2 ekv	116 019	108 503
Scope 1+2+3[3]	**Ja**	**Ton CO_2 ekv**	**154 112**	**146 398**

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 14–15
2) inkluderar 10,5 procent (13,5) av Castellum AB:s scope 1,2,3-utsläpp
3) totala marknadsbaserade koldioxidutsläpp
4) 2023 har korrigerats

höjdpunkter under 2024

minskar utsläpp inom scope 1 och scope 2

23,4 procent (24,5) av Akelius koldioxidutsläpp är inom scope 1.

Akelius utsläpp inom scope 1 kommer från naturgas, bränsle till koncernens fordon samt från förbrukad värme och el.

4,9 procent (4,5) av Akelius koldioxidutsläpp är inom scope 2 enligt marknadsbaserade utsläpp.

Utsläppen inom scope 2 omfattar indirekta utsläpp relaterade till upphandlad energi, såsom el, värme eller kyla.

Akelius utsläpp inom scope 2 kommer endast från el,
eftersom varken fjärrvärme eller ånga används i Akelius fastigheter.

Akelius minskade de marknadsbaserade utsläppen enligt scope 2 med
11,9 procent (2,1) under 2024.

ökar utsläpp inom scope 3

Indirekta utsläpp, scope 3, kommer från utsläpp som genereras utanför Akelius verksamhet och kontroll,
men som bör tillskrivas Akelius verksamhet.

71,7 procent (71,0) av Akelius totala utsläpp finns inom scope 3.

Akelius stod för 96 431 ton (93 230) av utsläpp inom scope 3 under 2024.

Den största påverkan kommer från kategorierna leasade tillgångar, nedströms med 54,6 procent (54,2),
samt inköpta varor och tjänster med
16,0 procent (23,7).

10 730 ton koldioxidutsläpp avseende avfall lades till i kategorin köpta varor och tjänster under 2024.

Sammanfattningsvis, till följd av utfasning av olja ökade elbehovet,
vilket ledde till ökad elförbrukning under året.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709021328

förbättrad uppvärmningseffekt i New York

Fastigheten 805 St Marks Street i New York har den näst högsta beräknade koldioxidskatten från och med 2030, vilket indikerar en hög gasintensitet.

Akelius installerade

- strypfläns
- termostatiska radiatorventiler
- reflekterande värmebarriärer

uppdaterade smarta termostater i Boston

I West Square, på 320 D Street i Boston, har Akelius uppgraderat alla lägenheter och gemensamma utrymmen med smarta termostater samt alla gemensamma utrymmen med styrsystem för LED-belysning.

Termostaterna värmer och kyler effektivt över tid genom att ta hänsyn till vädermönster, uppvärmning, ventilation och luftkonditionering, samt systemets prestanda.

Den beräknade årliga besparingen är 106 625 kWh, motsvarande förbrukningen i cirka 10 genomsnittliga amerikanska hem under ett år.

projekt för belysning sparar energi i Quebec City

Under 2024 ersatte Akelius glödlampor med LED-lampor samt installerade LED-sensorer för parkeringar och utomhusområden i tjugosex byggnader i Quebec.

gröna tak och områden

Akelius stävar efter att maximera gröna områden på tak och runt byggnader. Lokala växtarter som kräver lite underhåll och blommar året runt planteras.

Gröna tak ger skugga och sänker temperaturen på tak och i den omgivande luften.
Detta bidrar till att minska byggnadens energiförbrukning under varma väderförhållanden.

Gröna tak gynnar också koldioxidbindning.

Från och med 2024 har tretton av Akelius fastigheter gröna tak med en sammanlagd yta på 4 200 kvadratmeter.

Tre nya gröna tak installerades 2024 i Washington D.C., Montreal och London.

gångvänlighet för Akelius fastigheter

Walk Score tillhandahåller analyser av gångvänlighet och verktyg för att söka lägenheter genom sitt ledande gångvänlighetsindex, som genererar Walk Scores, eller poäng, till fastighetsadresser.

Som ett mått på lägeseffektivitet har 92 procent av Akelius fastigheter en Walk Score på 70 eller högre, vilket kategoriseras som *Walker's Paradise* eller *Very Walkable*.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021329

miljö – avfallshantering
GRI 306

metodik för beräkning

Avfallshantering för fastigheter och hyresgäster styrs av lokala, kommunala föreskrifter.

Avfallsdata samlas huvudsakligen in från fakturor, när sådana finns tillgängliga, och kompletteras med beräkningar och uppskattningar.

Dessa uppskattningar baseras på avfallstyp, antal avfallsbehållare, volym och tömningsfrekvens.
Där data saknas används uppskattningar.

Indikator	Akelius mål*	Måttenhet	2024	2023
Avfall				
Mängd i vikt på producerat avfall	-	Ton	41 589	37 265
varav ej farligt avfall	-	Procent	100	100
Mängd i vikt på återvunnet avfall	-	Ton	18 876	11 630
Andel återvunnet avfall	Ja	Procent	45	31
Mängd i vikt på avfall skickat till deponi	-	Ton	22 713	23 291
Andel avfall skickat till deponi	-	Procent	55	63

* Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 14–15

höjdpunkter under 2024

Under 2024 producerades totalt
41 589 (37 265) ton avfall,
en ökning jämfört med föregående år.
Dock har förbättringar inom avfallshantering lett till en högre andel återvunnet avfall,
45 procent (31),
en ökning med 18 876 ton återvunnet avfall.
Samtidigt har avfall som går till deponi minskat till 22 713 ton (23 291),
vilket har minskat andelen deponering från 63 till 55 procent.

Detta är i enlighet med det antagna hållbarhetsmålet relaterat till återvunnet avfall på sidan 14.

avfallshantering

Akelius strategi för avfallshantering går ut på att minimera mängden genererat avfall och material som går till deponi samt maximera mängden material som återanvänds, återvinns eller upparbetas.

Ett effektivt avfallshanteringssystem minimerar mängden avfall som går till deponi eller förbränning utan energiåtervinning.

Alla kontor och fastigheter har sorteringsstationer anpassade enligt lokal lagstiftning och bolaget utbildar hyresgäster och personal om hur avfall ska sorteras korrekt.

Samarbete med entreprenörer bidrar till effektiv avfallshantering,
vilket minimerar farligt och ofarligt avfall under byggskedet.

Tillvägagångssättet främjar miljömässig hållbarhet och effektiv resursanvändning.

återanvändning av material

Akelius åtar sig att ta hänsyn till planeten genom att optimera materialförbrukningen och driva övergången mot en cirkulär ekonomi.

Byggteamen tillämpar hållbarhet i alla aspekter av deras arbete,
från design och produktinköp,
till hantering av avfall.

Karakteristiska och välbevarade material återanvänds regelbundet vid renoveringar.
Befintligt murade väggar och golv räknas som återanvänt material för LEED-certifieringar.
Arbetet både ger ekonomiska besparingar och producerar mindre avfall.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213330

institutionalisera cirkulär ekonomi

Akelius strategi för cirkulära ekonomi fokuserar på att välja material som har en låg miljöpåverkan och främjar hållbarhet under en fastighets hela livslängd.

Det innebär att prioritera material med lågt koldioxidinnehåll,
som, till exempel, material med låga transportkostnader och som är säkra, hälsosamma och återvinningsbara.

Akelius uppmuntrar användningen av mineralbaserad isolering istället för petroleumbaserad isolering,
samt mekaniskt fästa material istället för kemiskt bundna,
för att underlätta nedmontering och återvinning i slutet av en fastighets livslängd.

Tillvägagångssättet för cirkulär ekonomi minskar inte bara avfall och koldioxidavtryck,
utan hjälper också till att uppnå långsiktiga hållbarhetsmål samtidigt som det säkerställer att byggnadsmaterial gynnar både miljö och hyresgästernas välbefinnande.

Strategin är i linje med företagets mål att designa miljöer som är anpassningsbara, motståndskraftiga och miljövänliga.

Detta gynnar både användare och resten av världen.

hållbar försörjningskedja

Akelius uppförandekod för leverantörer säkerställer social, miljömässig och etisk efterlevnad, vilket kräver att leverantörer

- följer alla lagar och standarder
- upprätthåller en säker arbetsplats
- förhåller sig internationella mänskliga rättigheter

Definitionen av en leverantör i detta sammanhang är en leverantör

- hos vilken Akelius spenderar mer än EUR 5 000 per år
- till vilken Akelius betalar via faktura, inte med kreditkort
- som inte är en kommun eller annan offentlig eller statlig organisation
- som inte innehar monopol, till exempel elleverantörer

92 procent av de största leverantörerna har godkänt uppförandekoden,
med hundra procent godkännande i USA och Storbritannien.

Hållbarhetsbedömningar i USA och Storbritannien utvärderar leverantörer på områden som miljö, mänskliga rättigheter och styrning,
och kommer att genomföras i Frankrike och Kanada under 2025.

Under 2024 bedömdes 60 procent av leverantörerna i USA och Storbritannien, varav 13 procent identifierades som högrisk.

klimatförändringsrisker

Akelius står inför fysiska risker som översvämningar i Kanada och extrema temperaturer, Washington D.C. och New York,
vilket leder till extra kostnader för att öka fastigheters motståndskraft.

Riskerna från vattenstress, tropiska cykloner och torka är försumbara i de städer där Akelius är verksam.

Övergångsrisker inkluderar nya miljöpolicyer som orsakar ökade skatter eller behov av fastighetsuppgraderingar,
särskilt i Kanada och USA.

Långsiktiga risker relaterade till scope 1-, 2- och 3-utsläpp kan öka kostnaderna och påverka intäkterna på grund av tekniska krav och ryktesproblem.

Risker på kort och medellång sikt,
såsom minskade hyresintäkter i städer som London och Paris kan potentiellt orsakas av otillräckliga energiprestandacertifikat.
Dessa är avgörande för att påvisa energieffektivitet och anpassa sig till koldioxidminskningsmålen.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213331

sociala – anställda och hyresgäster
GRI 401, 403, 404, 405, 406, 416

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2024 Män	2024 Kvinnor	2023 Män	2023 Kvinnor
Anställda löneskillnader						
Direktanställda	90–110	Procent	111		112	
Chefer	90–110	Procent	115		116	
Anställda könsfördelning						
Direktanställda	40 till 60	Procent	56	44	55	45
Chefer	-	Procent	50	50	47	53
Styrelse	-	Procent	80	20	80	20
Europa	-	Procent	41	59	42	58
Kanada	-	Procent	56	44	56	44
USA	-	Procent	66	35	64	36
Antal anställda						
18–35 år	-	Antal	111	124	121	137
36–50 år	-	Antal	125	111	126	119
Över 50 år	-	Antal	115	42	113	39
Föräldraledighet						
Gick på föräldraledighet	-	Antal	8	9	5	21
Kom tillbaka till arbetet	-	Antal	12	14	3	7

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2024	2023
Anställdas utbildning				
Utbildning och utveckling, direktanställda	3 dagar per år	Genom-snittligt antal dagar	4,1	2,5
Personalomsättning				
Nyanställda	-	Antal	129	153
Nyanställda	-	Procent	21	23
Personalomsättning	-	Antal	158	233
Personalomsättning	-	Procent	20,2	25,8
Anställdas hälsa och säkerhet				
Olycksfall	0,00	Per 100 000 arbetade timmar	0,71	0,07
Förlorade arbetsdagar	0,00	Per 100 000 arbetade timmar	76,63	0,00
Sjukfrånvaro	<2,0	Procent	2,7	2,3
Dödsfall	0	Antal	-	-
Hyresgäster, utvärdering				
Utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar[2]	-	Procent av tillgångar	95	100
Hyresgäster, regelefterlevnad				
Regelefterlevnad hälsa och säkerhet[3]	Ja	Antal incidenter	41	35

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 14–15
2) exklusive renoveringsprojekt
3) ökning av fastighetsrelaterade incidenter till följd av förbättrade övervaknings- och rapporteringssystem

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213332

höjdpunkter under 2024

Åtagandet att förbättra medarbetarnas utvecklingsmöjligheter har fortsatt.
Varje medarbetare har erhållit
fyra dagars utbildning,
vilket överträffar Akelius mål om tre dagars utbildning per anställd per år.

attraktiv arbetsmiljö

Akelius framgång är beroende av de anställda och deras kompetenser och erfarenheter.
Akelius strävar efter att tillhandahålla en säker, inspirerande och rättvis miljö för alla anställda för att kunna behålla nuvarande och attrahera nya medarbetare.

lika lön för lika arbete och mångfald är viktigt

Mångfald prioriteras högt av Akelius.
Akelius strävar efter mångfald och jämlikhet vad gäller rekrytering, utveckling och lön.

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

Akelius

- mäter och utvärderar hur väl koncernen lyckats med att främja jämställdhet
- åtar sig att integrera mångfald i rekryterings- och befordringsprocesser
- erbjuder nätverksevenemang, konferenser och värdskap som passar alla

efterlevnad av obligatorisk etisk utbildning

Alla anställda ska årligen genomföra utbildningar inom icke-diskriminering, anti-korruption och mutor,
samt bolagets uppförandekod för att upprätthålla engagemanget för etiska metoder och inkludering.

Under 2024 fullföljde 83 procent av de anställda utbildningen inom icke-diskriminering,
96 procent utbildningen inom anti-korruption och mutor och 97 procent utbildningen inom uppförandekoden,
vilket säkerställer att dessa kritiska principer följs.

Vidare fullföljde 98 procent av de anställda utbildningar inom cybersäkerhet och 94 procent inom uppgiftsskydd,
medan 92 procent deltog i utbildning inom hållbarhetsmålen.
Detta befäster bolagets åtagandet att följa etisk, säker och miljömässigt ansvarsfull praxis.

balans i arbetslivet ger framgång

Akelius uppmuntrar alla medarbetare att leva ett balanserat och aktivt liv.

Akelius mäter medarbetarnas välbefinnande genom att följa upp graden av sjukfrånvaro.

Koncernen främjar anställdas välmående genom att erbjuda flexibel arbetstid, fysiska aktiviteter, kulturella upplevelser och ett årligt friskvårdsbidrag om 500 euro.

Akelius följer nationell lagstiftning för föräldraledighet där bolaget är verksam.

kontor i attraktiva lägen

Akelius äger sina kontorsbyggnader i de flesta städer.
Akelius vill erbjuda sin personal en bättre arbetsmiljö på samma sätt som de erbjuder sina hyresgäster ett bättre boende, *a better living*.

En högkvalitativ arbetsmiljö innefattar rymliga kontor, snabbt internet, bekväma och hållbara möbler, centrala lägen och inslag av konst.

pris till kontoret i Washington D.C.

I september 2024 vann Akelius kontor i Washington D.C. två utmärkelser vid *The Commercial Real Estate Development Association's*, NAIOP's årliga *Awards of Excellence*.

Interiören skapar en lugn och harmonisk arbetsmiljö för personalen och vann utmärkelsen *Award of Excellence for Best Interiors, 10 000 – 25 000 square feet.*
Kontoret erbjuder öppna arbetsytor, en terrass, ett gym, en lounge och ett konferenscenter.

Award of Merit for Best renovation, adaptive re-use är en utmärkelse som bedöms utifrån hur väl utförande och finish har genomförts.
Renoveringen av kontorsbyggnaden omfattade fyra projekt i ett.
Stomme och ytskikt, bekvämligheter, hyresgästförbättringar och landskapsarkitektur.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709021333

höjdpunkter under 2024, fortsättning

utbildning till medarbetare

Ledningen utvärderar löpande behovet av utbildning och säkerställer att det tillhandahålls.

Nyanställda deltar i Akelius onboarding-program, *Welcome to Akelius*. Deltagare lär sig om Akelius historia, kultur, värderingar, principer och strategi.

Under 2023 och 2024 fick 21 medarbetare delta i ett tvåårigt ledarskapsprogram. Programmet innefattade kvartalsvisa fysiska seminarier och workshops, mentorskap, utbildningar och praktiska projekt.

Biennal 2024

I april samlades Akelius-medarbetare i Bratislava och Wien för den nionde Biennal, ett veckolångt evenemang som blandar rollspecifik utbildning, kulturupplevelser och fysisk aktivitet.

Evenemanget avslutades med en prisceremoni för enastående prestationer och en klassisk konsert på Wiens Kursalon.

Biennalen befäster Akelius fokus på tillväxt, samarbete och global påverkan.

anställdas och hyresgästers hälsa och säkerhet

I fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, socialt ansvar, korruption och mänskliga rättigheter som kan skada Akelius affärer och rykte.
Akelius strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik och alla medarbetare utbildas i Akelius uppförandekod.

Akelius stödjer och skyddar internationella mänskliga rättigheter som definieras av FN och andra erkända organisationer, särskilt barns rättigheter.

Akelius deltar inte i kränkningar av mänskliga rättigheter av något slag. Akelius uppmuntrar anställda, hyresgäster, leverantörer och andra affärspartners att rapportera misstänkta brott mot uppförandekoden anonymt genom Akelius visselblåsarfunktion.

Akelius följer upp hälso- och säkerhetsincidenter och olyckor på arbetsplatsen för att förhindra att de inträffar i framtiden.

Hyresgästernas säkerhet är av högsta prioritet för Akelius och fastigheterna hålls säkra och i gott skick.

Akelius hade inga större fall av bristande efterlevnad.

samhällsengagemang

Akelius värdesätter sina hyresgäster och lokalsamhällen.
Nyckeln till en bra relation är kommunikation och engagemang.

personal stödjer samhället

Akelius uppmuntrar personalen i de städer där de är verksamma att organisera evenemang med lokalsamhället i åtanke.

Dessa evenemang genomförs ofta i samarbete med lokala institutioner.

Välgörenhetsaktiviteterna syftar till att stödja det lokala samhället och samtidigt föra samman personalen.

Akelius städar strand i Boston

Teamet i Boston deltog i *Coastsweep Clean Up*, städning av Bostons kustlinje.

Teamet ägnade en dag åt att samla skräp på stranden framför en av Akelius fastigheter.

Total samlade teamet in 148 kg skräp.

Akelius lagar måltider i Washington D.C.

I september hjälpte Akelius team i Washington D.C. till med att laga måltider till lokalsamhället och skolor.
Tjugo medarbetare spenderade sin eftermiddag med att hjälpa till i ett lokalt kök.

partnerskap med Frälsningsarmén i Harlem, New York

Akelius personal i New York har inlett ett samarbete med Frälsningsarmén i Harlem.

Partnerskapet består av tre delar

- insamling och utdelning av ytterkläder till behövande New York-bor
- volontärarbete i soppkök
- insamling och utdelning av leksaker till barn vars föräldrar inte har råd att köpa julklappar

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707-20250707-

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213355

sammanställning över Akelius uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Akelius Residential Property AB (publ), org.nr 556156-0383

uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 120-143 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

2025-03-24

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213336

nyckeltal per land

	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	17,19	16,68	15,95	15,91	14,36
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	5,2	6,0	5,2	2,7	3,3
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	7,3	12,9	7,1	2,1	3,7
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	14,6	25,5	6,9	1,4	6,6
Verkligt värde, euro/kvm	3 647	3 732	3 977	4 391	3 877
Direktavkastningskrav, procent	4,70	4,57	4,13	3,81	3,94
Antal lägenheter	9 058	8 836	8 834	7 909	7 400
Vakansgrad bostäder, procent	3,1	3,5	5,4	11,4	13,5
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,6	0,6	1,1	2,7	2,7
Ingående verkligt värde, meur	2 092	2 233	2 141	1 755	1 736
Värdeförändring, meur	-62	-159	-172	30	37
Investeringar, meur	53	48	60	70	78
Köp, meur	67	-	222	128	22
Försäljning, meur	-	-	-11	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-44	-30	-7	158	-118
Utgående verkligt värde, meur	2 106	2 092	2 233	2 141	1 755
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	30,69	28,32	28,13	24,53	25,10
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	2,1	4,3	8,1	3,1	-1,4
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	4,5	9,3	15,9	2,1	1,0
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	10,9	16,6	32,8	-7,7	6,5
Verkligt värde, euro/kvm	4 603	4 282	4 906	5 190	5 869
Direktavkastningskrav, procent	5,35	5,23	4,35	4,16	4,41
Antal lägenheter	7 143	6 928	6 923	6 240	4 564
Vakansgrad bostäder, procent	6,7	6,8	8,7	11,4	17,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,6	2,4	3,2	3,1	6,7
Ingående verkligt värde, meur	2 216	2 534	2 446	1 959	1 928
Värdeförändring, meur	-38	-326	-391	-206	-47
Investeringar, meur	72	92	91	97	105
Köp, meur	68	-	235	431	144
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	143	-84	153	165	-171
Utgående verkligt värde, meur	2 461	2 216	2 534	2 446	1 959

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709021337

nyckeltal per land

	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastigheter Storbritannien					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	44,88	39,70	35,57	35,08	34,13
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	8,0	8,5	5,2	-3,9	-0,6
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	15,5	12,0	11,0	-4,2	5,8
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	21,5	14,2	15,8	-8,2	11,0
Verkligt värde, euro/kvm	9 821	9 234	9 046	9 483	8 728
Direktavkastningskrav, procent	4,58	4,38	4,17	4,06	4,12
Antal lägenheter	2 462	2 348	2 223	2 064	2 232
Vakansgrad bostäder, procent	2,1	3,8	5,2	8,2	16,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,9	0,7	0,7	0,9	3,7
Ingående verkligt värde, meur	949	939	985	912	951
Värdeförändring, meur	-5	-48	-30	-21	-20
Investeringar, meur	24	41	36	30	34
Köp, meur	-	-	-	-	-
Försäljning, meur	-8	-3	-	-	-2
Valutakursdifferenser, meur	46	20	-52	64	-51
Utgående verkligt värde, meur	1 006	949	939	985	912
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	31,40	29,82	29,18	27,61	27,10
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	3,9	2,2	7,0	1,4	3,4
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	5,7	10,8	13,0	11,5	13,6
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	27,0	-5,6	8,9	73,4	447,7
Verkligt värde, euro/kvm	8 840	8 308	8 909	8 564	8 099
Direktavkastningskrav, procent	3,91	3,90	3,77	3,74	4,03
Antal lägenheter	1 409	1 540	1 565	1 557	1 555
Vakansgrad bostäder, procent	9,2	19,0	24,8	28,8	34,1
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,1	0,8	3,3	2,3	2,1
Ingående verkligt värde, meur	429	467	448	429	402
Värdeförändring, meur	3	-49	1	5	6
Investeringar, meur	8	13	18	15	21
Köp, meur	-	-	-	-	-
Försäljning, meur	-21	-2	-	-1	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	419	429	467	448	429

1) tillväxt i jämförbart bestånd från årets början till årets slut

2) tillväxt i jämförbart bestånd för året jämfört med föregående år

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

alternativa nyckeltal

Beräkning av alternativa nyckeltal med tillämpning av riktlinjer publicerade av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten.

ank=20250707-20250709021338

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital	3 381	2 833
Uppskjuten skatt	40	26
Derivat	-24	4
Substansvärde	**3 397**	**2 863**
Summa räntebärande skulder	3 182	3 688
Hybridobligationer	-334	-334
Likvida medel	-100	-74
Finansiella tillgångar	-544	-855
Nettoskuld	**2 204**	**2 425**
Summa tillgångar	6 729	6 732
Likvida medel	-100	-74
Finansiella tillgångar	-544	-855
Nettotillgångar	**6 085**	**5 803**
Belåningsgrad, procent	**36**	**42**

medelränta

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 848	3 354
Räntekostnader baserat på räntan vid årets slut	33	46
Genomsnittlig ränta	**1,15**	**1,38**

likviditet

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Likvida medel	100	74
Outnyttjade kreditavtal	47	47
Finansiella tillgångar	544	855
Likviditet	**691**	**976**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707092133

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Ej pantsatta fastigheter	5 638	5 232
Nyttjanderättstillgångar	4	6
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar	4	22
Finansiella tillgångar	544	855
Kundfordringar och andra fordringar	40	33
Derivat	41	52
Ej pantsatta tillgångar	**6 275**	**6 204**
Ej säkerställda lån	2 745	3 221
Likvida medel	-100	-74
Netto ej säkerställd senior skuld	**2 645**	**3 147**
Ej pantsatt kvot	**2,37**	**1,97**

eget kapital

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Årets totalresultat	68	-338
Ingående eget kapital	2 833	4 506
Avkastning på eget kapital, procent	**2**	**-8**
Eget kapital	3 381	2 833
Hybridkapital	334	334
Eget kapital och hybridkapital	**3 715**	**3 167**
Summa tillgångar	**6 729**	**6 732**
Soliditet, procent	**50**	**42**
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	**55**	**47**

realiserad värdetillväxt

meur	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	29	5
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-51	-7
Realiserad värdetillväxt	**-22**	**-2**

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2024 jan–dec	2023 jan–dec	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	357	333	7,4
Förvärv och avyttringar	-3	-	
Serviceintäkter	-5	-5	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	**349**	**327**	**6,8**
Driftöverskott	200	173	15,7
Förvärv och avyttringar	-1	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**199**	**174**	**14,3**

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2023–dec 2024
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2023	**156**
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	22
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**25**
Köp och försäljning hyresintäkter	3
Köp och försäljning driftöverskott	**3**
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	3
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2024	**186**

ank=20250707-20250707092134O

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213341

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Nettoskuld i förhållande till *rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA*.
Visar hur många år det tar för bolaget att betala av sina skulder med nuvarande intjänande.

avkastning på eget kapital

Totalresultat delat med ingående eget kapital.
Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

avvecklad verksamhet

Avvecklad verksamhet är en del av en tillgång som antingen har avyttrats eller klassificerats som innehav för försäljning och representerar ett geografiskt område.

belåningsgrad

Nettoskuld delat med *nettotillgångar*.
Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens 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 det 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 driftskostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med bedömd hög kreditvärdighet.
Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

förlorade arbetsdagar

Olycksfall i arbetet och yrkessjukdomar i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

försäljning och avslutade objekt

Försäljning eller uppdelning av en lägenhet, där ett lägenhetsobjekt avslutas och två nya skapas.

genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta för summan av räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång.
Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

hybridkapital

Avser Akelius hybridobligation.
Används som uttryck då Standard & Poor's anser att hybridobligation till femtio procent består av eget kapital.

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakans och hyresrabatter.

hyrespotential

Nyuthyrningshyra per area de senaste tolv månaderna delat med hyran per area per periodens sista dag för alla uthyrda lägenheter.

hyresvärde

Tolv månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250709213342

definitioner

intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, r*eella vakans*, bedömda rörelsekostnader, underhållskostnader och centrala administrationskostnader under ett normalår.
Räntenettot baseras på lånens respektive investeringarnas räntenivå per balansdagen.
Balansdagens valutakurs för senaste perioden används.
Ingen skatt beräknas eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet.

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.

jämförbara fastigheter

Avser jämförelse av fastigheter som ägts under hela perioderna.
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.

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.

likviditet

Likviditetsreserven består av likvida medel, outnyttjade kreditavtal och *likvida finansiella tillgångar* som kan omsättas till likvida medel inom tre arbetsdagar.

löneskillnader

Beräknas genom att dividera medellönen för manliga anställda med medellönen för kvinnliga anställda.
Baseras på grundlön och övrig skattepliktig ersättning som betalas direkt till anställda.

nettoräntekostnader

Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering samt finansiella intäkter för likvida medel och *likvida finansiella tillgångar.*
Används för analys av bolagets resultat från räntor.

nettoskuld

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar.
Används för analys av bolagets reella skuldsättning.

nettotillgångar

Summa tillgångar minus likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar.
Används för att visa bolagets nettotillgångar.

olycksfall

Avser frekvensen av skador i förhållande till den sammanlagda tiden av
100 000 arbetade timmar.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.
Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar.

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.

Docusign Envelope ID: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707-20250707092134

definitioner

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 plus realiserad och orealiserad 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 valutaförändring.
Anges för att påvisa fastigheternas värdeförändring rensat för valutaeffekter 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.

övriga finansiella intäkter och kostnader

Denna post inkluderar förändring av verkligt värde på derivat, förändring av verkligt värde på hybridobligationer, utdelning från externa aktier, valutaeffekter på externa lån och administrativa finansieringskostnader.

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: 2C87F664-7DFE-4DBB-85A4-C30CE94D673B

ank=20250707;20250709213447

huvudkontor, Sverige
besöksadress,
Engelbrektsgatan 9–11
114 32 Stockholm
postadress,
Box 5836
102 48 Stockholm
+46 8 566 130 00
akelius.com/sv

Kanada
533 College Street
Toronto M6G 1A8
+1 844 253 5487
akelius.ca

Storbritannien
19-21 Clerkenwell Close
London EC1R 0AA
+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
Boston, MA 02210
+1 857 930 39 00
akelius.us

