20240517211903

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

Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Akelius Residential Property AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 18 april 2024. Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 18 april 2024

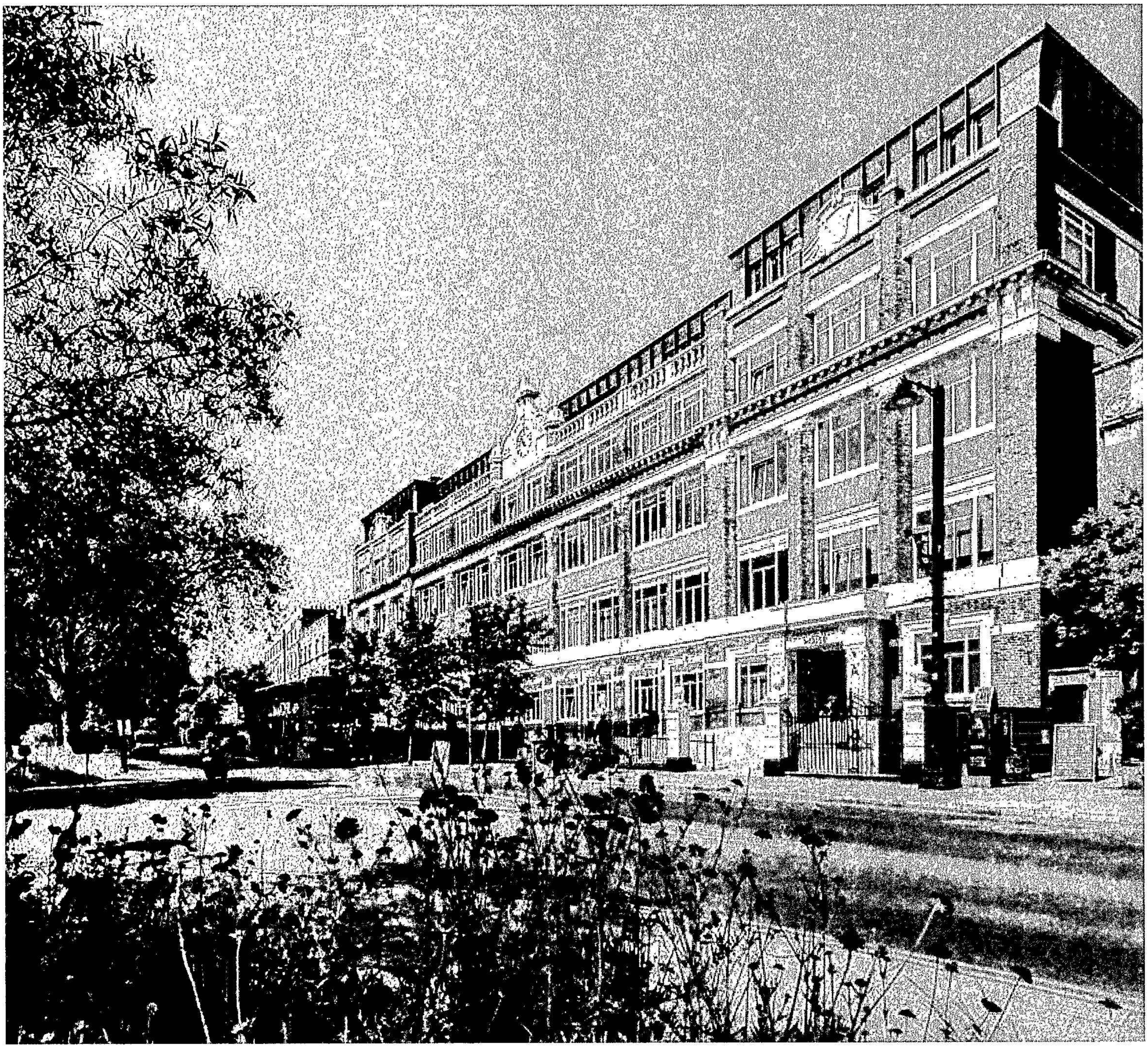
Pål Ahlsén

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211904

Akelius Residential Property AB (publ)

årsredovisning och hållbarhetsrapport 2023



George West House, London

Akelius

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211905

innehållsförteckning

Akelius i korthet 4
VD-ord 6
Akelius affärsmodell 7
99 procent bostadsfastigheter 10
diversifiering minskar risk 11
växande och attraktiva storstäder 12
tillhandahåller *a better living* i attraktiva områden 13
grönare byggnader och hållbara beslut 15
fastighetsbestånd 17
fastighetsvärdering 19
transaktioner 40

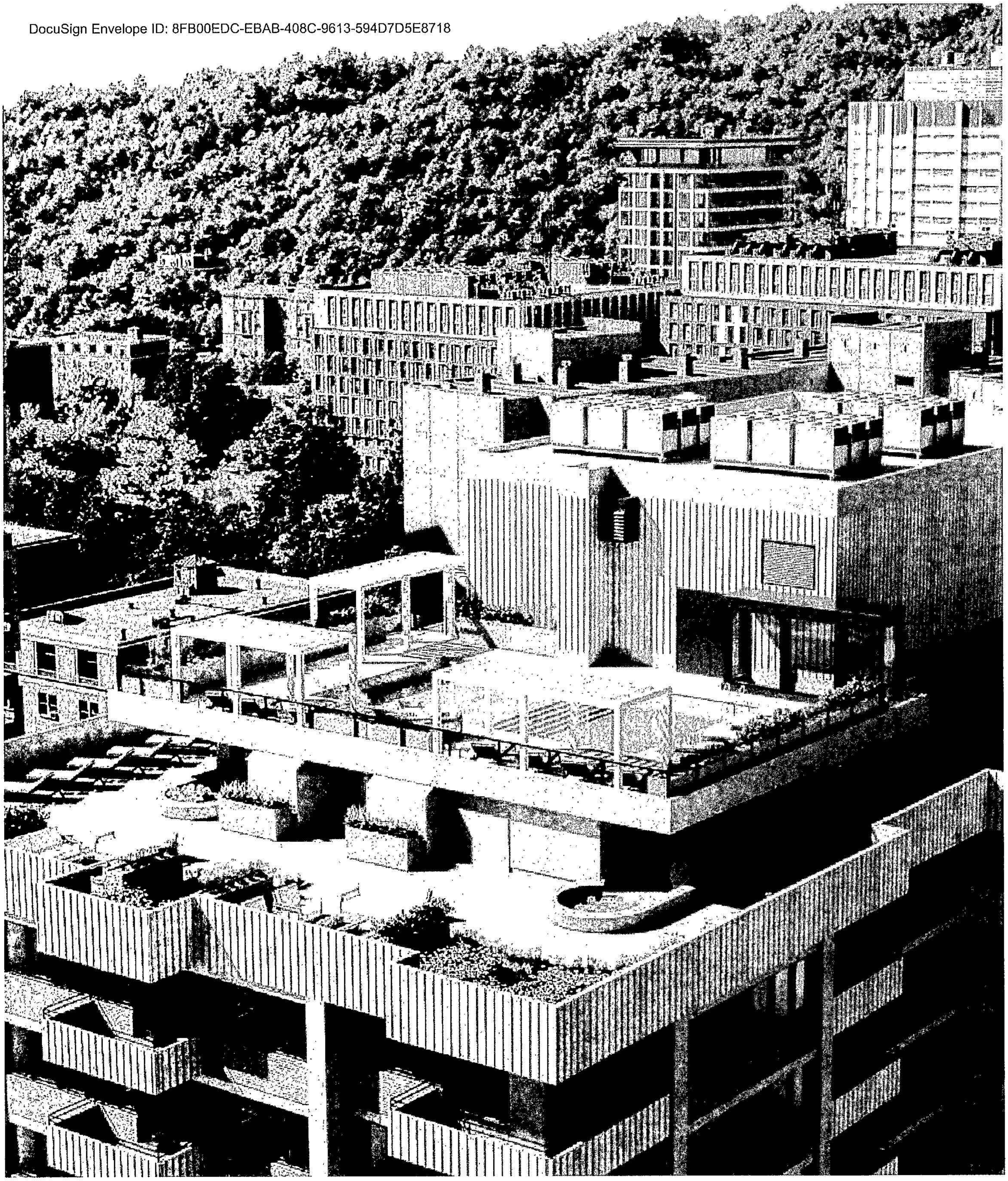
förvaltningsberättelse 41
bolagsstyrningsrapport 41
struktur för bolagsstyrning 42
styrelse 46
riskhantering 47
finansiering - säkerhet först 49
övrig finansiell information 56
nyckeltal 57

finansiella rapporter och noter 58
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat 59
koncernens balansräkning 61
koncernens rapport över förändring i eget kapital 63
koncernens rapport över kassaflöden 64
koncernens redovisningsprinciper och noter 65
moderbolagets resultaträkning 98
moderbolagets balansräkning 99
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital 100
moderbolagets rapport över kassaflöden 101
moderbolagets redovisningsprinciper och noter 102
årsredovisningens undertecknande 114
revisionsberättelse 115

hållbarhetsrapport 121
väsentlighetsanalys 123
riskbedömning av klimatförändringar 124
EU:s taxonomi 126
hållbarhet, nyckeltal 132
sammanställning över Akelius uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen 143
nyckeltal per land 144
alternativa nyckeltal 146
definitioner 149

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 41–114.
Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Akelius löpande verksamhet.
Information om Akelius hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 121–143.
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: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

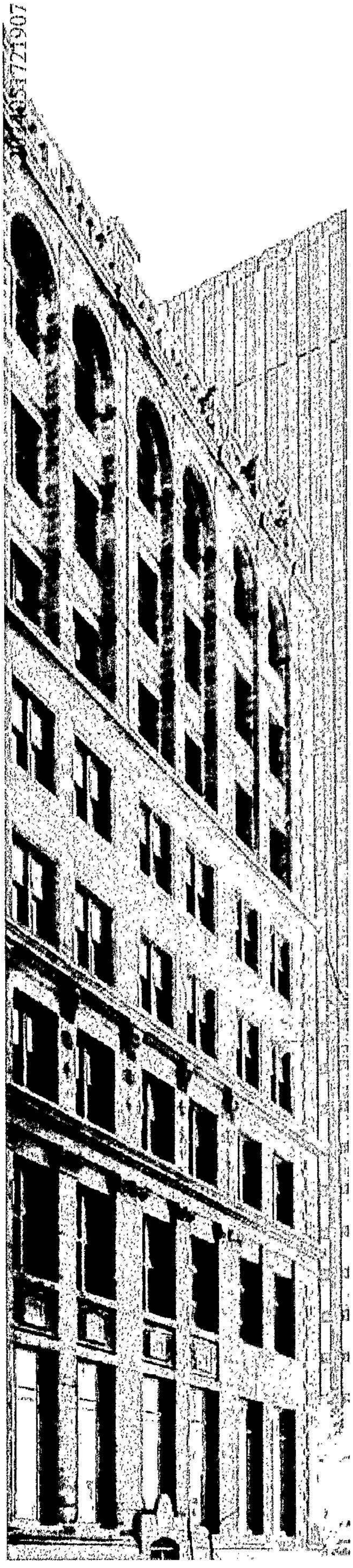


3460 Peel Street, Montreal

läge A, walk score 100
264 lägenheter, 15 591 kvm
1 kommersiell lokal, 111 kvm
förvärvad 2018

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

Akelius i korthet



	2023	2022
Verkligt värde fastigheter, meur	5 686	6 173
Antal lägenheter	19 652	19 545
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 196	1 190
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	5,9	8,1
Hyrespotential, procent	21	22
Hyresintäkter, meur	333	303
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	10,8	11,9
Driftöverskott, meur	173	148
Överskottsgrad, procent	51,9	48,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,0	18,9
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	156	127
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	170	1 915
Räntetäckningsgrad	21,7	8,8
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB
Substansvärde, meur	2 863	4 433
Elkonsumtion, GWh	49,4	48,2
Energiintensitet, kWh per kvm	166,9	186,4
Utsläppsintensitet, marknadsbaserad, kg CO_2 per kvm	26,2	29,0

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219O8

fastighetsbeståndet 31 december 2023

USA Kanada Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrnings-bar area tusentals kvm	Verkligt värde meur	Verkligt värde Euro/ kvm	Verkligt värde Andel, procent	Vakansgrad bostäder, procent	Direkt-avkast-ningskrav, procent
London	2 348	103	949	9 234	17	3,8	4,38
Paris	1 540	52	429	8 308	8	19,0	3,90
Europa	**3 888**	**155**	**1 378**	**8 924**	**25**	**9,9**	**4,22**
Washington D.C.	3 064	248	824	3 321	14	10,3	5,54
New York	1 745	122	637	5 203	11	2,9	5,10
Boston	1 258	81	588	7 247	10	4,5	4,94
Austin	861	66	167	2 532	3	5,5	5,09
USA	**6 928**	**517**	**2 216**	**4 282**	**38**	**6,8**	**5,23**
Toronto	4 286	243	1 112	4 579	20	1,7	4,34
Montreal	4 214	291	940	3 228	17	5,6	4,81
Ottawa	120	12	20	1 750	0	0,0	4,75
Quebec City	216	15	20	1 330	0	0,0	5,00
Kanada	**8 836**	**561**	**2 092**	**3 732**	**37**	**3,5**	**4,57**
Summa/ Genomsnitt	**19 652**	**1 233**	**5 686**	**4 613**	**100**	**5,9**	**4,74**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240531721909

18,0 procents ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd

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

Driftöverskottet ökade med 18,0 procent i jämförbart bestånd trots ökade kostnader.

Tillväxten förväntas fortsätta under 2024.

vakans minskar 2,1 procentenheter i jämförbart bestånd

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning har under året minskat vakansgraden i jämförbart bestånd med 2,1 procentenheter till 5,9 procent.

Akelius förväntar sig ytterligare minskningar under 2024.

Vakansgraden exklusive renoveringar och försäljningar var 1,3 procent.

hyresintäkter ökar 10,8 procent 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.

Dessutom har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 8,1 procent under de senaste tolv månaderna.

direktavkastningskrav från 4,20 till 4,74 procent

Fastighetspriserna på alla marknader fortsätter att minska.

Den negativa värdetillväxten under 2023 var 582 meur, eller 9,4 procent.

Stigande räntenivåer som resulterar i en ökning av direktavkastningskravet från 4,20 till 4,74 procent är de huvudsakliga drivkrafterna bakom värdeminskningen.

Hyrestillväxttakten är betydande och kommer över tid att leda till en positiv värdetillväxt.

stark finansiell ställning

Likviditeten har minskat under det senaste kvartalet med anledning av den extra utdelningen om 1 314 meur.

I samband med utdelningen erhöll Akelius en finansiell garanti från huvudägaren.

Akelius har inget behov av nya lån och den finansiella garantin kommer att användas för att fortsätta betala tillbaka skulder som förfaller.

Minskande skuld tillsammans med den finansiella garantin leder till en stark finansiell ställning.

fortsätter förbättra fastigheterna

Fokus på att förbättra den befintliga portföljen genom att slutföra stora investeringsprojekt och att minska vakanserna lönar sig.

Resultatet är starka hyresintäkter och ökat driftöverskott.

Akelius fortsätter att förbättra portföljen.

Akelius bevakar fastighetsmarknaden noggrant och är selektiva med transaktioner.



Ralf Spann,
verkställande direktör och
styrelseledamot

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 10

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.
Även om räntan fortsatte att stiga under 2023 så minskade Akelius vakans markant och hyresnivån fortsatte att stiga.

Direktavkastningen ökade från 2,5 procent till 2,8 procent under 2023.
Värdeförändringen var -9,4 procent, jämfört med -9,8 procent 2022.
Totalavkastningen var -6,6 procent under 2023 jämfört med -7,4 procent under 2022.

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211911

begränsade risker

Under de två senaste åren har låga räntor ersatts av stigande räntor på Akelius marknader.
Detta har lett till lägre fastighetsvärden till följd av högre diskonteringsräntor på framtida kassaflöden.
Marknadsräntor rör sig upp och ner över tid i takt med att förhållanden på finansmarknaden ändras.

Om fastighetsrisken minskar på grund av 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.

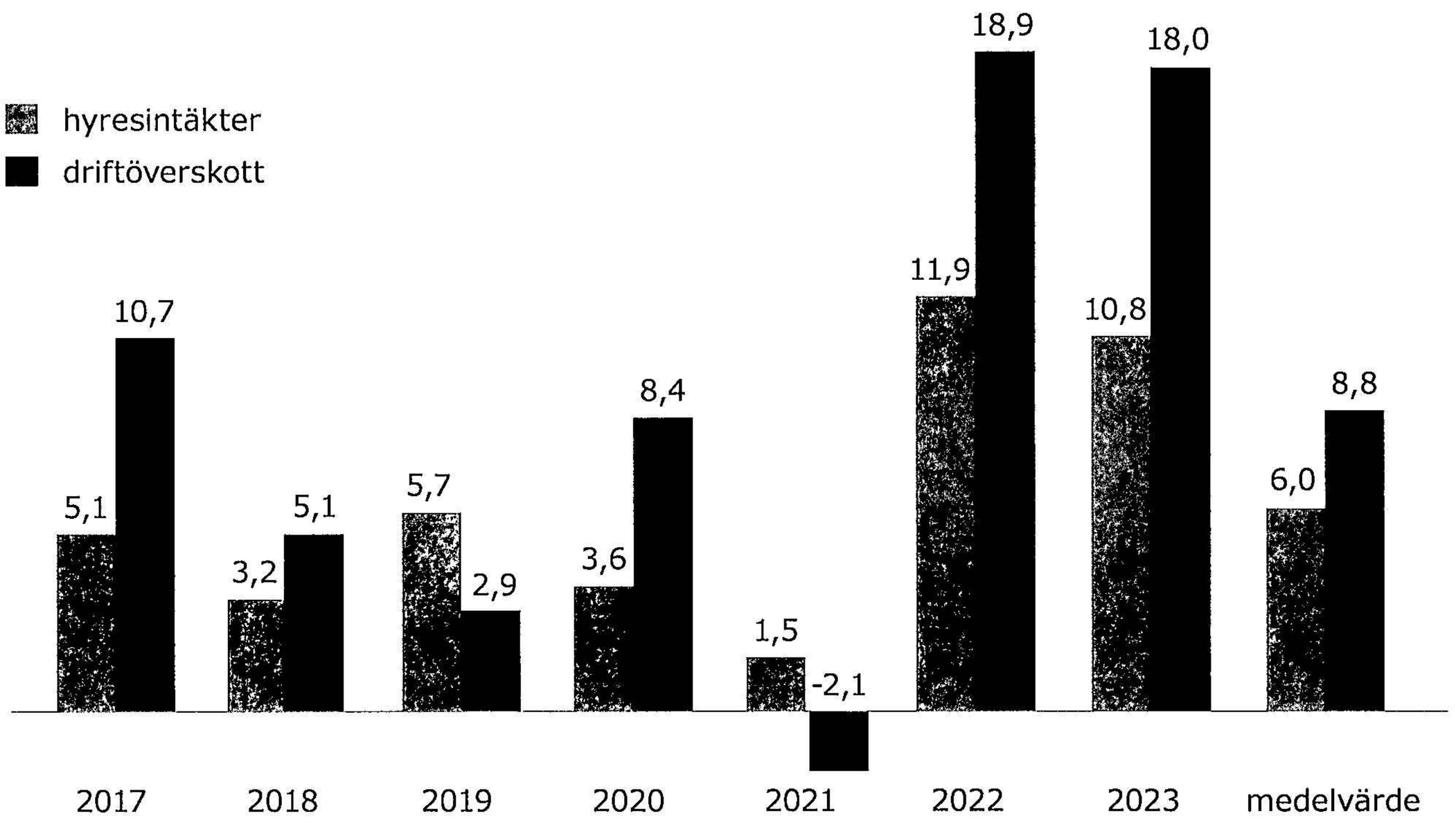
Akelius investerar i fastigheter, stadsdelar och städer som har en positiv utveckling.
Tanken är att dra nytta av den lägre risken över tid och att gynnas av högre fastighetsvärden till följd av lägre riskpremier.

lägre volatilitet

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

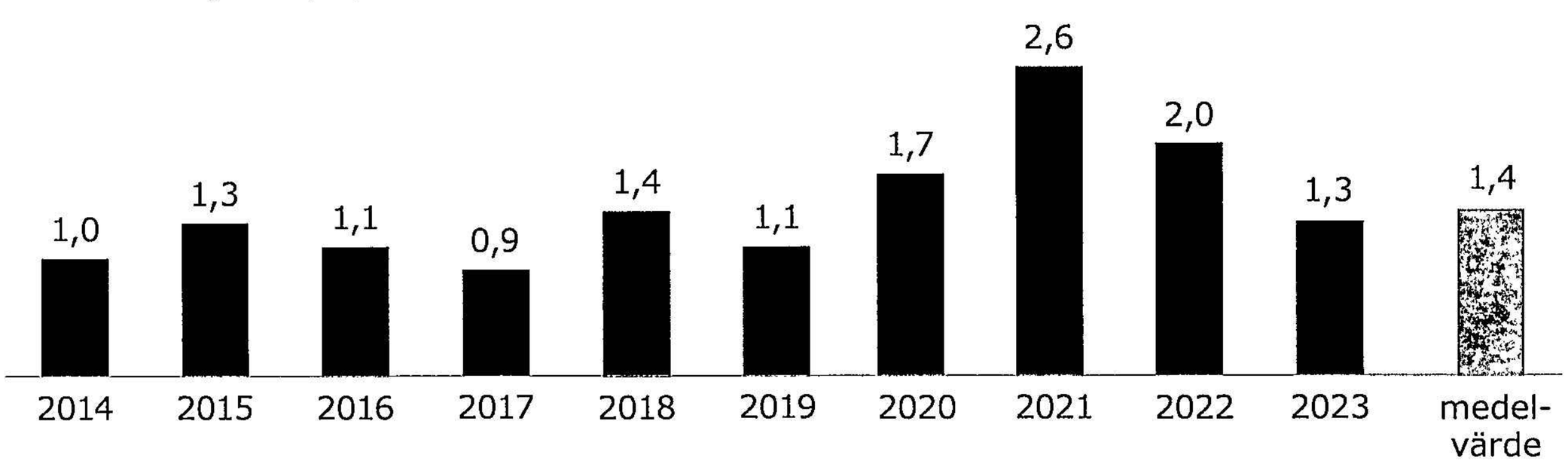
Diversifiering leder till lägre risk eftersom förändringar till stor del sker lokalt.
En negativ händelse på en marknad vägs vanligtvis upp av positiva händelser på andra marknader.
Att vara etablerad på flera stora marknader är en konkurrensfördel.

tillväxt jämförbara fastigheter
procent

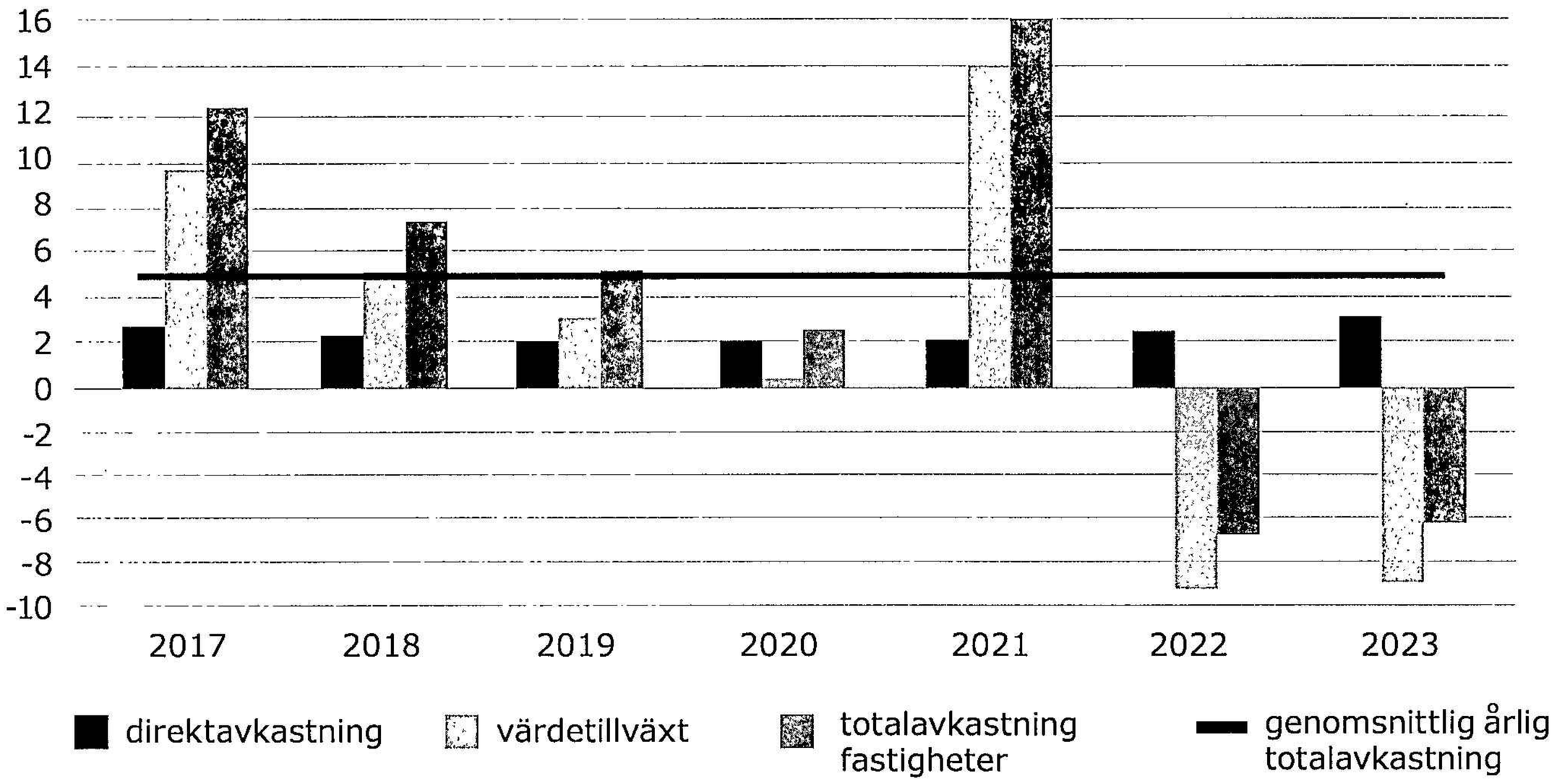


20240517121912

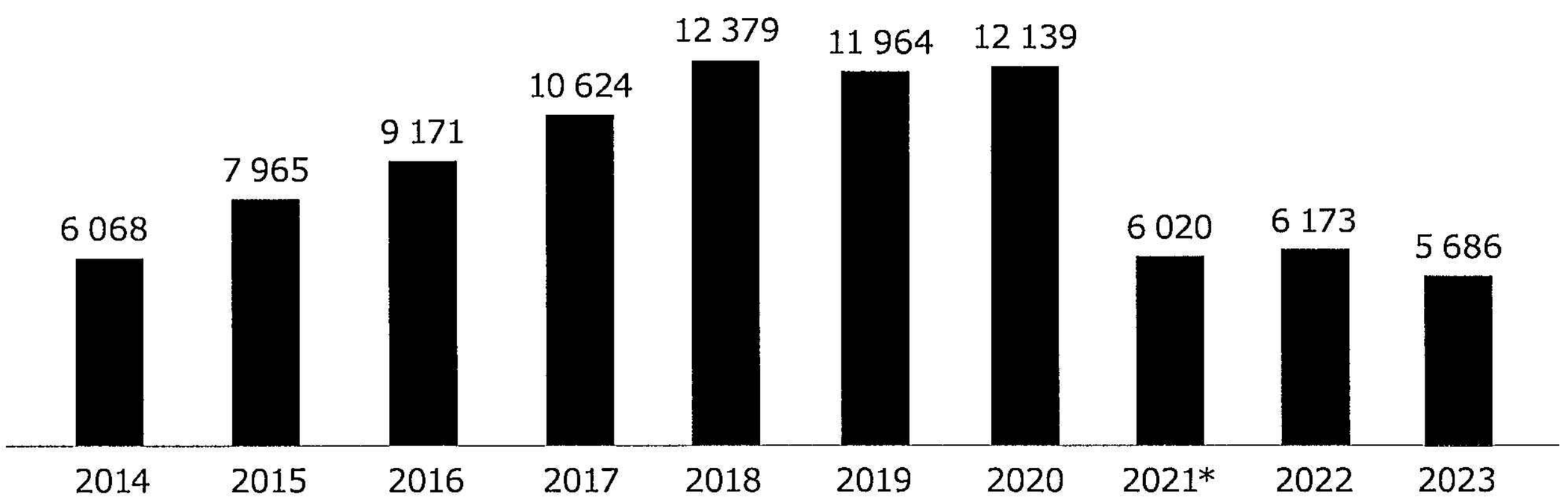
reell vakansgrad 1,3 procent



genomsnittlig årlig totalavkastning fastigheter 4,3 procent

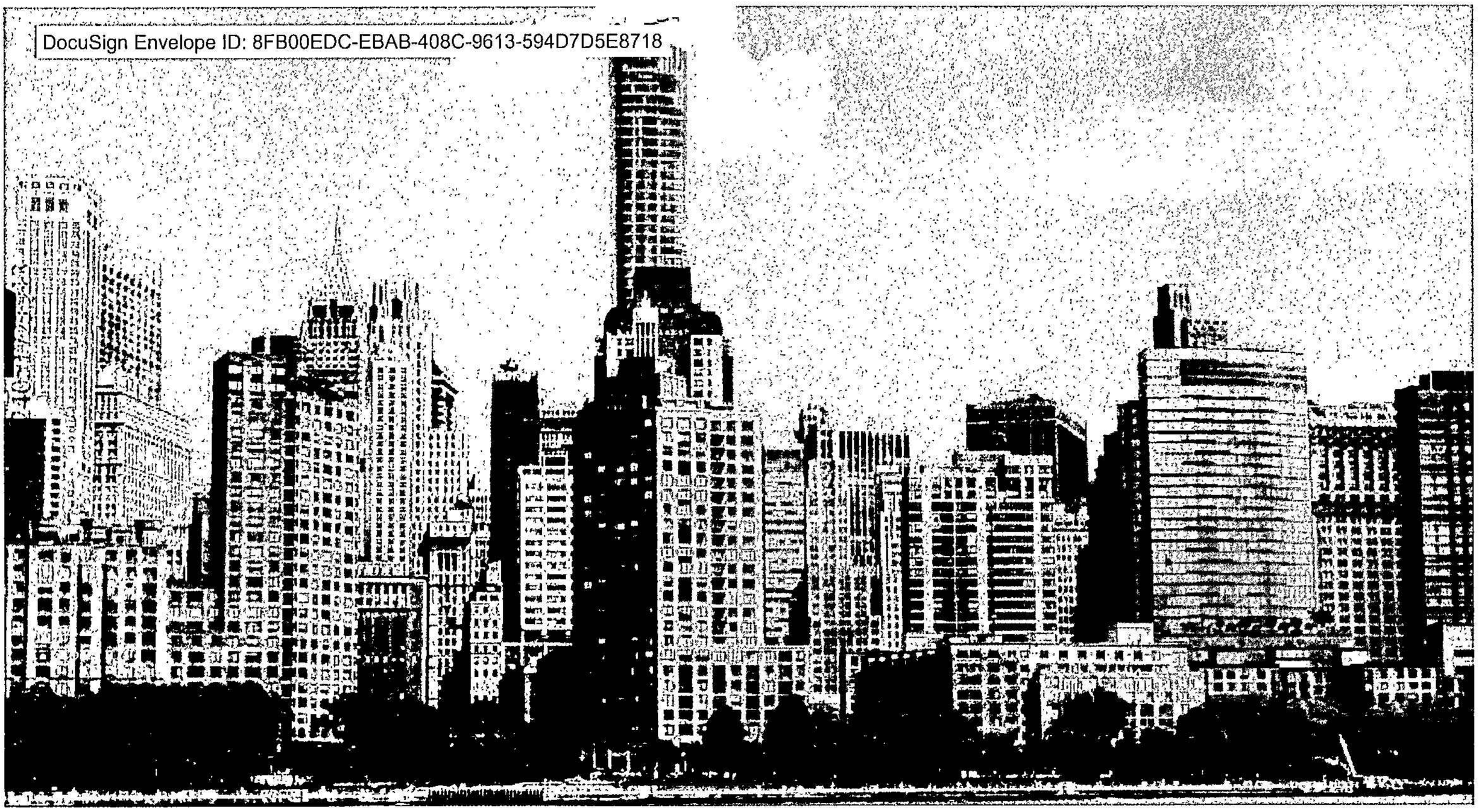


fastighetsvärde 5 686 meur



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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



New York

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 kundförluster.

lägre vakans

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

Befolkningsstrukturen förändras långsamt, vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt.
Under en lågkonjunktur måste kommersiella fastighetsägare ofta erbjuda omfattande incitament till nya hyresgäster.
Risken inom bostadsfastighetssektorn är således betydligt lägre.

lägre anpassningskostnader

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

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

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

likvida tillgångar

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

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 14

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 Akelius 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,
samt ställa krav på lokala anpassningar.
Som följd av klimatförändringarna ökar antalet extrema väderhändelser,
som exempelvis värmeböljor,
översvämningar och stormar,
vilket också kan påverka fastigheterna i städerna på olika sätt.

Akelius minskar de stadsspecifika riskerna genom diversifiering i fastighetsbeståndet.

äger lägenheter med både reglerad och oreglerad hyra

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

På vissa av Akelius marknader är det endast den nuvarande hyresgästen som skyddas av hyresregleringar.
Det innebär att Akelius kan ta ut marknadsmässig hyra vid byte av hyresgäst.
Därför har många lägenheter marknadshyror även på reglerade marknader.
Akelius erbjuder 19 652 lägenheter, varav femtio procent omfattas av marknadshyra.
19 procent av lägenheterna har en hyra som är trettio procent under marknadshyra.

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

202405172915



Paris

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 erbjuder sina invånare ett brett kultur- och nöjesutbud,
vilket lockar till sig folk.
Dessa faktorer minskar risken för vakans.

stabila hyresintäkter

Under ett normalår drivs ökande efterfrågan på bostäder i storstäder av att bland annat unga yrkesverksamma föredrar att bo i tätbefolkade, intressanta städer med mångfald.

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

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 16

tillhandahåller *a better living* i attraktiva områden

Akelius riktar sig till individer och familjer som föredrar boende i eftertraktade områden, fastigheter i gott skick och kvalitet på service.

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

Akelius riktar in sig på attraktiva byggnader.

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

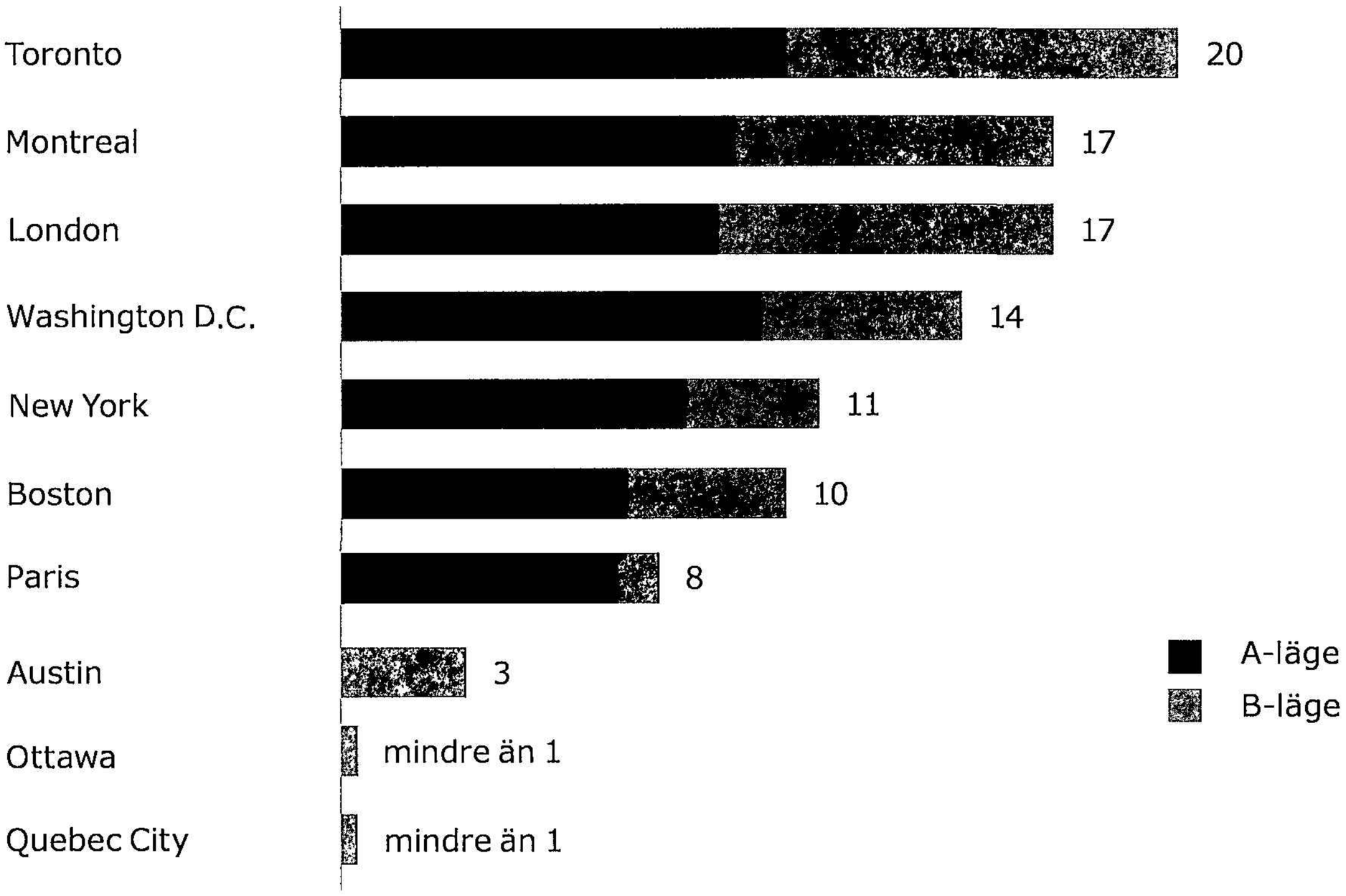
Akelius äger endast fastigheter i segment som benämns som premium, medium eller prisvärt.
Det är fastigheter i A-lägen eller B-lägen enligt Akelius interna klassificering.
Den interna klassificeringen baseras på hur attraktivt det upplevs att bo i området.

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

Akelius undviker även lyxsegmentet som har lägre hyrespotential och begränsad efterfrågan som är relaterad till konjunkturcyklerna.

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



DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219

a better living attraherar hyresgäster

Akelius koncept *a better living* inkluderar

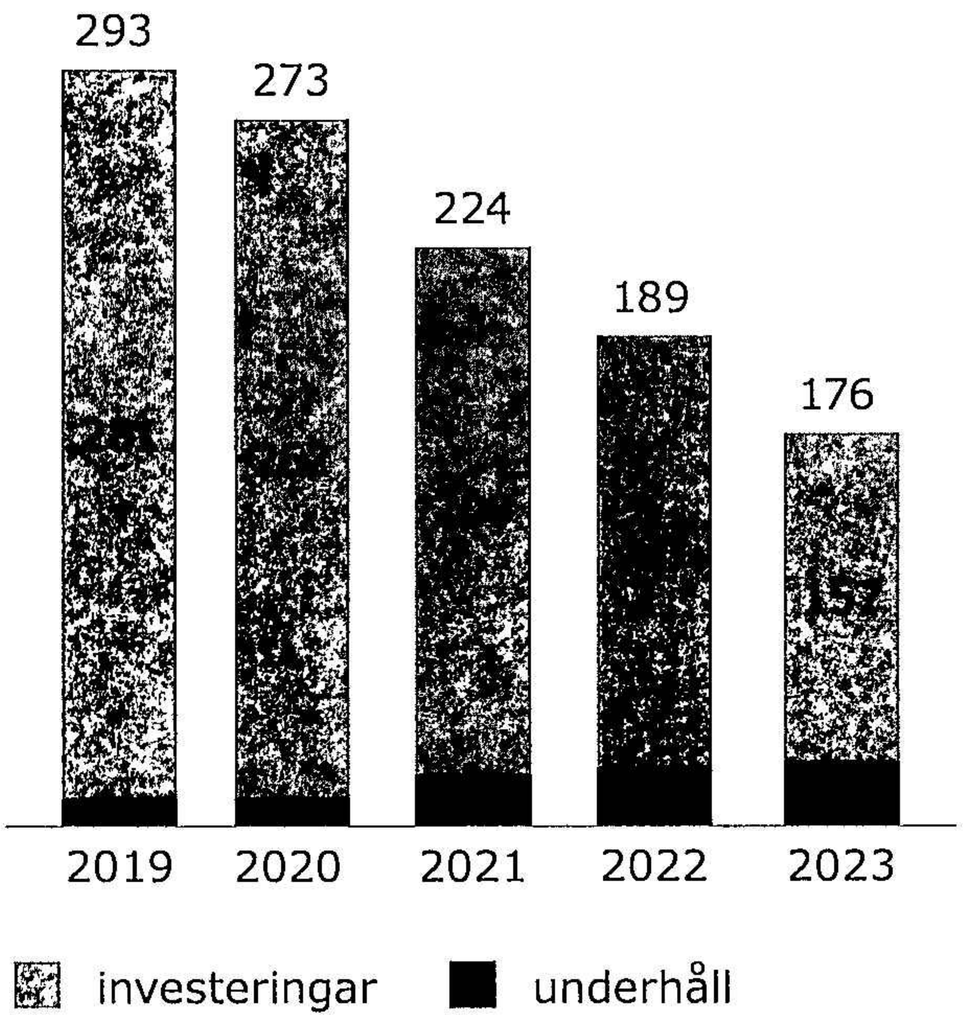
- rena och prydliga utrymmen
- säkerhet och integritet
- kompetent, snabb och vänlig service
- tillgång till uppgraderade lägenheter
- närhet till grönområden
- konst, ljusdesign och låg ljudnivå
- hållbara lösningar för energi, vatten, avfall och material
- extra service såsom leveranser, internet,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

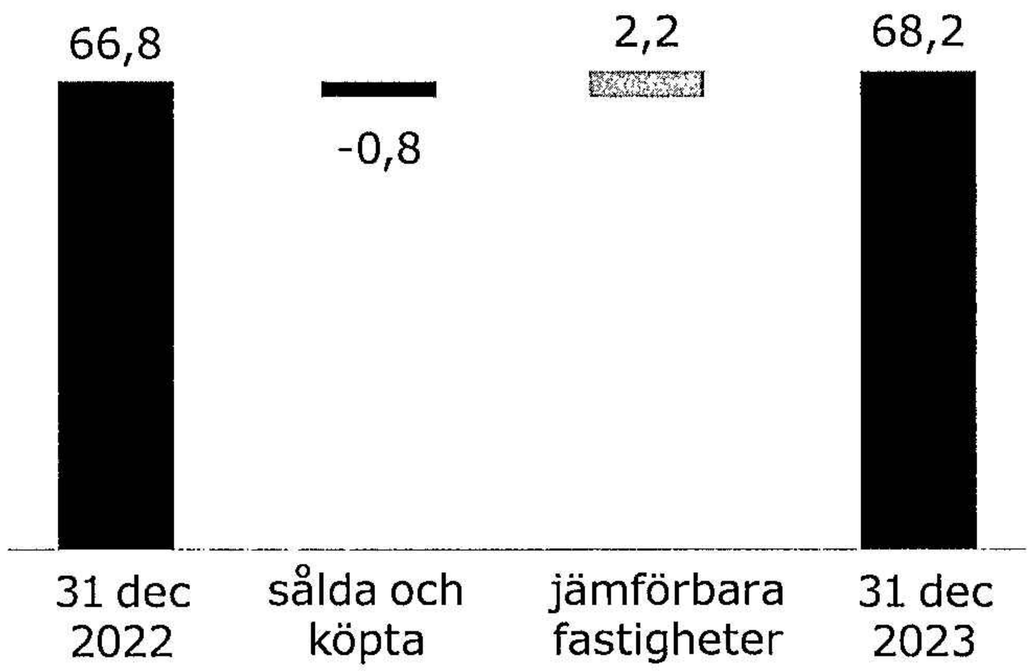
För närvarande har totalt 13 478 lägenheter uppgraderats,
vilket motsvarar 68,2 procent av det totala antalet lägenheter.
I slutet av 2023 var fyra procentenheter (6) av vakansen relaterad till pågående uppgraderingar.

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

176 euro per kvadratmeter investeringar och underhåll



uppgraderade lägenheter 68,2 procent

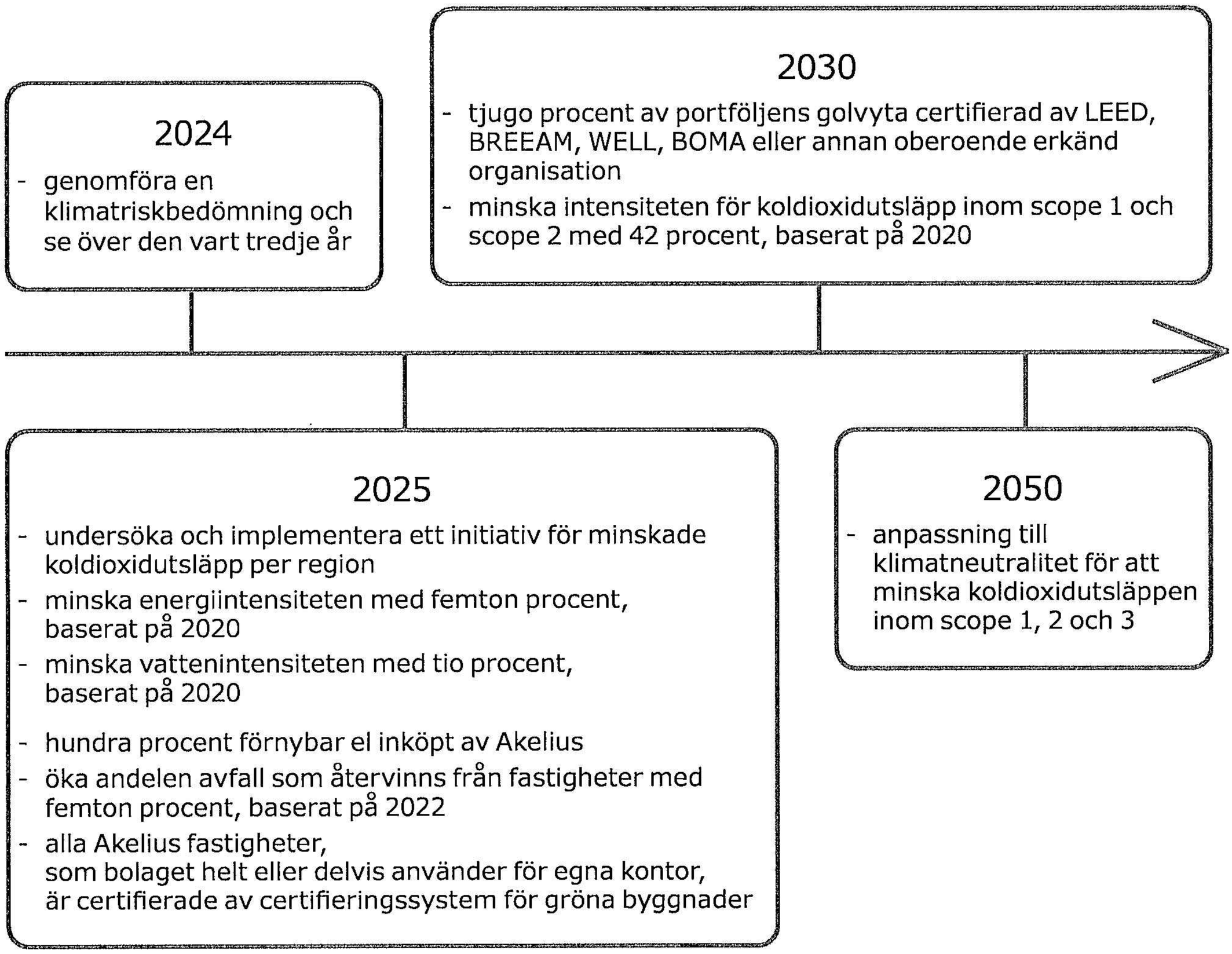


DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

02405172191 8

grönare byggnader och hållbara beslut

Akelius miljömål och framtidsplan för klimatneutralitet



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 2023

Akelius uppnådde följande mål under 2023.

- genomförde en klimatriskbedömning, se resultat på sidorna 124–125
- alla Akelius-komponenter i huvudkomponentlistan har en livscykelanalys, se sida 137
- två projekt för livscykelanalys genomfördes i London och Boston, se sida 137

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211919

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

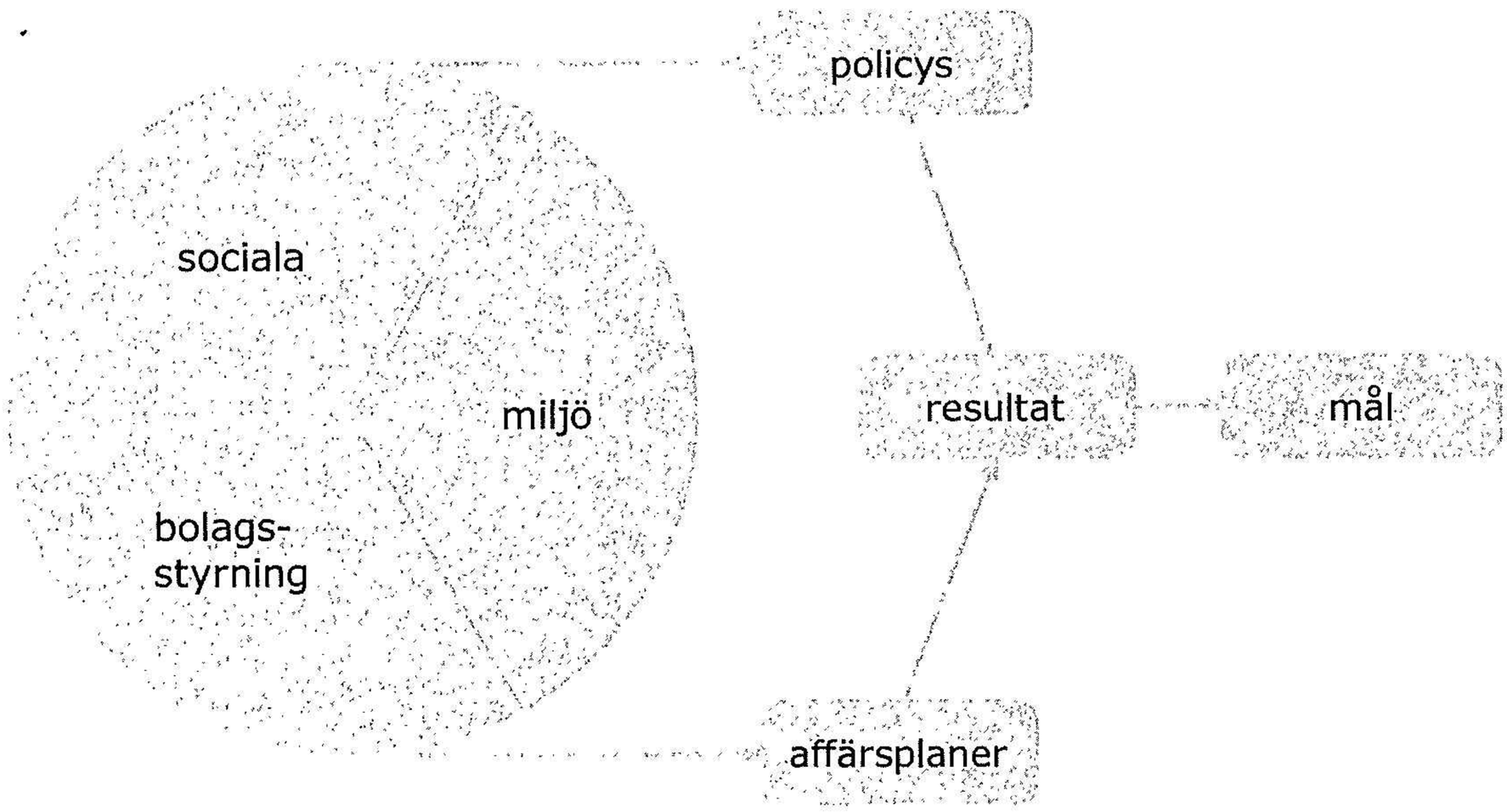
bolagsstyrningsmål

- 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 nivå 1 och högriskleverantörer, som definieras av Akelius, i enlighet med hållbarhetskraven vartannat år

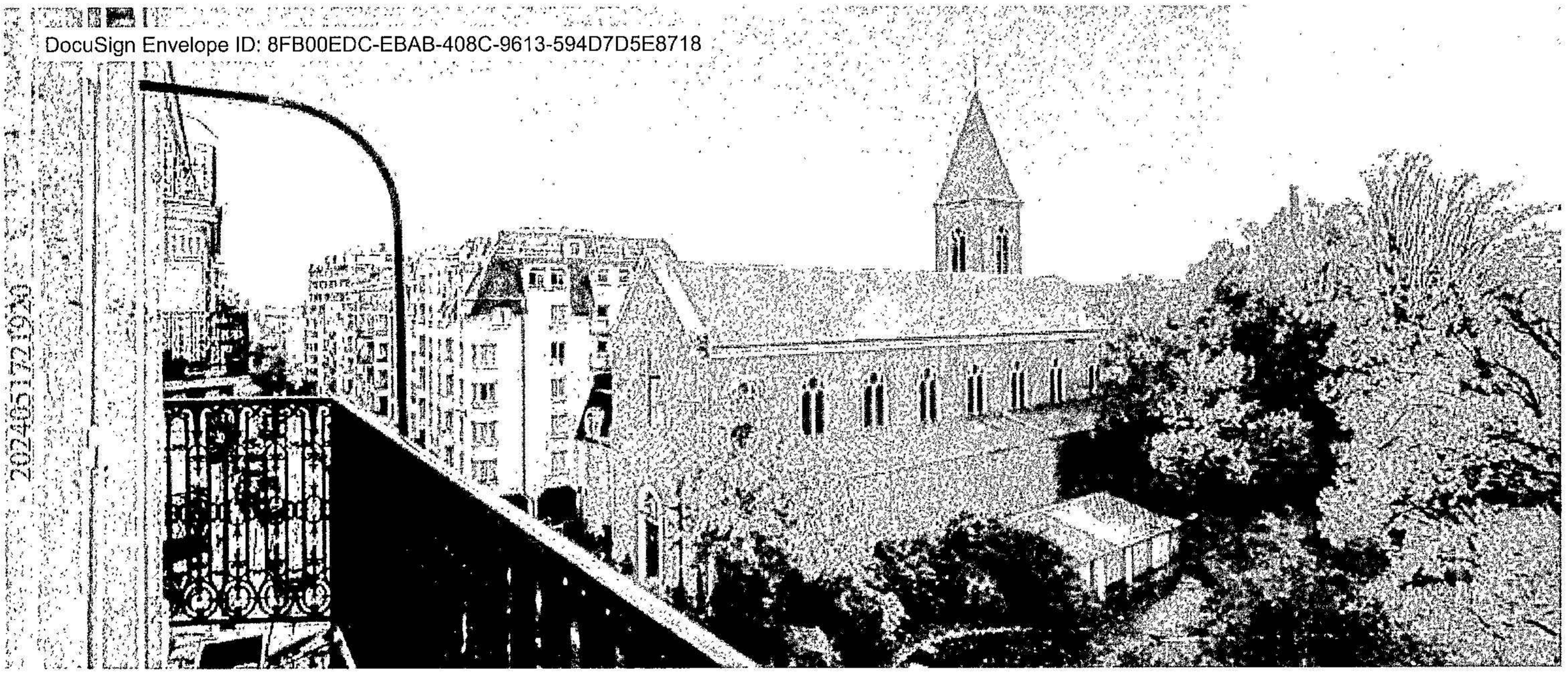
hantering av hållbarhet

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

Akelius hållbarhetsrapport i sin helhet finns på sidorna 121–143.



DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



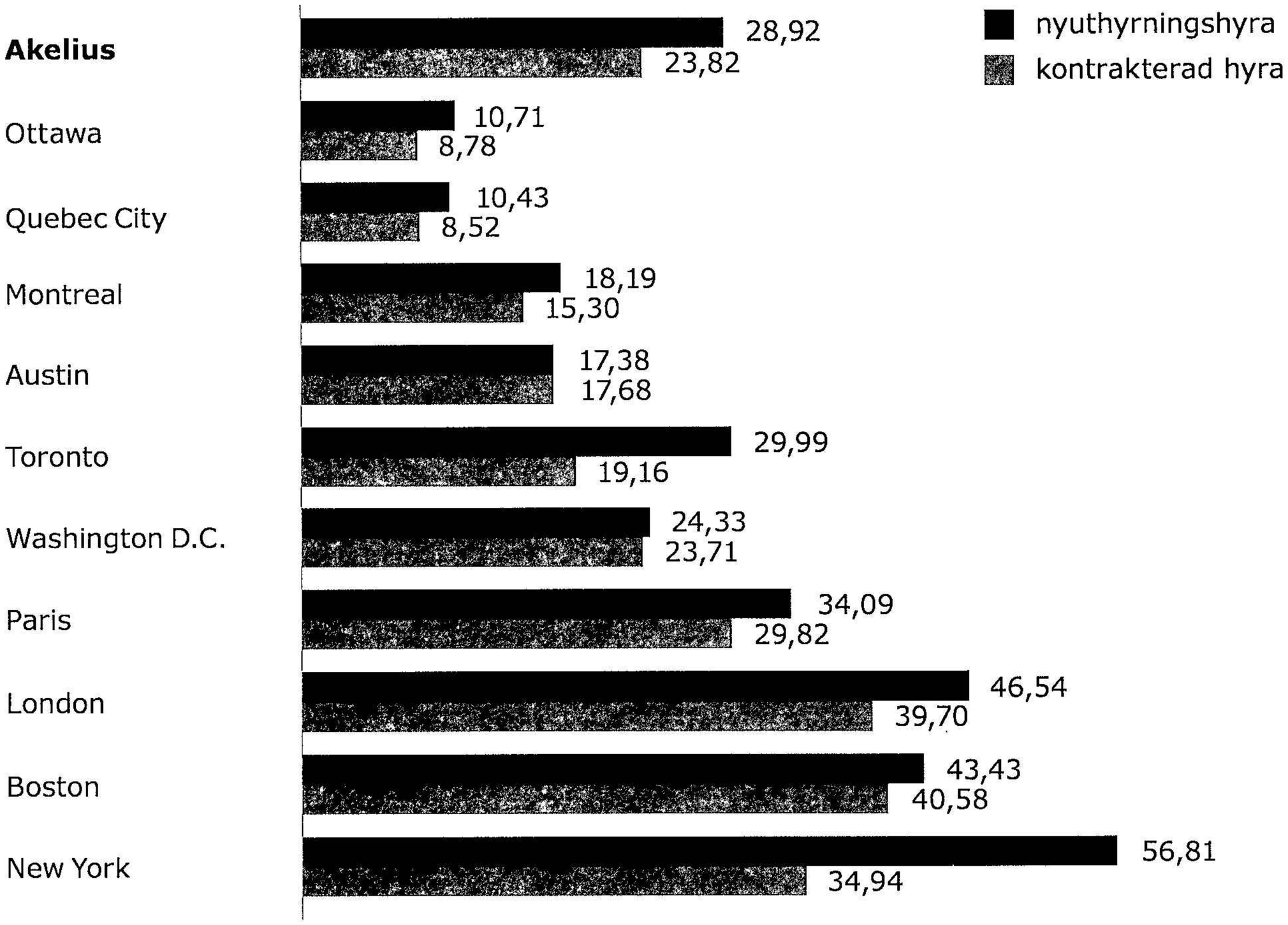
utsikt från 175 rue Championnet, Paris

fastighetsbestånd

Investeringar är spridda över tio storstäder i fyra länder.
Den nya hyresnivån är i genomsnitt 21 procent högre än nuvarande hyresnivå.

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

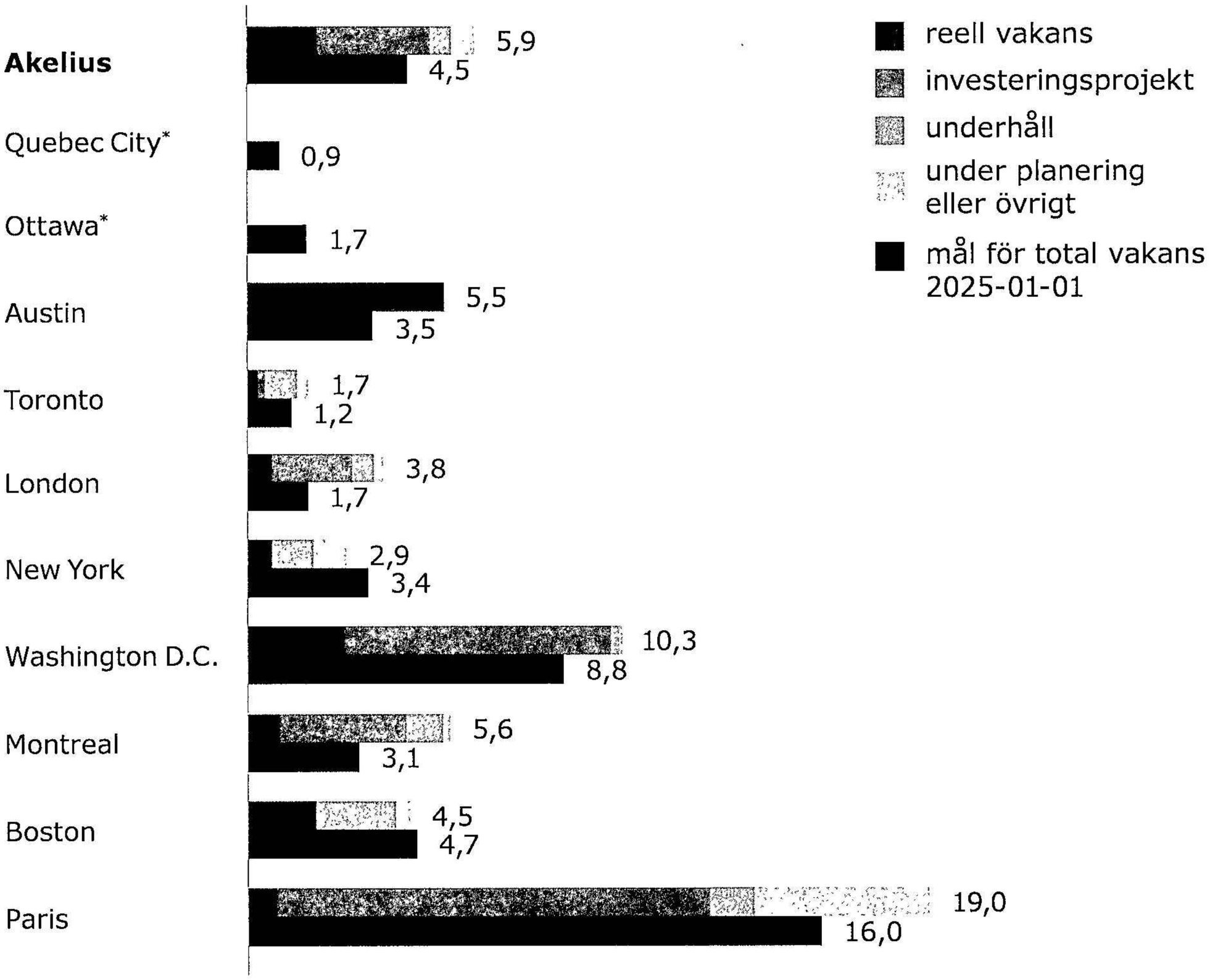
kontrakterad hyra och nyuthyrningshyra
EUR per kvadratmeter per månad



DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

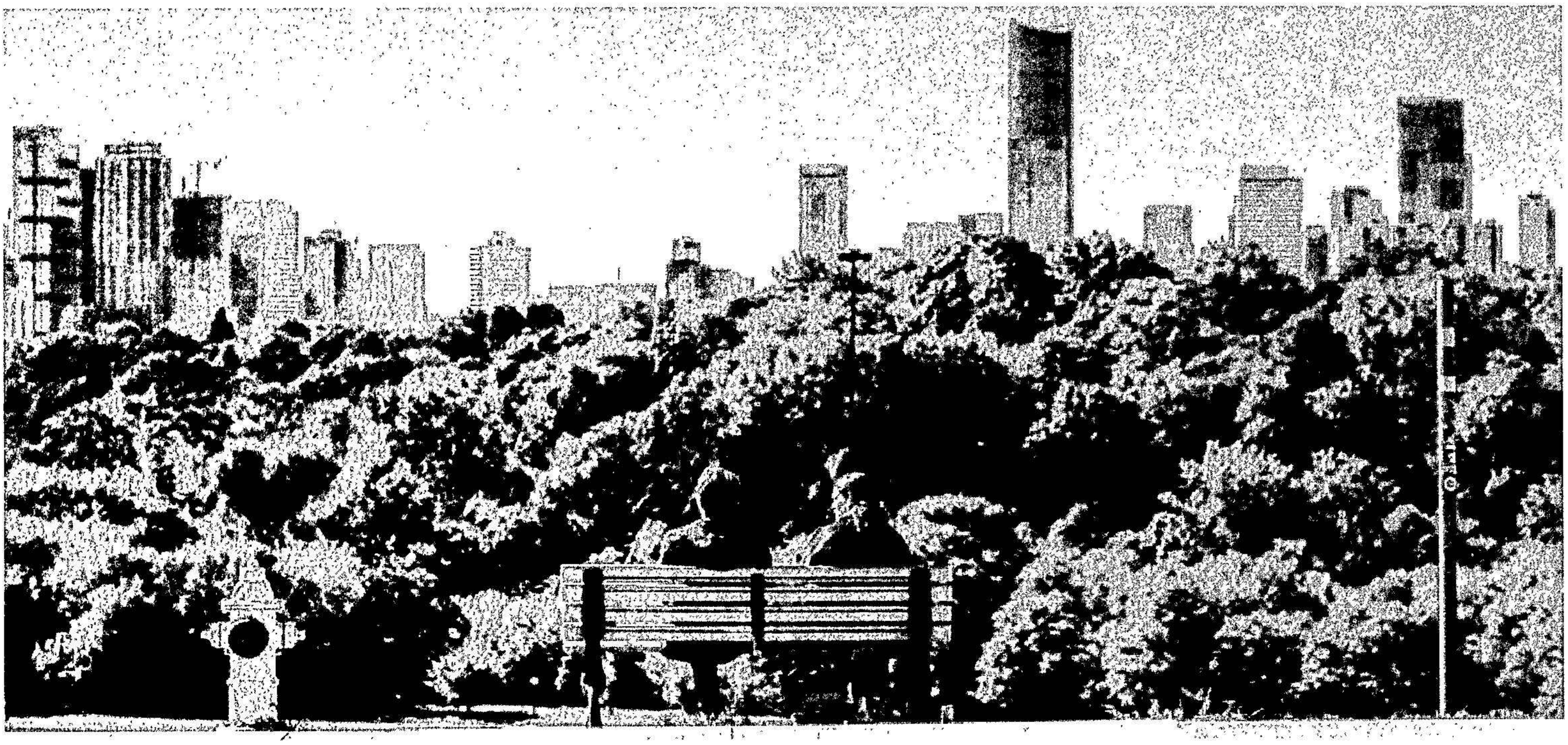
20240517121921

nuvarande vakans och vakansmål för 2025-01-01
procent



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

Toronto



DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517121922

fastighetsvärdering

hög marknadskännedom

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

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 2023 fick Akelius erbjudanden om köp för totalt 6 637 meur,
men har inte lagt några indikativa bud.

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 terminalvärdet.

beräknat kassaflöde

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

Hyresnivåer för kommersiella fastigheter baseras på indexuppräknade hyror.
Vakanser uppskattas för varje fastighet utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till marknadsmässig vakans och enskilda förutsättningar.

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

Direktavkastningskravet utgörs av summan av den verkliga räntenivån och en riskpremie.
Riskpremien avser marknads- och fastighetsrisk,
baserat på fastighetens läge samt gällande utbud och efterfrågan på fastigheter.
Diskonteringsräntan som används är direktavkastningskravet plus antagen inflation.
Den 31 december 2023 uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,74 procent och diskonteringsräntan var 6,73 procent.

Se känslighetsanalysen på sida 78.

extern värdering

Extern värdering i samtliga av Akelius städer har utförts av Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE.
147 av totalt 378 ägda fastigheter per 31 december 2023 har värderats externt, vilket motsvarar 39 procent (50) av antalet fastigheter och 49 procent (71) av det verkliga värdet.

Den externa värderingen var 3 meur (-20) eller 0,09 procent (-0,46) lägre än Akelius interna värdering.
Det externa värdet jämförs med det interna värdet vid samma värderingstidpunkt.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211923



Creighton House, London

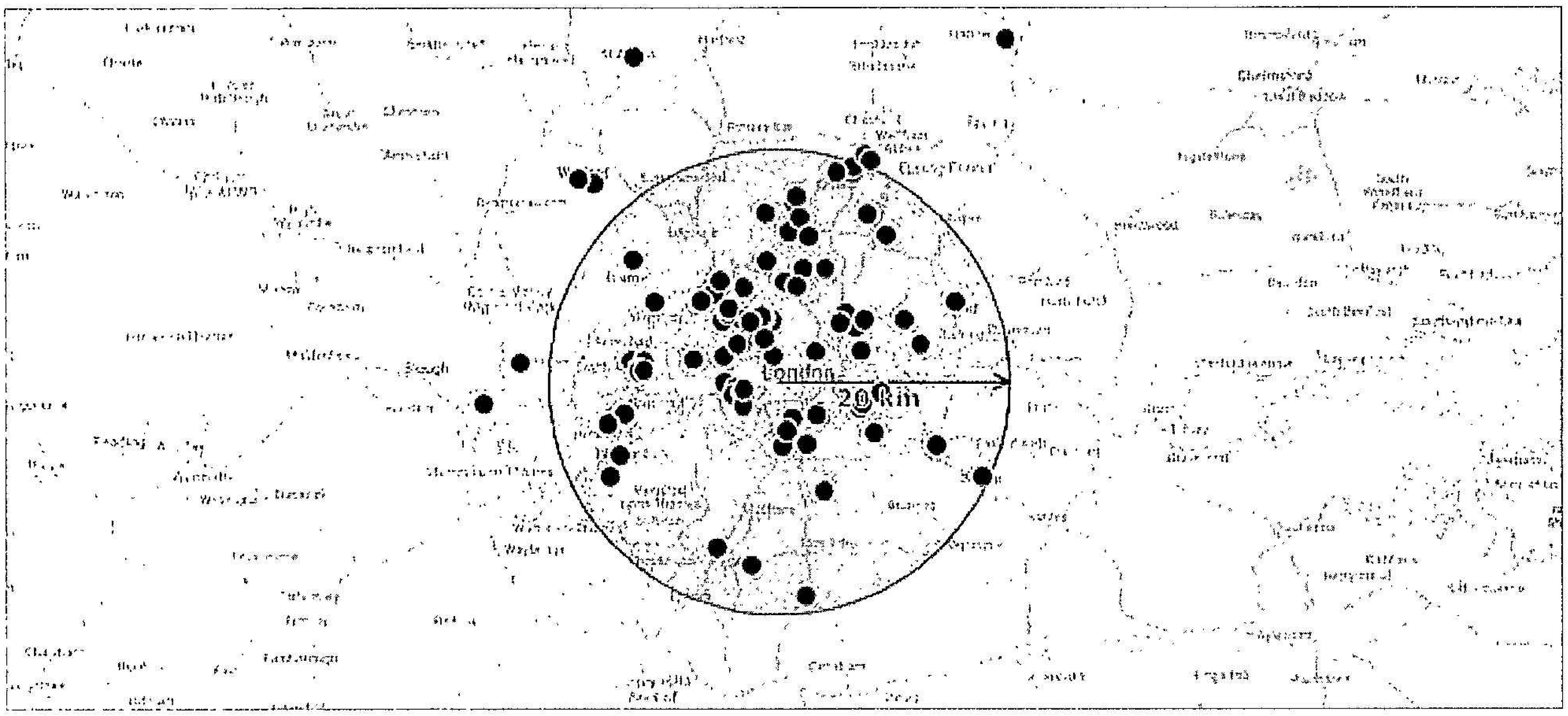
läge B+, med walk score 90
12 lägenheter, 762 kvm
förvärvad 2017

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 24

London

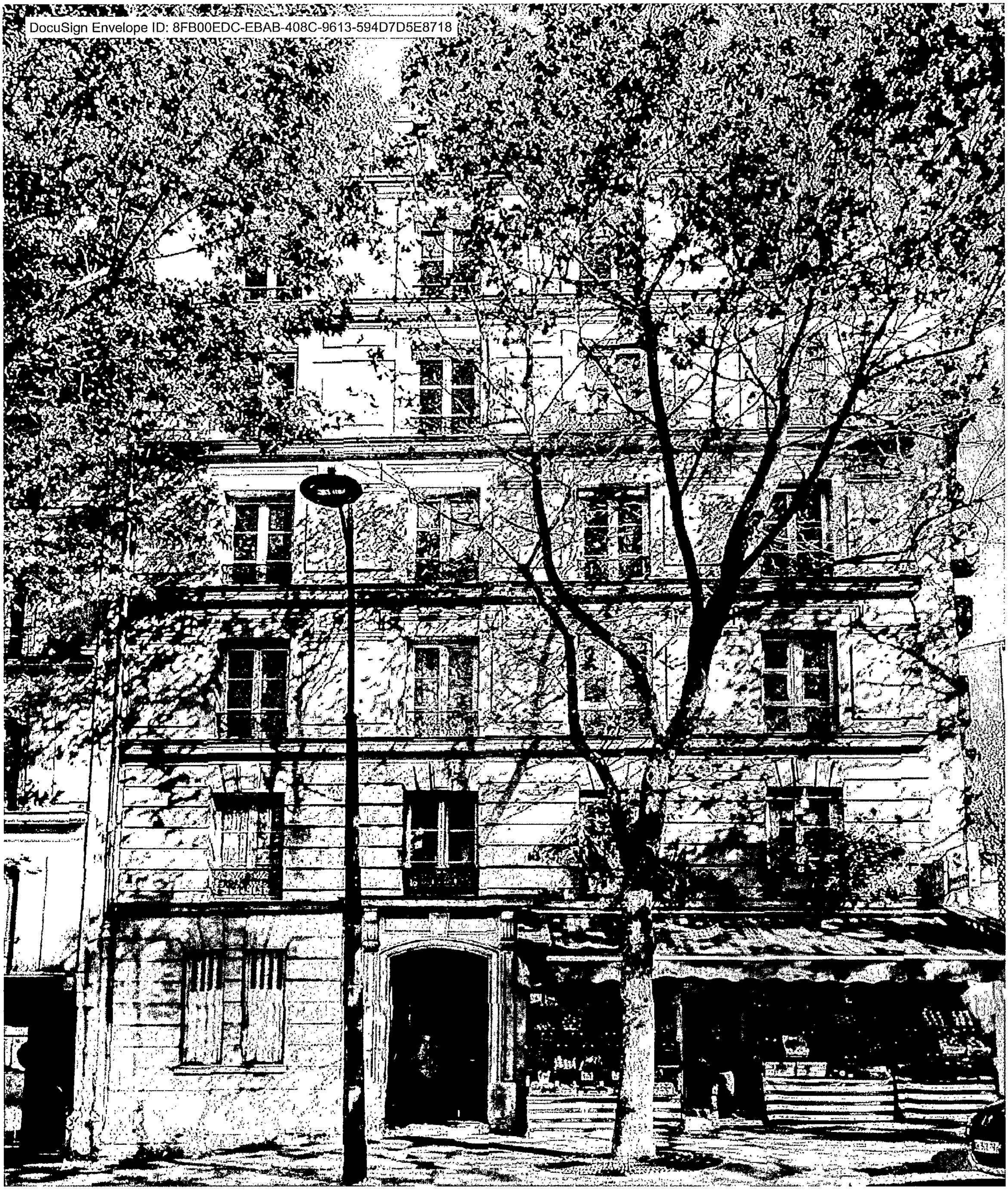
walk score 84/100



- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	2 348	2 223	2 064	2 232
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	39	41	39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	79	75	77	68
Ingående balans, meur	939	985	912	951
Värdeförändring, meur	-48	-30	-21	-20
Investeringar, meur	41	36	30	34
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-3	-	-	-2
Valutakursdifferenser, meur	20	-52	64	-51
Utgående balans, meur	949	939	985	912
Andel av verkligt värde, procent	17	15	16	8
Direktavkastningskrav, procent	4,38	4,17	4,06	4,12
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	35,57	35,08	34,13	36,38
Valutakursdifferenser	0,73	-1,84	2,39	-1,95
Justerad total portfolio 1 jan	36,30	33,24	36,52	34,43
Försäljning och avslutade objekt	-	0,00	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	36,30	33,24	36,52	34,43
Förändring i jämförbar portfölj	3,10	2,33	-1,44	-0,30
- Förändring i procent	8,5	7,0	-3,9	-0,9
Jämförbar portfölj 31 dec	39,40	35,57	35,08	34,13
Köp och nybyggnation	0,30	-	-	-
Total portfölj 31 dec	39,70	35,57	35,08	34,13
Nyuthyrningshyra	46,54	41,40	36,79	35,82
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,7	0,7	0,9	3,7
Lägenheter under uppgradering	3,1	4,5	7,3	12,4
Vakansgrad	3,8	5,2	8,2	16,1

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



5 rue David d'Anger, 19éme arrondissement, Paris

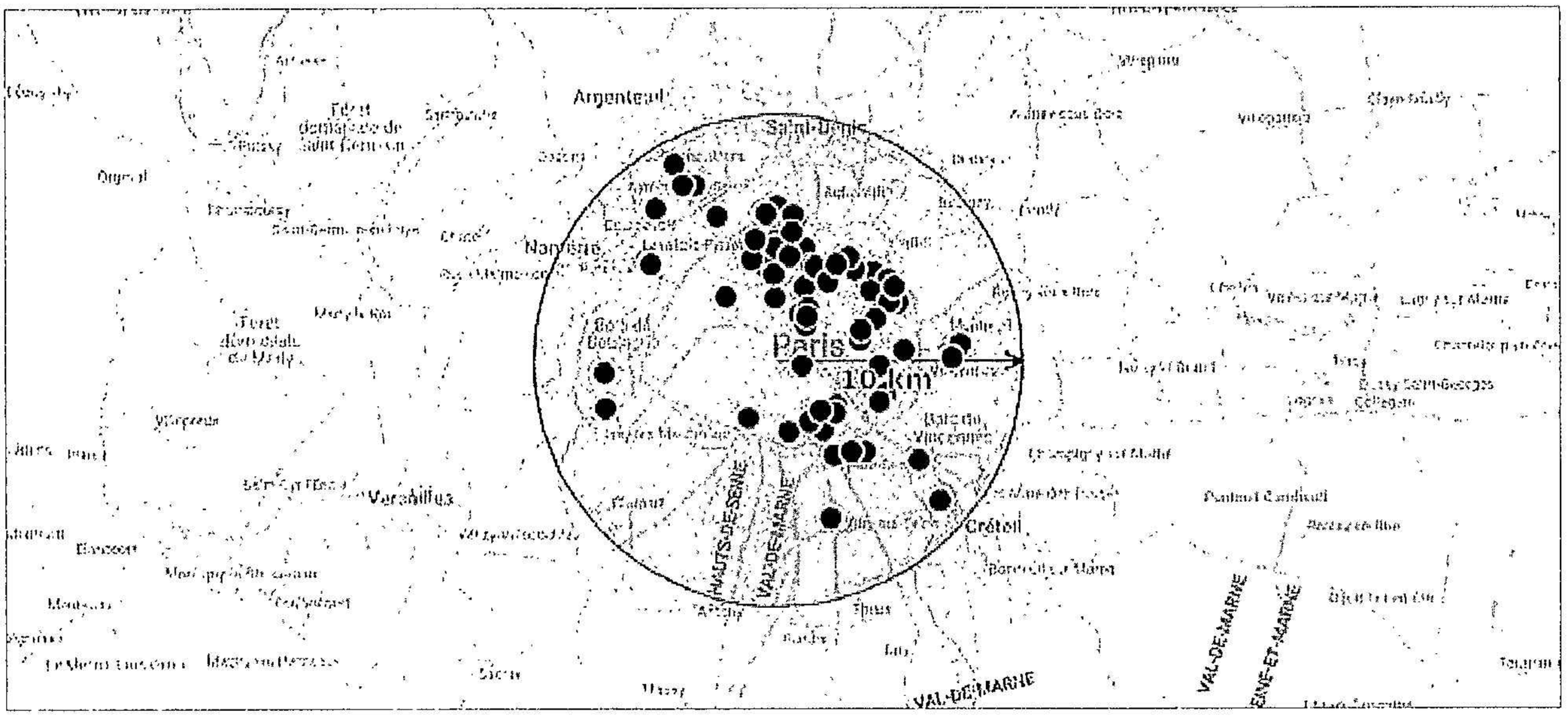
läge A-, med walk score 97
19 lägenheter, 547 kvm
1 kommersiell lokal, 75 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 26

Paris

walk score 97/100



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 540	1 565	1 557	1 555
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	30	30	30	31
Andel uppgraderade lägenheter, procent	64	59	45	34
Ingående balans, meur	467	448	429	402
Värdeförändring, meur	-49	1	5	6
Investeringar, meur	13	18	15	21
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-2	-	-1	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-
Utgående balans, meur	429	467	448	429
Andel av verkligt värde, procent	8	8	8	4
Direktavkastningskrav, procent	3,90	3,77	3,74	4,03
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	29,18	27,61	27,10	25,61
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	29,18	27,61	27,10	25,61
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	0,01
Jämförbar portfölj 1 jan	29,18	27,61	27,10	25,62
Förändring i jämförbar portfölj	0,64	1,45	0,38	1,43
- Förändring i procent	2,2	5,2	1,4	5,6
Jämförbar portfölj 31 dec	29,82	29,06	27,48	27,05
Köp och nybyggnation	-	0,12	0,13	0,05
Total portfölj 31 dec	29,82	29,18	27,61	27,10
Nyuthyrningshyra	34,09	35,11	33,33	37,71
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,8	3,3	2,3	2,1
Lägenheter under uppgradering	18,2	21,5	26,5	32,0
Vakansgrad	19,0	24,8	28,8	34,1

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



110 Wellesley Street East, Old Toronto, Toronto

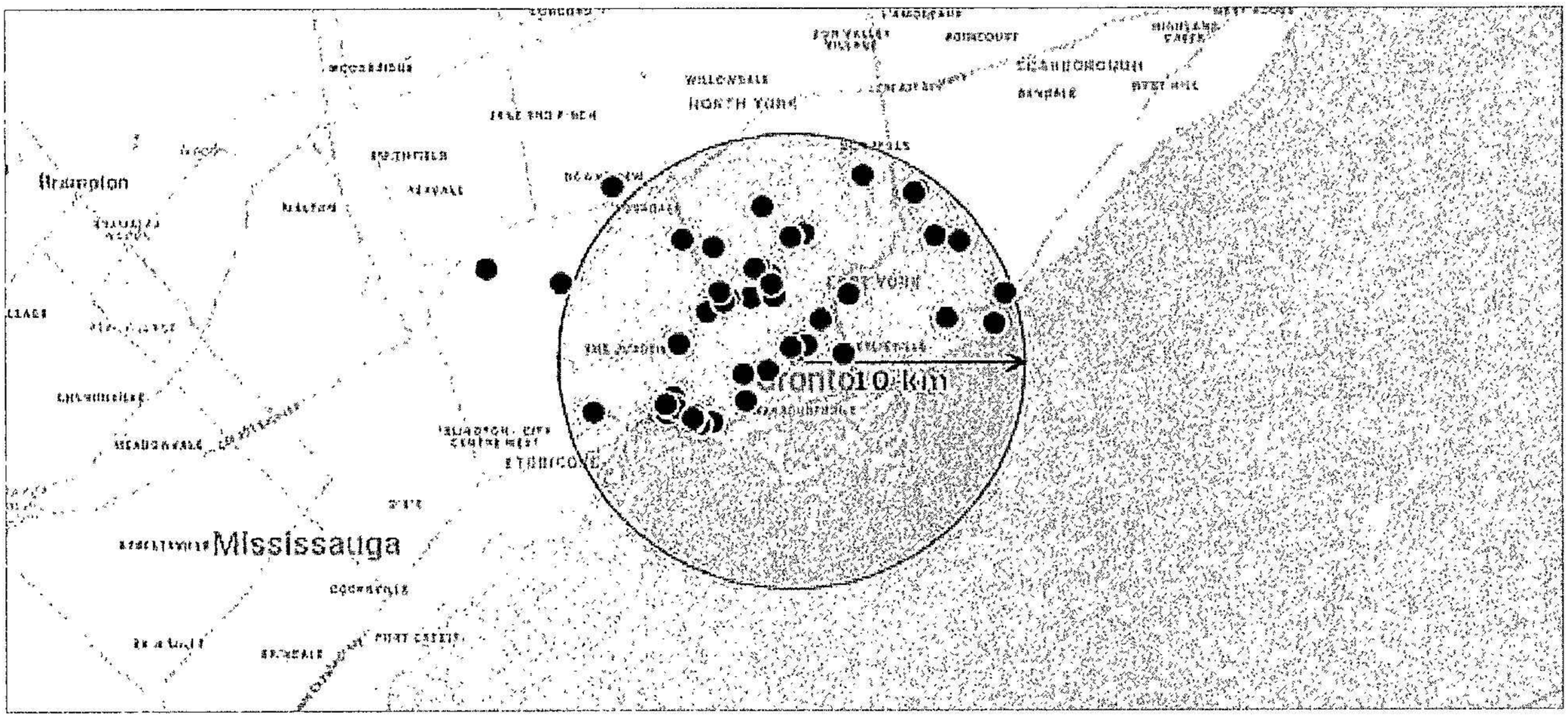
läge A, med walk score 94
48 lägenheter, 3 050 kvm
förvärvad 2017

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 28

Toronto

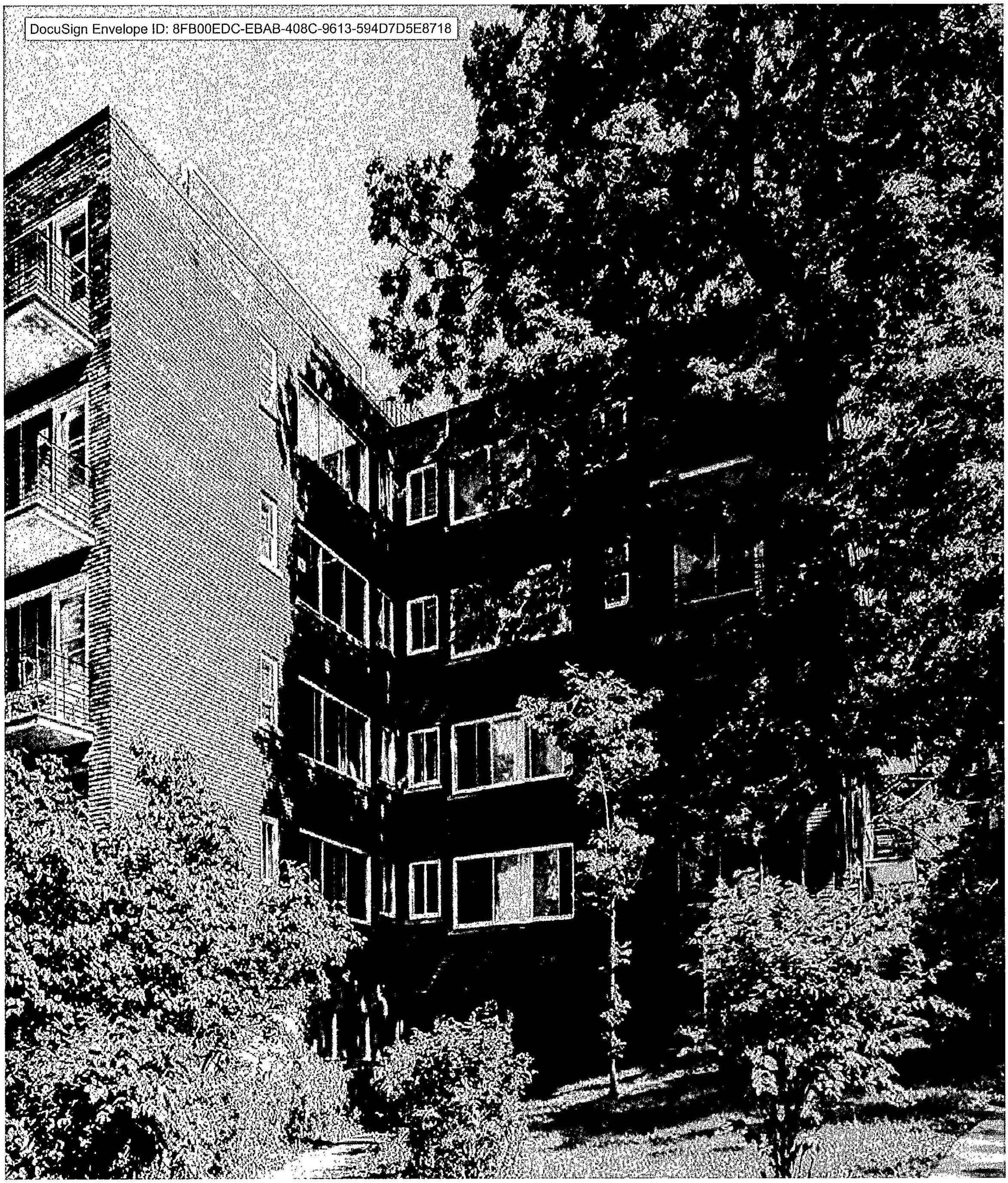
walk score 74/100



- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	4 286	4 283	3 871	3 506
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	56	53	52
Andel uppgraderade lägenheter, procent	63	61	59	53
Ingående balans, meur	1 163	1 092	898	908
Värdeförändring, meur	-52	-71	9	7
Investeringar, meur	16	21	25	44
Köp, meur	-	122	81	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-15	-1	79	-61
Utgående balans, meur	1 112	1 163	1 092	898
Andel av verkligt värde, procent	20	19	18	7
Direktavkastningskrav, procent	4,34	3,88	3,48	3,53
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	18,24	18,07	17,01	17,78
Valutakursdifferenser	-0,25	-0,06	1,47	-1,18
Justerad total portfolio 1 jan	17,99	18,01	18,48	16,60
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	17,99	18,01	18,48	16,60
Förändring i jämförbar portfölj	1,17	0,89	0,29	0,41
- Förändring i procent	6,5	5,0	1,6	2,5
Jämförbar portfölj 31 dec	19,16	18,90	18,77	17,01
Köp och nybyggnation	-	-0,66	-0,70	-
Total portfölj 31 dec	19,16	18,24	18,07	17,01
Nyuthyrningshyra	29,99	24,34	23,46	23,55
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,3	0,5	1,5	2,8
Lägenheter under uppgradering	1,4	1,8	4,7	5,9
Vakansgrad	1,7	2,3	6,2	8,7

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



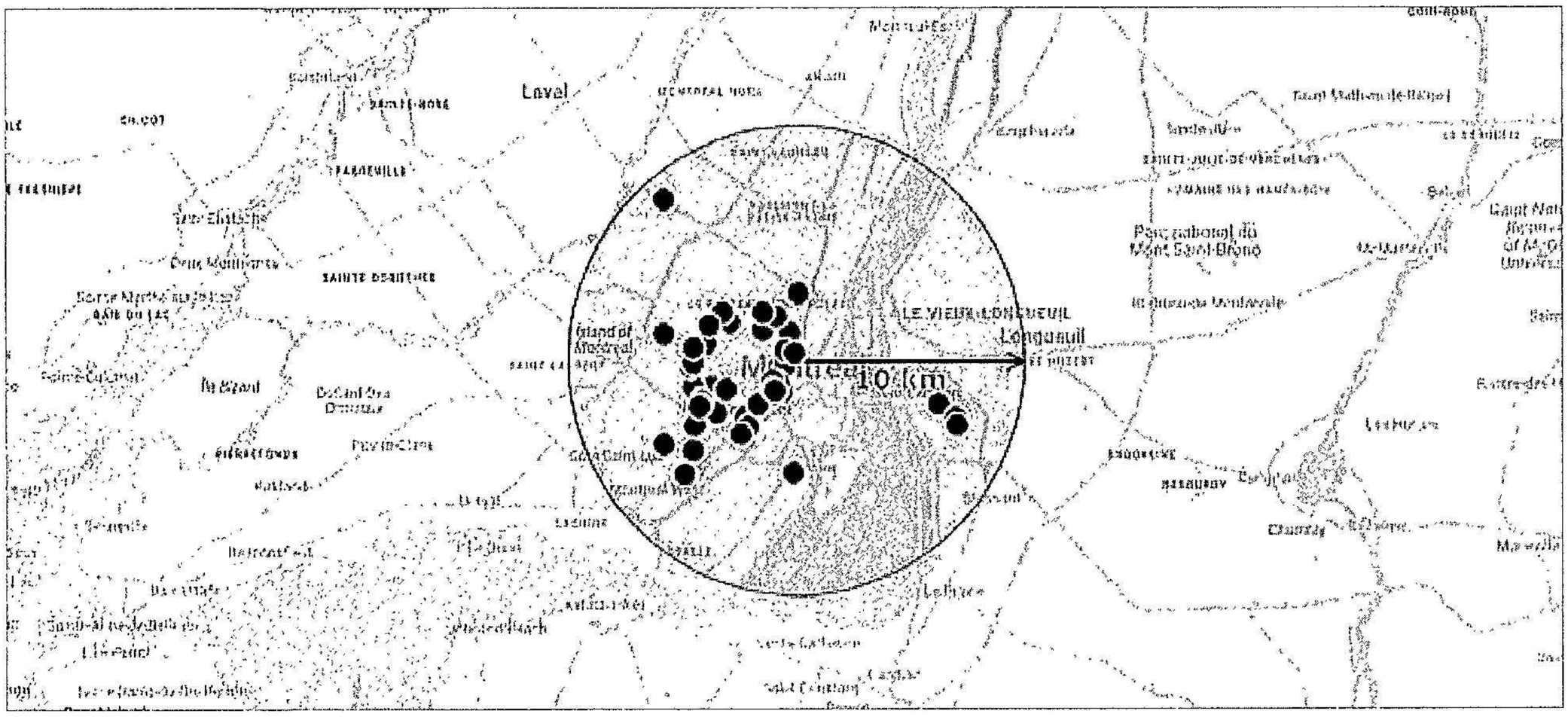
3500 Ridgewood, Montreal

läge B, walk score 39
39 lägenheter, 2 305 kvm
förvärvad 2017

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

Montreal

walk score 77/100



- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	4 214	4 215	4 038	3 894
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	67	68	67	67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	57	58	57	57
Ingående balans, meur	1 028	1 049	857	828
Värdeförändring, meur	-106	-101	21	30
Investeringar, meur	32	39	45	34
Köp, meur	-	56	47	22
Försäljningar, meur	-	-11	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-14	-4	79	-57
Utgående balans, meur	940	1 028	1 049	857
Andel av verkligt värde, procent	17	17	17	7
Direktavkastningskrav, procent	4,81	4,36	4,12	4,30
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	14,69	14,10	12,31	12,73
Valutakursdifferenser	-0,20	-0,05	1,06	-0,84
Justerad total portfolio 1 jan	14,49	14,05	13,37	11,89
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	14,49	14,05	13,37	11,89
Förändring i jämförbar portfölj	0,79	0,80	0,52	0,45
- Förändring i procent	5,5	5,7	3,9	3,8
Jämförbar portfölj 31 dec	15,28	14,85	13,89	12,34
Köp och nybyggnation	0,02	-0,16	0,21	-0,03
Total portfölj 31 dec	15,30	14,69	14,10	12,31
Nyuthyrningshyra	18,19	17,52	16,35	14,84
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,9	1,8	3,7	2,7
Lägenheter under uppgradering	4,7	7,1	12,6	15,2
Vakansgrad	5,6	8,9	16,3	17,9

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



Gatineau-Plateau portfolio, Ottawa

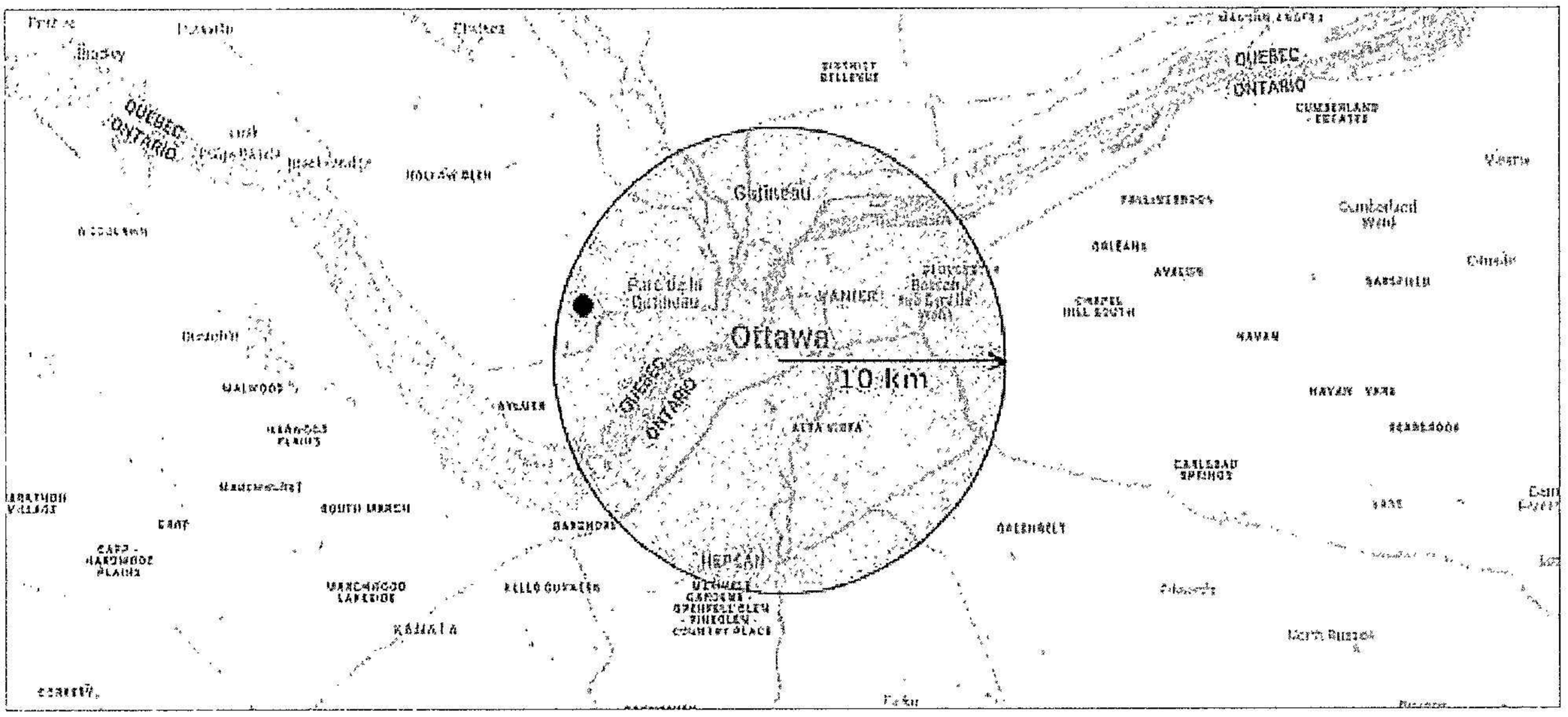
läge B, med walk score 3
120 lägenheter, 11 371 kvm
förvärvad 2022

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211932

Ottawa

walk score 3/100



- jämförbar fastighet

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	120	120	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	95	-	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	100	-	-
Ingående balans, meur	21	-	-	-
Värdeförändring, meur	-	-	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	-	22	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-1	-1	-	-
Utgående balans, meur	20	21	-	-
Andel av verkligt värde, procent	0	0	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,75	4,15	-	-
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	8,21	-	-	-
Valutakursdifferenser	-0,12	-	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	8,09	-	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	8,09	-	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	0,69	-	-	-
- Förändring i procent	8,5	-	-	-
Jämförbar portfölj 31 dec	8,78	-	-	-
Köp och nybyggnation	-	8,21	-	-
Total portfölj 31 dec	8,78	8,21	-	-
Nyuthyrningshyra	10,71	9,58	-	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	0,0	-	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0	-	-
Vakansgrad	0,0	0,0	-	-

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



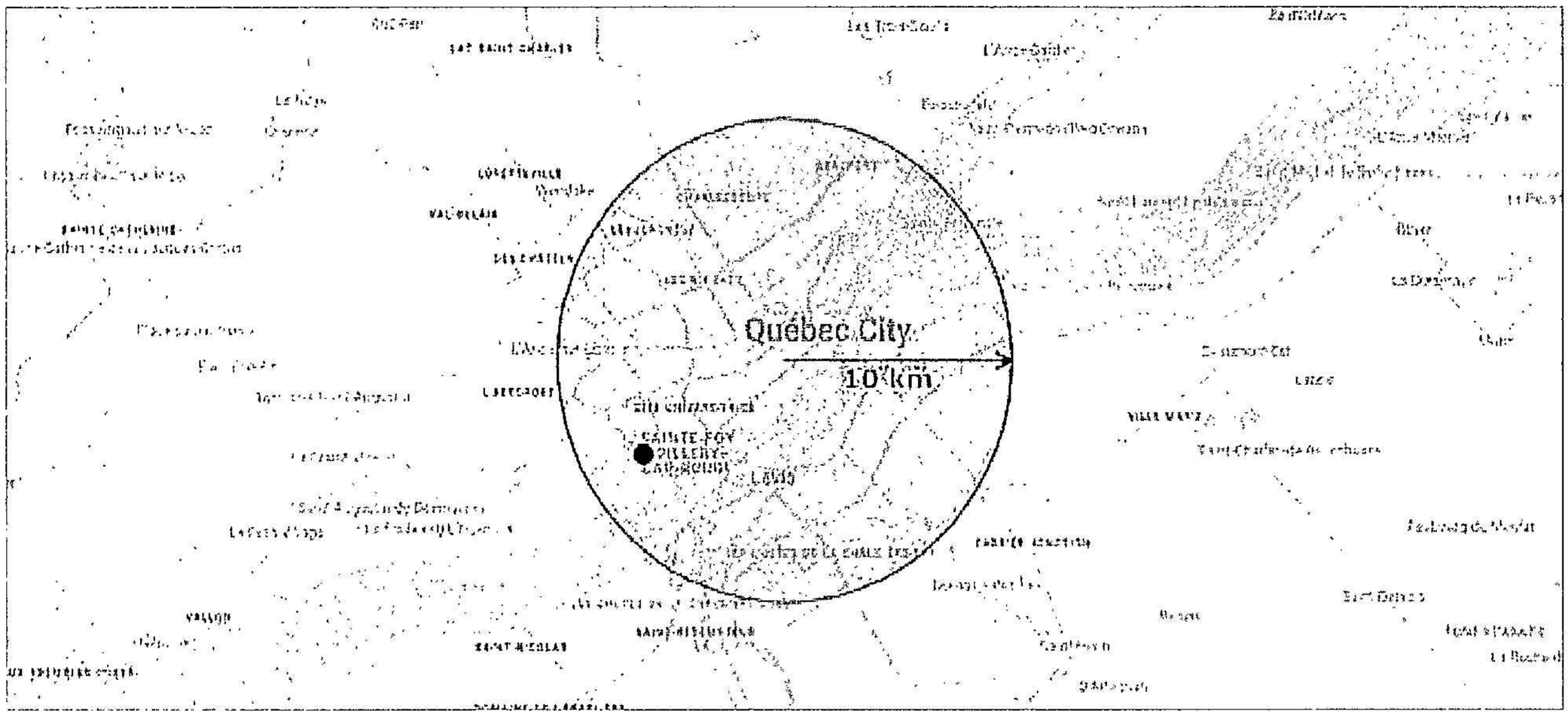
Place de la Monnerie, Quebec City

läge B-, med walk score 68
216 lägenheter, 15 269 kvm
förvärvad 2022

20240511721934

Quebec City

walk score 68/100



- jämförbar fastighet

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	216	216	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	71	71	-	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	1	0	-	-
Ingående balans, meur	21	-	-	-
Värdeförändring, meur	-1	-	-	-
Investeringar, meur	-	-	-	-
Köp, meur	-	22	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-1	-	-
Utgående balans, meur	20	21	-	-
Andel av verkligt värde, procent	0	0	-	-
Direktavkastningskrav, procent	5,00	4,75	-	-
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	8,10	-	-	-
Valutakursdifferenser	-0,11	-	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	7,99	-	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	7,99	-	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	0,53	-	-	-
- Förändring i procent	6,7	-	-	-
Jämförbar portfölj 31 dec	8,52	-	-	-
Köp och nybyggnation	-	8,10	-	-
Total portfölj 31 dec	8,52	8,10	-	-
Nyuthyrningshyra	10,43	10,67	-	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,0	0,0	-	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0	-	-
Vakansgrad	0,0	0,0	-	-

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



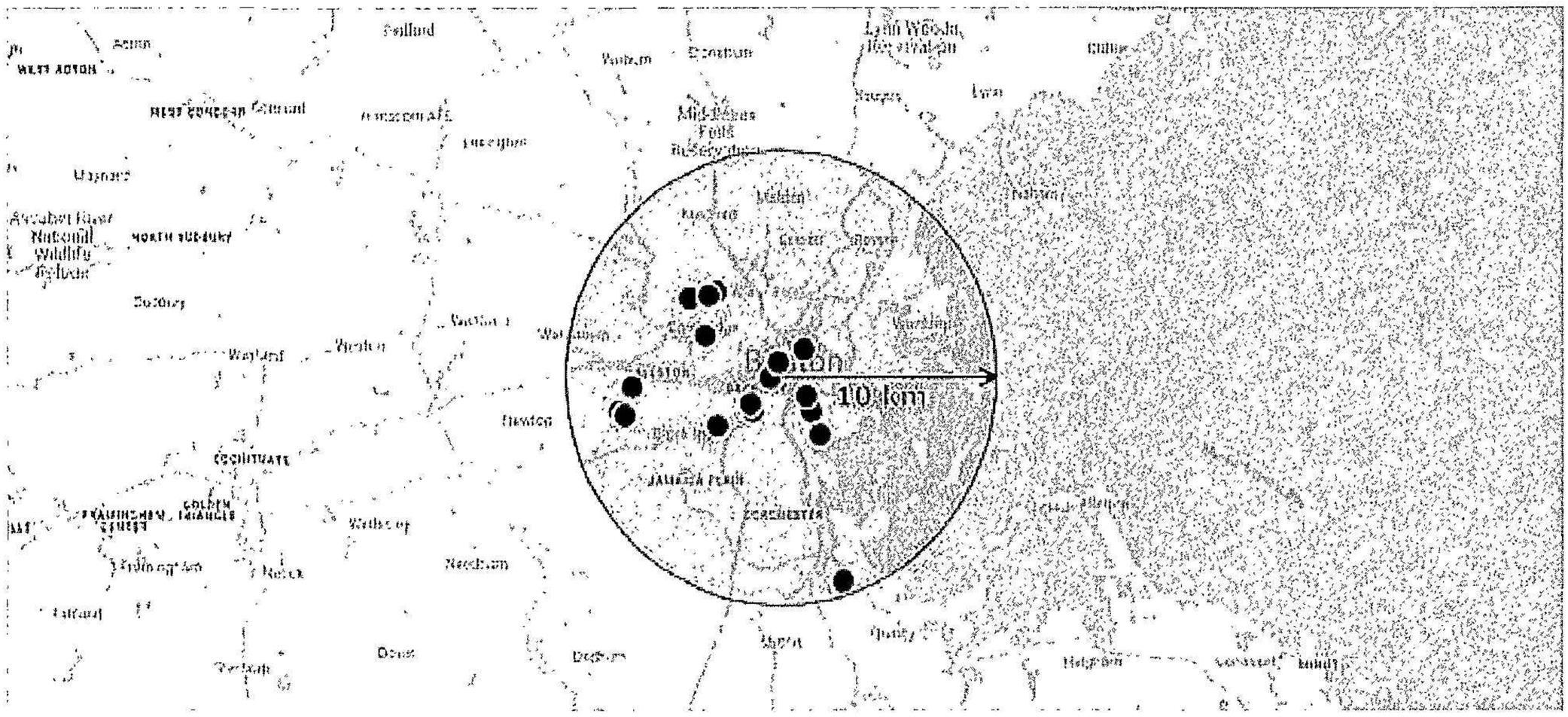
123 Highland Avenue, Somerville, Boston

läge A-, med walk score 92
35 lägenheter, 2 100 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

Boston

walk score 91/100

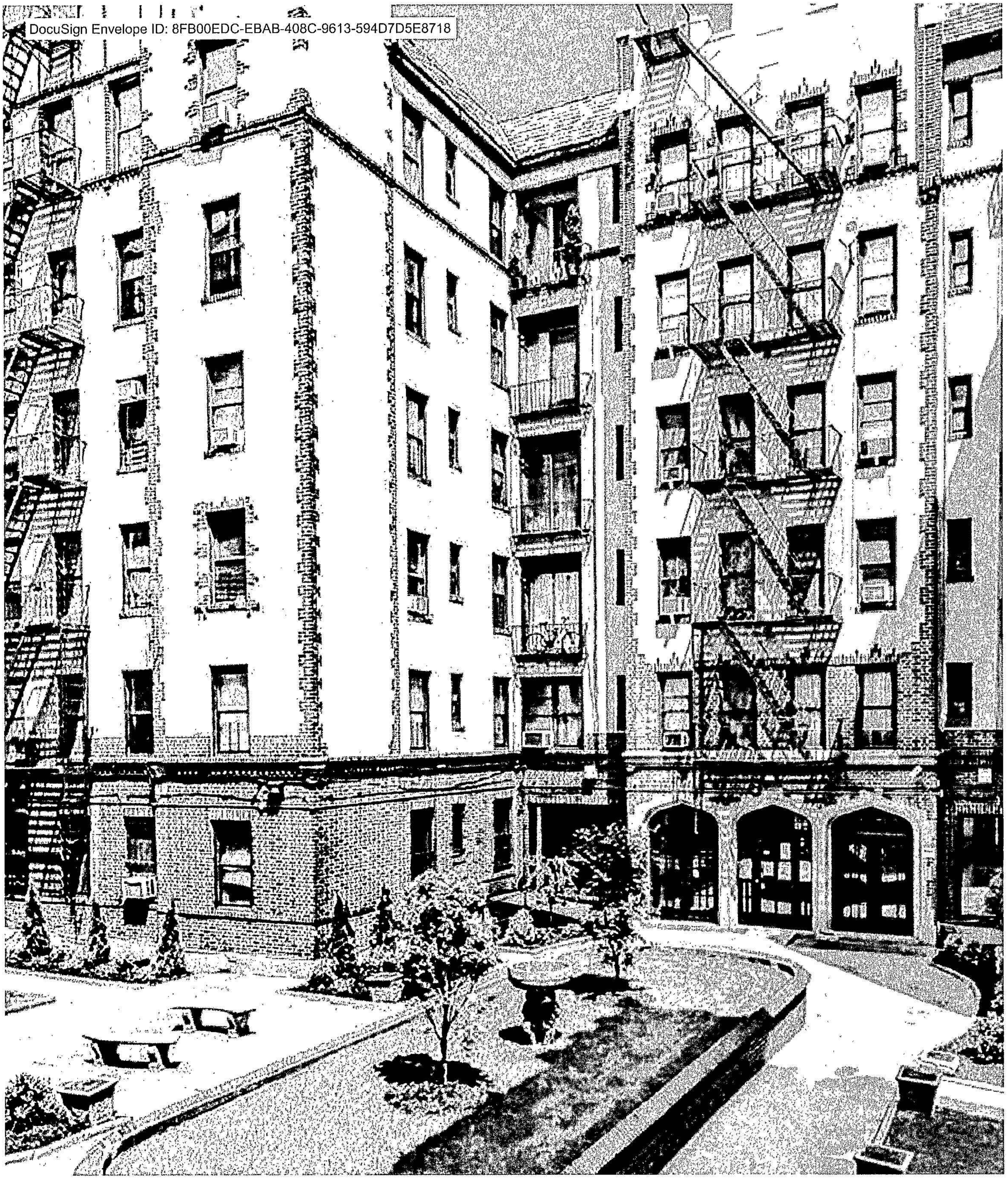


- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 258	1 253	1 029	1 029
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	63	63	63
Andel uppgraderade lägenheter, procent	92	86	82	77
Ingående balans, meur	667	607	526	541
Värdeförändring, meur	-77	-91	4	-4
Investeringar, meur	21	28	32	18
Köp, meur	-	83	-	20
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-23	40	45	-49
Utgående balans, meur	588	667	607	526
Andel av verkligt värde, procent	10	11	10	4
Direktavkastningskrav, procent	4,94	4,18	4,17	4,24
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	39,53	37,75	33,44	35,89
Valutakursdifferenser	-1,38	2,33	2,79	-3,03
Justerad total portfolio 1 jan	38,15	40,08	36,23	32,86
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	38,15	40,08	36,23	32,86
Förändring i jämförbar portfölj	2,43	1,91	1,52	0,14
- Förändring i procent	6,4	4,8	4,2	0,4
Jämförbar portfölj 31 dec	40,58	41,99	37,75	33,00
Köp och nybyggnation	-	-2,46	-	0,44
Total portfölj 31 dec	40,58	39,53	37,75	33,44
Nyuthyrningshyra	43,43	42,96	40,46	35,16
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	1,9	2,8	3,9	10,7
Lägenheter under uppgradering	2,6	9,4	11,7	9,0
Vakansgrad	4,5	12,2	15,6	19,7

20240517211936

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



805 St. Marks Avenue, Brooklyn, New York

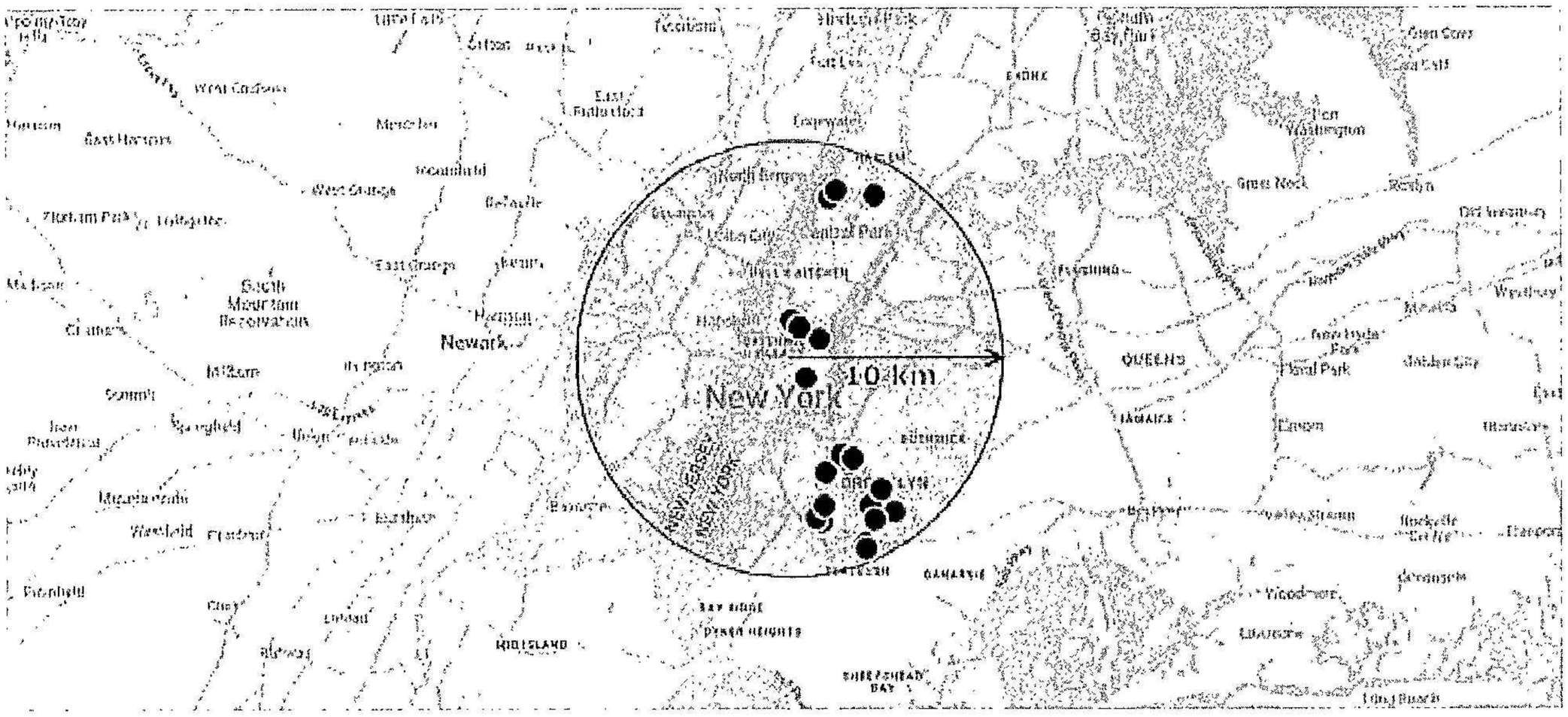
läge B, med walk score 93
199 lägenheter, 11 323 kvm
förvärvad 2015

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219338

New York

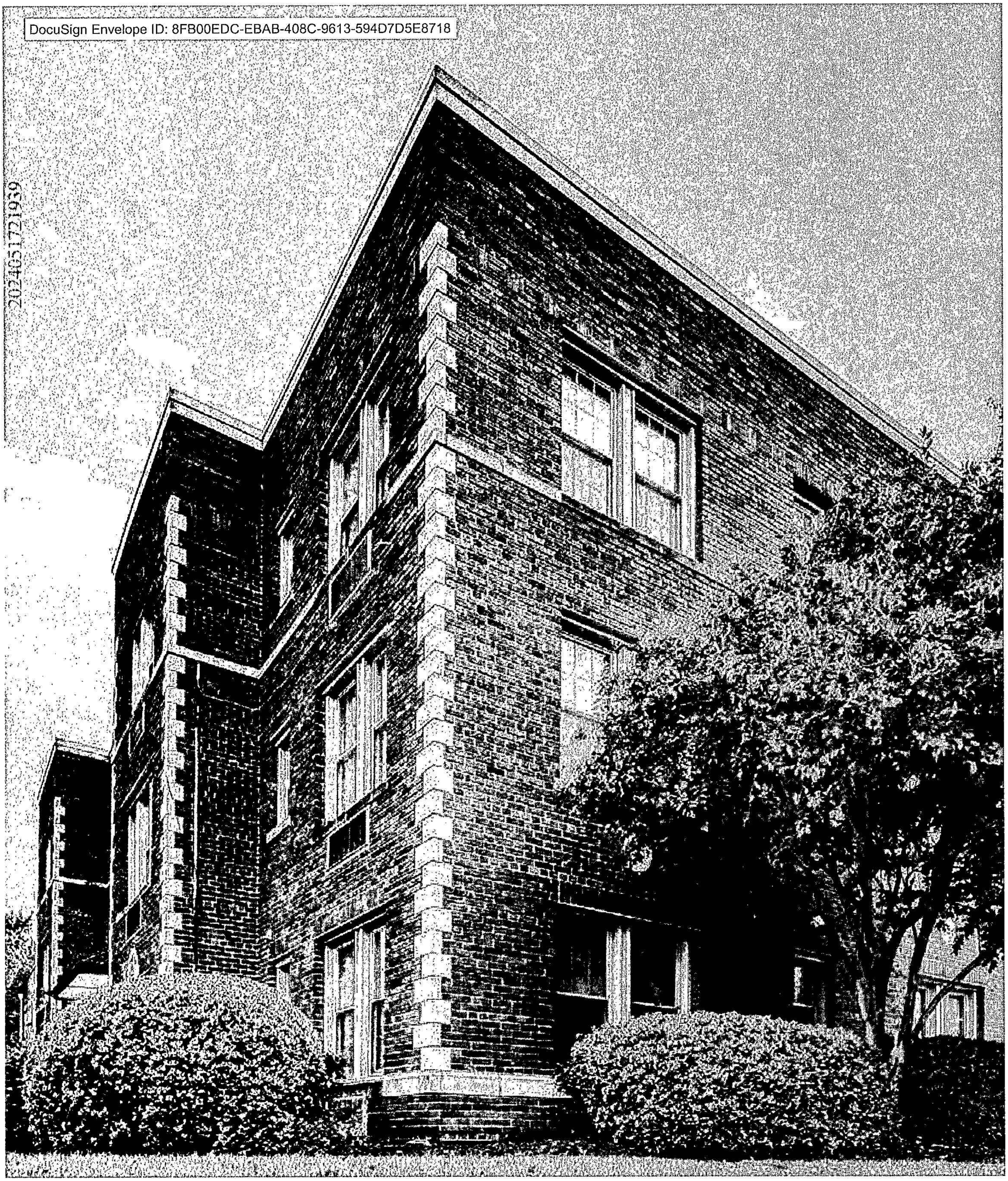
walk score 96/100 [redacted]



- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	1 745	1 745	1 740	1 736
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	68	68	68	68
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	58	50	42
Ingående balans, meur	696	763	863	943
Värdeförändring, meur	-53	-149	-211	-46
Investeringar, meur	18	33	43	46
Köp, meur	-	-	-	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-24	49	68	-80
Utgående balans, meur	637	696	763	863
Andel av verkligt värde, procent	11	11	13	7
Direktavkastningskrav, procent	5,10	4,34	4,33	4,30
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	34,82	28,95	25,96	29,11
Valutakursdifferenser	-1,21	1,79	2,17	-2,46
Justerad total portfolio 1 jan	33,61	30,74	28,13	26,65
Försäljning och avslutade objekt	-	-	0,01	0,00
Jämförbar portfölj 1 jan	33,61	30,74	28,14	26,65
Förändring i jämförbar portfölj	1,33	4,08	0,80	-0,76
- Förändring i procent	4,0	13,3	2,8	-2,9
Jämförbar portfölj 31 dec	34,94	34,82	28,94	25,89
Köp och nybyggnation	-	-	0,01	0,07
Total portfölj 31 dec	34,94	34,82	28,95	25,96
Nyuthyrningshyra	56,81	57,48	42,26	39,09
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	0,7	1,0	1,1	3,0
Lägenheter under uppgradering	2,2	1,9	9,1	13,0
Vakansgrad	2,9	2,9	10,2	16,0

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



501 12th Street NE, Washington D.C.

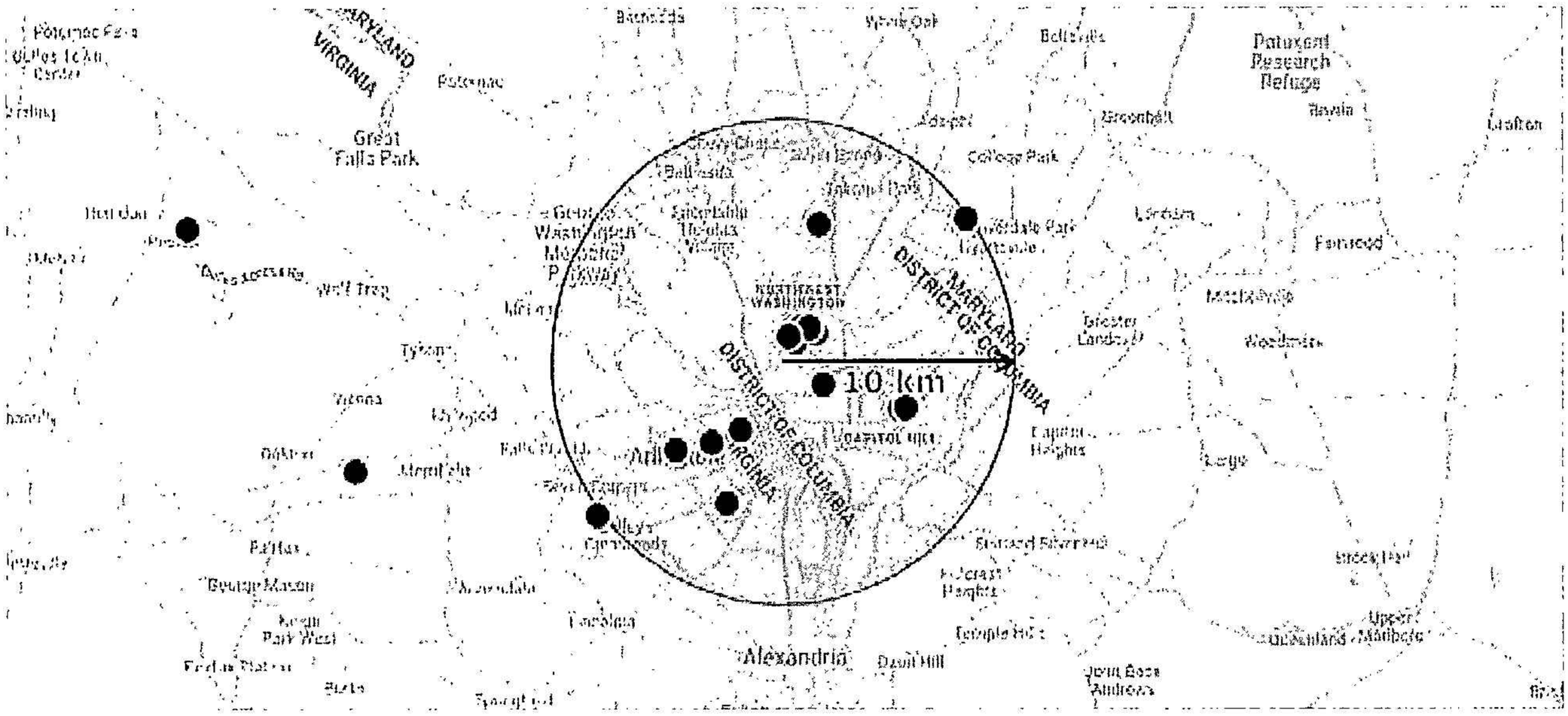
läge A-, med walk score 90
25 lägenheter, 1 505 kvm
förvärvad 2016

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 40

Washington D.C.

walk score 84/100

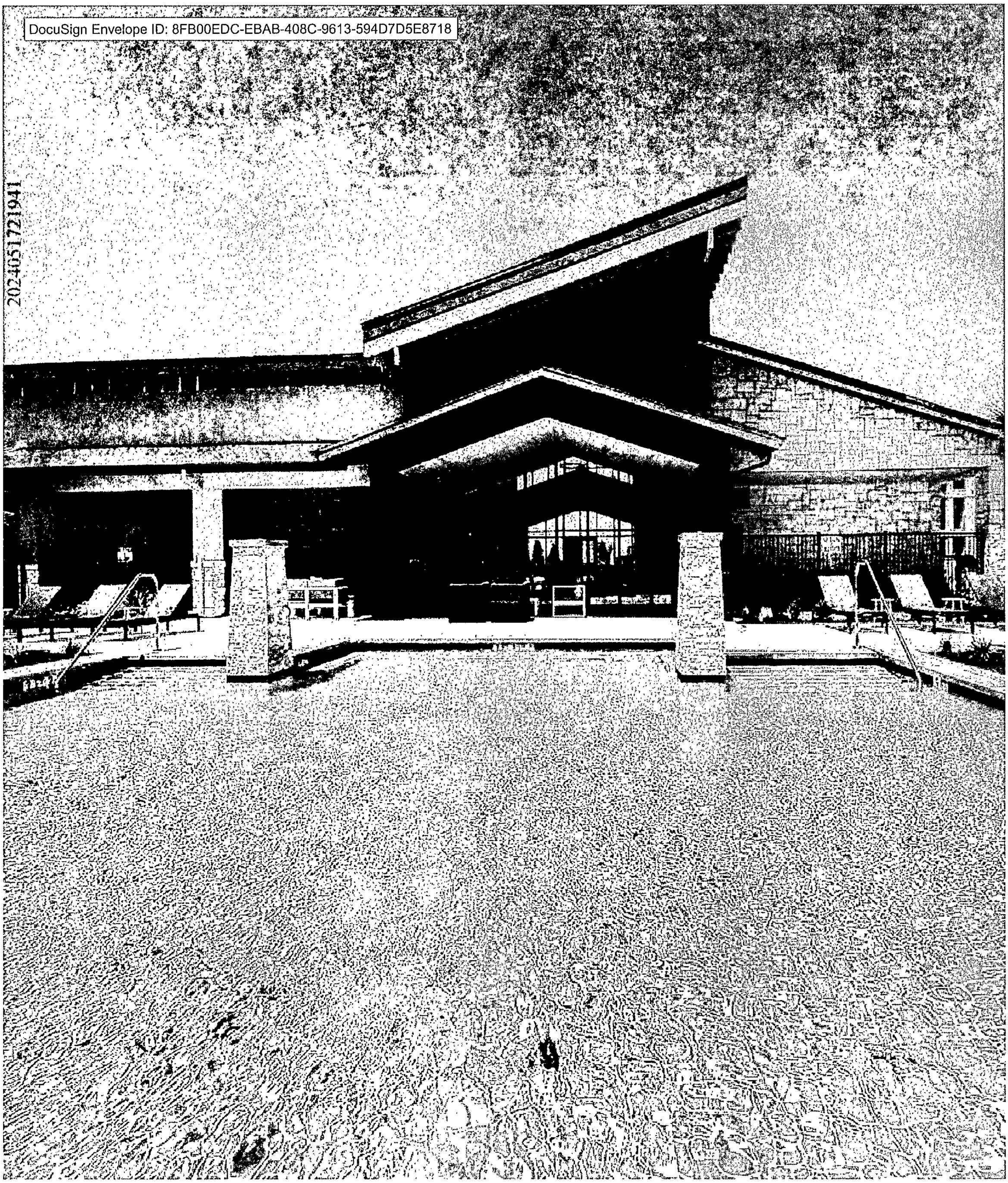


- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	3 064	3 064	2 610	1 799
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	79	79	81	78
Andel uppgraderade lägenheter, procent	77	77	64	53
Ingående balans, meur	968	885	570	444
Värdeförändring, meur	-165	-151	1	3
Investeringar, meur	52	29	22	41
Köp, meur	-	152	239	124
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-31	53	53	-42
Utgående balans, meur	824	968	885	570
Andel av verkligt värde, procent	14	16	15	5
Direktavkastningskrav, procent	5,54	4,53	4,03	4,71
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	23,77	21,18	20,65	23,73
Valutakursdifferenser	-0,83	1,31	1,72	-2,00
Justerad total portfolio 1 jan	22,94	22,49	22,37	21,73
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	22,94	22,49	22,37	21,73
Förändring i jämförbar portfölj	0,77	0,80	0,39	0,66
- Förändring i procent	3,3	3,6	1,7	3,0
Jämförbar portfölj 31 dec	23,71	23,29	22,76	22,39
Köp och nybyggnation	-	0,48	-1,58	-1,74
Total portfölj 31 dec	23,71	23,77	21,18	20,65
Nyuthyrningshyra	24,33	24,46	22,68	22,98
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	2,7	4,3	3,9	7,9
Lägenheter under uppgradering	7,6	7,4	9,1	10,7
Vakansgrad	10,3	11,7	13,0	18,6

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211941



Wells Park, Pflugerville, Austin

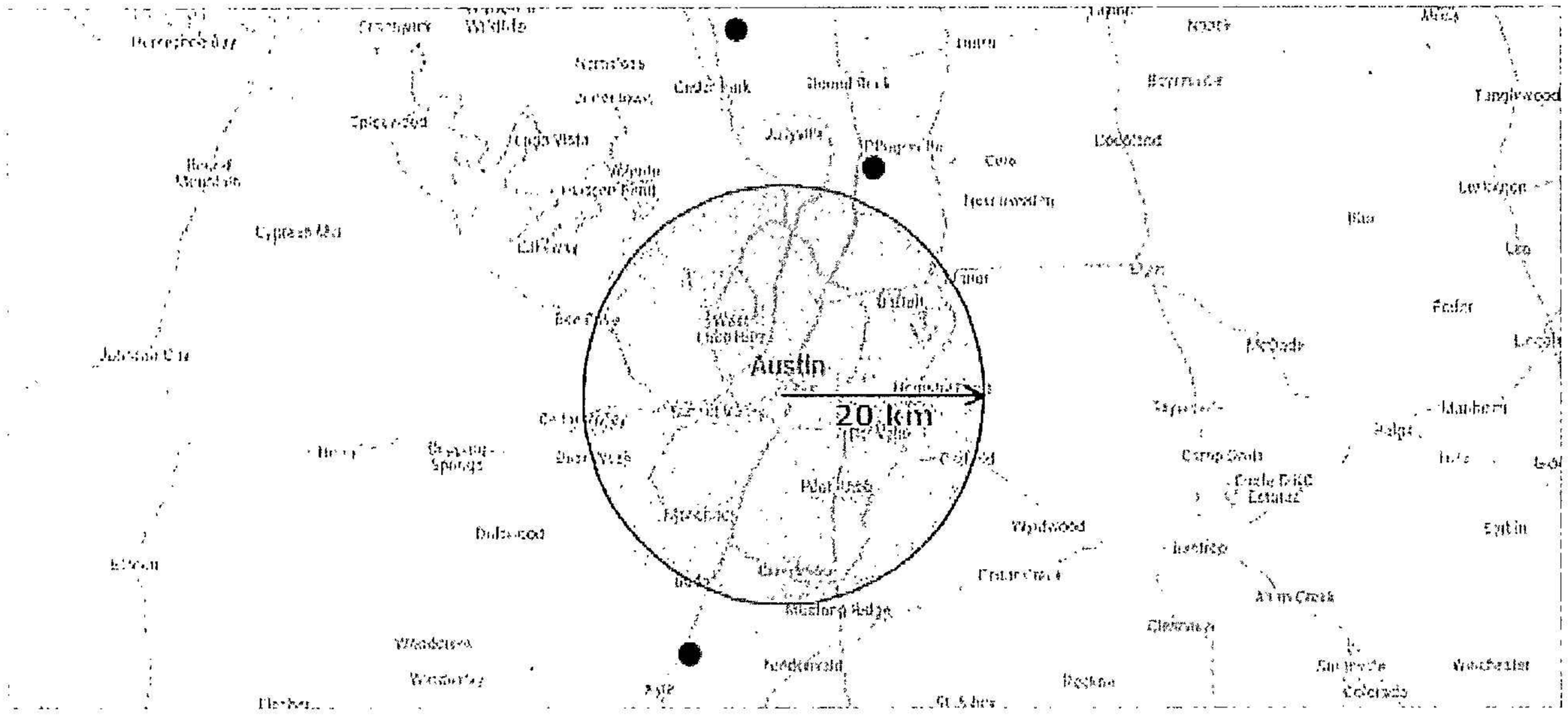
läge B+, med walk score 13
264 lägenheter, 21 433 kvm
förvärvad 2021

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 42

Austin

walk score 7/100



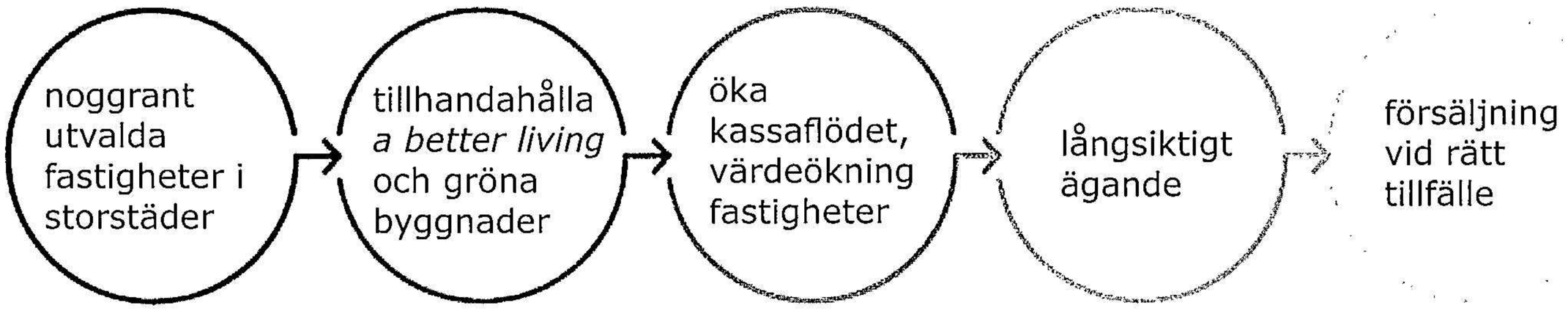
- jämförbara fastigheter

	2023	2022	2021	2020
Fastighetsportfölj				
Antal lägenheter	861	861	861	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	76	76	-
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	100	1	-
Ingående balans, meur	203	191	-	-
Värdeförändring, meur	-31	-	-	-
Investeringar, meur	1	1	-	-
Köp, meur	-	-	192	-
Försäljningar, meur	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-6	11	-1	-
Utgående balans, meur	167	203	191	-
Andel av verkligt värde, procent	3	3	3	-
Direktavkastningskrav, procent	5,09	4,00	4,00	-
Medelhyra, EUR/kvm/månad				
Total portfölj 1 jan	18,38	15,50	-	-
Valutakursdifferenser	-0,64	0,96	-	-
Justerad total portfolio 1 jan	17,74	16,46	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan	17,74	16,46	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	-0,06	1,92	-	-
- Förändring i procent	-0,4	11,7	-	-
Jämförbar portfölj 31 dec	17,68	18,38	-	-
Köp och nybyggnation	-	-	15,50	-
Total portfölj 31 dec	17,68	18,38	15,50	-
Nyuthyrningshyra	17,38	18,81	17,00	-
Vakansgrad bostäder, procent				
Reell vakansgrad	5,5	3,9	3,7	-
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,4	0,0	-
Vakansgrad	5,5	4,3	3,7	-

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211943

transaktioner



29 års erfarenhet

Akelius har 29 års erfarenhet av fastighetsförvaltning,
varav 18 år av dem internationellt.
Varje regions kontor 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 ut 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 avyttringar

Akelius har inte förvärvat några fastigheter under 2023.
Försäljningar uppgick till 5 meur under året.
Två fastigheter såldes i Paris och en lägenhet såldes i London.
Fokus har varit på befintligt fastighetsbestånd.

De senaste åtta åren har försäljningarna uppgått till totalt 12 949 meur.
Under denna period har Akelius haft en realiserad värdetillväxt om 6 374 meur.

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517121944

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 2023.

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, UN Global Compact och Global Reporting Initiatives, GRI.

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

20240517211945

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.
98 procent (87) av de anställda i tjänst har avklarat testet avseende uppförandekoden.

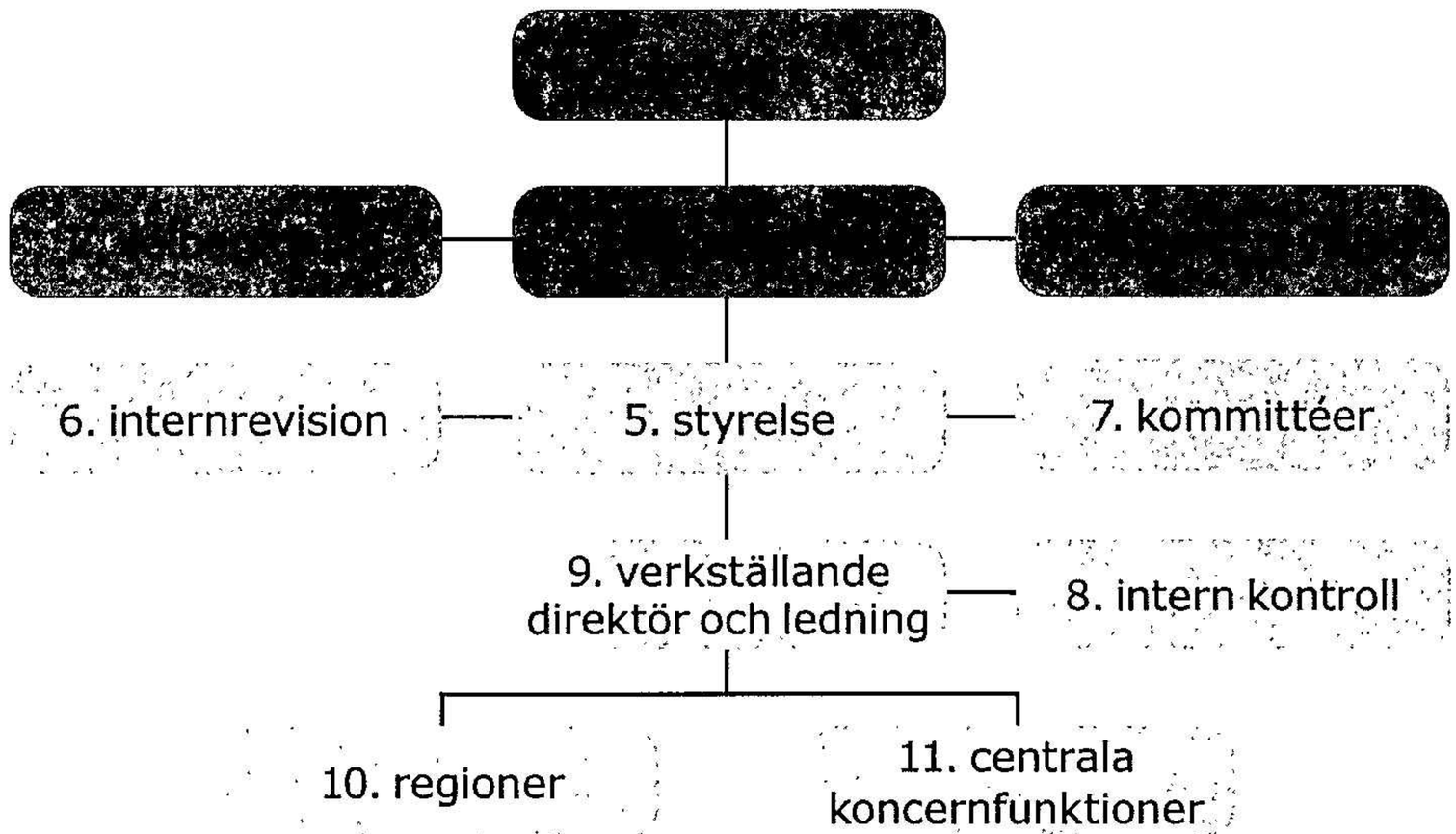
Akelius har även antagit en uppförandekod som är specifik för leverantörer och affärspartners, se sida 137.

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 får aldrig använda samma leverantör som Akelius för personligt bruk.

Ett årligt antikorruptionstest är obligatoriskt för alla Akelius anställda.
98 procent (85) av alla de anställda i tjänst har avklarat antikorruptionstestet 2023.

struktur för bolagsstyrning



1. ägare

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

Se tabell på nästa sida för information om ägarstruktur per den 31 december 2023.

2. valberedning

Enligt bolagsstämmans beslut 2023 ska valberedningen bestå av tre ledamöter representerade av de tre röstmässigt största ägarna.
De tre aktieägarna kommer att föreslå kandidater till styrelsen för bolagsstämman 2024.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 46

ägarstruktur

	Antal A-aktier	Antal D-aktier[1]	Summa antal aktier	Andel av aktier, procent	Andel av röster, procent
Akelius Apartments Ltd[2]	4 964 000 000	142 007 827	5 106 007 827	84,26	84,92
Xange Holding Ltd[3]	584 000 000	-	584 000 000	9,64	9,96
Giannis Beta Ltd[4]	292 000 000	-	292 000 000	4,82	4,98
Akeliusfonder Ltd[2]	-	395 257	395 257	0,01	0,00
Övriga ägare	-	77 596 916	77 596 916	1,27	0,14
Summa	**5 840 000 000**	**220 000 000**	**6 060 000 000**	**100**	**100**
Andel, procent	**96,37**	**3,63**	**100**		

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

3. bolagsstämma

Bolagsstämman är Akelius högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i koncernens 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 2023. 99,63 procent (99,32) av rösterna var representerade.

På stämman beslutades att lämna vinstutdelning med 0,10 euro per stamaktie av serie D och 0,029 euro per stamaktie av serie A.
Utdelningen på stamaktier av serie A utbetalades om sammanlagt 167 meur.

Årsstämman bemyndigade även styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till årsstämman 2024,
besluta om nyemission av stamaktier av serie A till ett sammanlagt belopp om cirka 168 000 000 euro.
Mandatet sker inom ramen för att säkerställa att moderbolagets aktiekapital inte överstiger bolagsordningens gränser.

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

Ernst & Young AB omvaldes som revisor fram till årsstämman 2024.

Stämman beslutade att godkänna arvodet till styrelsen och revisorn.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på www.akelius.se.

extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma hölls den 20 december 2023.
På stämman beslutades att lämna en utdelning om 0,225 euro per stamaktie av serie A.
Utdelning på stamaktier av serie A om 1 314 meur betalades ut.

Ingen utdelning på stamaktier av serie D föreslogs.

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.

02405172194

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 som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman.

Styrelsen har haft tjugo möten under året. Mötena behandlade frågor av väsentlig betydelse för Akelius,
såsom fastställande av styrdokument, strategiska beslut, köp och försäljning av fastigheter, aktier och finansiering.
Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.
Ett konstituerande styrelsemöte hölls efter årsstämman där beslut fattades om firmateckning, styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör och plan för ordinarie styrelsemöten under året.

Under bolagsstämman 2023 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 4,0 år (4,3) per årsbokslutet 2023.

Se mer information om Akelius styrelse på sida 46.

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 tre (4) personer under 2023.

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

Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka ledningens arbete med 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 revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.
Utskottet ansvarar för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Från och med årsstämman 2023 bestod revisionsutskottet av Pål Ahlsén, Thure Lundberg och Akelius Foundations Protector Lars Åhrman.
Under året höll utskottet sex möten.
Head of Group Accounting,
som är utskottets sekreterare,
medverkade vid samtliga möten.
De externa revisorerna medverkade också vid samtliga möten.

bygg- och designkommittén

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

Kommittén träffas varje kvartal.
Ansvarsområden beslutas av styrelsen.
Bygg- och designkommittén beslutar om förslag relaterade till byggnation och design.
En viktig fråga är översynen av energi och hållbarhet.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 48

8. intern kontroll

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

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

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

Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för den finansiella rapporteringen.

Verkställande direktören rapporterar löpande till styrelsen om koncernens utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Verksamheten består av tre regioner.
London och Paris ingår i region Europa.
New York, Washington D.C., Boston och Austin ingår i region USA.
Toronto, Montreal, Ottawa och Quebec City ingår i region Kanada.
Till stöd för organisationen finns centrala koncernfunktioner.
Ledningen inklusive den verkställande direktören omfattade sex personer (7) vid årets slut.

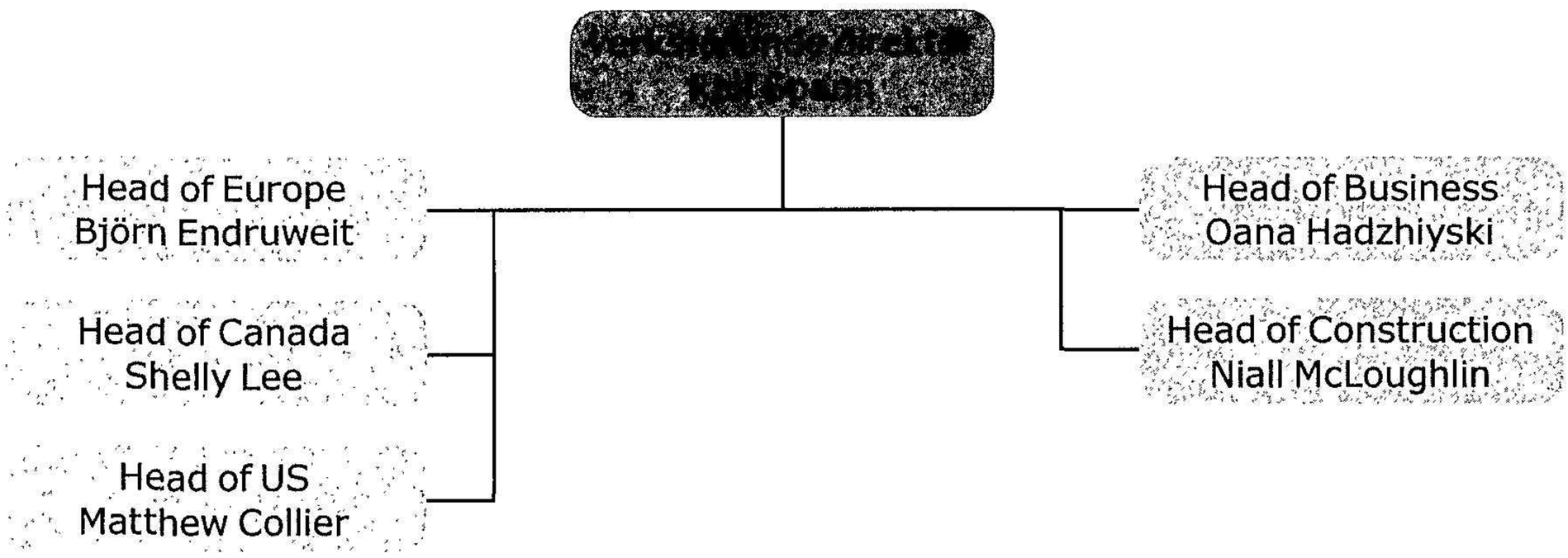
10. regioner

Regioncheferna ansvarar för lönsamheten i deras respektive region.
Detta innebär ansvar för fastighetsförvaltning, uthyrning, uppgradering, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.
I regionorganisationerna arbetade totalt 607 (686) personer vid årets slut.

11. centrala koncernfunktioner

Centrala koncernfunktioner omfattar finans, bygg och affärsutveckling.
Totalt sysselsatte koncernfunktionerna 48 anställda (69) vid årets slut.

verkställande direktör och ledning



DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517121949

styrelse

	Generell information	Erfarenhet, 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 webbplats
2) ej oberoende som nuvarande eller tidigare verkställande direktör, för mindre än fem år sedan

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517121950

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, samt att undvika onödiga risker och 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.

Risken förklaras vidare i årsredovisningen om summan av skalorna är 5 eller högre.
Se sid- eller nothänvisning i riskhanteringsmatrisen.

Generellt finns 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.

hantering av strategiska risker

Akelius är exponerat mot de finansiella marknaderna och kräver periodisk refinansiering.

En lågkonjunktur, finanskris eller regulatoriska förändringar på de marknader där koncernen är verksam kan få allvarliga konsekvenser för upplåningskostnader och fastighetsvärden.

Akelius investerar endast i konservativa tillgångar och har under många år arbetat för att uppnå långsiktig, diversifierad finansiering och tillgångar över olika valutor och länder, för att undvika stor exponering mot endast en marknad.

Akelius drar nytta av att vara en diversifierad verksamhet.

hantering av finansiella risker

Den finansiella riskhanteringsprocessen innebär att granska koncernens resultat i förhållande till målen i finanspolicyn.

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

Detta sker genom veckovisa likviditetsrapporter till ledningen och månatlig finansiell rapport till ledningen och styrelsen,
inklusive finansiella mål och stresstester.

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

20240517211951

riskhanteringsmatris

Nyckelrisk	Väsentlighet av förekomst	Sannolikhet för förekomst	Risk-utveckling	Referens
strategiska risker				
Makroekonomiska risker och kriser	4	1	Minskat	Sida 47
Förändringar i regler och förordningar som har väsentlig påverkan på verksamheten	3	2	Oförändrat	Sida 47 och 142
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, minskade hyresintäkter	2	2	Minskat	Not 8
Minskade hyresintäkter	1	4	Minskat	Not 14
Ökade fastighetskostnader	2	2	Oförändrat	Not 8
Hög personalomsättning som skadar den dagliga verksamheten	1	2	Ökat	E/t
Missnöjda hyresgäster	2	1	Minskat	E/t
Externa cyberhot	1	1	Minskat	E/t
Externa 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	Ökat	Not 13
Ränteförändringar	2	2	Minskat	Not 13
Finansiella värdeförändringar	3	3	Minskat	Not 13
Valutafluktuationer	2	4	Ökat	Not 13
Överträdelse mot villkor och kovenanter i kreditavtal	2	1	Minskat	Not 13
regulatoriska risker				
Bristande efterlevnad av regler som leder till böter och/eller andra påföljder	2	1	Ökat	E/t
Skattefrågor	2	1	Minskat	E/t
Miljötvister	1	1	Minskat	E/t
Personalrelaterade tvister	1	1	Minskat	E/t
hållbarhetsrisker				
Risker till följd av klimatförändringar	2	3	Ökat	Sidor 124–125
Rykte	2	1	Oförändrat	E/t
Korruption och brott mot uppförandekoden	1	1	Oförändrat	E/t

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517121952

finansiering — säkerhet först

Akelius prioriterar säkerhet först i valet och hantering 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 och kovenanter

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

I slutet av 2023 betalades en extrautdelning på 1 314 meur till ägarna av Akelius Residential Property AB (publ).
Utdelningen har medfört överträdelse mot finanspolicyn gällande belåningsgraden, som vid årets slut uppgår till 42 procent för koncernen.
Styrelsen har godkänt den tillfälliga överträdelsen.

Akelius Apartment Ltd,
som äger 85 procent av Akelius Residential Property AB (publ),
har lämnat en finansiell garanti på 1 117 meur.
Belopp under garantin betalas ut på begäran för att Akelius Residential Property AB (publ) ska kunna återbetala sin skuld.

Inget kovenantavtal har brutits under 2023.

Akelius kreditbetyg

Fitch Ratings har bekräftat Akelius kreditbetyg BBB för långfristig upplåning.
Akelius seniora ej säkerställda obligationer erhåller en grads sektorsspecifik förbättring till BBB+.
Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.
Fitch Ratings reviderade utsikterna för Akelius kreditbetyg till negativa från stabila.

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

Båda betygen ändrades efter att Akelius offentliggjort den extra utdelningen på stamaktier av serie A.

	Finanspolicy	Kovenanter	2023
Kreditbetyg	Min BBB	-	BBB-/BBB
Belåningsgrad, procent[1]	Max 35	Max 60	42
Ej pantsatt kvot, procent	Min 150	Min 125	197
Räntetäckningsgrad[2]	Min 2,0	Min 1,5	2,2
Likviditet, meur	Min 500	-	976
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning	Min 1,0	-	1,7

1) styrelsen har godkänt den tillfälliga överträdelsen av finanspolicyn
2) exklusive realiserad värdetillväxt

20240517219S3

tiotusen D-aktieägare

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

Stamaktier av serie D, D-aktier,
ägs av tiotusen aktieägare och är emitterade på Nasdaq First North Growth Market.

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

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

Akelius strävar efter kontinuerlig utdelning på sina aktier.
Detta möjliggörs med hög finansiell uthållighet baserat på en konservativ finansieringsstruktur och en diversifierad portfölj av bostadsfastigheter med kapacitet att generera ökade hyresintäkter.

D-aktierna har rätt till fem gånger den totala utdelningen på A-aktier,
dock högst ett belopp om 0,10 euro per D-aktie och år.
Utdelning på D-aktier betalas ut kvartalsvis.

Om det för ett specifikt år har betalats ut lägre utdelning än det maximala beloppet för D-aktierna,
kommer det för påföljande år att ökas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan det maximala beloppet och det verkligt utbetalda beloppet,
tills denna skillnad har betalats ut.

efterställd hybridobligation

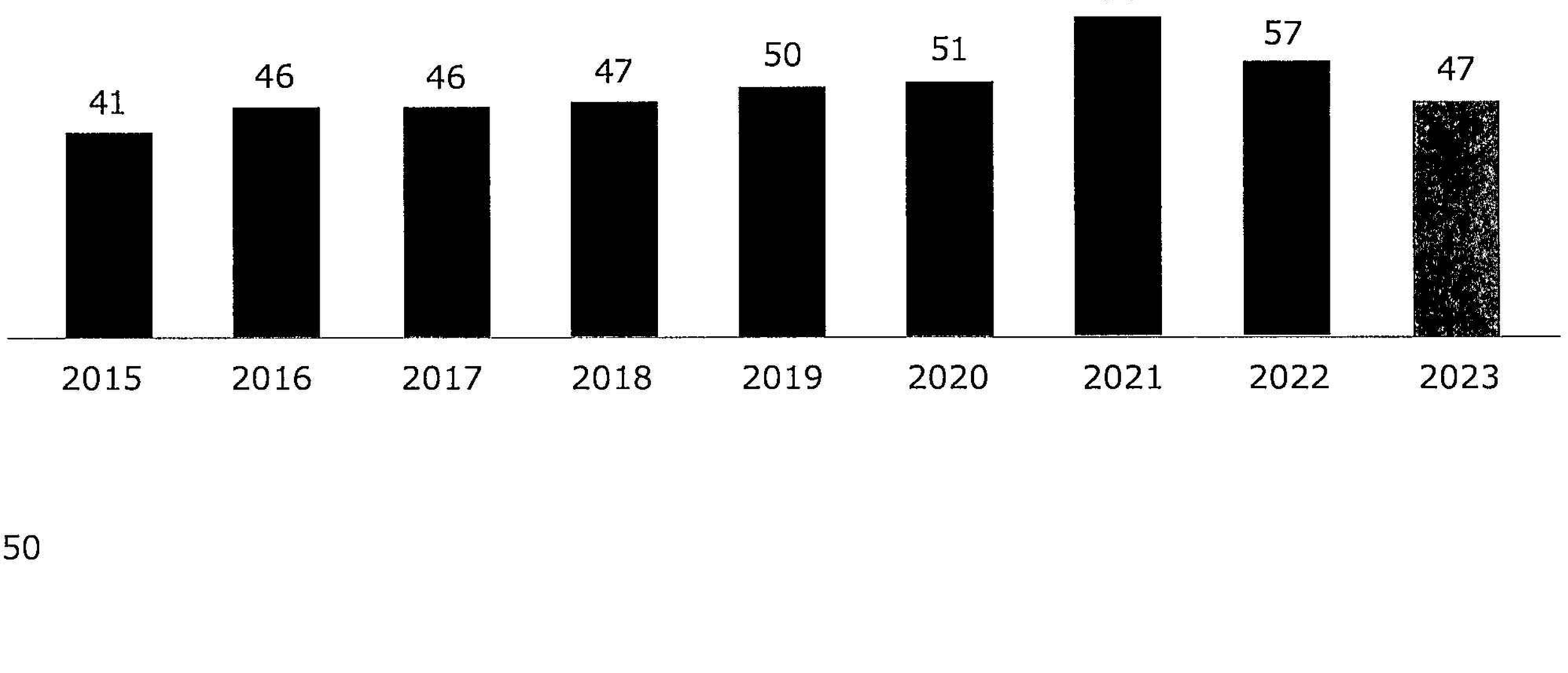
Under 2023 minskade hybridobligationer med 315 meur till 335 meur (650).

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

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

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

soliditet inklusive hybridkapital
procent



50

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219S4

låg likviditetsrisk

likviditet 976 meur

Vid utgången av 2023 uppgick likviditeten till 976 meur (2 772),
bestående av likvida tillgångar, outnyttjade kreditavtal och investeringen i Castellum AB.

Den minskade likviditeten är främst hänförlig till den extra utdelningen i slutet av året.
Huvudägaren Akelius Apartment Ltd har till följd av det lämnat en finansiell garanti på 1 117 meur,
som ska användas för att återbetala skuld och stärka likviditeten i Akelius Residential Property AB (publ).

De outnyttjade kreditavtalen har tillhandahållits av 4 banker (5) med en genomsnittlig löptid om 1,2 år (0,5).

Kreditfaciliteter som avses behållas förlängs åtminstone ett år innan förfall.

kapitalanvändning och kapitalkällor

Finanspolicyn stipulerar att kapitalkällor ska överstiga kapitalanvändningsområden för det kommande året och med hög sannolikhet för kommande två år.

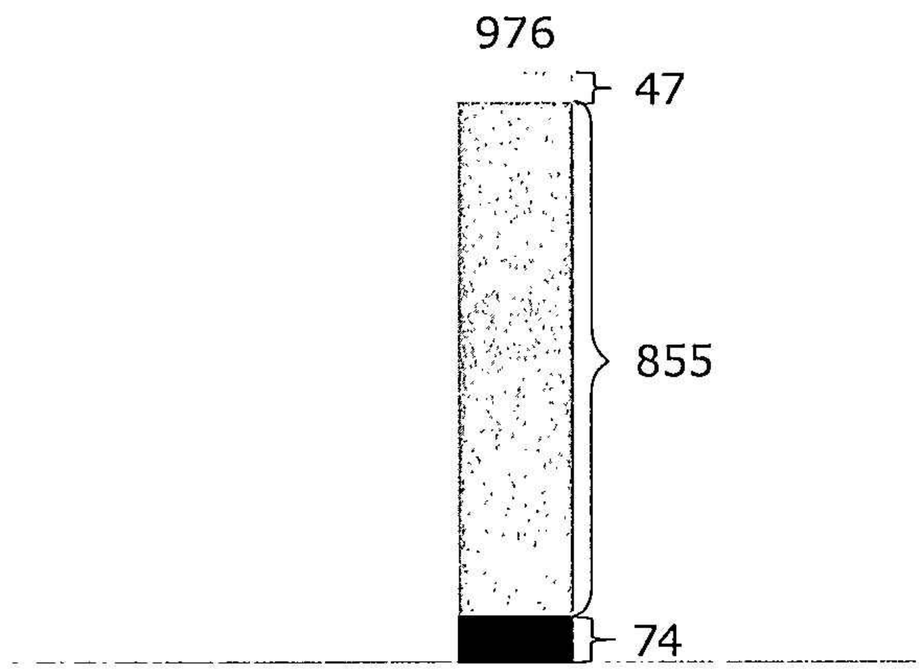
Kapitalanvändning består av investeringar och kortfristiga lån.
Kapitalkällor består av likviditet, resultat före skatt och värdeförändringar.

Vid utgången av 2023 var kapitalkällorna 170 procent (1 915) av kapitalanvändningen.

Uppgraderingen av lägenheter kan avbrytas med en ledtid på upp till tre månader.
Akelius uppskattar investeringarna till 50 meur (49) under den perioden.

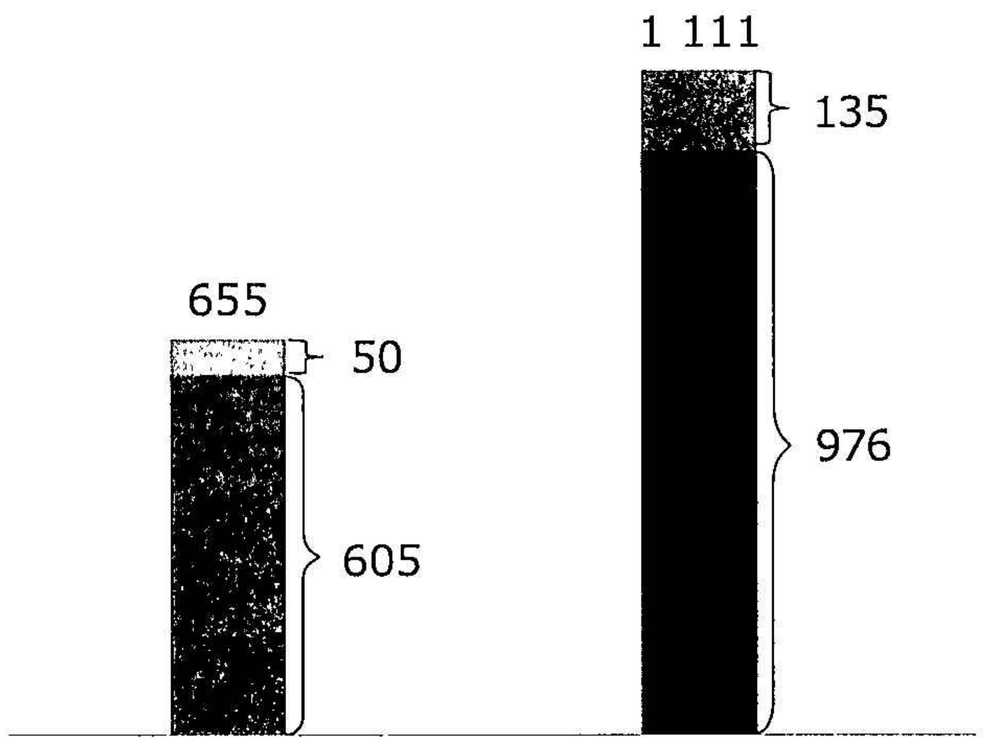
Kassaflöde från den löpande verksamheten baserat på proforma som ingår i kapitalkällor uppgick till 135 meur (164).

likviditet
meur



outnyttjade kreditfaciliteter
aktier
likvida medel

kapitalanvändning och kapitalkällor
meur, 12 månader framåt



kapitalanvändning
investeringar
kortfristiga lån

kapitalkällor
resultat före skatt och värdeförändringar
likviditet

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211955

ej pantsatta tillgångar 5 232 meur

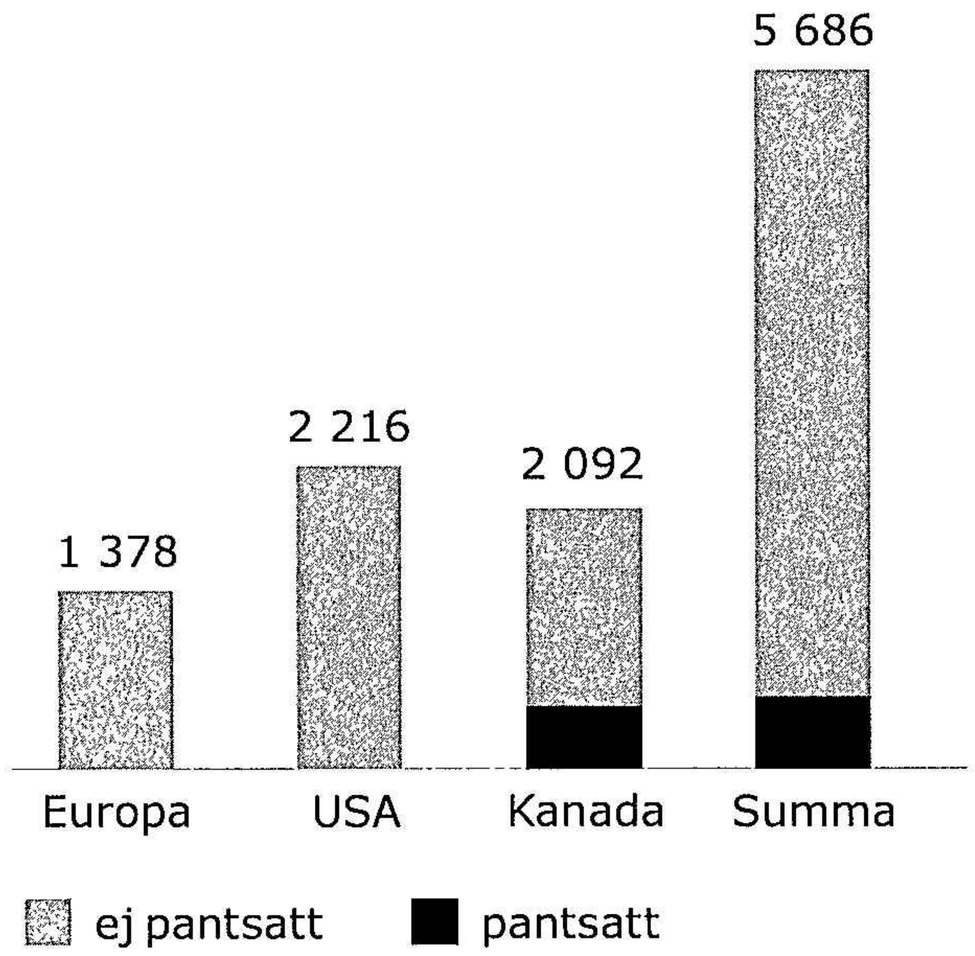
En låg andel pantsatta fastigheter minskar likviditetsrisken och ökar den finansiella flexibiliteten.

Ej pantsatta fastigheter

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

Ej pantsatta tillgångar uppgick till 5 232 meur (5 606) vid utgången av 2023, vilket var 1,97 gånger (2,50) större än senior skuld utan säkerhet.
Hundra procent av den ej säkerställda skulden är upplånad av moderbolaget och dotterbolaget Akelius Residential Property Financing B.V.

ej pantsatta fastigheter
meur



aktiviteter på kapitalmarknaden

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

11 november, 2020
emission obligation 500 meur

17 september, 2020
emission obligation 500 meur

10 februari, 2020
emission hybridobligation 500 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 sex banker (9) och nio obligationer (12), inklusive hybridobligationer.
Största delen av bankfinansieringen kommer från konservativa hypoteksbanker. De tillhandahåller Akelius långfristig kapitaltillgång,
vilket innebär stabilitet och låga kostnader.

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

Akelius har lånat på de europeiska, brittiska, och svenska kapitalmarknaderna.

Under 2023 återbetalade Akelius 1 086 msek av sina obligationer.
Akelius löste även in 210 musd i riktad låneemission.

För ytterligare information om aktiviteter på kapitalmarknaden,
se not 13 på sidorna 84–89 och not 16 på sidorna 91–92.

20240517219S6

låg finansieringsrisk

Akelius refinansieringsrisk minskas av diversifierad upplåning och en jämnt fördelad löptidsprofil.
Den finansiella garantin som Akelius Apartment 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.

begränsad ränterisk

Ränterisk är risken att påverkas negativt av förändringar i räntenivån.
Akelius bevakar och vidtar aktiva åtgärder för att begränsa ränterisken genom att ha 38 räntederivat i fem olika valutor.

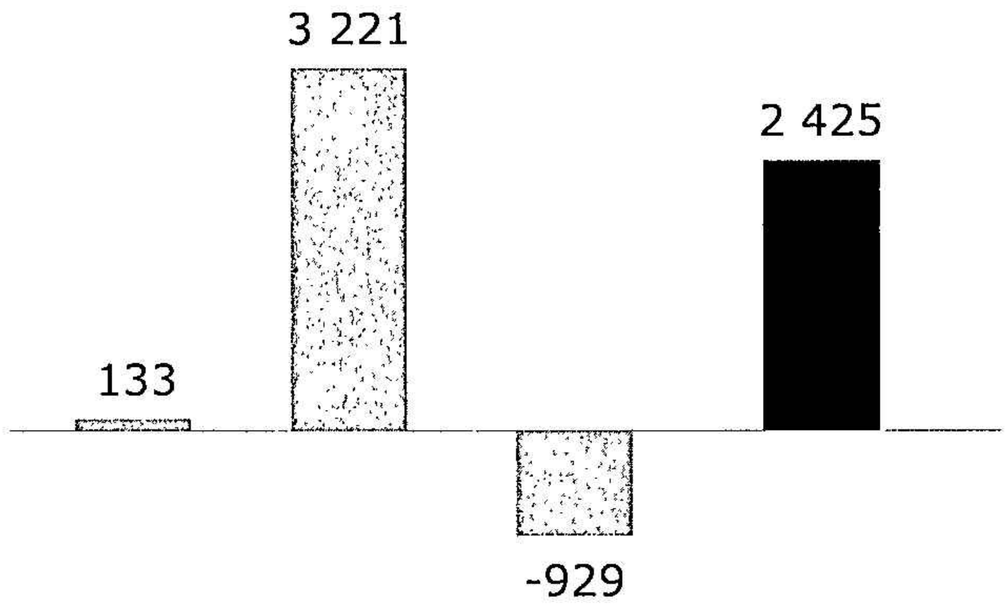
långsiktiga lån reducerar risk

Akelius ambition är att minimera kassaflödeseffekterna av en plötslig ränteuppgång.

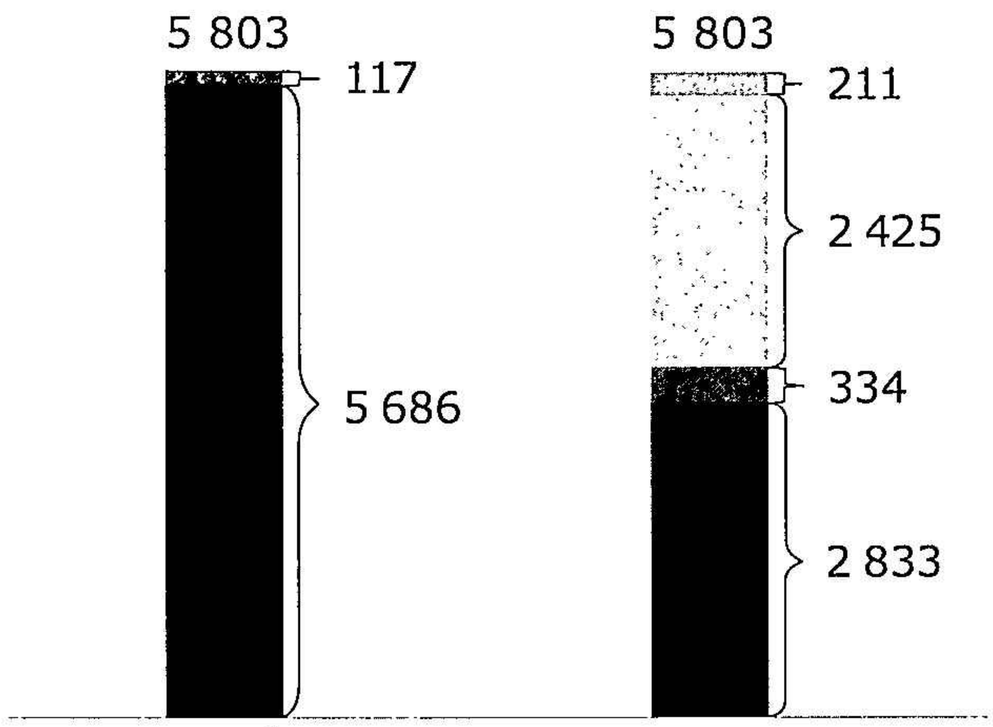
Lånekostnaderna baseras på den underliggande räntan och på långivarnas kreditmarginaler.
Stabila kreditmarginaler säkerställs av en diversifierad kapitalanskaffning och långa kreditavtal.

Den underliggande räntenivån säkerställs på lång sikt genom lån med fast ränta och derivat på i snitt 4,1 år (5,1).

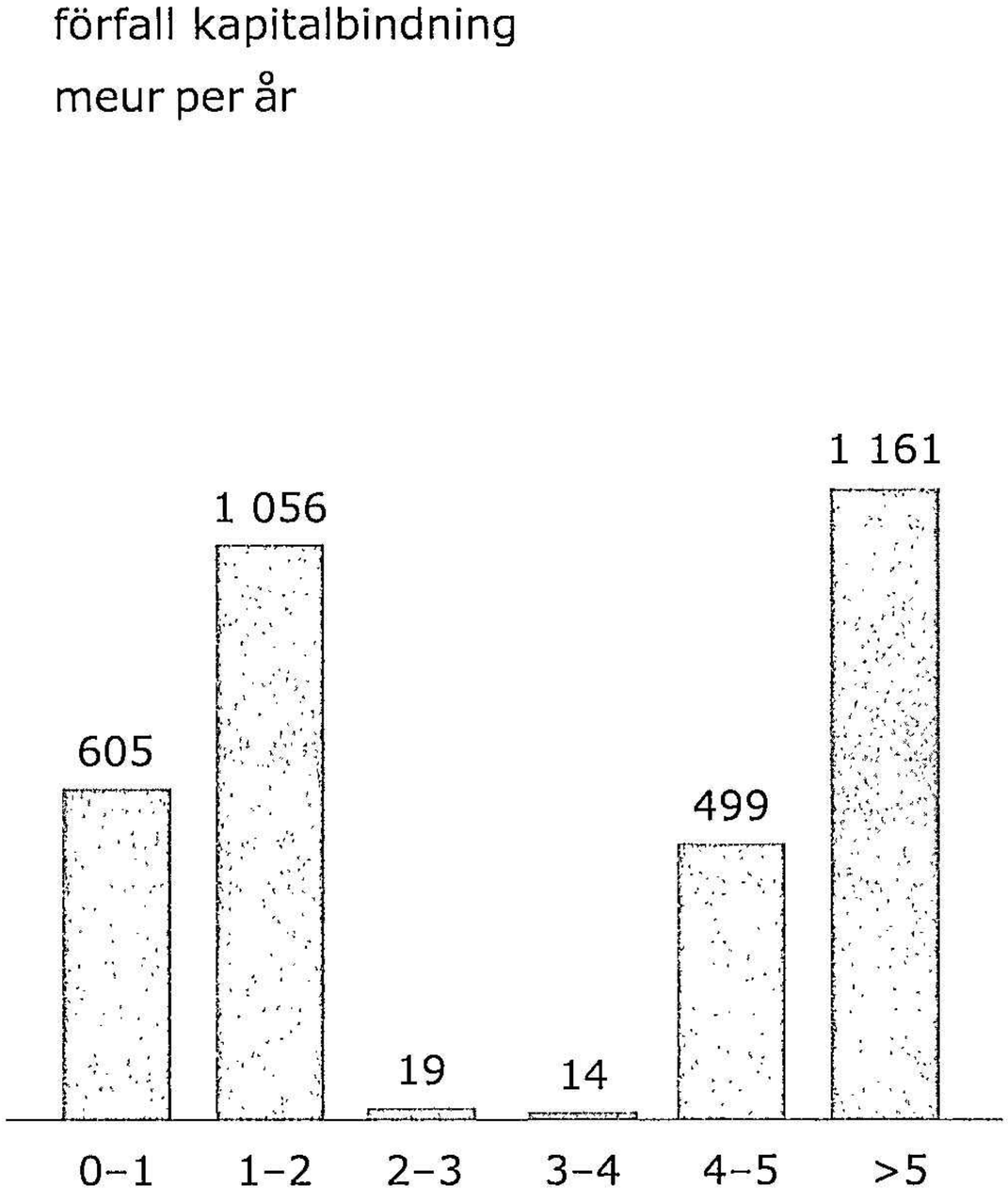
nettoskuld
meur



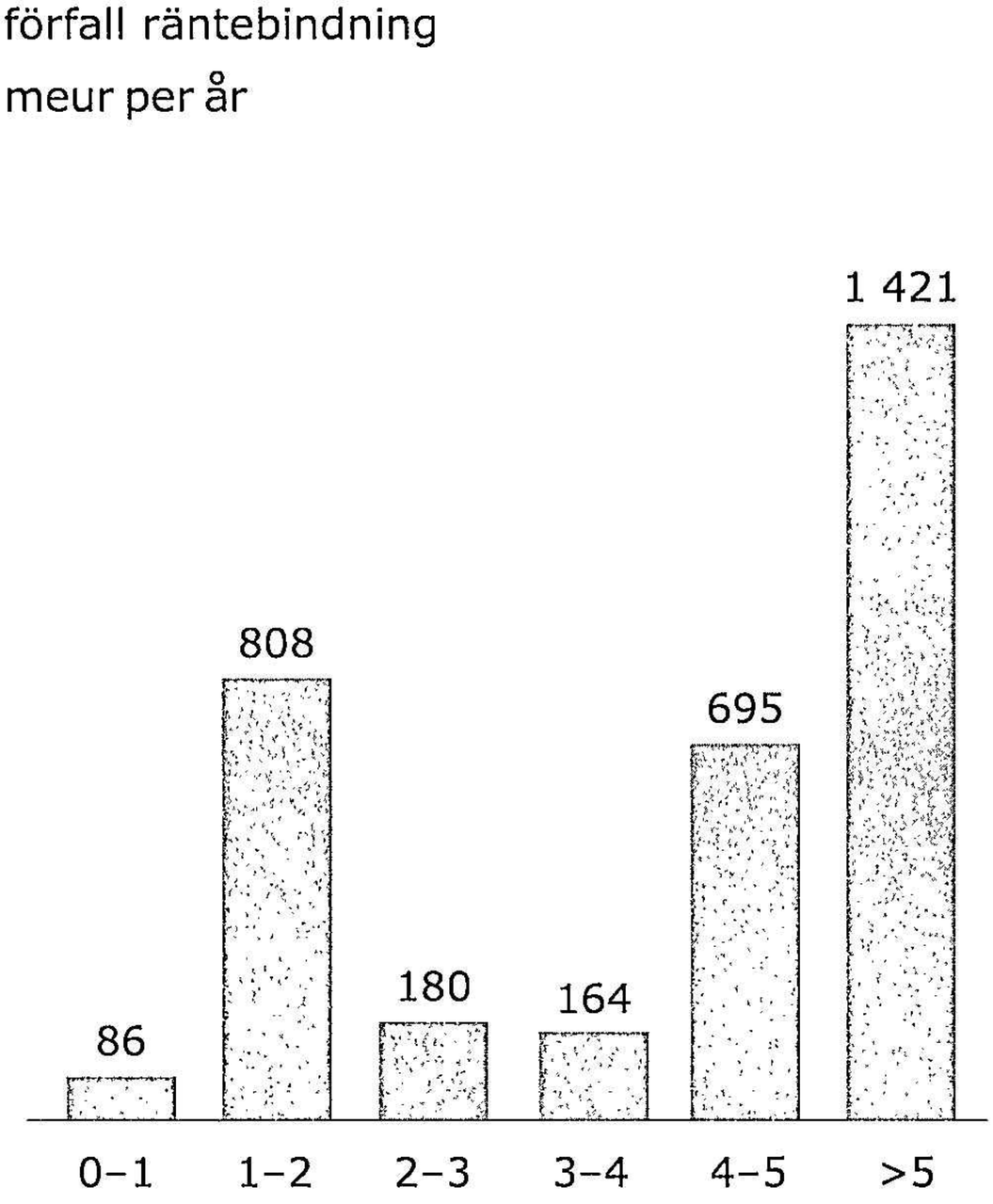
nettobalanser
meur



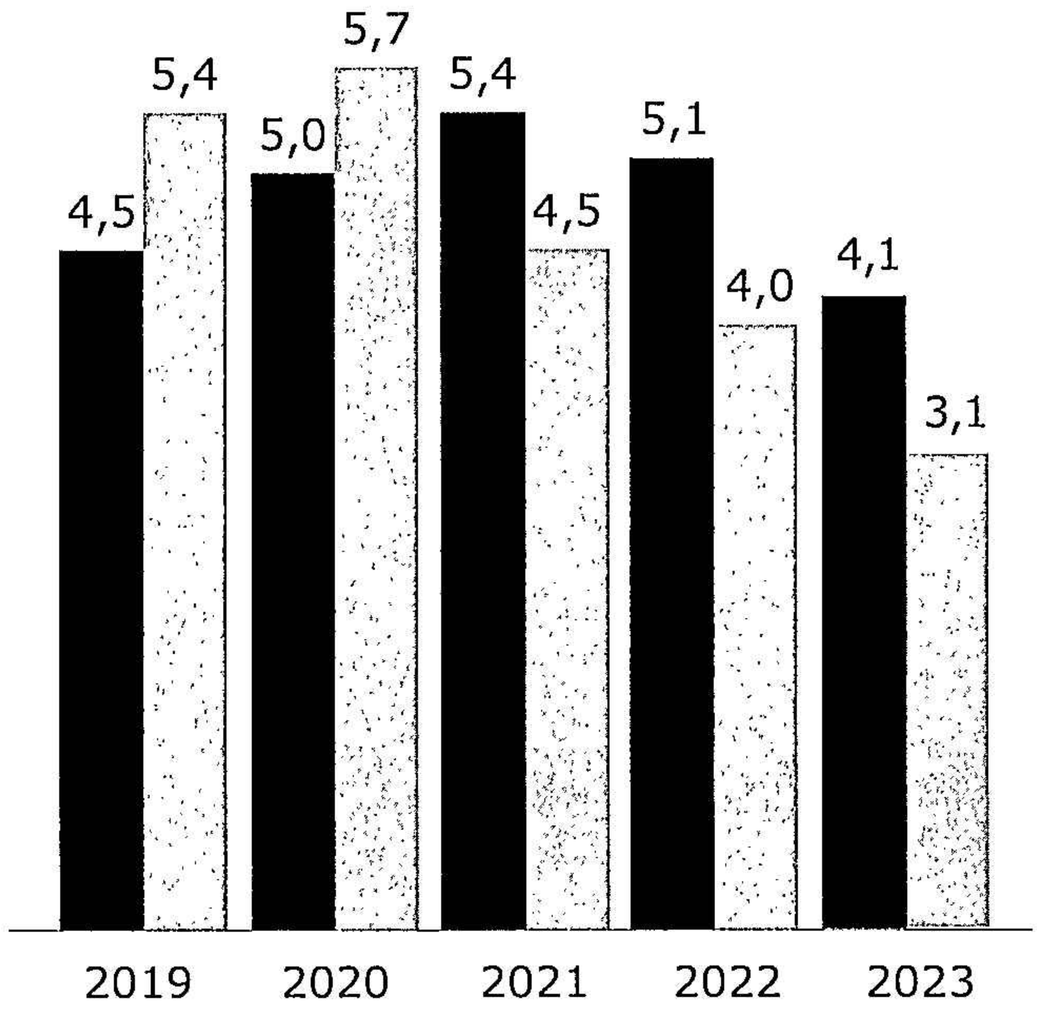
förfall kapitalbindning
meur per år



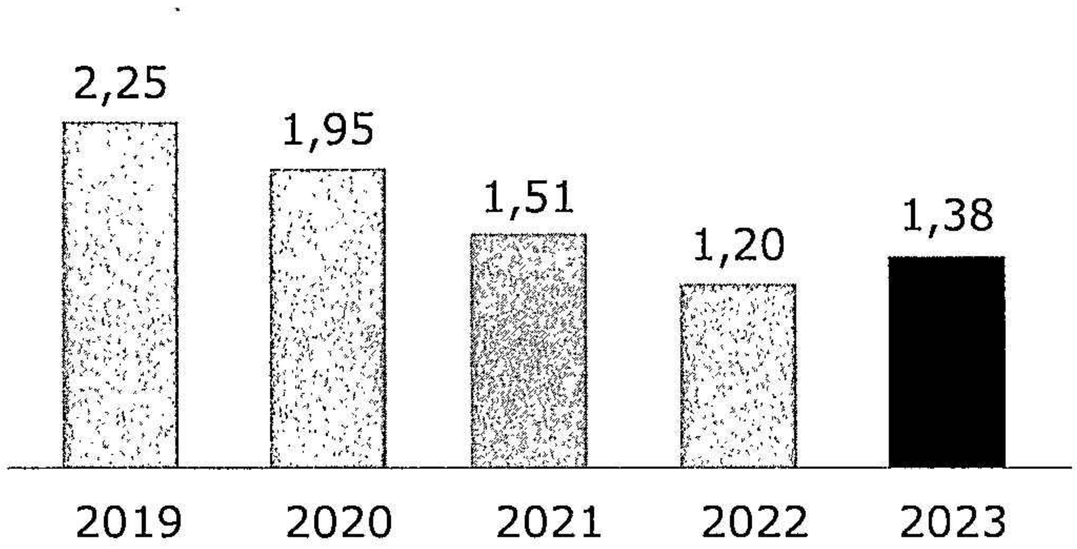
förfall räntebindning
meur per år



räntebindning 4,1 år
kapitalbindning 3,1 år



ränta 1,38 procent



20240517219S8

stadig intäktsökning ger starkare skuldtäckningsgrad

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

Merparten av låneportföljen utgörs av lån med fast ränta och därför får en plötsligt stigande räntenivå enbart effekt på ett begränsat antal lån.

En ökning i rörelseresultat har en positiv inverkan på fastighetspriserna vilket skapar kassaflöde och realiserad värdetillväxt vid en avyttring av fastigheterna.
Rörelseresultat och realiserad värdetillväxt stärker sammantaget betalningsförmågan avseende ränta och amorteringar till kreditgivare.

Räntetäckningsgraden för 2023 var 21,7 (8,8).
Exkluderas fastighetsbeståndets värdetillväxt så var räntetäckningsgraden 22,0 (9,6).
Låneportföljens snittränta ökade till 1,38 procent (1,20) under 2023.

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.

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	Jan-dec 2023	Intjänings-kapacitet per 31 dec 2023
Hyresintäkter	333	356
Driftskostnader	-136	-135
Underhåll	-24	-24
Driftöverskott	**173**	**197**
Centrala administrationskostnader	-17	-16
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	**156**	**181**
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	**154**	**179**
Nettoräntekostnader	-7	-44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	**22,0**	**4,1**
Realiserad värdetillväxt	-2	
Räntetäckningsgrad	**21,7**	
Nettoskuld per 31 dec 2023	2 425	2 425
Nettoskuld / rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	15,5	13,4

20240517121959

övrig finansiell information

moderbolag

Moderbolaget är Akelius Residential Property AB (publ).
Verksamheten är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen samt förse dotterbolagen med finansiering.

Resultat från andelar i dotterbolag uppgick till -357 meur (-391).
Finansnetto uppgick till 370 meur (110).
Årets resultat uppgick till -13 meur (-306).

Akelius har i enlighet med styrelsens beslut på bolagsstämman genomfört utdelningar samt en nyemission under 2023.
Utdelning om 0,029 euro per stamaktie av serie A betalades ut under det andra kvartalet 2023 om totalt 167 meur.
Utdelning på stamaktier av serie D betalades ut vid fyra tillfällen,
om 0,025 euro, fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen, 5 maj 2023,
4 augusti 2023, 3 november 2023 och
5 februari 2024, totalt 22 meur.
Moderbolaget emitterade
94 743 564 stamaktier av serie A under andra kvartalet till ett värde av 0,06 euro per aktie, totalt 5,5 meur.

En extra bolagsstämma hölls
20 december 2023.
Stämman beslutade, att i enlighet med styrelsens förslag, lämna en extra utdelning om 0,225 euro per stamaktie av serie A.
Den extra utdelningen på stamaktier av serie A har utbetalats, totalt 1 314 meur.

förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i euro.

Balanserat resultat	-
Överkursfond	2 321 365 955
Årets resultat	-13 256 123
Summa	**2 308 109 832**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt.

0,10 euro per D-aktie	22 000 000
Till ny räkning överförs	2 286 109 832
Summa disponerat	**2 308 109 832**

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med ett belopp om högst 0,10 euro per stamaktie av serie D.
Totalt ska vinstutdelning på stamaktierna av serie D betalas med ett belopp som sammanlagt motsvarar högst
22 000 000 euro.
Utdelningen ska fördelas på fyra utbetalningar om 0,025 euro per stamaktie av serie D vid respektive utdelningstillfälle.
Som avstämningsdagar föreslås 3 maj 2024, 5 augusti 2024, 5 november 2024 och
5 februari 2025.
Utdelningen beräknas att betalas
13 maj 2024, 12 augusti 2024,
12 november 2024 samt 12 februari 2025.
Förslaget är baserat på samtliga utestående stamaktier den 31 december 2023.
Styrelsen föreslår att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning.

Styrelsen har beslutat att bolagets aktiekapital ska öka med högst
19 265 760 euro genom emission av högst
330 000 000 stamaktier av serie A.
Beslutet har fattats av styrelsen under förutsättning av efterföljande godkännande från den ordinarie bolagsstämman 2024.

styrelsens yttrande avseende förslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet.
Koncernens och moderbolagets soliditet uppgår till 49 procent beräknat på den finansiella ställningen per 31 december 2023, samt efter föreslagen utdelning och nyemission.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolaget egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap §3 aktiebolagslagen.

hållbarhetsrapport

Akelius har integrerat hållbarhetsrapporten i årsredovisningen.
Hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 7–16, 47–48 och 121–143.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211960

nyckeltal

	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Riskkapital					
Eget kapital, meur	2 833	4 506	7 049	5 374	5 526
Soliditet, procent	42	50	57	43	45
Soliditet inklusive hybridobligationer, procent	47	57	64	51	50
Avkastning på eget kapital, procent	-8	-8	52	-	8
Substansvärde, meur	2 863	4 433	7 087	6 324	6 533
Driftresultat*					
Hyresintäkter, meur	333	303	212	190	188
Tillväxt hyresintäkter, procent	10,0	42,9	12,1	0,4	19,7
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	10,8	11,9	1,5	3,5	4,0
Driftöverskott, meur	173	148	99	91	86
Tillväxt driftöverskott, procent	16,7	49,6	8,6	5,4	12,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,0	18,9	-2,1	9,7	-1,6
Överskottsgrad, procent	51,9	48,9	46,8	48,2	46,0
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	42	16	-	39	40
Ej pantsatt kvot	1,97	2,50	3,76	1,89	1,87
Räntetäckningsgrad, 12 månader	21,7	8,8	63,2	3,3	7,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	22,0	9,6	2,8	2,5	2,0
Medelränta, procent	1,38	1,20	1,51	1,95	2,25
Räntebindning, år	4,1	5,1	5,4	5,0	4,5
Kapitalbindning, år	3,1	4,0	4,5	5,7	5,4
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 652	19 545	17 770	44 443	44 226
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 233	1 234	1 115	2 986	2 968
Hyrespotential, procent	21	22	25	24	55
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	2,0	2,6	1,7	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	5,9	8,1	12,5	7,5	8,6
Omsättning hyresgäster, procent	23	25	27	16	15
Verkligt värde, euro/kvm	4 613	5 001	5 399	4 066	4 031
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	337	317	258	473	485
Direktavkastningskrav, procent	4,74	4,20	3,99	3,28	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,55	0,21	-0,16	-0,38	0,00
Ingående verkligt värde, meur	6 173	6 020	12 139	11 964	12 379
Värdeförändring, meur	-582	-592	1 719	34	423
Investering, meur	194	205	360	381	468
Köp, meur	-	457	588	172	181
Försäljning, meur	-5	-11	-9 138	-185	-1 616
Valutakursdifferenser, meur	-94	94	352	-227	129
Utgående verkligt värde, meur	5 686	6 173	6 020	12 139	11 964

* 2019-2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

Se definitioner och alternativa nyckeltal på sidorna 146–151.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

finansiella rapporter och noter

20240517211961

koncernens finansiella rapporter	Sida
koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	59
koncernens balansräkning	61
koncernens rapport över förändring i eget kapital	63
koncernens rapport över kassaflöden	64

koncernens noter		Sida
1	redovisningsprinciper	65
2	segmentsrapportering	66
3	hyresintäkter	69
4	leasing	70
5	driftskostnader	71
6	ersättning till revisorer	71
7	anställda och styrelse	72
8	förvaltnings- och rörelsefastigheter	75
9	omstruktureringskostnader	80
10	finansnetto	80
11	skatter	81
12	anläggningstillgångar	83
13	finansiella instrument och riskhantering	84
14	fordringar och övriga tillgångar	89
15	likvida medel	90
16	räntebärande lån och hybridobligationer	91
17	derivat	93
18	avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation	94
19	övriga skulder	94
20	avsättningar	95
21	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	95
22	eget kapital	96
23	närstående	97
24	händelser efter balansdagen	97

moderbolagets finansiella rapporter	Sida
moderbolagets resultaträkning	98
moderbolagets balansräkning	99
moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	100
moderbolagets kassaflödesanalys	101

moderbolagets noter		Sida
1	redovisningsprinciper	102
2	ersättning till revisorer	103
3	anställda	103
4	resultat från andelar i dotterbolag	104
5	finansnetto	104
6	bokslutsdispositioner	105
7	skatter	105
8	andelar i dotterbolag	106
9	finansiella instrument	107
10	fordringar och övriga tillgångar	108
11	likvida medel	109
12	räntebärande skulder	109
13	derivat	110
14	avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation	111
15	avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder	111
16	ställda säkerheter och eventualförpliktelser	112
17	eget kapital	112
18	närstående	113
19	händelser efter balansdagen	113

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

20240517211962

meur	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2, 3	333	303
Driftskostnader	2, 5, 7	-136	-133
Underhåll	2	-24	-22
Driftöverskott		**173**	**148**
Centrala administrationskostnader	6, 7	-17	-21
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA		**156**	**127**
Avskrivningar	12	-3	-14
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 8	-	-15
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2, 8	-582	-577
Vändning av omstruktureringskostnader	9	-	1
Rörelseresultat		**-429**	**-478**
Ränteintäkter	10	50	34
Räntekostnader	10	-57	-54
Räntekostnader hybridobligationer	10	-14	-22
Värdeförändring finansiella tillgångar	10	264	-332
Värdeförändring derivat	10, 17	-67	97
Övriga finansiella intäkter och kostnader	7, 10	45	131
Resultat före skatt		**-208**	**-624**
Aktuell skatt	11	-2	-5
Uppskjuten skatt	11	-50	32
Resultat		**-260**	**-597**
Poster som kan komma att omföras till resultatet			
Omräkningsdifferenser		-93	88
Skatt till poster som kan omföras		15	-22
Övrigt totalresultat		**-78**	**66**
Totalresultat		**-338**	**-531**
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro	22	-0,04	-0,11

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211963

årets resultat

hyresintäkter 333 meur

Hyresintäkterna uppgick till 333 meur (303), en ökning med 10,0 procent jämfört med 2022.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 29 meur (26), 10,8 procent (11,9).
Ökningarna är främst relaterade till lägre vakans och högre hyresnivåer till följd av ökad efterfrågan på Akelius lägenheter.

12 330 hyresavtal (11 131) med en årshyra på 190 meur (171) förlängdes eller omförhandlades under året.
Den nya årshyran är 198 meur (178), en ökning med 4,3 procent (4,2).

Vakansgraden för bostäder minskade med 2,2 procentenheter till 5,9 procent (8,1) jämfört med slutet av 2022.
Detta beror främst på ett större antal slutförda lägenhetsuppgraderingar.
Vakansen var till 79 procent (76) en följd av uppgraderingar.
Reella vakansgraden minskade med 0,7 procentenheter till 1,3 procent (2,0) under året.

driftöverskott 173 meur

Fastighetskostnaderna var 160 meur (155).
24 meur (22) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro per kvadratmeter (18) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 173 meur (148)
Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,0 procent (18,9).
Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter påverkades positivt av ökade hyresintäkter.

Överskottsgraden uppgick till 51,9 procent (48,9).

EBITDA 156 meur

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 156 meur (127), en ökning med 22,3 procent jämfört med 2022.
Ökningen beror främst på tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

finansnetto 221 meur

Ränteintäkterna uppgick till 50 meur (34) och räntekostnaderna uppgick till 57 meur (54).
Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till 14 meur (22).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med 264 meur (-332), varav 230 meur är relaterat till förändring av verkligt värde för investeringen i Castellum AB.

Värdeförändring av finansiella derivat påverkade årets resultat med -67 meur (97).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 45 meur (131), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

resultat före skatt -208 meur

Resultat före skatt uppgick till -208 meur (-624).
Resultat före skatt påverkades främst av ett positivt driftöverskott på 173 meur (148), negativa orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -582 meur (-577), samt ett positivt finansnetto om 221 meur (-146).

skatt -52 meur

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -52 meur (27).
-50 meur (32) avser uppskjuten skatt, främst till följd av utnyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget, samt ej aktiverade uppskjutna skattefordringar.

övrigt totalresultat -78 meur

Övrigt totalresultat uppgick till -78 meur (66).
Detta är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

koncernens balansräkning

20240517219 64

meur	Not	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2, 8	5 679	6 162
Rörelsefastigheter	2, 8	7	11
Nyttjanderättstillgångar	4	6	7
Materiella anläggningstillgångar	12	4	4
Derivat	13, 17	44	73
Uppskjutna skattefordringar	11	22	48
Finansiella tillgångar	13, 18	855	2 077
Fordringar och övriga tillgångar	13, 14	6	4
Summa anläggningstillgångar		**6 623**	**8 386**
Finansiella tillgångar	13, 18	-	319
Fordringar och övriga tillgångar	13, 14	27	47
Derivat	13, 17	8	24
Likvida medel	13, 15, 18	74	217
Summa omsättningstillgångar		**109**	**607**
Summa tillgångar		**6 732**	**8 993**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		354	348
Övrigt tillskjutet kapital		2 321	3 662
Valutaomräkningsreserv		54	132
Balanserat resultat inklusive årets resultat		104	364
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22	**2 833**	**4 506**
Ej säkerställda lån	13, 16, 18	2 644	3 418
Säkerställda lån	13, 16, 18	105	135
Hybridobligationer	13, 16, 18	334	650
Leasingskulder	4, 13	5	6
Derivat	13, 17	11	30
Uppskjutna skatteskulder	11	48	38
Avsättningar	20	1	-
Övriga skulder	13, 19	20	18
Summa långfristiga skulder		**3 168**	**4 295**
Ej säkerställda lån	13, 16, 18	577	83
Säkerställda lån	13, 16, 18	28	21
Leasingskulder	4, 13	1	1
Derivat	13, 17	45	4
Avsättningar	20	2	4
Övriga skulder	13, 19	78	79
Summa kortfristiga skulder		**731**	**192**
Summa eget kapital och skulder		**6 732**	**8 993**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

fastighetsbestånd

20240517211965

verkligt värde fastigheter 5 686 meur

Verkligt värde uppgick till
5 686 meur (6 173),
vilket motsvarar 4 613 euro per kvadratmeter (5 001).
Förändringarna beror på ökat direktavkastningskrav under året, vilket har pressat ned fastighetsvärdena.
Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,74 procent,
jämfört med 4,20 vid slutet av 2022.

värdeförändring fastigheter -9,4 procent

Fastigheterna hade en värdeförändring på -582 meur (-592),
motsvarande 9,4 procent (-9,8).

fastighetsinvesteringar 194 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till
194 meur (205).
På årsbasis motsvarar det 157 euro per kvadratmeter (171).
14 procent (14) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

fastighetsförsäljningar 5 meur

Akelius sålde fastigheter för 5 meur (11) under året.
Försäljningarna avsåg två fastigheter i Paris och en bostad i London.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

koncernens rapport över förändring i eget kapital

20240517211965

	Hänförligt till moderbolagets ägare						
meur	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-om-räknings-reserv	Balanserat resultat	**Summa**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Eget kapital, 1 jan 2022	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Årets resultat	-	-	-	-597	-597	-	-597
Övrigt totalresultat	-	-	65	-	65	1	66
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning	-	-1 376	-	-4 710	-6 086	-	-6 086
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 31 dec 2022	**348**	**3 662**	**132**	**364**	**4 506**	**-**	**4 506**
Eget kapital, 1 jan 2023	348	3 662	132	364	4 506	-	4 506
Årets resultat	-	-	-	-260	-260	-	-260
Övrigt totalresultat	-	-	-78	-	-78	-	-78
Nyemission	6	162	-	-	168	-	168
Utdelning	-	-1 503	-	-	-1 503	-	-1 503
Eget kapital, 31 dec 2023	**354**	**2 321**	**54**	**104**	**2 833**	**-**	**2 833**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

koncernens rapport över kassaflöden

meur	Not	2023	2022
Driftöverskott		173	148
Centrala administrationskostnader		-17	-21
Erlagda räntor		-71	-77
Erhållna räntor		51	58
Betald skatt		-3	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**133**	**106**
Förändring rörelsefordringar		8	44
Förändring rörelseskulder		6	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten		**147**	**147**
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-3
Investeringar i fastigheter	2, 8	-194	-205
Köp av fastigheter	2, 8	2	-456
Köp av finansiella tillgångar	13, 18	-140	-1 717
Köp av övriga tillgångar	12	-2	-2
Försäljning av fastigheter	2, 8	5	11
Försäljning av avvecklad verksamhet		-	-3
Försäljning av finansiella tillgångar	13, 18	1 939	4 089
Försäljning av övriga tillgångar	12	-	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 610**	**1 722**
Nyemission	22	168	4 085
Köp av innehav utan bestämmande inflytande		-	-11
Upptagna lån	13, 16, 18	296	-
Amortering av lån	13, 16, 18	-923	-945
Likvida medel från derivat	17	61	83
Amortering leasing	4	-2	-1
Utdelning A-aktier	22	-1 481	-6 064
Utdelning D-aktier	22	-22	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 903**	**-2 875**
Årets kassaflöde		**-146**	**-1 006**
Likvida medel vid årets början		217	1 193
Valutakursdifferenser i likvida medel		3	30
Likvida medel vid årets slut		**74**	**217**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

20240517211967

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

koncernens redovisningsprinciper och noter

not 1 redovisningsprinciper

20240517211968

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 18 april 2024 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 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 används finns ytterligare 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 under rådande förhållanden förefaller vara rimliga.

Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.
Verkligt utfall skulle kunna avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.
Dessa förändringar redovisas framåtriktat, vilket 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 med relevans för Akelius

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.
Ändringen av IAS 1 har haft en påverkan på koncernens presentation av redovisningsprinciper.

Nya och ändrade IFRS-standarder vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2024 kommer inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 69

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.

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**
Realiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Orealiserade 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**

driftöverskott och totalavkastning per region, 2022

meur	Europa	USA	Kanada	**Summa**
Hyresintäkter	51	155	97	303
Driftskostnader	-19	-70	-44	-133
Underhåll	-3	-12	-7	-22
Driftöverskott	**29**	**73**	**46**	**148**
Realiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-15	-15
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	-29	-391	-157	-577
Centrala administrationskostnader och övriga kostnader				-34
Finansnetto				-146
Resultat före skatt				**-624**
Driftöverskott	29	73	46	148
Orealiserad och realiserad värdeförändring	-29	-391	-172	-592
Totalavkastning	**-**	**-318**	**-126**	**-444**
Totalavkastning, procent	**0,0**	**-13,0**	**-5,8**	**-7,4**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 70

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

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**
New York	50	-23	-4	23	-53	-30	-4,3
Washington D.C.	68	-29	-5	34	-165	-131	-13,5
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**

totalavkastning fastigheter, 2022

meur	Hyres-intäkter	Drifts-kostnader	Underhåll	**Drift-överskott**	Orealiserad och realiserad värdeförändring	**Total-avkastning**	**Total-avkastning, procent**
London	37	-10	-3	24	-30	-6	-0,7
Paris	14	-9	-	5	1	6	1,4
Europa	**51**	**-19**	**-3**	**29**	**-29**	**-**	**0,0**
New York	45	-23	-4	18	-149	-131	-17,1
Washington D.C.	62	-27	-5	30	-151	-121	-13,8
Boston	33	-12	-2	19	-91	-72	-11,8
Austin	15	-8	-1	6	-	6	3,1
USA	**155**	**-70**	**-12**	**73**	**-391**	**-318**	**-13,0**
Toronto	52	-23	-3	26	-71	-45	-4,1
Montreal	44	-21	-3	20	-101	-81	-7,7
Ottawa	1	-	-1	-	-	-	0,0
Quebec City	-	-	-	-	-	-	0,0
Kanada	**97**	**-44**	**-7**	**46**	**-172**	**-126**	**-5,8**
Summa	**303**	**-133**	**-22**	**148**	**-592**	**-444**	**-7,4**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

förändring av fastighetsbeståndet, 2023

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Utgående balans**	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**
New York	696	18	-53	-	-	-24	637	-	637
Washington D.C.	968	52	-165	-	-	-31	824	-	824
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**

förändring av fastighetsbeståndet, 2022

meur	Ingående balans	Investeringar	Värdeförändring	Förvärv	Avyttringar	Valutakursdifferenser	**Utgående balans**	Rörelsefastigheter	**Förvaltningsfastigheter**
London	985	36	-30	-	-	-52	939	-11	928
Paris	448	18	1	-	-	-	467	-	467
Europa	**1 433**	**54**	**-29**	**-**	**-**	**-52**	**1 406**	**-11**	**1 395**
New York	763	33	-149	-	-	49	696	-	696
Washington D.C.	885	29	-151	152	-	53	968	-	968
Boston	607	28	-91	83	-	40	667	-	667
Austin	191	1	-	-	-	11	203	-	203
USA	**2 446**	**91**	**-391**	**235**	**-**	**153**	**2 534**	**-**	**2 534**
Toronto	1 092	21	-71	122	-	-1	1 163	-	1 163
Montreal	1 049	39	-101	56	-11	-4	1 028	-	1 028
Ottawa	-	-	-	22	-	-1	21	-	21
Quebec City	-	-	-	22	-	-1	21	-	21
Kanada	**2 141**	**60**	**-172**	**222**	**-11**	**-7**	**2 233**	**-**	**2 233**
Summa	**6 020**	**205**	**-592**	**457**	**-11**	**94**	**6 173**	**-11**	**6 162**

20240517219 71

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 2 segmentsrapportering, fortsättning

20240517219 72

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	2023	2022
Bostadshyror	312	283
Lokalhyror	4	4
Övriga hyresintäkter*	6	10
Service intäker och övriga intäkter	11	6
Summa	**333**	**303**

* avser främst hyresintäkter för parkering

Rabatter till hyresgäster uppgick till 2 meur (6) vilket är 0,7 procent (2,2) 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	2023	2022
0–1 år	184	169
1–2 år	20	18
2–3 år	6	6
3–4 år	1	4
4–5 år	1	1
>5 år	3	2
Summa	**215**	**200**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219T3

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 faktura från leverantören.

I Frankrike, 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 lediga 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.

Kostnaden redovisas i resultaträkning och har understigit 1 meur för de två senaste åren.
Kassaflödet för koncernens leasingavtal uppgick totalt till -2 meur (-1).

nyttjanderättstillgångar

	2023			2022		
meur	Kontor	Tomträtter	**Summa**	Kontor	Tomträtter	**Summa**
Anskaffningsvärde						
Ingående balans	13	1	14	10	1	11
Nya nyttjanderättstillgångar	-	-	-	3	-	3
Utgående balans	**13**	**1**	**14**	**13**	**1**	**14**
Avskrivningar						
Ingående balans	-7	-	-7	-6	-	-6
Avskrivningar	-1	-	-1	-1	-	-1
Utgående balans	**-8**	**-**	**-8**	**-7**	**-**	**-7**
Redovisat värde	**5**	**1**	**6**	**6**	**1**	**7**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 74

not 4 leasing, fortsättning

leasingskulder

meur	2023	2022
Ingående balans	7	6
Ändrade och nya avtal	-	3
Amortering av leasingskulder	-1	-2
Utgående balans	**6**	**7**

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	2023	2022
Taxebundna kostnader	22	21
Driftskostnader	28	30
Fastighetsskatt	39	36
Fastighetsförvaltning	47	46
Summa	**136**	**133**

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 de finansiella rapporterna, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

meur	2023	2022
Revision, Ernst & Young	2	1
Summa	**2**	**1**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219775

not 7 anställda och styrelse

medelantal anställda

	2023			2022		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Moderbolag						
Sverige	16	10	26	16	13	29
Dotterbolag						
Kanada	133	168	301	138	170	308
Storbritannien	33	29	62	30	32	62
USA	77	144	221	73	170	243
Frankrike	29	20	49	30	15	45
Tyskland	4	11	15	12	54	66
Sverige	-	-	-	1	9	10
Summa	**292**	**382**	**674**	**300**	**463**	**763**

Medelantal anställda har främst minskat på grund av att Akelius sålde Akelius Technology AB under 2022.

Vid årets slut uppgick antal anställda till 655 (755).

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till anställda

meur	2023	2022
Ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	50	56
Summa löner och andra ersättningar	**52**	**58**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	2	2
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	6	7
Summa	**60**	**67**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 7 anställda och styrelse, fortsättning

20240517219 76

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 5 anställda (6), varav 2 kvinnor (2).
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön och lojalitetsbonus utbetalt under 2023.

Akelius har lojalitetsbonusavtal med 3 övriga ledande befattningshavare (4). Dessa förfaller 2024 och 2026. Maximalt utfall uppgår till 0,6 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.

Tre övriga ledande befattningshavare har rätt till tre till elva 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.

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, 2023

meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	**Summa**	Antal D-aktier per 31 dec 2023
Styrelse					
Styrelseordförande, 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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219777

not 7 anställda och styrelse, fortsättning

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till styrelse och ledning, 2022

meur	Lön och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Sociala avgifter	**Summa**	Antal D-aktier per 31 dec 2022
Styrelse					
Styrelseordförande, Anders Lindskog	0,05	-	0,02	0,07	-
Igor Rogulj	0,03	-	0,01	0,04	427 350
Lars Åhrman	0,03	-	0,01	0,04	15 000
Kerstin Engström	0,10	0,02	0,04	0,16	500
Thure Lundberg	0,03	-	0,01	0,04	-
Pål Ahlsén*	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
Verkställande direktör, Ralf Spann	0,50	0,08	0,03	0,61	28 571
Övriga ledande befattningshavare	1,74	0,13	0,31	2,18	15 832
Summa	**2,48**	**0,23**	**0,43**	**3,14**	**487 253**

* vald till styrelseledamot 2 december 2022

Styrelsen består av en kvinna och fem män.

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 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 158 (172).

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219 78

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter

förvaltningsfastigheter

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

meur	2023	2022
Ingående balans	6 162	5 986
Omklassificering till förvaltningsfastigheter*	-	22
Investeringar	190	204
Värdeförändring	-574	-591
Köp	-	457
Försäljning	-5	-11
Valutakursdifferenser	-94	95
Utgående balans	**5 679**	**6 162**

* en fastighet i Boston omklassificerades från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet under 2022

rörelsefastigheter

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

Fastighetens värde har sjunkit, vilket har inneburit att värdeförändringen påverkat resultatet, därav finns ingen omvärderingsreserv uppbokad.

meur	2023	2022
Ingående balans	11	34
Omklassificering från rörelsefastigheter	-	-22
Investeringar	4	1
Värdeförändring	-8	-1
Valutakursdifferenser	-	-1
Utgående balans	**7**	**11**

värdering

Värdet på förvaltnings- och rörelsefastigheter baseras på interna värderingar.

Under 2023 marknadsvärderade Cushman & Wakefield, Colliers, Allsop och CBRE 147 fastigheter av totalt 378 ägda fastigheter per 31 december 2023.

Detta motsvarar 39 procent (50) av fastigheterna och 49 procent (71) av det verkliga värdet.
Den externa värderingen var 3 meur (-20) eller 0,09 procent (-0,46) lägre än Akelius interna värdering.
Det externa värdet jämförs med det interna värdet under tiden som extern värdering sker.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

20240517219779

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**

värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter, 2022

meur	Försäljnings-intäkt	Bokfört värde	Försäljnings-omkostnader	Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	Summa värdeförändring fastigheter
Kanada	11	-26	-	-15	-157	-	-172
Storbritannien	-	-	-	-	-30	-	-30
USA	-	-	-	-	-391	-	-391
Frankrike	-	-	-	-	1	-	1
Summa	**11**	**-26**	**-**	**-15**	**-577**	**-**	**-592**

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 bedöms baserat 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 vid senaste årsbokslut efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av fastigheter.

Akelius redovisar sin rörelsefastighet enligt omvärderingsmetoden.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

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.

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.
Mer information finns på sida 124–125.

20240517219800

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

20240517211981

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, varje 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 av förvaltningsfastigheter till 99,9 procent (99,8), resterade del avser Akelius rörelsefastighet. Dessa presenteras tillsammans i känslighetsanalysen.

Den 31 december 2023 uppgick Akelius genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,74 procent (4,20) och diskonteringsräntan till 6,73 procent (6,20).

känslighetsanalys, 2023

	Direktavkastnings-krav		Hyresintäkter		Fastighetskostnader		Vakans	
meur	+0,5% enheter	-0,5% enheter	+10%	-10%	+10%	-10%	+1% enheter	-1% enheter
London	-101	128	39	-39	-25	25	-12	12
Paris	-55	72	16	-16	-10	10	-6	6
Europa	**-156**	**200**	**55**	**-55**	**-35**	**35**	**-18**	**18**
New York	-61	75	80	-80	-41	41	-11	11
Washington D.C.	-74	88	113	-113	-56	56	-15	15
Boston	-56	69	64	-64	-26	26	-9	9
Austin	-15	18	32	-32	-15	15	-3	3
USA	**-206**	**250**	**289**	**-289**	**-138**	**138**	**-38**	**38**
Toronto	-117	148	89	-89	-58	58	-17	17
Montreal	-99	122	43	-43	-48	48	-15	15
Ottawa	-2	2	1	-1	-1	1	-	-
Quebec City	-2	3	2	-2	-1	1	-	-
Kanada	**-220**	**275**	**135**	**-135**	**-108**	**108**	**-32**	**32**
Summa	**-582**	**725**	**479**	**-479**	**-281**	**281**	**-88**	**88**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 8 förvaltnings- och rörelsefastigheter, fortsättning

20240517219B2

⚠ 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.

hög vakansgrad och/eller hyresnivå, minskade hyresintäkter

Hyresintäkterna kan påverkas av lägre marknadshyror, indexeringstakten 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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219B3

not 9 omstruktureringskostnader

meur	2023	2022
Personalkostnader	-	-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 -15 meur (-30), externa lån om -7 meur (24), likvida medel om 4 meur (27) och derivat om 62 meur (89).

meur	2023	2022
Nettoränta, derivat	7	5
Värdeförändring, derivat	-67	97
Värdeförändring, finansiella tillgångar	34	-378
Värdeförändring, externa aktier	230	46
Utdelning, externa aktier	-	7
Ränteintäkter	50	34
Räntekostnader	-64	-59
Räntekostnader, hybridobligationer	-14	-22
Övriga finansiella poster	1	2
Valutakursdifferenser	44	122
Summa	**221**	**-146**

redovisningsprincip

Ränteintäkter och räntekostnader 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: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517121984

not 11 skatter

skatt i resultaträkningen

meur	2023	2022
Aktuell skatt	-2	-5
Uppskjuten skatt	-50	32
Summa	**-52**	**27**

avstämning effektiv skatt

meur	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-208	-624
Skatt enligt gällande skattesatser	61	152
- i procent	29,6	24,4
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1	-2
Ej skattepliktiga intäkter, övriga andelar	49	11
Ej aktiverad uppskjuten skattefordran	-97	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	-64	-132
Justering skatt tidigare år	-	-2
Summa	**-52**	**27**
Effektiv skattesats i procent	-25,4	4,1

Redovisad skatt i resultaträkningen var totalt -52 meur (27).
Vägd genomsnittlig skattesats uppgick till 29,6 procent (24,4),
vilket motsvarar en skatteintäkt om 61 meur (152).

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 97 meur (-).

Bruttobeloppet av underskottsavdrag uppgår till 1 765 meur (1 628),
varav 502 meur (661) är aktiverade,
vilket motsvarar redovisad skatt om 127 meur (161).
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.

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2023			2022		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**
Ingående balans	48	38	10	64	62	2
Förändring via årets resultat	-62	-12	-50	-96	-128	32
Förändring via övrigt totalresultat	15	-	15	-22	-	-22
Kvittning av tillgångar och skulder	22	22	-	103	103	-
Valutakursdifferenser	-1	-	-1	-1	1	-2
Utgående balans	**22**	**48**	**-26**	**48**	**38**	**10**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 11 skatter, fortsättning

fördelning av uppskjuten skatt

20240517121985

meur	Förvaltnings-fastigheter	Underskotts-avdrag	Omräkning utländska nettoinvesteringar	Övrigt	**Summa**
Nettobalans 31 dec 2021	-165	165	-	2	2
Förändring via resultaträkningen	16	-5	22	-1	32
Förändring via övrigt totalresultat	-	-	-22	-	-22
Valutakursdifferenser	-2	1	-	-1	-2
Nettobalans 31 dec 2022	**-151**	**161**	**-**	**-**	**10**
Nettobalans 31 dec 2022	-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**

redovisningsprincip

Samtliga 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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 12 anläggningstillgångar

materiella anläggningstillgångar

meur	2023	2022
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	13	11
Investeringar	1	2
Utgående balans	**14**	**13**
Avskrivningar		
Ingående balans	-9	-7
Avskrivningar	-2	-2
Valutakursdifferenser	1	-
Utgående balans	**-10**	**-9**
Redovisat värde	**4**	**4**

Anläggningstillgångar består endast av materiella anläggningstillgångar.
Materiella anläggningstillgångar består främst av kontorsinventarier och bilar.

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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 13 finansiella instrument och riskhantering

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 och andra fordringar	-	15	-	15	-	15	15
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
Övriga finansiella skulder	-	-	77	77	-	77	77
Summa skulder	**56**	**-**	**3 771**	**3 827**	**281**	**3 151**	**3 432**

finansiella instrument per värderingskategori, 31 dec 2022

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	97	-	-	97	-	97	97
Finansiella tillgångar	2 396	-	-	2 396	479	1 917	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	-	14	-	14	-	14	14
Likvida medel	-	217	-	217	-	217	217
Summa tillgångar	**2 493**	**231**	**-**	**2 724**	**479**	**2 245**	**2 724**
Ej säkerställda lån	-	-	3 501	3 501	-	2 998	2 998
Säkerställda lån	-	-	156	156	-	142	142
Hybridobligationer	-	-	650	650	558	-	558
Leasingskulder	-	-	7	7	-	7	7
Derivat	34	-	-	34	-	34	34
Övriga finansiella skulder	-	-	79	79	-	79	79
Summa skulder	**34**	**-**	**4 393**	**4 427**	**558**	**3 260**	**3 818**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

20240517211988

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 och övriga skulder.

Akelius har utökat sitt innehav i Castellum AB under året.
I slutet av året äger Akelius totalt 13,5 procent (12,8) av utestående aktier i bolaget.
Investeringen är redovisad som en finansiell tillgång, eftersom ägandeandelen understiger 20 procent och Akelius inte tydligt kan påvisa ett betydande inflytande i Castellum AB.
I slutet av året är aktierna i Castellum AB värderade till köpkursen 142,55 sek, motsvarande 855 meur (479).

Akelius har sålt finansiella investeringar i form av obligationer för 1 293 meur, inklusive upplupen ränta om 7 meur, till ägarbolagen för att finansiera den extra utdelningen som inträffade i slutet av året.

Under året har Akelius återköpt en hybridobligation för 315 meur, motsvarande nominellt värde, vilket har reducerat finansiella skulderna.

redovisningsprincip

Akelius redovisar finansiella tillgångar som obligationer, 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.

Skillnaden mellan obligationinvesteringens initiala kostnad och nominella belopp fördelas över obligationens löptid med hjälp av effektivräntemetoden.
Den premien eller rabatt som uppstår har redovisats som en ränteintäkt i resultaträkningen och ingår inte i värdeförändringen.

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.

Värderingen för övriga investeringar i obligationer baseras på nivå 2 data.
Det innebär att värderingen har skett på annan observerbar data för tillgången än enbart det noterade priset som ingår i nivå 1.
De obligationer som Akelius tidigare investerade i handlas frekvent men inte med tillräcklig volym för att Akelius ska bedöma marknaden som tillräckligt aktiv.
I samband med försäljningen av samtliga obligationer har prissättningen skett baserat på samma antagande som värderingar historiskt vid bokslut.

Akelius emitterade obligationer, med undantag för hybridobligationer, har bedömts enligt nivå 2 data.
Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data eftersom de finansiella instrumenten har fler handelsbara 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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

20240517721989

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 9 obligationer (12) och lån från 6 banker (9)
- kapitalbindning om 3,1 år (4,0)
- likviditet om 976 meur (2 772)
- ej pantsatta fastigheter om 5 232 meur (5 606)
- diversifiering genom fastigheter i tio storstäder i fyra länder
- kreditbetyg BBB- med stabila utsikter från Standard & Poor's och BBB med negativa utsikter från Fitch Ratings

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 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 per 31 december 2023 samtliga kovenanter i låneavtalen.

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

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2022[1]

meur	0-1 år	1-5 år	>5 år	**Summa**
Räntebärande lån	164	1 990	1 759	3 913
Hybridobligationer[2]	20	74	1 739	1 833
Leasingskulder	2	5	2	9
Derivat	-25	-22	-3	-50
Leverantörsskulder	6	-	-	6
Övriga skulder	32	-	-	32
Summa	**199**	**2 047**	**3 497**	**5 743**

1) baserat på odiskonterade kassaflöden och inkluderar framtida räntebetalningar

2) hybridobligationerna förfaller år 2078 och 2081

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

20240517219900

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).

Vid utgången av 2023 uppgick likviditeten till 976 meur (2 772),
bestående av 74 meur (217) i likvida medel, 855 meur (2 396) i finansiella investeringar och 47 meur (159) i outnyttjade kreditavtal.

ränterisk

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

För att minska risken eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt.

Vid utgången av räkenskapsåret hade 42 procent (60) av lånen en räntebindning längre än fem år och 3 procent (0) 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 32 meur (43).
En procentenhets förändring av marknadsräntan skulle påverka värderingen av räntederivatportföljen med
30 meur (10).

Genomsnittlig ränta, vilken beaktar effekterna av ingångna swapavtal, uppgick på balansdagen till 1,38 procent (1,20).
Den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,1 år (5,1).
Med fördelningen av räntebindningstider som gäller vid slutet av 2023 skulle en förändring av marknadsräntan med
1 procentenhet motsvara
0,5 meur (-2,2) i förändrade räntekostnader för alla aktiva instrument.

värdeförändring räntederivat

meur	2023
+ 1 procentenhet marknadsränta	29,5
1 år kortare löptid	0,1

förändring räntekostnader

meur	2023
+ 1 procentenhet, marknadsränta	0,5
+ 1 procentenhet, kreditmarginal	1,7

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

räntebindning

År	2023 Lån, meur	2023 Genomsnittlig ränta, procent	2022 Lån, meur	2022 Genomsnittlig ränta, procent
0–1	86	-20,30	-243	7,82
1–2	808	2,63	389	1,81
2–3	180	3,23	798	2,45
3–4	164	3,85	364	2,75
4–5	695	1,70	171	0,91
5–6	558	1,28	668	1,13
6–7	593	0,86	594	1,03
7–8	162	2,68	640	1,19
8–9	54	0,00	166	2,02
9–10	-	0,00	56	0,00
>10	54	3,77	54	0,00
Summa	**3 354**	**1,38**	**3 657**	**1,20**

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

Akelius valutarisk begränsas genom att skulder är i samma valuta som de fastigheter som Akelius innehar eller avser att inneha.
Akelius använder även derivat för att få önskvärd valutaposition i respektive valuta. Valutakursdifferenser har därför en begränsad negativ inverkan på Akelius kreditvärdighet.

valutakurser

	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
Valuta	2023-12-31	2022-12-31	2023	2022
GBP - Storbritannien	0,8691	0,8869	0,8698	0,8528
SEK - Sverige	11,0960	11,1218	11,4788	10,6296
CAD - Kanada	1,4642	1,4440	1,4595	1,3695
USD - USA	1,1050	1,0666	1,0813	1,0530

20240517211991

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 13 finansiella instrument och riskhantering, fortsättning

känslighetsanalys vid valutakursförändringar

20240517121992

Valuta	Nettotillgångar i meur	Påverkan på nettotillgångar vid 10 procents starkare euro	Påverkan på nettotillgångar vid 10 procents svagare euro	Soliditet, procent
SEK	-387	35	-43	
GBP	696	-63	77	
EUR	-1 595	-	-	
CAD	2 049	-187	228	
USD	2 070	-188	230	
Summa	**2 833**	**-403**	**492**	**42,1**
+10 procent	2 431			39,5
-10 procent	3 325			44,8

not 14 fordringar och övriga tillgångar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster.

Spärrade bankmedel avser främst garantier till banker för derivattransaktioner och deponerade medel från hyresgäster.

meur	2023	2022
Spärrade bankmedel	5	4
Övriga långfristiga fordringar	1	-
Summa långfristiga tillgångar	**6**	**4**
Kundfordringar	3	3
Förskottsbetalningar för fastigheter	-	2
Spärrade bankmedel	8	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15
Upplupen ränta	-	10
Fordran, utdelning externa aktier*	-	7
Övriga fordringar	5	3
Summa kortfristiga tillgångar	**27**	**47**
Summa fordringar och övriga tillgångar	**33**	**51**

* avser aktier i Castellum AB

kundfordringar, förfallostruktur

	2023		2022	
meur	Brutto	Nedskrivning	Brutto	Nedskrivning
0–30 dagar	2	-	2	-
31–60 dagar	1	-	1	-
61–90 dagar	-	-	-	-
>90 dagar	3	-3	4	-4
Summa	**6**	**-3**	**7**	**-4**

20240517211993

not 14 fordringar och övriga tillgångar, fortsättning

avsättningar för förväntade kreditförluster

meur	2023	2022
Ingående balans	4	3
Nedskrivningar för potentiella värdeminskningar	2	4
Konstaterade förluster	-3	-3
Utgående balans	**3**	**4**

Kundfordringar om 3 meur (3) redovisas netto efter avsättningar för förväntade kreditförluster och andra nedskrivningar om 3 meur (4).

Avsättningar för förväntade kreditförluster samt nedskrivningar som har redovisats i resultaträkningen uppgick till 2 meur (4).

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.

risk

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 (159) som inte är inkluderade i likvida medel.

meur	2023	2022
Likvida medel	74	217
Summa	**74**	**217**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211994

not 16 räntebärande lån och hybridobligationer

Ej säkerställda räntebärande lån och hybridobligationer omfattar vid årets utgång 9 noterade obligationer (12).

Ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar har minskat från 195 meur i slutet av år 2022 till 168 meur.

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 sidan 86 för ytterligare information.
Information relaterad till hierarki för verkligt värde och värderingsteknik finns i not 13 på sidan 85.

räntebärande lån fördelat på olika valutor

	2023		2022	
	meur	Lokal valuta	meur	Lokal valuta
SEK	1 223	13 570	1 635	18 180
EUR	1 667	1 667	1 649	1 649
CAD	29	42	-115	-167
GBP	229	200	321	285
USD	206	228	167	178
Summa*	**3 354**		**3 657**	

* Inkluderar 3 221 meur (3 310) relaterat till noterade obligationer exklusive hybridobligationer.
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 500	500	497	mar 2024	BBB	1,125	XS1717433541
SEK 727	65	65	nov 2024	BBB	Stibor 3 mån + 1,05	XS2079078478
SEK 127	11	11	nov 2024	BBB	1,250	XS2079078049
EUR 600	599	582	feb 2025	BBB	1,750	XS1622421722
GBP 400	458	434	aug 2025	BBB	2,375	XS1684269761
EUR 500	499	430	jan 2028	BBB	1,000	XS2228897158
EUR 500	499	413	jan 2029	BBB	1,125	XS2251233651
EUR 600	595	465	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	281	maj 2081	BB+	2,249	XS2110077299

Alla obligationer är noterade på Euronext Dublin.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 16 räntebärande lån och hybridobligationer, fortsättning

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	17,6	3,6	**4,1**	
Genomsnittlig ränta, procent	-0,50	1,46	**1,38**	

	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**	

förfallostruktur räntebärande lån, 31 dec 2022

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-326	83	-243	-7
1–5 år	47	1 675	1 722	47
>5 år	435	1 743	2 178	60
Summa	**156**	**3 501**	**3 657**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	23,5	4,3	**5,1**	
Genomsnittlig ränta, procent	-7,53	1,59	**1,20**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	21	83	104	3
1–5 år	65	1 766	1 831	50
>5 år	70	1 652	1 722	47
Summa	**156**	**3 501**	**3 657**	**100**
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,7	3,0	**4,0**	

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219965

not 17 derivat

meur	2023	2022
Räntederivat		
Tillgångar	45	73
Skulder	-13	-30
Valutaderivat		
Tillgångar	7	24
Skulder	-43	-4
Nettovärde	**-4**	**63**
Nominellt värde	2 860	2 958

förändringar under året

meur	2023	2022
Ingående balans	63	-40
Reglerade derivat	-	6
Värdeförändring	-67	97
Utgående balans	**-4**	**63**
varav långfristig del	33	43

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 61 meur (89) till följd av realiserad värdeförändring av valutaswappar. Reglerade derivat har inte medfört något kassaflöde under 2023 (-6).

förfallostruktur

meur	2023	2022
0–1 år	-37	20
1–5 år	12	-8
>5 år	21	51
Summa	**-4**	**63**

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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517217907

not 18 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation

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
Omklassificeringar	-	-	-	1 129	-1 129	-
Övrigt[2]	-	-44	-230	-	4	-270
Omräkningsdifferenser	-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 kassaflödet

2022		**Tillgångar**		**Skulder**		
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Externa aktier	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	**Summa**
Ingående balans	-1 193	-5 076	-	53	5 137	-1 079
Kassaflöde	1 006	2 813	-441	-55	-890	2 433
Omklassificeringar	-	-84	-	108	-24	-
Övrigt*	-	406	-46	-1	3	362
Omräkningsdifferenser	-30	24	8	-1	-23	-22
Utgående balans	**-217**	**-1 917**	**-479**	**104**	**4 203**	**1 694**

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

not 19 övriga skulder

meur	2023	2022
Hyresdepositioner	20	18
Summa långfristiga skulder	**20**	**18**
Leverantörsskulder	5	6
Förutbetalda hyresintäkter	6	6
Upplupna räntekostnader	37	41
Övriga upplupna kostnader	13	10
Övriga skulder	17	16
Summa kortfristiga skulder	**78**	**79**
Summa övriga skulder	**98**	**97**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517211998

not 20 avsättningar

meur	2023	2022
Ingående balans	4	19
Årets avsättning	1	-
Avsättning utnyttjad	-2	-14
Avsättning återförd	-	-1
Utgående balans	**3**	**4**
varav långfristig del	1	-
varav kortfristig del	2	4
Summa	**3**	**4**

förfallostruktur

meur	2023	2022
0-1 år	2	4
1-5 år	1	-
>5 år	-	-
Summa	**3**	**4**

Akelius har befintliga legala förpliktelser om 3 meur (4).
Det är sannolikt att Akelius kommer behöva betala pengar i framtiden för att reglera dessa förpliktelser.

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

not 21 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

ställda säkerheter

meur	2023	2022
Fastighetsinteckningar*	168	195
Aktier i dotterbolag	3	3
Summa	**171**	**198**

* tillgångar har pantsatts för banklån

Fastighetsinteckningar om 168 meur (195) finns i Kanada på tillgångar vars redovisade värde uppgår till 454 meur (567).

Se not 16 för information om räntebärande lån.

eventualförpliktelser

meur	2023	2022
Ställda garantier	11	8
Summa	**11**	**8**

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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517219999

not 22 eget kapital

Vid utgången av året var eget kapital 2 833 meur (4 506), vilket motsvarar en soliditet om 42 (50).

Akelius D-aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Stängningskursen uppgick till 1,530 euro i slutet av året.

Akelius Apartments Ltd, majoritetsägare till Akelius Residential Property AB (publ), har köpt D-aktier för totalt 25 meur (212) under året.

Utdelning har under året lämnats till D-aktieägare med 22 meur och till A-aktieägare med 1 481 meur.

Akelius har emitterat A aktier, som betalades ut den 19 maj 2023, vilket har tillfört koncernen 168 meur.

Rapporten över förändringar i eget kapital visar en fullständig avstämning av alla förändringar i eget kapital, se sida 63.

Aktiekapitalet består av 5 840 000 000 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	5 745 256 436	220 000 000	5 965 256 436
Emitterade aktier	94 743 564	-	94 743 564
Utgående balans	**5 840 000 000**	**220 000 000**	**6 060 000 000**

	Ingående balans	Emitterade aktier	**Utgående balans**
Aktiekapital, euro	348 258 187	5 531 232	**353 789 419**
Kvotvärde, euro	0,06	0,06	**0,06**

resultat per aktie

	2023	2022
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, meur	-260	-597
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande, meur	-	1
Totalt antal aktier, 1 januari	5 965 256 436	3 411 809 140
Effekt av nyemission	58 824 301	1 872 995 681
Vägt genomsnittligt antal aktier	6 024 080 737	5 284 804 821
Resultat per aktie före och efter utspädningseffekt, euro	-0,04	-0,11

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 2 425 meur (1 044) och belåningsgraden var 42 procent (16).

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220000

not 23 närstående

Akelius Apartments Ltd, Cypern, dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas, äger 84,26 procent av aktierna och har bestämmande inflytande över koncernen. Xange Holding Ltd, Cypern, äger 9,64 procent, Giannis Beta Ltd, Cypern, äger 4,82 procent och Akeliusfonder Ltd, Bahamas, äger 0,01 procent av aktierna. D-aktierna, exklusive aktier som ägs av närstående, motsvarar 1,27 procent av det totala aktiekapitalet i moderbolaget.
Se ägandeförhållande på sida 43.

Akelius Apartments Ltd har under 2023 ställt ut ett finansiellt garantiåtagande till Akelius Residential Property AB (publ) på grund av utbetalningen av den extra utdelningen i december.

Akelius Residential Property AB (publ) har erhållit 5 meur i kompensation då bolaget gick in som garant i samband med företrädesemissionen av aktier i Castellum AB under 2023.

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 respektive bygg- och designkommittén.

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	2023	2022
Nyemission	168	4 085
Betald utdelning	-1 494	-6 073
Försäljning av övriga tillgångar	-	8
Koncerninterna lån	-	-
Koncerninterna fordringar	-	-
Intäkter från övriga tjänster	2	2
Köp av övriga tjänster	-6	-3
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-11
Försäljning av obligationer*	1 293	2 776
Köp av obligationer*	-	-1 159
Transaktioner med bolag kontrollerade av styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller närstående till dessa		
Köp av tjänster	-	-

* inkluderar 7 meur (14) i upplupen ränta

redovisningsprincip

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

Akelius definierar föjlande som närstående
- samtliga bolag inom Akelius Foundationgruppen
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning

not 24 händelser efter balansdagen

Den 5 mars 2024 emitterade Akelius stamaktier av serie A för 502 meur med stöd av ett styrelsebeslut.
Nyemissionen förutsätter godkännande av årsstämman den 18 april 2024.

Erhållet kapital kommer att användas för att återbetala obligationen som förfaller den 14 mars 2024.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

moderbolaget

20240517220001

moderbolagets resultaträkning

meur	Not	2023	2022
Koncerninterna intäkter		5	13
Administrationskostnader	2, 3	-9	-21
Rörelseresultat		**-4**	**-8**
Resultat från andelar i dotterbolag	4	-357	-391
Finansiella intäkter	5	280	435
Finansiella kostnader	5	-107	-90
Värdeförändring finansiella tillgångar	5	264	-332
Värdeförändring derivat	5, 13	-67	97
Resultat före bokslutsdispositioner		**9**	**-289**
Bokslutsdispositioner	6	7	-1
Resultat före skatt		**16**	**-290**
Skatt	7	-29	-16
Resultat		**-13**	**-306**

Moderbolaget har inte några poster i övrigt totalresultat.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

moderbolagets balansräkning

20240517220002

meur	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	8	3 116	2 418
Fordringar på koncernbolag	9, 10, 14	2 321	3 587
Finansiella tillgångar	9, 14	855	2 077
Derivat	9, 13, 14	44	73
Uppskjutna skattefordringar	7	18	47
Summa anläggningstillgångar		**6 354**	**8 202**
Fordringar på koncernbolag	9, 10, 14	10	11
Finansiella tillgångar	9, 14	-	319
Derivat	9, 13, 14	8	24
Övriga fordringar	9, 10	-	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, koncernbolag	9, 10	-	1
Kassa och bank	9, 11, 14	56	127
Summa omsättningstillgångar		**76**	**501**
Summa tillgångar		**6 430**	**8 703**
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital		354	348
Reservfond		3	3
Summa bundet eget kapital		**357**	**351**
Balanserat resultat		-	306
Överkursfond		2 321	3 662
Årets resultat		-13	-306
Summa fritt eget kapital		**2 308**	**3 662**
Summa eget kapital	17	**2 665**	**4 013**
Räntebärande skulder	9, 12, 14	1 052	1 826
Räntebärande skulder, koncernbolag	9, 12, 14	1 695	1 991
Hybridobligationer	9, 14	334	650
Derivat	9, 13, 14	11	30
Avsättningar	15	1	-
Summa långfristiga skulder		**3 093**	**4 497**
Räntebärande skulder	9, 12, 14	577	83
Räntebärande skulder, koncernbolag	9, 12, 14	2	51
Derivat	9, 13, 14	45	4
Avsättningar	15	-	1
Övriga skulder	9, 15	8	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9, 15	24	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	9, 15	16	16
Summa kortfristiga skulder		**672**	**193**
Summa eget kapital och skulder		***6 430***	***8 703***

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

20240517220003

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
meur	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Överkurs-fond	**Summa eget kapital**
Eget kapital, 1 jan 2022	199	3	5 016	1 102	6 320
Årets resultat	-	-	-306	-	-306
Utdelning	-	-	-4 710	-1 376	-6 086
Nyemission	149	-	-	3 936	4 085
Eget kapital, 31 dec 2022	**348**	**3**	**-**	**3 662**	**4 013**
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**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

moderbolagets rapport över kassaflöden

20240517220004

meur	Not	2023	2022
Administrationskostnader		-4	-8
Erlagda räntor		-81	-94
Erhållna räntor		275	206
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**190**	**104**
Förändring rörelsefordringar		9	43
Förändring rörelseskulder		3	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**202**	**146**
Investeringar i dotterbolag		-	-11
Försäljningar av dotterbolag		-	5
Köp av finansiella tillgångar	14	-140	-1 716
Försäljning av finansiella tillgångar	14	1 939	4 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 799**	**2 367**
Nyemission		168	4 085
Upptagna lån	12, 14	296	-
Intern upplåning, netto	12, 14	-194	-1 142
Amortering av lån	12, 14	-903	-395
Likvida medel från derivate	13	61	83
Betald utdelning		-1 503	-6 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 075**	**-3 455**
Årets kassaflöde		**-74**	**-942**
Likvida medel vid årets början		127	1 045
Omräkningsdifferens i likvida medel		3	24
Likvida medel vid årets slut		**56**	**127**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

moderbolagets redovisningsprinciper och noter

20240517220005

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 18 april 2024 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 med relevans för moderbolaget

Nya och ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter. Ändringarna av IAS 1 har haft en påverkan på presentationen av redovisningsprinciper.

Nya och ändrade redovisningsprinciper vilka godkänns från och med 1 januari 2024 kommer inte ha någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220O5

not 2 ersättning till revisorer

meur	2023	2022
Revision, Ernst & Young AB	1	1
Summa	**1**	**1**

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

not 3 anställda

medelantal anställda

	2023			2022		
	Kvinnor	Män	**Summa**	Kvinnor	Män	**Summa**
Sverige	16	10	26	16	13	29

Vid årets slut uppgick antal anställda till 24 (31).

löner, andra ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter till anställda

meur	2023	2022
Ledande befattningshavare	-	1
Övriga anställda	3	2
Summa löner och andra ersättningar	**3**	**3**
Pensionskostnader		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	-	1
Sociala avgifter		
Ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	1	1
Summa	**4**	**5**

ledande befattningshavare

Inga ledande befattningshavare (2) är anställda i bolaget per 31 december 2023. Löner och andra ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön utbetald under 2023.

Övriga förmåner består av personbilar och privat sjukvårdsförsäkring.

styrelseledamöter

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

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517227007

not 4 resultat från andelar i dotterbolag

meur	2023	2022
Nedskrivning	-545	-391
Utdelning	188	-
Summa	**-357**	**-391**

Nedskrivning av andelar i dotterbolag beror främst på negativ utveckling av fastighetsvärden i USA.

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 -69 meur (136), finansiella investeringar om -15 meur (-30), externa lån om -7 meur (24), likvida medel om 3 meur (24) och derivat om 62 meur (89).

meur	2023	2022
Nettoränta, derivat	7	5
Värdeförändring derivat	-67	97
Värdeförändring finansiella tillgångar	34	-378
Värdeförändring externa aktier	230	46
Utdelning, externa aktier	-	7
Ränteintäkter	49	33
Ränteintäkter, koncernbolag	226	152
Räntekostnader	-43	-50
Räntekostnader, hybridobligationer	-14	-22
Räntekostnader, koncernbolag	-30	-25
Övriga finansiella poster	3	2
Valutakursdifferenser	-25	243
Summa	**370**	**110**

känslighetsanalys vid valutakursförändringar

meur	CAD	GBP	SEK	USD
Resultatpåverkan vid 10 procents starkare euro	-95	12	41	-85
Resultatpåverkan vid 10 procents svagare euro	116	-14	-51	104

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517722008

not 6 bokslutsdispositioner

meur	2023	2022
Koncernbidrag	7	-1
Summa	**7**	**-1**

not 7 skatter

skatt i resultaträkningen

meur	2023	2022
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-29	-16
Summa	**-29**	**-16**

avstämning effektiv skatt

meur	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	16	-290
Skatt enligt gällande skattesatser	-3	60
- i procent	20,6	20,6
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-112	-81
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	39	-
Ej skattepliktiga intäkter från övriga andelar	49	11
Övriga ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
Ändrad skatt avseende tidigare år	-1	-5
Summa	**-29**	**-16**
Effektiv skattesats, procent	184,9	-5,5

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

förändring av uppskjuten skatt i balansräkningen

	2023			2022		
meur	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**	Tillgångar	Skulder	**Netto-balans**
Ingående balans	47	-	47	63	-	63
Förändring via årets resultat	-29	-	-29	-16	-	-16
Utgående balans	**18**	**-**	**18**	**47**	**-**	**47**

Moderbolaget har underskottsavdrag redovisade till totalt 18 meur (47) vid årets slut.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220009

not 8 andelar i dotterbolag

meur	2023	2022
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	3 106	2 281
Kapitaltillskott	1 243	1 019
Avyttring	-	-194
Utgående balans	**4 349**	**3 106**
Nedskrivningar		
Ingående balans	-688	-297
Nedskrivning	-545	-391
Utgående balans	**-1 233**	**-688**
Utgående redovisat värde	**3 116**	**2 418**

Moderbolaget har ökat sin andel i dotterbolag genom aktieägartillskott. Akelius US Holding 1 AB har fått ett kapitaltillskott om 949 meur, Akelius France 1 AB om 197 meur och Akelius UK Holding 1 AB om 97 meur.

Moderbolaget har sålt alla aktier i Akelius General AB och Akelius Energy Holding AB under året.

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	237
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Stockholm	100	5 000	-
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Stockholm	100	1 000	862
Akelius Procurement AB	559051-1845	Stockholm	100	1 000	-
Akelius UK Holding 1 AB	556709-6028	Stockholm	100	1 000	831
Akelius US Holding 1 AB	556954-1518	Stockholm	100	1 000	1 117
Akelius Fastigheter i Göteborg AB	556647-1792	Stockholm	100	1 000	68
Utgående redovisat värde					**3 116**

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: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220l0

not 9 finansiella instrument

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**

finansiella instrument per kategori, 31 dec 2022

meur	Verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaff-ningsvärde	**Summa redo-visat värde**	Nivå 1	Nivå 2	**Summa verkligt värde**
Fordringar på koncernbolag	-	3 599	-	3 599	-	3 599	3 599
Derivat	97	-	-	97	-	97	97
Finansiella tillgångar	2 396	-	-	2 396	479	1 917	2 396
Likvida medel	-	127	-	127	-	127	127
Summa tillgångar	**2 493**	**3 726**	**-**	**6 219**	**479**	**5 740**	**6 219**
Skulder till koncernbolag	-	-	2 058	2 058	-	2 058	2 058
Räntebärande skulder	-	-	2 559	2 559	558	1 718	2 276
Derivat	34	-	-	34	-	34	34
Övriga finansiella skulder	-	-	36	36	-	36	36
Summa skulder	**34**	**-**	**4 653**	**4 687**	**558**	**3 846**	**4 404**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220111

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 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

förfallostruktur för finansiella skulder, 31 dec 2022

meur	0-1 år	1-5 år	>5 år	**Summa**
Räntebärande skulder	125	1 848	69	2 042
Räntebärande skulder, koncern	81	503	1 623	2 207
Hybridobligationer*	20	74	1 739	1 833
Derivat	-25	-22	-3	-50
Övriga skulder	9	-	-	9
Summa	**210**	**2 403**	**3 428**	**6 041**

* hybridobligationerna förfaller år 2078 och 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	2023	2022
Fordringar på koncernbolag	2 321	3 587
Summa långfristiga fordringar	**2 321**	**3 587**
Fordringar på koncernbolag	10	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	11
Fordran, utdelning externa aktier*	-	7
Övriga fordringar	-	1
Summa kortfristiga fordringar	**12**	**31**
Summa fordringar och övriga tillgångar	**2 333**	**3 618**

* avser aktier i Castellum AB

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220012

not 11 likvida medel

meur	2023	2022
Kassa och bank	56	127
Summa	**56**	**127**

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

not 12 räntebärande skulder

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	**3,2**	
Genomsnittlig ränta, procent	0,00	1,49	**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**	

förfallostruktur räntebärande skulder, 31 dec 2022

	Räntebindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-342	1 017	675	17
1–5 år	-21	1 692	1 671	42
>5 år	363	1 242	1 605	41
Summa	**-**	**3 951**	**3 951**	**100**
Genomsnittlig räntebindning, år	-	3,7	**3,7**	
Genomsnittlig ränta, procent	0,00	1,35	**1,35**	

	Kapitalbindning			
meur	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	**Total upplåning**	Andel, procent
0–1 år	-	134	134	3
1–5 år	-	2 167	2 167	55
>5 år	-	1 650	1 650	42
Summa	**-**	**3 951**	**3 951**	**100**
Genomsnittlig kapitalbindning, år	-	3,7	**3,7**	

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220113

not 13 derivat

meur	2023	2022
Räntederivat		
Tillgångar	45	73
Skulder	-13	-30
Valutaderivat		
Tillgångar	7	24
Skulder	-43	-4
Nettovärde	**-4**	**63**
Nominellt värde	2 860	2 958

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	2023	2022
Ingående balans	63	-40
Reglerade derivat	-	6
Värdeförändring	-67	97
Utgående balans	**-4**	**63**
varav långfristig del	33	43

förfallostruktur

meur	2023	2022
0–1 år	-37	20
1–5 år	12	-8
>5 år	21	51
Summa	**-4**	**63**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220l4

not 14 avstämning nettoskuld, inklusive hybridobligation

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
Omklassificeringar	-	-	-	1 101	-1 101	-	-
Övrigt[2]	-	-273	1 055	-	4	-7	779
Omräkningsdifferenser	-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

2022	Tillgångar			Skulder			
meur	Likvida medel	Finansiella tillgångar	Fordringar, koncern	Kortfristiga lån	Långfristiga lån	Skulder, koncern	**Summa**
Ingående balans	-1 045	-5 131	-3 867	-	2 946	2 769	-4 328
Kassaflöde	942	2 373	-531	-5	-390	-611	1 778
Omklassificeringar	-	-29	-	92	-63	-	-
Övrigt*	-	359	800	-1	5	19	1 182
Omräkningsdifferenser	-24	32	-	-3	-22	-135	-152
Utgående balans	**-127**	**-2 396**	**-3 598**	**83**	**2 476**	**2 042**	**-1 520**

* 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	2023	2022
Avsättningar	1	-
Summa långfristiga skulder	**1**	**-**
Avsättningar	-	1
Upplupna räntekostnader	39	43
Övriga upplupna kostnader	1	1
Övriga skulder	8	10
Summa kortfristiga skulder	**48**	**55**
Summa avsättningar, upplupna kostnader och övriga skulder	**49**	**55**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

not 16 ställda säkerheter och eventualförpliktelser

eventualförpliktelser

meur	2023	2022
Ställda säkerheter för dotterbolag	1 617	1 634
Summa	**1 617**	**1 634**

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

Utöver redovisade eventualförpliktelser finns garantiåtaganden i genomförda fastighetstransaktioner.

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

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 står följande belopp i euro.

Balanserat resultat	-
Överkursfond	2 321 365 955
Årets resultat	-13 256 123
Summa	**2 308 109 832**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt.

0,10 euro per D-aktie	22 000 000
Till ny räkning överförs	2 286 109 832
Summa disponerat	**2 308 109 832**

styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernens och moderbolagets soliditet uppgår till 49 procent, beräknat på den finansiella ställningen per 31 december 2023, samt efter föreslagen utdelning och nyemission.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen.

20240517220115

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220116

not 18 närstående

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

Akelius Apartments Ltd har under 2023 ställt ut ett finansiellt garantiåtagande till Moderbolaget på grund av utbetalningen av den extra utdelningen i december.

Moderbolaget har erhållit 5 meur i kompensation då bolaget gick in som garant i samband med företrädesemissionen av aktier i Castellum AB under 2023.

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

transaktioner med bolag inom Akelius Foundationgruppen

meur	2023	2022
Nyemission	168	4 085
Betald utdelning	-1 494	-6 073
Erhållen utdelning	188	-
Koncernbidrag	7	-1
Försäljning av övriga tillgångar	-	8
Köp av minoritet	-	-11
Räntebärande skulder, koncernbolag	1 697	2 042
Fordringar, koncernbolag	2 331	3 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, koncernbolag	-	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, koncernbolag	16	16
Försäljning till koncern	5	13
Inköp från koncern	-4	-13
Ränteintäkter	226	152
Räntekostnader	-30	-25
Försäljning av obligationer*	1 293	2 776
Köp av obligationer*	-	-1 159

* inkluderar 7 meur (14) i upplupen ränta

not 19 händelser efter balansdagen

Den 5 mars 2024 emitterade Akelius stamaktier av serie A för 502 meur med stöd av ett styrelsebeslut. Nyemissionen förutsätter godkännande av årsstämman den 18 april 2024.

Erhållet kapital kommer att användas för att återbetala obligationen som förfaller den 14 mars 2024.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220117

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 143, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:
Pål Ahlsén
72E27E02C7E945D..

2024-03-14

Pål Ahlsén
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Igor Rogulj
1F7FF1953E3148A..

2024-03-14

Igor Rogulj

DocuSigned by:
Kerstin Engström
D71F6B1C0DCC4D6..

2024-03-14

Kerstin Engström

DocuSigned by:
Thure Lundberg
E96EDE71BF2745B..

2024-03-14

Thure Lundberg

DocuSigned by:
Ralf Spann
DB38D848C16F4C6..

2024-03-14

Ralf Spann
Verkställande direktör
och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419..

2024-03-14

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220318

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–114 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–48. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517122019

värdering av förvaltningsfastigheter

beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 5 679 mEUR och värdeförändringar till -582 mEUR under 2023. Det redovisade värdet baseras på en intern värdering av respektive fastighet. Samma värderingspolicy och värderingsmodell tillämpas i samtliga länder där Akelius bedriver fastighetsförvaltning.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 2 avsnitt om betydande redovisningsprinciper samt not 11 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 de bolagets värderares kompetens.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdring. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad med stöd av vår värderingsexpertis. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-40 samt 121-149. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar *innehålla väsentliga felaktigheter.*

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220220

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220211

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

grund för uttalanden

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

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

styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220222

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.

revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten.* Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm utsågs till Akelius Residential Property ABs revisor av bolagsstämman den 18 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan år 2018.

Stockholm, datum i enlighet med elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

2024-03-14

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718



Chelsea, 23rd Street, New York

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220240

hållbarhetsrapport

om hållbarhetsrapporten

Detta är Akelius Residential Property AB (publ):s hållbarhetsrapport för rapporteringsperioden 2023 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.

Innehållet i denna rapport har utformats med hänsyn till materiella 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 121–143.

Om uppgifter finns tillgängliga har nyckeltal redovisats för de två senaste åren, från 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 är engagerade i arbetet med att säkerställa de mål som sätts upp i hållbarhetsstrategin och den allmänna hållbarhetspolicyn.

Akelius högsta styrande organ är styrelsen. Styrelsen fastställer årligen hållbarhetspolicyn, uppförandekoden och de strategier som styr Akelius långsiktiga hållbarhetsarbete.
Hållbarhetsmålen godkändes av styrelsen den 13 december 2023.

Datainsamlingen och kontrollprocessen har samordnats av hållbarhetsteamet och energy managers,
i samarbete med cheferna för alla ansvarsområden, city managers och bolag som faller inom rapportens referensområde.

Verkställande direktör, Ralf Spann och energi- och hållbarhetsansvarig, Yanina Berges träffas varje kvartal för att analysera och följa upp hållbarhetsarbetet inom Akelius.

Akelius ledning utvärderar kontinuerligt miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade risker, inklusive klimatförändringsrisker. Riskhantering innebär aktivt beslutsfattande när det gäller utvärdering, prioritering och sammansättning av risknivåer.
Se utförd riskbedömning av klimatförändringar på sida 124–125 och styrning i relation till klimatförändringsrisk.

hållbarhetspolicy

Definierar Akelius åtagande att ständigt förbättra sin hållbarhetsprestanda. Koncernens hållbarhetshantering bygger på fyra nivåer av policys, mål, affärsplaner och resultat.

externa lagar och guider

- EU:s taxonomi
- *Non-Financial Reporting Directive*, NFRD
- *Corporate Sustainability Reporting Directives*, CSRD, från 2024
- *European Sustainability Reporting Standards*, ESRS, från 2024

externa initiativ

Akelius följer *Global Report Index*-standarder, *GRI*.
Akelius har undertecknat FN:s *Global Compact* sedan maj 2021.
För information avseende efterlevnad av *Task Force on Climate-Related Financial Disclosure,* TCFD, se riskbedömning av klimatförändringar på sidorna 124–125.

kontaktuppgifter

Hållbarhetsteamet,
sustainability@akelius.com

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220025

förbättrade hållbarhetsbetyg

Akelius började delta i hållbarhetsbetygsättning 2019. Sedan dess har betygen förbättras väsentligt.

S&P Global har ändrat metod för poängsättning under året, vilket medfört att betyget är lägre jämfört med föregående år.

Hållbarhetsbetyg	2023	2022	2021	2020	2019
S&P Global[1]	38	40	32	13	11
Sustainalytics[2]	15,1	16,9	19,5	-	23,1
CDP	C	-	-	-	-
ISS[1]	38,8	37,5	-	-	-

1) högre betyg är bättre

2) lägre betyg är bättre

metodik för beräkning och datainsamling

beräkning av energi- och vattenförbrukning

Akelius beräknar energi- och vattenförbrukning samt intensitet baserat på fakturor eller data från leverantörsportaler och de fastighetsmätare som går igenom Akelius balansräkning.

Akelius beräknar intensitet av energi- och vattenförbrukning genom att dividera förbrukningen med tillhörande golvyta för respektive fastighet.
Förbrukningen kalendernormaliseras när förbrukningsfakturor från leverantörer saknas.
Byggnader med hundra procents vakans och nollförbrukning ingår inte i energi- och vattenintensitetsberäkningarna.

beräkning av koldioxidutsläpp

Denna rapport använder endast data som Akelius har kontroll över enligt definitioner i *Greenhouse Gas Protocol*.

Källor till koldioxidutsläppsfaktorer som rör 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

I scope 1 ingår gaserna CO_2, CH_4 och N_2O i beräkningen av CO_2 ekvivalent för Frankrike och Storbritannien.
För Kanada och USA lämnas inte denna information.

I scope 2 ingår gaserna CO_2, CH_4 och N_2O i beräkningen av CO_2 ekvivalent för Kanada, USA och Storbritannien.
För USA och Kanada ingår också SOx och NOx i beräkningen.
För Frankrike lämnas inte denna information.

Källor för marknadsbaserade koldioxidutsläppsfaktorer är offentligt tillgänglig information från elleverantörer.
I Austin, Boston, Washington D.C. och Toronto finns ingen leverantörsinformation offentligt tillgänglig.

Data för utsläpp i scope 3 hämtas med hjälp av en utgiftsbaserad beräkningsmetod i tredjepartslösningen Normative, och är i linje med *Greenhouse Gas Protocol*.

Akelius beräknar intensitet av koldioxidutsläpp genom att dividera förbrukningen med tillhörande golvyta i respektive fastighet.
Byggnader med hundra procents vakans och nollförbrukning ingår inte i intensitetsberäkningen av koldioxidutsläppen.

datainsamling av avfall

Hantering av avfall från anläggningar och hyresgäster beror på lokala kommuner och deras bestämmelser.
Avfallsdata samlas in från fakturor när det är möjligt och kompletteras med beräkningar när data inte finns tillgängligt.
Data uppskattas utifrån avfallstyp, antal tunnor, volym och insamlingsfrekvens.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240531722026

väsentlighetsanalys

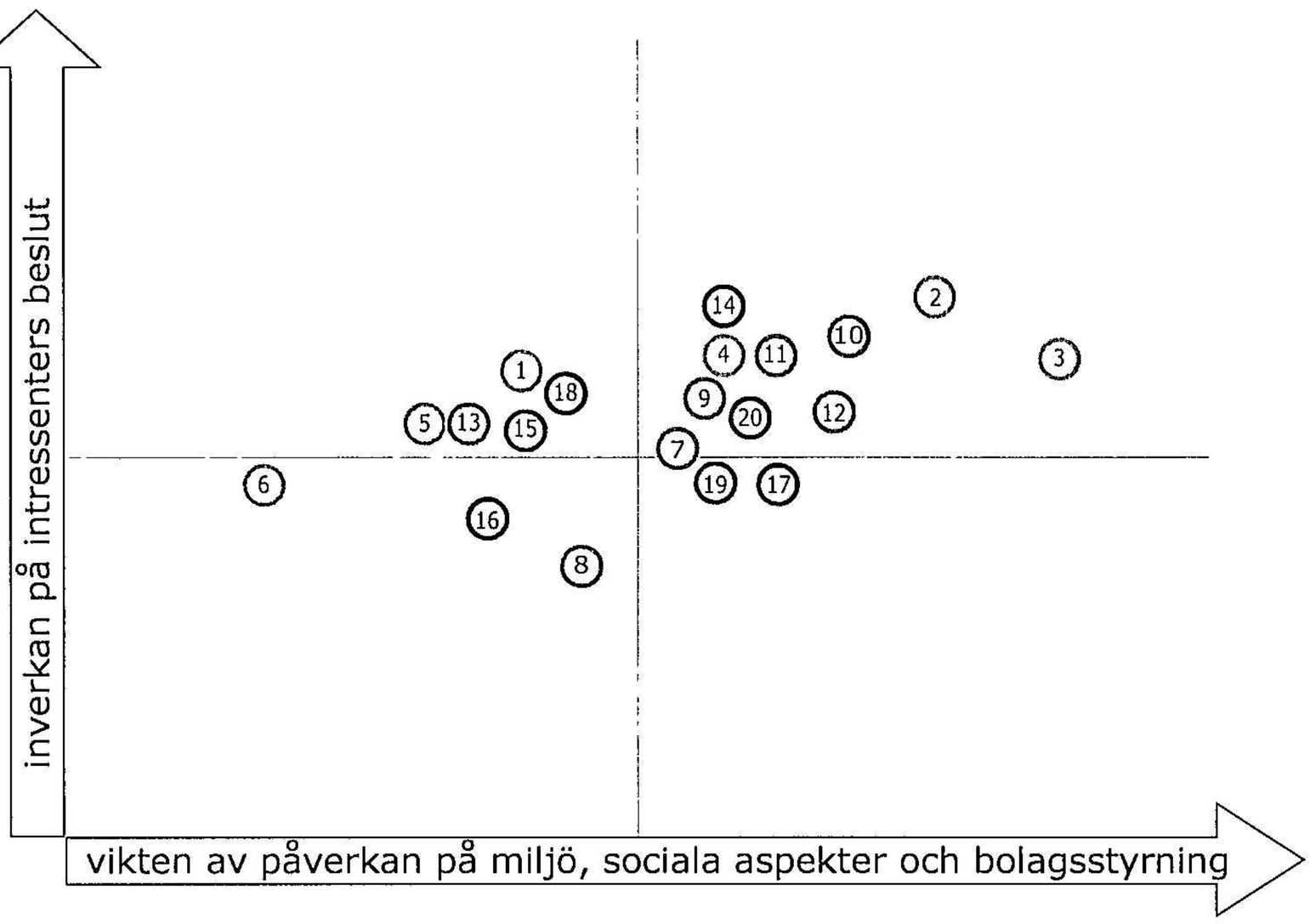
Väsentlighetsanalysen är en formell process för att identifiera fokusområden inom miljömässig, social och styrningsrelaterad hållbarhet som påverkar Akelius verksamhet och intressenter.

Akelius utförde väsentlighetsanalysen i fyra steg.
Första steget var att identifiera fokusområden genom att utvärdera och kartlägga aktuella verksamhetsprocesser och jämföra Akelius mot konkurrenter.
Tjugo fokusområden identifierades.

I steg två intervjuades ett urval av Akelius intressenter, exempelvis hyresgäster, personal, ledningsgruppen, styrelse, leverantörer, investerare och banker.
I tredje steget samlades svar på frågeställningar in från intressenter samt deras bedömning av väsentlighet.
Som ett fjärde steg använde Akelius väsentlighetsanalysen för att sätta sina hållbarhetsmål.

Processen för dubbel väsentlighetsanalys pågår för att följa *Corporate Sustainability Reporting Directive*, CSRD.

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: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517227027

riskbedömning av klimatförändringar

Klimatförändringar innebär risker för skador orsakade av extrema väderförhållanden, stigande havsnivåer, luftföroreningar och vattenbrist.
Vidare kan övergångsrisker som ny miljöpolitik i städer påverka Akelius i form av höjda skatter eller behov av att uppgradera fastigheter.

Akelius uppskattar att dessa risker kommer att öka på medellång och lång sikt.

styrning för att följa klimatförändringsrisker

Akelius styrelse godkänner och reviderar hållbarhetspolicyn och hållbarhetsmålen en gång per år.
Igor Rogulj är styrelseledamoten som ägnar sig åt klimatrelaterade frågor.
Ett av målen är att göra en riskbedömning av klimatförändringar utifrån Akelius resultatenhetsnivå,
med hänsyn till fastighetens exakta läge.

Akelius genomförde en riskanalys av klimatförändringar med hjälp av programvaran Climanomics* under 2022 och 2023.
Resultatet av utvärderingen delas med verkställande direktör och regionchefer.

Verkställande direktör är engagerad och tar ansvar för att se till att en lämplig strategi finns på plats.
Regionchefer ansvarar för att utveckla lämpliga processer för att begränsa riskerna och informera om förändringar i lokal lagstiftning.
Koncernens hållbarhetsavdelning ansvarar för uppföljningen av riskhanteringen.

Akelius klimatstrategi

Akelius strategi ses över årligen för att säkerställa att den är i linje med de identifierade riskerna.

Det inkluderar

- anpassning till klimatneutralitet för att minska koldioxidutsläppen till 2050
- produktion och användning av förnybar energi
- certifieringar av byggnader och lägenheter
- kontinuerlig analys av klimatförändringarnas fysiska påverkan på portföljen och framtagande av handlingsplaner för utsatta fastigheter
- ökat fokus på återanvändning av resurser och material
- förbättra energieffektiviseringsprojekt när det är möjligt

utvärderar klimatrelaterade risker och möjligheter

FN:s klimatpanel, IPCC, har tagit fram olika modeller, *Representative Concentration Pathways*, RCPs,
för att visa sambandet mellan framtida potentiella utsläpp och förväntade klimatförändringar.

Akelius väljer att presentera data baserat på två utsläppsscenarier över två tidsperioder, RCP 4,5-scenariot till 2030 och 2050 och RCP 8,5-scenariot till 2030 och 2050.

RCP 4,5-scenariot beskriver en ambitiös väg till utsläppsminskning med två grader Celsius.

RCP 8,5-scenariot beskriver om allt fortsätter på samma sätt och utsläppen av växthusgaser ökar, vilket leder till en temperaturökning högre än fyra grader Celsius.

Akelius använder fyra nivåer för att definiera finansiell påverkan

- nivå 1 är 1 till 5 meur
- nivå 2 är 5 till 50 meur
- nivå 3 är 50 till 250 meur
- nivå 4 är 250 meur och uppåt

*Copyright © 2022,
S&P Global Market Intelligence

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220028

riskanalys

Analysen visade att om inga åtgärder vidtas innebär båda scenarierna finansiella risker för Akelius,
såväl 2030 som 2050.
Den sammanlagda effekten kan vara begränsad,
men det finns en spridning mellan städerna.
Diversifieringen av fastighetsportföljen medför att Akelius inte behöver ändra affärsmodellen väsentligt.

klimatförändringsrisker

Fysisk risk leder till extra kostnader för att täcka skador och investera i fastigheten för att säkerställa dess motståndskraft.
Fysiska risker relevanta för Akelius inkluderar översvämningar,
som främst påverkar fastigheter i Kanada,
och extremtemperaturer,
främst i Kanada, Washington D.C och New York.
Risken för vattenbrist, tropiska cykloner och torka är minimal till ingen i städer där Akelius äger fastigheter.

Långsiktig övergångsrisk relaterad till scope 1, scope 2 och scope 3 är extra kostnader i form av tekniska framsteg och minskade intäkter på grund av rykte.
Risken är än så länge begränsad,
men generellt högre i Kanada och USA.

Risker på kort och medellång sikt är främst relaterad till brist på lämpliga energideklarationer som kan leda till minskad omsättning när lägenheterna inte kan hyras ut.
Denna risk finns främst i London och Paris.

finansiell påverkan

Den finansiella påverkan per stad för alla fyra scenarierna är nivå 1 för Austin, Ottawa och Paris och nivå 2 för övriga städer.
Den genomsnittliga effekten på Akelius portfölj per år är på nivå 2 med undantag för scenario RCP 8,5 år 2050 på nivå 3.
Se tabell nedan.

klimatrelaterade möjligheter

Akelius står inför risker kopplat till förändrade klimatförhållanden,
men det finns också möjligheter som Akelius kan dra nytta av.

Akelius har identifierat flera möjligheter

- minskad energianvändning i effektivare byggnader
- ökad användning av energikällor med lägre utsläpp
- ökad produktion av egen förnybar energi, exempelvis med solpaneler
- högre värdering av certifierade fastigheter

Scenario	Finansiell påverkan per stad, risker och möjligheter	Genomsnittlig finansiell påverkan på Akelius bestånd per år	
		Risker	Möjligheter
RCP 4,5 till 2030	Nivå 2 Nivå 1 i Austin, Ottawa och Paris	Nivå 2	Nivå 2
RCP 4,5 till 2050	Nivå 2 Nivå 1 i Austin, Ottawa och Paris	Nivå 2	Nivå 3
RCP 8,5 till 2030	Nivå 2 Nivå 1 i Austin, Ottawa och Paris	Nivå 2	Nivå 2
RCP 8,5 till 2050	Nivå 2 Nivå 1 i Austin, Ottawa och Paris	Nivå 3	Nivå 3

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517222029

EU:s taxonomi

Akelius är skyldig att redovisa andelen taxonomiomfattande verksamheter inom tre av de sex målen,
begränsning av klimatförändringar,
anpassning till klimatförändringar och
omställning till en cirkulär ekonomi.

Tekniska granskningskriterier definierar vilka av Akelius verksamheter som omfattas av taxonomin.

Utöver att rapportera taxonomiomfattande verksamheter ska Akelius rapportera vilka verksamheter som är förenliga med miljömål ett och två.
Samt lämna upplysningar om verksamheter relaterade till gas- och kärnkraftsverksamhet.

För att en omfattad verksamhet 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 verksamheten inte orsakar betydande skada för något av de återstående fem målen
- uppfylla minimiskyddsåtgärder genom hela den globala leveranskedjan

Akelius omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter redovisas i samband med följande verksamheter

- 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 all verksamhet ska allokeras till det första miljömålet,
där omsättning för verksamhet 7.7 förvärv och ägande av byggnader, kan ingå.
Vissa av Akelius investeringar hade kunnat allokerats även till miljömål två,
men EU:s taxonomi tillåter inte dubbelräkning.

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 verksamheter,
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 verksamheterna 7.5 och 7.6.

Akelius har inga kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517122030

bedömning av taxonomins omfattning och nyckeltal

Akelius beräknar andelen verksamheter 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.

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 128–131.

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 verksamheter 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 2023,
på grund av antalet och komplexiteten av de tekniska granskningskriterierna.

Detta innebär även att det är utmanande att specificera vilka framtida investeringsprojekt som kan vara förenliga med taxonomin. Akelius fortsätter därför arbetet med 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, se sidorna 124–125.

Verksamhet 7.3 kriterierna för 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 verksamhet 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.
Se Akelius hemsida för mer information, hållbarhetssektionen.

Akelius uppförandekod för leverantörer säkerställer att även leverantörerna har *rimliga villkor*,
se sida 137.

2024051722031

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

omsättning

Ekonomiska verksamheter (1)		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH									
	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringarna (11)	Anpassning till klimatförändringarna (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel taxonomiförenlig (A.1) eller -omfattad (A.2) omsättning 2022 (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	%	M	O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande 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%	M	
Varav omställningsverksamheter		-	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		O
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	333	100%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								100%		
Omsättning för omfattade men ej taxonomiförenliga verksamheter (A.2)		**333**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
Summa (A.1 + A.2)		**333**	**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)	**333**	**100%**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

driftsutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	2023 Omsättning (3)	2023 Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Begränsning av klimatförändringarna (11)	Anpassning till klimatförändringarna (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel taxonomiförenliga (A.1) eller -omfattade (A.2) driftsutgifter 2022 (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	%	M	O
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%	M	-
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%	M	-
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%	M	
Varav omställningsverksamheter		-	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		O
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	35	100%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								100%		
Driftsutgifter för omfattade men ej taxonomiförenliga verksamheter (A.2)		**35**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
Summa (A.1 + A.2)		**35**	**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)	**35**	**100%**

2024051722033

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

kapitalutgifter

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	2023 Kapitalutgifter (3)	2023 Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringarna (5)	Anpassning till klimatförändringarna (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada, DNSH: Begränsning av klimatförändringarna (11)	Anpassning till klimatförändringarna (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel taxonomiförenliga (A.1) eller -omfattade (A.2) kapitalutgifter 2022 (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	%	M	O
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%	M	
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%	M	
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%	M	
Varav omställningsverksamheter		-	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		O
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL	E/L; N/EL										
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	3	2%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	191	98%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								98%		
Kapitalutgifter för omfattade men ej taxonomiförenliga verksamheter (A.2)		**194**	**100%**														**100%**		
Summa (A.1 + A.2)		**194**	**100%**														**100%**		
B. Verksamheter som ej omfattas av taxonomin																			
Kapitalutgifter hos ej taxonomiomfattade verksamheter (B)		-	0%																
Summa (A + B)		**194**	**100%**																

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

taxonomiförenlighet per mål

	Andel av omsättningen/ total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0 procent	100 procent
CCA	0 procent	100 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	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0 procent	100 procent
CCA	0 procent	100 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	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0 procent	100 procent
CCA	0 procent	100 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
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 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 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

Fossilgasrelaterade verksamheter	Ja/ 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, 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 uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220335

hållbarhet, nyckeltal

miljö - energiförbrukning och vatten
GRI 302–1, 302–3, 303–5

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2023	2022
Elektricitet				
Total elförbrukning	-	MWh	49 419	48 310
Jämförbara fastigheter, total elförbrukning[2]	-	MWh	42 975	48 816
Andel av förbrukning från förnyelsebara källor	Ja	Procent	52,2	49,5
Total såld elektricitet	-	MWh	302	296
Olja				
Total bränsleförbrukning, olja	-	MWh	296	1 245
Andel av förbrukning från förnyelsebara källor	-	Procent	3,1	1,1
Gas				
Total bränsleförbrukning, gas	-	MWh	165 081	170 336
Jämförbara fastigheter, total bränsleförbrukning, gas[2]	-	MWh	151 423	159 068
Andel av förbrukning från förnyelsebara källor	-	Procent	0	0
Energi				
Energiintensitet, byggnader[3]	Ja	kWh/kvm	166,9	186,4
Total energiförbrukning, elektricitet och bränsle	-	MWh	214 796	219 891
Jämförbara fastigheter, total energiintensitet[2]		kWh/kvm	168,8	189,6
Jämförbara fastigheter, energiförbrukning, byggnader, elektricitet och bränsle[2]	-	MWh	194 694	204 129
Vatten				
Total vattenförbrukning	-	Miljoner m³	1,66	1,55
Jämförbara fastigheter, total vattenförbrukning[2]	-	Miljoner m³	1,52	1,44
Total vattenförbrukning från områden med vattenbrist	-	Miljoner m³	1,01	1,00
Vattenintensitet, byggnader[3]	Ja	m³/kvm	1,8	1,8

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 15–16
2) 2022 har omräknats baserat på jämförbara fastigheter 2023
3) 2022 har korrigerats

energiintensitet minskade med 10,9 procent i jämförbart bestånd

Under 2023 avser oljeförbrukningen endast förbrukning genom reservsystem.
Samtliga primära oljesystem har ersatts av mer effektiva el- eller gassystem.
Det har i sin tur ökat totala elförbrukningen med 2,3 procent (21,3).
Total elförbrukning i jämförbart bestånd minskade med 1,9 procent (1,7) för 2023.

vattenintensitet minskade med 0,7 procent

Under året ökade den jämförbara vattenförbrukningen med 5,4 procent (-14,2).
På grund av fokus på vattenprojekt i större fastigheter har den totala vattenintensiteten minskat med 0,7 procent (-5,4).

Städer med vattenbristindex högre än 0,4 är inkluderade i beräkningen av total vattenförbrukning från områden med vattenbrist.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220336

solpaneler genererar 21 procent mer elproduktion

Akelius har 23 existerande solpanelssystem installerade inom portföljen.
Det pågår eller planeras för ytterligare 14 system.

Total elproduktion under 2023 var 1,5 GWh (1,2),
en ökning på 21 procent sedan 2022.
Installation av solpaneler hjälper Akelius att utvecklas mot att nå målen för lägre utsläpp och mer förnyelsebar energi.

små enheter för att minimera elförbrukningen

2022 tecknade Akelius ett samarbetsavtal med Voltalis som tillhandahåller små enheter för att hjälpa hyresgäster att spara el.
Enheten inkluderar fjärrstyrning av el och uppvärmning via en applikation.

Voltalis installerar sina enheter kostnadsfritt i lägenheter i större projekt,
vilket sker i förväg innan nya hyresgäster flyttar in.
164 lägenheter är redan fullt utrustade.
Under 2023 sparade projektet 12 MWh (3) el för hyresgästerna,
vilket innebär elbesparning på 15 MWh sedan samarbetet startade.

Akelius kommer att fortsätta med detta projekt under 2024.

vattenprojekt i Toronto ger kostnadsbesparingar

En fastighets vattenmätare mäter volymen av inkommande vatten, inklusive luftbubblor.
Akelius betalar därmed för både luftbubblor och vatten.
En enhet för vattenflödeshantering installerades i en fastighet i Toronto för att minska kostnaderna.
Enheten kalibrerade under tre månader,
vilket medförde maximala besparingar med minimal tryckförlust.
Den initiala projektkostnaden uppgick till 15 000 euro.
Enheten har redan gett kostnadsbesparingar på 25 procent jämfört med föregående år.

Pilotprojektet utökas nu till ytterligare 34 fastigheter.
Målet är att installera dessa enheter i samtliga lämpliga fastigheter i Torontobeståndet.

energibesiktningar slutförda

Samtliga Akeliusfastigheter som inte är under renovering har energibesiktigats under 2023.

Som ett resultat har totalt 575 fastigheter fått ett energiinspektionsprotokoll och en sammanfattande energirapport.
Rapporterna innehåller bland annat detaljer om byggnadens klimatskal, mekaniska och elektriska system, förbrukning och underhåll.

Nästa steg för 2024 är att ta fram en energihandlingsplan för alla besiktigade fastigheter för att driva på energieffektivitet och hållbara åtgärder.

hållbarhetsbetyg för byggnader, BSR

BSR är en internt kundanpassad modell.
Den analyserar alla energi- och hållbarhetsaspekter av alla byggnader.
Modellen är stadsspecifik på grund av lokala lagar och förordningar.
Den använder all data som samlats in under energiinspektioner.

BSR är en levande modell där bruna fastigheter kan förbättra sig i stadsrankningen vid genomförande av gröna projekt.
Bedömning görs på en skala från brunt till grönt vilket skapar en rangordning som är tillgänglig per stad och baseras på åtta kategorier.
Dessa är klimatskal, byggsystem, energikällor, förbrukning, förnybara energikällor, byggnadscertifiering enligt lokala lagar, underhåll och klimatriskbedömning.

Akelius modell kommer att vara färdigställd i slutet av första kvartalet 2024.

framgångshistorier under 2023

36 energi- och vattenprojekt slutfördes under 2023, inklusive

- det sista primära oljesystemet i Paris är borttaget
- rörisoleringsfria projekt i tre fastigheter i Paris
- ny teknik för att undvika onödig eldning i gaspannor i en fastighet i London

Mer information finns tillgänglig på Akelius hemsida under hållbarhetssektionen.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220037

miljö - koldioxidutsläpp
GRI 305–1, 305–2, 305–3, 305–4

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2023	2022
Scope 1				
Totala direkta växthusgaser, utsläpp[2]	-	Ton CO_2 ekv	29 991	31 199
Scope 2				
Totala indirekta växthusgaser, utsläpp, marknadsbaserade	-	Ton CO_2 ekv	5 003	6 041
Totala indirekta växthusgaser, utsläpp, anläggningsbaserade	-	Ton CO_2 ekv	5 915	6 521
Växthusgasintensitet				
Växthusgaser, utsläppsintensitet från byggnaders energiförbrukning, marknadsbaserade[2]	-	Kilo CO_2/kvm	26,2	29,0
Scope 1+2				
Totala koldioxidutsläpp, marknadsbaserade	Ja	Ton CO_2 ekv	34 994	37 240
Jämförbara fastigheter totala koldioxidutsläpp, marknadsbaserade[3]	-	Ton CO_2 ekv	31 677	33 977
Totala koldioxidutsläpp, anläggningsbaserade	Ja	Ton CO_2 ekv	35 906	37 720
Jämförbara fastigheter totala koldioxidutsläpp, anläggningsbaserade[3]	-	Ton CO_2 ekv	32 593	34 586
Scope 3[4]				
1. Köpta varor och tjänster och 5. Avfall genererat i verksamheten	-	Ton CO_2 ekv	22 053	43 042
2. Anläggningstillgångar	-	Ton CO_2 ekv	-	202
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	-	Ton CO_2 ekv	8 052	9 053
4. Transport och distribution, uppströms	-	Ton CO_2 ekv	5	13
6. Affärsresor	-	Ton CO_2 ekv	211	372
7. Anställdas pendling	-	Ton CO_2 ekv	678	757
13. Leasade tillgångar, nedströms[2]	-	Ton CO_2 ekv	50 565	55 749
15. Investeringar[5]	-	Ton CO_2 ekv	11 666	E/t
Totala koldioxidutsläpp, uppströms och nedströms	-	Ton CO_2 ekv	93 230	109 188
Scope 1+2+3[6]	**Ja**	**Ton CO_2 ekv**	**128 224**	**146 428**

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 15–16
2) 2022 har korrigerats
3) 2022 har omräknats baserat på jämförbara fastigheter 2023
4) inkluderar 13,5 procent av Castellum AB:s scope 3-utsläpp för 2023
5) scope 1 och scope 2 för Castellum AB
6) totala marknadsbaserade koldioxidutsläpp

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220338

policy för att minska utsläppen av växthusgaser

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

minska utsläppen inom scope 1 och scope 2

23,4 procent (21,3) av Akelius koldioxidutsläpp finns inom scope 1.
Akelius utsläpp inom scope 1 kommer från förbrukad olja, naturgas, bränsle till koncernens fordon samt från förbrukad värme och el.

Baserat på marknadsbaserade utsläpp så finns 3,9 procent (4,1) av Akelius koldioxidutsläpp inom scope 2.
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
17,2 procent (-19,8) under 2023.
Intensiteten av marknadsbaserade koldioxidutsläpp var 26,2 kg CO_2e per kvadratmeter (29,0) under 2023,
en minskning med 9,6 procent (12.4).

27,3 procent (25,4) av Akelius utsläpp finns inom scope 1 och 2.

utsläpp inom scope 3

Indirekta utsläpp, scope 3, kommer från utsläpp som genereras någon annanstans, men som bör tillskrivas Akelius verksamhet.

72,7 procent (74,6) av Akelius totala utsläpp finns inom scope 3.

Akelius stod för 93 230 ton (109 188) av utsläpp inom scope 3 under 2023.
Den största påverkan kommer från kategorierna leasade tillgångar i senare led med 54,2 procent (52,1),
samt inköpta varor och tjänster med
23,7 procent (39,4).

biologisk mångfald

gröna tak

Gröna tak ger skugga och sänker temperaturen på taket och den omgivande luften.
Detta kan bidra till att minska byggnadens energiförbrukning vid varmt väder.
Från och med 2023 har Akelius tio fastigheter med gröna tak,
med en sammanlagd yta på
1 916 kvadratmeter.
Ytterligare tre gröna tak planeras att installeras under 2024,
i Washington, Montreal respektive London.
2 302 kvadratmeter gröna tak kommer tillkomma.

Toronto installerar bikupor

Lokal personal installerade bikupor i juni.
Två bikupor installerades på sedumtaket hos Akelius kontor i Toronto.
Två andra bikupor installerades på fastigheten 36 Castle Frank.

Honungsbin förbättrar den biologiska mångfalden genom att pollinera växter inom en radie av två kilometer,
vilket gynnar det urbana ekosystemet.

Bikuporna förbättrar också den ekologiska stabiliteten genom att tillhandahålla en säker livsmiljö för Torontos pollinatörer, som är känsliga för föroreningar och miljöförändringar.
Initiativet fick positiv respons från både anställda och hyresgäster.

dagvattendammar i Austin

Fastigheterna i Hays och Leander Park har en varsin dagvattendamm,
en konstgjord sjö avsedd för dagvattenhantering.

Denna typ av damm hjälper till att förebygga översvämningar genom att hantera överskottsvatten,
förbättrar vattenkvaliteten genom filtrering av sediment och föroreningar,
och minimerar jorderosionen.
Den fungerar också som en livsmiljö för vilda djur och bidrar till områdets visuella attraktionskraft.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220039

miljö - avfall
GRI 306

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2023	2022
Avfall				
Mängd i vikt på producerat avfall	-	Ton	37 265	36 349
varav ej farligt avfall	-	Procent	100	100
Mängd i vikt på återvunnet avfall	-	Ton	11 630	9 932
Andel återvunnet avfall	Ja	Procent	31	27
Mängd i vikt på avfall skickat till deponi	-	Ton	23 291	24 099
Andel avfall skickat till deponi	-	Procent	63	67
Mängd i vikt på avfall skickat till förbränning med energiåtervinning[2]	-	Ton	2 344	2 318
Andel avfall skickat till förbränning med energiåtervinning	-	Procent	6	6

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 15–16

2) Akelius skickar inget avfall till förbränning utan energiåtervinning

avfallshantering i fastigheter

Under 2023 ökade totalt avfall med 2,5 procent (16,3) jämfört med 2022.

Andelen återvunnet avfall ökade till 31 procent (27) av det totala avfallet under året.
Detta är i enlighet med det godkända hållbarhetsmålet relaterat till återvunnet avfall på sidan 15.

avfallshanteringsplan

Målen för avfallshanteringsplanen är att minimera mängden genererat avfall, att maximera mängden material som återanvänds, återvinns eller upparbetas samt att minimera mängden material som skickas till deponi.

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

avfall från anläggningar och hyresgäster

Akelius vill säkerställa att alla fastigheter har landspecifika sorteringsstationer och informerar hyresgäster och personal om hur hushållsavfall ska sorteras.

byggavfall

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

Byggchefer samlar in uppgifter om byggnadsavfall från entreprenörer kvartalsvis.
Samarbete med entreprenörer bidrar till att minimera avfall genom att rätt mängd material per projekt köps in och att material återanvänds eller återvinns.

återanvändning av material

Akelius tar hänsyn till cirkulär ekonomi. Byggteamen tillämpar hållbarhet i alla aspekter av sitt arbete, från design och produktinköp, till hantering av avfall i slutet av projekten.

Karakteristiska och välbevarade material återanvänds regelbundet vid renoveringar. Befintligt murade väggar och golv räknas som återanvänt material för LEED-certifieringar.

I New York har det lokala teamet till exempel återanvänt köksskåp som blivit över för att skapa nya kök.
Arbetet resulterar i både ekonomiska besparingar och mindre avfallsproduktion.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220040

hållbar byggnation

hållbara leverantörer

Uppförandekoden för leverantörer fastställer skyldigheterna för Akelius leverantörer och affärspartners när det gäller social, miljömässig och etisk efterlevnad.

Det står uttryckligen i uppförandekoden att leverantören ska

- följa alla tillämpliga lagar, förordningar och standarder i de länder där företaget är verksamt
- ha en hälsosam och säker arbetsmiljö
- främja och skydda de internationella mänskliga rättigheterna

Definitionen av en leverantör i detta sammanhang är följande

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

88 procent av leverantörerna har accepterat Akelius uppförandekod för leverantörer i slutet av 2023.

Akelius implementerar en bedömning av leverantörers hållbarhetsprestation

Akelius strävar efter att bedöma leverantörers hållbarhetsprestation i kategorier så som miljö, mänskliga rättigheter, barnarbete, hälsa och säkerhet, bolagsstyrning och hantering av leverantörskedjan.
En förhandsbedömning görs baserat på enkätsvar som skickats till de leverantörer som skrivit under Akelius uppförandekod för leverantörer.

Akelius bedömer hållbarhetskategorierna på skalor mellan 1–100 procent.
Leverantörer med en totalpoäng lägre än 31 procent anses vara högriskleverantörer.
Svaren från leverantörer där Akelius spenderat mer än 50 000 euro per år granskas.

Leverantörer bör skapa egna åtgärdsplaner som kan bidra till att förbättra prestationen i de kategorier som inte uppfyller hållbarhetskraven.

Om leverantören bryter mot uppförandekoden och inte inför en åtgärdsplan har Akelius rätt att säga upp avtalet.

Implementeringen av processen har påbörjats i USA och London.
42 procent av leverantörerna har utvärderats i dessa regioner.
För Paris och Kanada kommer processen att genomföras under 2024.

policy för gröna inköp

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

policy för ansvarsfulla investeringar

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

livscykelanalys

Akelius komponenter har en livscykelanalys

Samtliga godkända komponenter på listan för huvudkomponenter,
totalt 966 stycken,
analyserades med programvaran *One Click LCA*.

Akelius har som mål att öka användningen av komponenter med miljövarudeklaration, EPD.

livscykelanalys i Boston och London

Livscykelanalyser utfördes för kontoren i London och Boston.
Som ett resultat togs en specifik policy för hållbar upphandling fram.

Londonkontoret fick elva poäng i *BREEAM fit out*-systemet.
Poängen kommer att hjälpa till att uppnå betyget *very good* istället för *good*.

Bostonkontoret fick tre poäng i *LEED interior design and construction*.
De tre extra poängen i *LEED* ökar betyget från silver till guld.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220411

energideklarationer

I Paris och London är energideklarationer obligatoriska på lägenhetsnivå.
För att vara framtidssäkrad och undvika straffavgifter eller andra restriktioner, som förbud mot hyreshöjningar eller tilläggshyror i framtiden, genomförde Akelius en analys av energideklarationer.

I New York finns en obligatorisk energieffektivitetsklassificering för byggnader på fastighetsnivå.

Akelius har en tydlig väg för att minimera risken för vinstbortfall avseende energideklarationer.

certifieringar för hållbara fastigheter

Certifieringar för hållbara fastigheter visar en byggnads hållbarhet ur ett miljö-, energi- och vattenperspektiv.
De är en indikator på koncernens engagemang mot en grönare portfölj.

Boston får LEED Gold

Akelius nya kontor i Boston, 40 Channel Center, har tilldelats LEED-CIv4 GOLD-certifiering.
Alla förkunskapskrav uppfylldes och 66 poäng erhölls.

På grund av denna prestation nominerades projektet till ett pris vid *Green Building Showcase Awards* i kategorin *Sustainable Interior Outfit* tillsammans med fyra andra projekt.

Ceremonin ägde rum 26 oktober 2023.

4,5 procent certifierade fastigheter, 7,8 procent potentiella certifieringar

	Certifiering				Golvyta	
Fastighet, stad	Namn	Nivå	Certifierad/ potentiell	År/ förväntat år	Kvm	Procent*
The Stanton, Washington D.C.	LEED	Silver	Certifierad	2022	10 769	1,5
The Edition, Washington D.C.	LEED HOMES	Guld	Certifierad	2019	61 558	8,5
40 Channel Center, Boston	LEED CI /WELL	Guld	Certifierad	2023	818	0,1
162 Summer Street, Boston	LEED BD+C	–	Potentiell	2025	1 987	0,3
777 St Marks Avenue, New York	LEED	–	Potentiell	–	7 295	1,0
28-30 W 22nd St, New York	LEED	Guld	Potentiell	2024	2 956	0,4
1401 Mass Ave NW, Washington D.C.	LEED /WELL	Platinum /Silver	Potentiell	2024	3 881	0,5
Harvard Hall, Washington D.C.	LEED	Silver	Potentiell	2024	15 586	2,1
Summa, USA					**104 850**	**14,4**

* andel certifierad eller potentiellt certifierad golvyta av total golvyta i regionen

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220042

4,5 procent certifierade fastigheter, 7,8 procent potentiella certifieringar

		Certifiering			Golvyta	
Fastighet, stad	Namn	Nivå	Certifierad/ potentiell	År/ förväntat år	Kvm	Procent*
Challoner House, London	BREEAM	Good	Potentiell	2024	1 690	0,9
Premier House, London	BREEAM	Very good	Potentiell	2024	7 969	4,1
Summa, Europa					**9 660**	**5,0**
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	2024	4 605	0,6
266 Lansdowne Avenue, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	1 453	0,2
3460 Rue Durocher, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	4 647	0,6
25 Avenue des Pins West, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	1 203	0,2
590 Outremont, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	3 261	0,4
3014 Van Horne, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	3 007	0,4
3495 Van Horne, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	1 830	0,2
3460 Peel St, Montreal	LEED BD+C	Silver/Guld	Potentiell	2025	18 565	2,4
3195 Van Horne Avenue, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	1 144	0,2
The Rosemount, Montreal	LEED O&M	Silver	Potentiell	2024	3 870	0,5
511 Place d'Armes, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	4 935	0,6
1800 Victoria, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	2 954	0,4
4350 Hotel de Ville, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	3 637	0,5
30 Saint Joseph Boulevard Est, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	8 184	1,0
37 Roosevelt, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	2 492	0,3
6600 Darlington, Montreal	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	2 115	0,3
9675 Papineau, Montreal	LEED O+M	Silver/Guld	Potentiell	2025	11 796	1,5
Gatineau portfolio, Ottawa	BOMA BEST	-	Potentiell	2024	11 371	1,5
Summa, Kanada					**95 588**	**12,2**
Summa, Akelius					**210 097**	**12,3**

* andel certifierad eller potentiellt certifierad golvyta av total golvyta i regionen

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517122043

sociala - anställda och hyresgäster
GRI 401, 403, 404, 405, 406, 416

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2023 Män	2023 Kvinnor	2022 Män	2022 Kvinnor
Löneskillnader						
Direktanställda	90–110	Procent	112		114	
Chefer	90–110	Procent	116		120	
Könsfördelning						
Direktanställda	40 till 60	Procent	55	45	57	43
Chefer	-	Procent	47	53	49	51
Styrelse	-	Procent	80	20	83	17
Europa	-	Procent	42	58	45	55
Kanada	-	Procent	56	44	56	44
USA	-	Procent	64	36	68	32
Antal anställda						
18–35 år	-	Antal	121	137	161	168
36–50 år	-	Antal	126	119	145	114
Över 50 år	-	Antal	113	39	127	40
Föräldraledighet						
Gick på föräldraledighet	-	Antal	5	21	9	14
Kom tillbaka till arbetet	-	Antal	3	7	8	26

Indikator	Akelius mål[1]	Måttenhet	2023	2022
Utbildning				
Utbildning och utveckling, direktanställda	3 dagar per år	Genomsnittligt antal dagar	2,5	4,1
Personalomsättning				
Nyanställda[2]	-	Antal	153	241
Nyanställda[2]	-	Procent	23,4	31,9
Personalomsättning	-	Antal	233	253
Personalomsättning[2]	-	Procent	25,8	25,1
Hälsa och säkerhet				
Olycksfall	0,00	Per 100 000 arbetade timmar	0,07	0,06
Förlorade arbetsdagar	0,00	Per 100 000 arbetade timmar	0,00	0,00
Sjukfrånvaro	≤2,0	Procent	2,3	1,9
Dödsfall	0	Antal	-	-
Utvärdering				
Utvärdering av hälsa och säkerhet, tillgångar[3]	-	Procent av tillgångar	100	92
Regelefterlevnad				
Regelefterlevnad hälsa och säkerhet	Ja	Antal incidenter	35	36

1) Akelius hållbarhetsmål finns förklarade på sidorna 15–16

2) 2022 har räknats om till följd av förändring i beräkningsmetod

3) exkluderar renoveringsprojekt och Akelius kontor

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220044

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 är av högsta prioritet inom Akelius. Akelius strävar efter mångfald och jämlikhet vad gäller rekrytering, utveckling och ersättning.

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

Akelius

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

Ledningen följer upp jämställdhetsstatistik kvartalsvis.

balans i arbetslivet

Akelius uppmuntrar alla anställda att leva ett balanserat och aktivt liv.
Akelius mäter de anställdas 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 gällande föräldraledighet i de länder där koncernen är verksam.

utbildning och internrekrytering

Ledningen utvärderar löpande behovet av utbildning för anställda och säkerställer att den tillhandahålls.

Nyanställda deltar i Akelius *onboarding*-program, *Welcome to Akelius*, som innehåller onlineutbildning och ett endagsseminarium.
Deltagare lär sig om Akelius historia, kultur, värderingar, principer och strategi.

Ambitiösa medarbetare kan ansöka till *growing future leaders*-programmet.
Det är ett tvåårigt program som inkluderar kvartalsvisa fysiska seminarier och workshops, mentorskap, praktik och praktiska projekt.
21 deltagare går programmet som startade under 2023.

Internrekrytering utvecklar anställda och motiverar dem att ständigt förbättra sig.
Akelius internrekryterade 50 anställda under 2023,
varav 37 anställda blev befordrade till högre positioner.

uppföljning av anställdas och hyresgästers hälsa och säkerhet

Akelius stöder och skyddar internationella mänskliga rättigheter som dessa uttrycks 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 eller andra affärspartners att rapportera misstänkta brott mot uppförandekoden anonymt genom Akelius system för visselblåsning.

Akelius följer upp hälso- och säkerhetsincidenter och olyckor på arbetsplatsen för att förhindra att de inträffar i framtiden.
För personal som arbetar i den löpande verksamheten finns risk för fysiska skador och psykosociala problem,
som hot och trakasserier.
På kontoren är risken ofta relaterad till stress, arbetsbelastning och ergonomi.

Hyresgästernas säkerhet är av högsta prioritet för Akelius.
Akelius håller sina fastigheter säkra och i gott skick.
Akelius hade inga större fall av bristande efterlevnad.
51 procent av fallen av bristande efterlevnad ledde inte till några finansiella påföljder.
Resterande fall ledde till mindre bötesbelopp i New York och Montreal.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220045

bolagsstyrning - skattetransparens
GRI 207

land-för-land-rapportering 2023

meur	Anställda	Materiella tillgångar exklusive likvida medel	Intäkter tredje part	Intäkter koncern interna	Resultat före skatt	Årets skatt	Betald inkomst-skatt
Sverige	26	-	354	231	442	-	-
Kanada	301	2 093	108	3	-180	-	-
Frankrike	49	429	16	-	-70	-	-
Storbritannien	62	949	40	1	-31	-2	-2
USA	221	2 219	171	71	-369	-	-1
Tyskland	15	-	-	3	-	-	-
Nederländerna	-	-	-	17	-	-	-
Summa	**674**	**5 690**	**689**	**326**	**-208**	**-2**	**-3**

betald skatt

meur	2023	2022
Bolagsskatt	3	2
Fastighetsskatt	38	44
Moms, ej avdragsgill	19	19
Stämpelskatt och överlåtelseskatt	-	7
Energi- och koldioxidskatt	1	1
Innehållen inkomstskatt för löntagare	12	11
Sociala avgifter och löneskatter	7	6
Summa	**80**	**90**

land-för-land-rapportering

De svenska bolagen äger aktier i rörelsedrivande dotterbolag och tillhandahåller finansiering till dotterbolagen.
Bolaget i Nederländerna tillhandahåller finansiering till koncernbolagen.
Det tyska bolaget består av koncernfunktioner och tillhandahåller affärsutveckling till koncernen.
Huvudsakliga verksamheten i Kanada, Frankrike, Storbritannien och USA är att äga bostadsfastigheter.

Medelantal anställda har beräknats med heltidsekvivalentberäkning.

Intäkter från tredje part och interna koncernintäkter avser hyresintäkter, realisationsvinster från avyttring av tillgångar, orealiserade vinster, ränteintäkter och extraordinära intäkter.
Övrigt totalresultat, värdeförändringar och orealiserade vinster redovisade i eget kapital har inte tagits med som intäkt.

intern styrning av skatt

Skattepolicyn inkluderar att betala korrekt skatt där Akelius bedriver verksamhet. Akelius genomför inte några transaktioner som är osäkra eller aggressiva ur ett skatteperspektiv.
Transaktioner sker i enlighet med skattelagstiftningen i respektive jurisdiktion samt internationella avtal och bestämmelser.

Revisionsutskottet kontrollerar och övervakar efterlevnaden av skattelagstiftningen.
Styrning och kontroll av skattefrågor har delegerats till Head of Tax.

De största riskerna för Akelius avseende skatt är ny skattelagstiftning eller praxis i respektive jurisdiktion.
Skatterisker kan också uppstå vid införande av nya policyer och rutiner.
Om dessa inte genomförs på rätt sätt och i tid kan det leda till felaktig rapportering och potentiella straffavgifter.
Akelius övervakar utvecklingen av skattelagstiftningen och förbereder för eventuella nödvändiga förändringar.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517722046

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 på sidorna 121–142, samt att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

2024-03-14

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Fredrik Nyblin

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220447

nyckeltal per land

	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Fastigheter Kanada					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	16,68	15,95	15,91	14,36	14,93
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	6,0	5,2	2,7	3,3	6,5
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	12,9	7,1	2,1	3,7	2,0
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	25,5	6,9	1,4	6,6	-6,8
Verkligt värde, euro/kvm	3 732	3 977	4 391	3 877	3 895
Direktavkastningskrav, procent	4,57	4,13	3,81	3,94	4,21
Antal lägenheter	8 836	8 834	7 909	7 400	7 366
Vakansgrad bostäder, procent	3,5	5,4	11,4	13,5	14,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,6	1,1	2,7	2,7	1,4
Ingående verkligt värde, meur	2 233	2 141	1 755	1 736	1 487
Värdeförändring, meur	-159	-172	30	37	153
Investeringar, meur	48	60	70	78	75
Köp, meur	-	222	128	22	35
Försäljning, meur	-	-11	-	-	-119
Valutakursdifferenser, meur	-30	-7	158	-118	105
Utgående verkligt värde, meur	2 092	2 233	2 141	1 755	1 736
Fastigheter USA					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	28,32	28,13	24,53	25,10	28,97
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	4,3	8,1	3,1	-1,4	5,9
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	9,3	15,9	2,1	1,0	4,2
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	16,6	32,8	-7,7	6,5	-4,2
Verkligt värde, euro/kvm	4 282	4 906	5 190	5 869	6 812
Direktavkastningskrav, procent	5,23	4,35	4,16	4,41	4,37
Antal lägenheter	6 928	6 923	6 240	4 564	3 931
Vakansgrad bostäder, procent	6,8	8,7	11,4	17,9	19,9
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,4	3,2	3,1	6,7	3,1
Ingående verkligt värde, meur	2 534	2 446	1 959	1 928	1 741
Värdeförändring, meur	-326	-391	-206	-47	-36
Investeringar, meur	92	91	97	105	111
Köp, meur	-	235	431	144	80
Försäljning, meur	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-84	153	165	-171	32
Utgående verkligt värde, meur	2 216	2 534	2 446	1 959	1 928

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220048

nyckeltal per land

	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Fastigheter Storbritannien					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	39,70	35,57	35,08	34,13	36,38
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	8,5	5,2	-3,9	-0,6	3,6
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	12,0	11,0	-4,2	5,8	4,4
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	14,2	15,8	-8,2	11,0	2,2
Verkligt värde, euro/kvm	9 234	9 046	9 483	8 728	9 106
Direktavkastningskrav, procent	4,38	4,17	4,06	4,12	4,13
Antal lägenheter	2 348	2 223	2 064	2 232	2 242
Vakansgrad bostäder, procent	3,8	5,2	8,2	16,1	16,0
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,7	0,7	0,9	3,7	1,7
Ingående verkligt värde, meur	939	985	912	951	878
Värdeförändring, meur	-48	-30	-21	-20	-20
Investeringar, meur	41	36	30	34	44
Köp, meur	-	-	-	-	5
Försäljning, meur	-3	-	-	-2	-1
Valutakursdifferenser, meur	20	-52	64	-51	45
Utgående verkligt värde, meur	949	939	985	912	951
Fastigheter Frankrike					
Medelhyra bostäder, euro/kvm/mån	29,82	29,18	27,61	27,10	25,61
Tillväxt medelhyra bostäder, procent[1]	2,2	7,0	1,4	3,4	11,7
Tillväxt hyresintäkter, procent[2]	10,8	13,0	11,5	13,6	16,2
Tillväxt driftöverskott, procent[2]	-5,6	8,9	73,4	447,7	-67,5
Verkligt värde, euro/kvm	8 308	8 909	8 564	8 099	7 559
Direktavkastningskrav, procent	3,90	3,77	3,74	4,03	4,06
Antal lägenheter	1 540	1 565	1 557	1 555	1 550
Vakansgrad bostäder, procent	19,0	24,8	28,8	34,1	38,6
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,8	3,3	2,3	2,1	2,3
Ingående verkligt värde, meur	467	448	429	402	380
Värdeförändring, meur	-49	1	5	6	1
Investeringar, meur	13	18	15	21	21
Köp, meur	-	-	-	-	-
Försäljning, meur	-2	-	-1	-	-
Valutakursdifferenser, meur	-	-	-	-	-
Utgående verkligt värde, meur	429	467	448	429	402

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: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

alternativa nyckeltal

Beräkning av alternativa nyckeltal med tillämpning av riktlinjer publicerade av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten.

20240517220049

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	2 833	4 506
Uppskjuten skatt	26	-10
Derivat	4	-63
Substansvärde	**2 863**	**4 433**
Summa räntebärande skulder	3 688	4 307
Hybridkapital	-334	-650
Likvida medel	-74	-217
Finansiella tillgångar	-855	-2 396
Nettoskuld	**2 425**	**1 044**
Summa tillgångar	6 732	8 993
Likvida medel	-74	-217
Finansiella tillgångar	-855	-2 396
Nettotillgångar	**5 803**	**6 380**
Belåningsgrad, procent	**42**	**16**

medelränta

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 354	3 657
Räntekostnader baserat på räntan vid årets slut	46	44
Medelränta	**1,38**	**1,20**

likviditet

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Likvida medel	74	217
Outnyttjade kreditavtal	47	159
Finansiella tillgångar	855	2 396
Likviditet	**976**	**2 772**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220S0

alternativa nyckeltal, fortsättning

ej pantsatt kvot

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Ej pantsatta fastigheter	5 232	5 606
Nyttjanderättstillgångar	6	7
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar	22	48
Finansiella tillgångar	855	2 396
Kundfordringar och andra fordringar	33	51
Derivat	52	97
Ej pantsatta tillgångar	**6 204**	**8 209**
Ej säkerställda lån	3 221	3 501
Likvida medel	-74	-217
Netto ej säkerställd senior skuld	**3 147**	**3 284**
Ej pantsatt kvot	**1,97**	**2,50**

eget kapital

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Årets totalresultat	-338	-531
Ingående eget kapital	4 506	7 049
Avkastning på eget kapital, procent	**-8**	**-8**
Eget kapital	2 833	4 506
Hybridkapital	334	650
Eget kapital och hybridkapital	**3 167**	**5 156**
Summa tillgångar	**6 732**	**8 993**
Soliditet, procent	**42**	**50**
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	**47**	**57**

realiserad värdetillväxt

meur	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	5	11
Förvärvspris	-5	-13
Ackumulerade investeringar	-2	-9
Realiserad värdetillväxt	**-2**	**-11**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220511

alternativa nyckeltal, fortsättning

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2023 jan–dec	2022 jan–dec	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	333	303	10,0
Förvärv och avyttringar	-27	-16	
Serviceintäkter	-5	-4	
Valutakursdifferenser	-	-11	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	**301**	**272**	**10,8**
Driftöverskott	173	148	16,7
Förvärv och avyttringar	-14	-8	
Valutakursdifferenser	-	-5	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**159**	**135**	**18,0**

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2022–dec 2023
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2022	**127**
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	29
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-5
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**24**
Köp och försäljning hyresintäkter	11
Köp och försäljning fastighetskostnader	-5
Köp och försäljning driftöverskott	**6**
Valutakursdifferenser	-5
Centrala administrationskostnader	4
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2023	**156**

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220052

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.

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.

intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella 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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220S3

definitioner

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.

medelränta

Medelränta på summan av räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång.
Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

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.

DocuSign Envelope ID: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517122054

definitioner

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter.
Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.
Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

räntebindning

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande lån och derivat på balansdagen.
Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus *realiserad värdetillväxt* för senaste rullande tolvmånadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolvmånadersperiod.
Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader.
Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.
Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt.
Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

totalavkastning

Driftöverskott 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.

tillhörande golvyta

Tillhörande golvyta avser den yta där konsumption och utsläpp av koldioxid sker, med hänsyn tagit till uthyrningsbar och icke-uthyrningsbar yta.
Byggnader med hundra procents vakans och nollförbrukning ingår inte i

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: 8FB00EDC-EBAB-408C-9613-594D7D5E8718

20240517220555

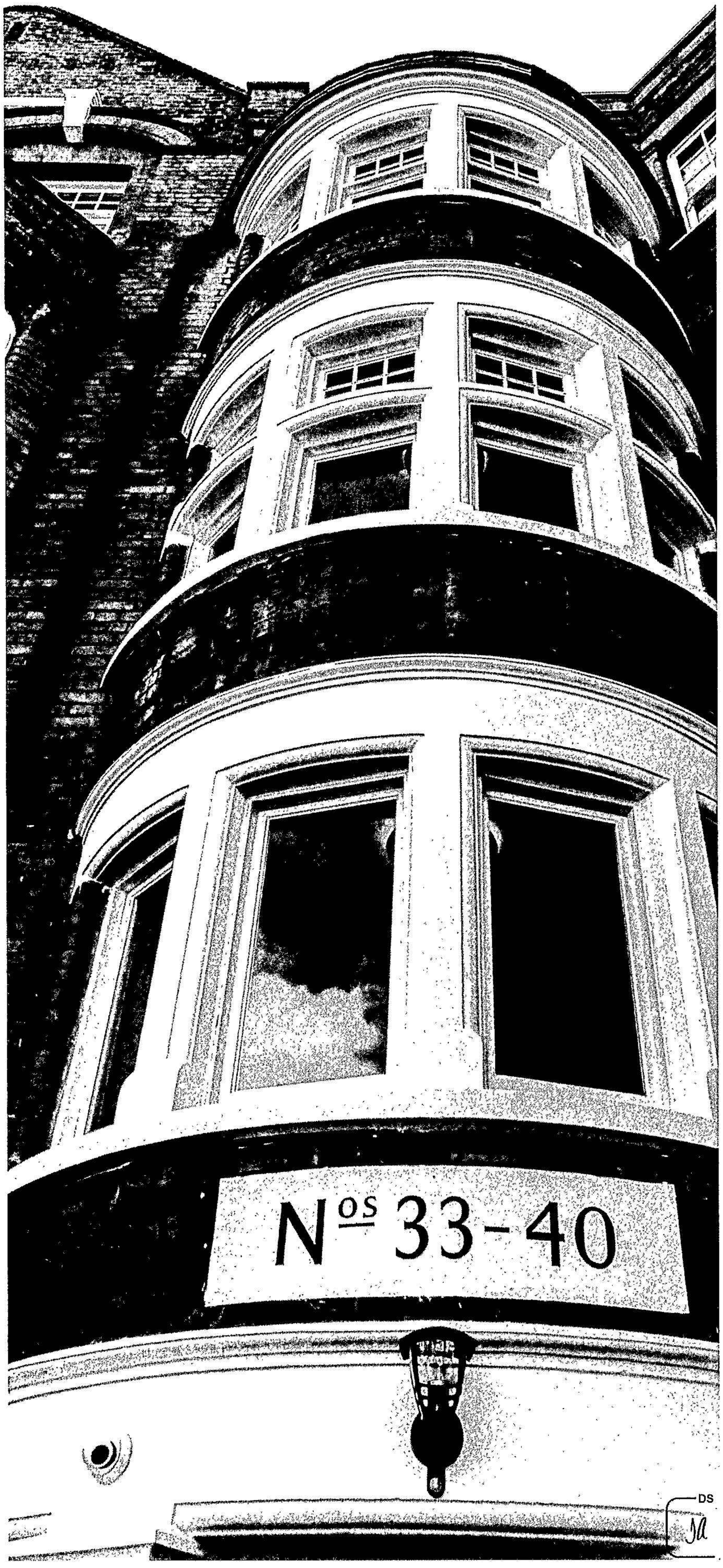
huvudkontor, Sverige
besöksadress,
Engelbrektsgatan 9–11
114 32 Stockholm
postadress,
Box 5836
102 48 Stockholm
+46 8 566 130 00
akelius.se

Kanada
533 College Street
Toronto M6G 1A8
+1 844 253 5487
akelius.ca

Storbritannien
25 Hosier Lane
London EC1A 9LQ
+44 800 014 8579
akelius.co.uk

Frankrike
37–41 Rue du Rocher
75008 Paris
+33 805 081 163
akelius.fr

USA
300 A Street
Boston, MA 02210
+1 857 930 39 00
akelius.us



20240517722056

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8FB00EDCEBAB408C9613594D7D5E8718 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 2024-03-15_annual report 2023_Akelius Residential Property AB_Swedish.pdf

Country:

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 152 Signatures: 8 Initials: 1

Certificate Pages: 8

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Johanna Nygren
Engelbrektsgatan 9-11
Stockholm, 114 32
johanna.nygren@akelius.se
IP Address: 109.238.138.235

Record Tracking

Status: Original
14 March 2024 | 08:36

Holder: Johanna Nygren
johanna.nygren@akelius.se

Location: DocuSign

Signer Events

Igor Rogulj
igor@rogulj.de
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

Signature

DocuSigned by:
Igor Rogulj
1F7FF1953E3148A

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 84.174.28.185

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

Timestamp

Sent: 14 March 2024 | 08:52
Viewed: 14 March 2024 | 10:06
Signed: 14 March 2024 | 10:06

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 32bc4897-1fa4-556f-aed5-4a60d7452b59
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 14 March 2024 | 10:05

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Kerstin Engström
kerstin.engstrom@akelius.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Kerstin Engström
D71F6B1C0DCC4D6

Sent: 14 March 2024 | 08:52
Viewed: 14 March 2024 | 09:16
Signed: 14 March 2024 | 09:17

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.191.137.25

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

Authentication Details

20240517122057

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 031271aa-b63c-5eef-9be2-10b844741343
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 14 March 2024 | 09:16

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Pål Ahlsén
pa.ahlsen@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Pål Ahlsén
72E27E02C7E945D

Sent: 14 March 2024 | 08:52
Viewed: 14 March 2024 | 12:03
Signed: 14 March 2024 | 12:03

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 176.88.16.114

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

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 24136381-3fdc-5082-a3eb-cb8ab7a4d2a4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 14 March 2024 | 12:02

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Ralf Spann
ralf.spann@akelius.de
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Ralf Spann
DB38D848C16F4C6

Sent: 14 March 2024 | 08:52
Viewed: 14 March 2024 | 12:28
Signed: 14 March 2024 | 12:28

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 69.203.118.163

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

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 08a0c387-b50f-57aa-834a-9ce3c75ab461
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 14 March 2024 | 12:27

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 03 January 2022 | 21:47
ID: 7550df6d-b41a-41e6-bc15-75918b80a106

20240517220S8

Signer Events	Signature	Timestamp
Thure Lundberg thure.lundberg@akelius.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Thure Lundberg E96EDE71BF2745B .	Sent: 14 March 2024 | 08:53 Viewed: 14 March 2024 | 09:56 Signed: 14 March 2024 | 09:59
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 104.28.88.132 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: 995ae0e9-b90e-5b27-909e-00bb9734d52b Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 14 March 2024 | 09:56		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Jonathan Arvidsson jonathan.arvidsson@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DS JA Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.102	Sent: 14 March 2024 | 12:28 Viewed: 14 March 2024 | 14:58 Signed: 14 March 2024 | 15:13 Freeform Signing
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by: Jonas Svensson 4B24C933CD91419 .	Sent: 14 March 2024 | 15:14 Viewed: 14 March 2024 | 16:16 Signed: 14 March 2024 | 16:17
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.93 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: a08c4e90-f755-52b5-94a4-ca818fa703b7 Country or Region of ID: SE Result: Failed Performed: 14 March 2024 | 15:19		

20240517122059

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a08c4e90-f755-52b5-94a4-ca818fa703b7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 14 March 2024 | 16:16

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Laurence Johansson laurence.baude.johansson@akelius.se head of Group Accounting Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 14 March 2024 | 16:17 Viewed: 14 March 2024 | 16:18

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	14 March 2024 | 08:53
Certified Delivered	Security Checked	14 March 2024 | 16:16
Signing Complete	Security Checked	14 March 2024 | 16:17
Completed	Security Checked	14 March 2024 | 16:17

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 18 June 2020 | 08:15
Parties agreed to: Ralf Spann

20240517220600

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE [Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften]

Von Zeit zu Zeit kann Akelius GmbH (wir oder das Unternehmen) gesetzlich verpflichtet sein, Ihnen bestimmte schriftliche Mitteilungen oder Bekanntmachungen zukommen zu lassen. Im Folgenden werden die Bedingungen für die elektronische Bereitstellung solcher Mitteilungen und Bekanntmachungen an Sie über das DocuSign-System beschrieben. Bitte lesen Sie die nachstehenden Informationen sorgfältig und gründlich durch. Wenn Sie auf diese Informationen zu Ihrer Zufriedenheit elektronisch zugreifen können und mit dieser Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD) [Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften] einverstanden sind, bestätigen Sie bitte Ihr Einverständnis, indem Sie das Kästchen neben "Ich stimme der Verwendung elektronischer Aufzeichnungen und Unterschriften zu" anklicken, bevor Sie im DocuSign-System auf "WEITER" klicken.

Erhalt von Papierkopien

Sie können jederzeit von uns eine Papierkopie aller Unterlagen anfordern, die wir Ihnen elektronisch zur Verfügung gestellt oder zugänglich gemacht haben. Sie haben die Möglichkeit, Dokumente, die wir Ihnen über das DocuSign-System schicken, während und unmittelbar nach der Sitzung, in der Sie diese unterzeichnet haben, herunterzuladen und auszudrucken. Wenn Sie sich für die Einrichtung eines DocuSign-Kontos entscheiden, können Sie für einen begrenzten Zeitraum (in der Regel 30 Tage) nach der ersten Zusendung dieser Dokumente auf die Dokumente zugreifen. Sie können die Zustellung solcher Papierkopien bei uns anfordern, indem Sie dem unten beschriebenen Verfahren folgen.

Rücknahme Ihrer Zustimmung

Wenn Sie sich dazu entscheiden, Benachrichtigungen und Bekanntmachungen von uns elektronisch zu erhalten, können Sie jederzeit Ihre Meinung ändern und uns mitteilen, dass Sie in Zukunft die erforderlichen Benachrichtigungen und Bekanntmachungen nur noch in Papierform erhalten möchten. Wie Sie uns über Ihre Entscheidung informieren müssen, zukünftige Mitteilungen und Bekanntmachungen in Papierform zu erhalten, und wie Sie Ihre Zustimmung zum Erhalt von Mitteilungen und Bekanntmachungen auf elektronischem Wege zurückziehen müssen, wird im Folgenden beschrieben.

Folgen der Änderung Ihrer Meinung

Wenn Sie sich dafür entscheiden, erforderliche Mitteilungen und Bekanntmachungen nur in Papierform zu erhalten, verlangsamt dies die Verfahren, über die wir bestimmte Schritte bei Transaktionen mit Ihnen und bei der Erbringung von Dienstleistungen für Sie durchführen, da wir Ihnen die erforderlichen Mitteilungen oder Bekanntmachungen zunächst in Papierform zusenden und dann warten müssen, bis wir von Ihnen eine Bestätigung des Erhalts solcher Mitteilungen oder Bekanntmachungen in Papierform zurückerhalten. Darüber hinaus können Sie

20240517220621

das DocuSign-System nicht mehr verwenden, um erforderliche Mitteilungen und Einwilligungen elektronisch von uns zu erhalten oder um elektronische Dokumente von uns zu unterzeichnen.

Alle Mitteilungen und Bekanntmachungen werden Ihnen elektronisch zugesandt.

Sofern Sie uns in Übereinstimmung mit den hier beschriebenen Verfahren nichts anderes mitteilen, werden wir Ihnen über das DocuSign-System alle erforderlichen Mitteilungen, Bekanntmachungen, Genehmigungen, Bestätigungen und andere Dokumente, die Ihnen im Laufe unserer Beziehung mit Ihnen zur Verfügung gestellt oder zugänglich gemacht werden müssen, elektronisch zur Verfügung stellen. Um das Risiko zu verringern, dass Sie versehentlich keine Benachrichtigung oder Bekanntmachung erhalten, ziehen wir es vor, Ihnen alle erforderlichen Benachrichtigungen und Bekanntmachungen auf dem gleichen Weg und an die gleiche Adresse zukommen zu lassen, die Sie uns angegeben haben. So können Sie alle Bekanntmachungen und Mitteilungen elektronisch oder in Papierform über das traditionelle Post-Zustellungssystem erhalten. Wenn Sie mit diesem Verfahren nicht einverstanden sind, teilen Sie uns dies bitte wie unten beschrieben mit. Bitte beachten Sie auch den Abschnitt gleich oben, in dem die Folgen beschrieben werden, wenn Sie sich dafür entscheiden, die Mitteilungen und Bekanntmachungen nicht elektronisch von uns zu erhalten.

Wie Sie Akelius GmbH kontaktieren können:

Sie können sich wie folgt mit uns in Verbindung setzen, um uns über Ihre Änderungen bezüglich der Art und Weise zu informieren, wie wir Sie elektronisch kontaktieren können, um Papierkopien bestimmter Informationen von uns anzufordern und um Ihre vorherige Zustimmung zum Erhalt der Mitteilungen und Bekanntmachungen auf elektronischem Wege zurückzuziehen:

Um Akelius GmbH Ihre neue E-Mail-Adresse mitzuteilen Um uns eine Änderung Ihrer E-Mail-Adresse mitzuteilen, an die wir Ihnen Mitteilungen und Bekanntmachungen auf elektronischem Wege senden sollen, müssen Sie uns eine E-Mail-Nachricht an info@akelius.de senden und im Hauptteil eines solchen Antrags angeben: Ihre bisherige E-Mail-Adresse, Ihre neue E-Mail-Adresse.

Wenn Sie ein DocuSign-Konto eingerichtet haben, können Sie es über Ihre Kontoeinstellungen mit Ihrer neuen E-Mail-Adresse aktualisieren.

Um Papierkopien von Akelius GmbH anzufordern

Wenn Sie von uns die Zustellung von Papierkopien der Mitteilungen und Bekanntmachungen, die wir Ihnen zuvor elektronisch zur Verfügung gestellt haben, anfordern möchten, müssen Sie uns eine E-Mail an info@akelius.de senden und im Hauptteil einer solchen Anfrage Ihre E-Mail-Adresse, Ihren vollständigen Namen, Ihre Postanschrift und Ihre Telefonnummer angeben.

20240517220062

Um Ihre Zustimmung mit Akelius GmbH zurückzuziehen

Um uns mitzuteilen, dass Sie in Zukunft keine Mitteilungen und Bekanntmachungen in elektronischem Format mehr erhalten möchten, können Sie:

i. es ablehnen, ein Dokument im Rahmen Ihrer Sitzung zu unterzeichnen, und auf der folgenden Seite das Kästchen ankreuzen, das angibt, dass Sie Ihre Zustimmung zurückziehen möchten, oder Sie können;

ii. uns eine E-Mail an info@akelius.de senden, und im Hauptteil eines solchen Antrags müssen Sie Ihre E-Mail-Adresse, Ihren vollständigen Namen, Ihre Postanschrift und Ihre Telefonnummer angeben.

Erforderliche Hardware und Software

Die Mindestsystemanforderungen für die Verwendung des DocuSign-Systems können sich im Laufe der Zeit ändern. Die aktuellen Systemvoraussetzungen finden Sie hier: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Bestätigung Ihres Zugangs und Ihrer Zustimmung zum elektronischen Empfang und zur elektronischen Unterschrift von Dokumenten

Um uns zu bestätigen, dass Sie auf diese Informationen, die ähnlich wie andere elektronische Mitteilungen und Bekanntmachungen sind, die wir Ihnen zur Verfügung stellen, elektronisch zugreifen können, bestätigen Sie bitte, dass Sie dieses ERSD gelesen haben, und (i) dass Sie dieses ERSD auf Papier ausdrucken oder elektronisch speichern können, um sie für Ihre zukünftige Bezugnahme und Ihren zukünftigen Zugriff zu nutzen; oder (ii) dass Sie in der Lage sind, dieses ERSD per E-Mail an eine E-Mail-Adresse zu senden, wo Sie sie auf Papier ausdrucken oder für Ihre zukünftige Bezugnahme und Ihren zukünftigen Zugriff speichern können. Wenn Sie damit einverstanden sind, dass Sie Mitteilungen und Bekanntmachungen ausschließlich in elektronischem Format, wie hier beschrieben, erhalten, dann aktivieren Sie das Kontrollkästchen neben "Ich stimme der Verwendung elektronischer Aufzeichnungen und Unterschriften zu", bevor Sie innerhalb des DocuSign-Systems auf "WEITER" klicken.

Indem Sie das Kästchen neben "Ich stimme der Verwendung elektronischer Aufzeichnungen und Unterschriften zu" ankreuzen, bestätigen Sie dies:

- Sie können auf diese Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften zugreifen und sie lesen; und
- Sie können diese Electronic Record and Signature Disclosure [Erklärung zur Verwendung von elektronischen Aufzeichnungen und Unterschriften] auf Papier ausdrucken oder diese Electronic Record and Disclosure speichern oder an einen Ort

20240517220G3

senden, an dem Sie sie ausdrucken können, um sie in Zukunft zu verwenden und auf sie zuzugreifen; und

- Sie erklären sich damit einverstanden, dass Sie alle Benachrichtigungen, Bekanntmachungen, Autorisierungen, Bestätigungen und andere Dokumente, die Ihnen von Akelius GmbH im Laufe Ihrer Beziehung mit Akelius GmbH zur Verfügung gestellt oder zugänglich gemacht werden müssen, ausschließlich auf elektronischem Wege erhalten möchten, bis Sie Akelius GmbH wie oben beschrieben über das Gegenteil informieren.