

## bokslutskommuniké

## januari till december 2022

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	6 173	6 020	6 173	6 020
Antal lägenheter	19 545	17 770	19 545	17 770
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 190	1 068	1 190	1 068
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,6	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	8,1	12,5	8,1	12,5
Hyrespotential, procent	22	25	22	25
Belåningsgrad, procent	16	-	16	-
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	1 915	5 361	1 915	5 361
Räntetäckningsgrad 12 månader	8,8	63,2	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	9,6	2,8	9,6	2,8
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB	BBB	BBB	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	4 433	7 087	4 433	7 087
Hyresintäkter, meur	303	212	83	58
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,9	1,5	13,4	7,5
Driftöverskott, meur	148	99	41	27
Överskottsgrad, procent	48,9	46,8	49,7	46,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,9	-2,1	19,5	12,4
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	127	82	36	20
Resultat, meur	-597	-226	-443	-120

Definitioner på sidorna 38-40.



590 Avenue Outremont, Montreal  
Förvärvat 31 augusti, 2017

## högre hyror, högre direktavkastningskrav

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

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

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

## hyresintäkter i jämförbart bestånd steg 11,9 procent

Akelius slutför byggprojekt och fortsätter att minska investeringsvakansen. Starka marknader i de länder där Akelius är verksamt bidrog till hyrestillväxten i jämförbart bestånd. Båda faktorerna bidrog till att vakans i jämförbart bestånd minskade med trettio procent under 2022, från 12,1 till 8,6 procent.

Förvärv och försäljningar har bidragit till den totala minskningen av vakans från 12,5 procent till 8,1 procent under året.

## driftöverskott i jämförbart bestånd ökade 18,9 procent

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

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



Ralf Spann,  
VD och koncernchef



## negativ värdetillväxt på fastigheter 9,8 procent

Fastigheternas värdeförändring var 592 meur, motsvarande 9,8 procent.

Stigande räntenivåer påverkar värderingarna negativt, medan växande hyresnivåer påverkar värderingarna positivt.

Värdetillväxten kan bli negativ på kort sikt men hyrestillväxt kommer att leda till högre fastighetsvärden över tid.

## fastighetsköp 457 meur

Under 2022 gick Akelius in i marknaderna Quebec City och Ottawa genom att förvärva 216 respektive 120 lägenheter.

Andra förvärv har gjorts i Toronto, Montreal, Washington D.C. och Boston.

Akelius har ökat det totala fastighetsbeståndet med 1 775 lägenheter under 2022, till totalt 19 545 lägenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för köpta fastigheter var 4,16 procent.

Köpta fastigheter har inget behov av tilläggsinvesteringar, har låg vakans och genererar högt kassaflöde. Samtliga förvärv har gjorts i städer som växer.

## utvecklingspotential för 2 500 lägenheter

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

Åttio procent av potentialen finns i Toronto och Montreal.

Toronto och Montreals befolkning förväntas växa med 25 respektive 10 procent under de kommande tio åren.

## långfristig finansiering gör Akelius säkert

Ökad inflation, högre räntor och marknadsosäkerhet har ökat kostnaden för ny långsiktig finansiering.

Som ett resultat har Akelius ekonomiska värde av befintlig långfristig finansiering ökat.

På grund av redovisningsprinciper, redovisas orealiserad värdeförändring inte i resultaträkningen.

Samma marknadseffekter har negativa effekter på värdet av Akelius investeringar i obligationer.

Den positiva värdeförändringen på skuldportföljen överstiger den negativa värdeförändringen av investeringar i obligationer.

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

## fortsatt fokus på hållbarhet

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

Akelius hållbarhetsrisk anses vara låg.

Akelius fortsätter att förbättra sina externa hållbarhetsbetyg med genomförda förbättringsåtgärder.

Akelius har under 2022 implementerat en ny hållbarhetsbedömning och satt upp kriterier för att utvärdera leverantörer.

Nyckeltal avseende jämställd lönesättning för chefer har under de tolv senaste månaderna förbättrats från 138 till 120.

Det visar på en ökad jämställdhet inom bolaget.

Förutom energieffektiviseringsprojekt så som solpaneler bidrar Akelius även till biologisk mångfald.

Totalt 1 504 kvadratmeter av Akelius fastigheter har gröna tak.

Ytterligare fyra gröna tak planeras för fastigheter under kommande år.

## största ägaren i Castellum AB

Under 2022, köptes 12,8 procent i Castellum AB för 441 meur.

Castellum AB är ett ledande kommersiellt fastighetsbolag med verksamhet främst i Sverige.

Akelius stödjer Castellums ambition att stärka sitt kreditbetyg och marknads syn på bolagsstyrning.

Detta arbete kommer att vara till nytta för Akelius och övriga aktieägare i Castellum AB.

# fastighetsbeståndet 31 december 2022

verkligt värde fastigheter 6 173 meur

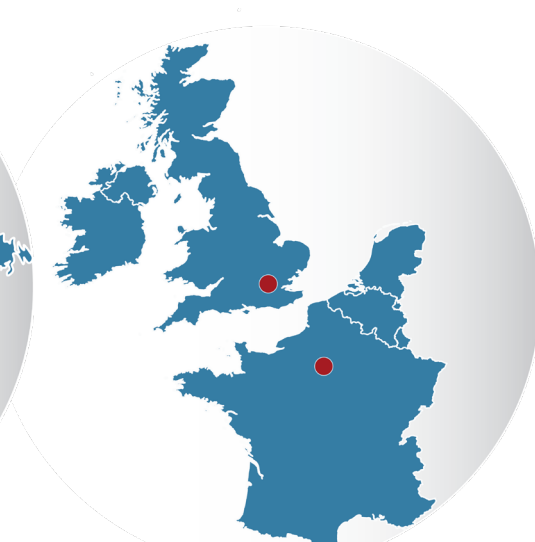
USA



Kanada



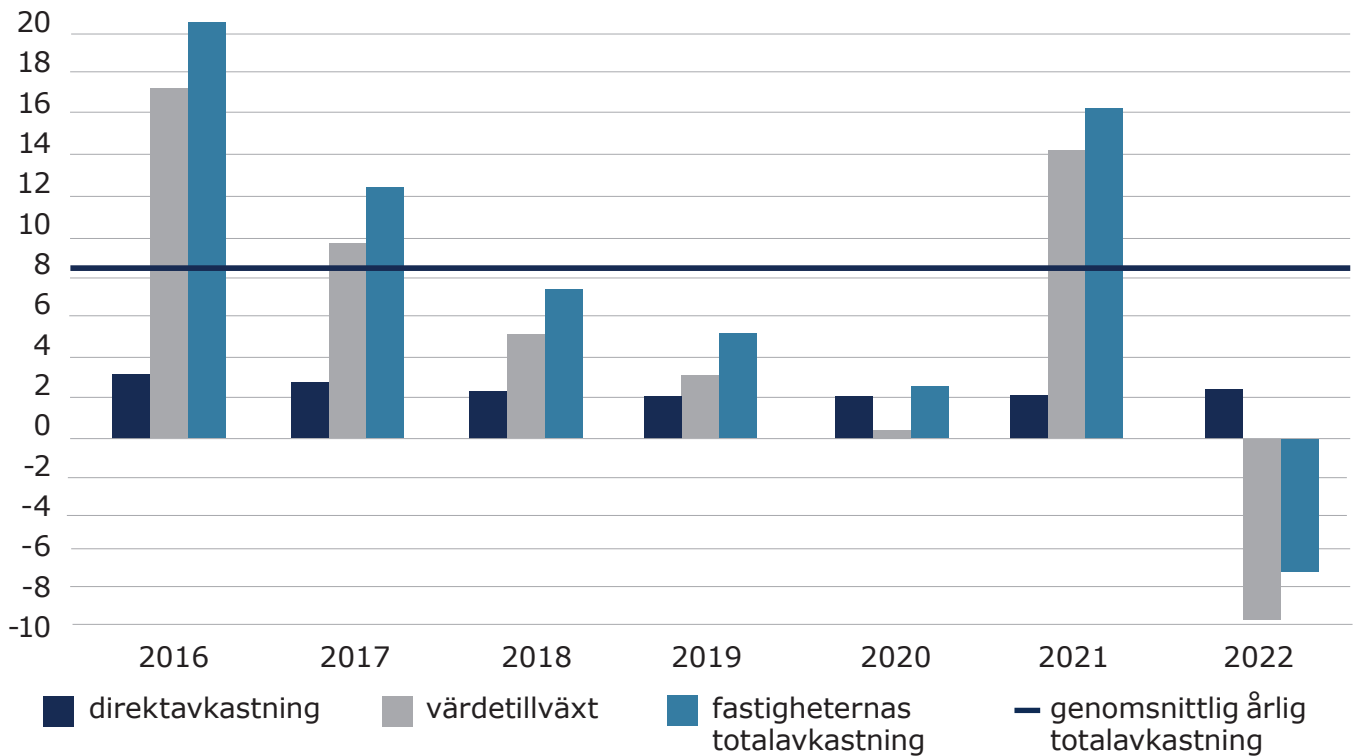
Europa



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

## totalavkastning fastigheter -7,4 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning procent
<b>Verkligt värde 1 jan 2022</b>	<b>6 020</b>	
Värdeförändring	-592	-9,8
Investeringar	205	3,4
Köp	457	7,6
Försäljning	-11	-0,2
Valutakursförändringar	94	1,6
<b>Verkligt värde 31 dec 2022</b>	<b>6 173</b>	<b>2,5</b>
Driftöverskott	148	2,4
Försäljningskostnader	-	0,0
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>-444</b>	<b>Per år: -7,4</b>

### direktavkastningskrav 4,20 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2022	3,99	5,99
Köp	0,00	0,00
Försäljning	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,21	0,21
Valutakursförändringar	0,00	0,00
<b>31 dec 2022</b>	<b>4,20</b>	<b>6,20</b>

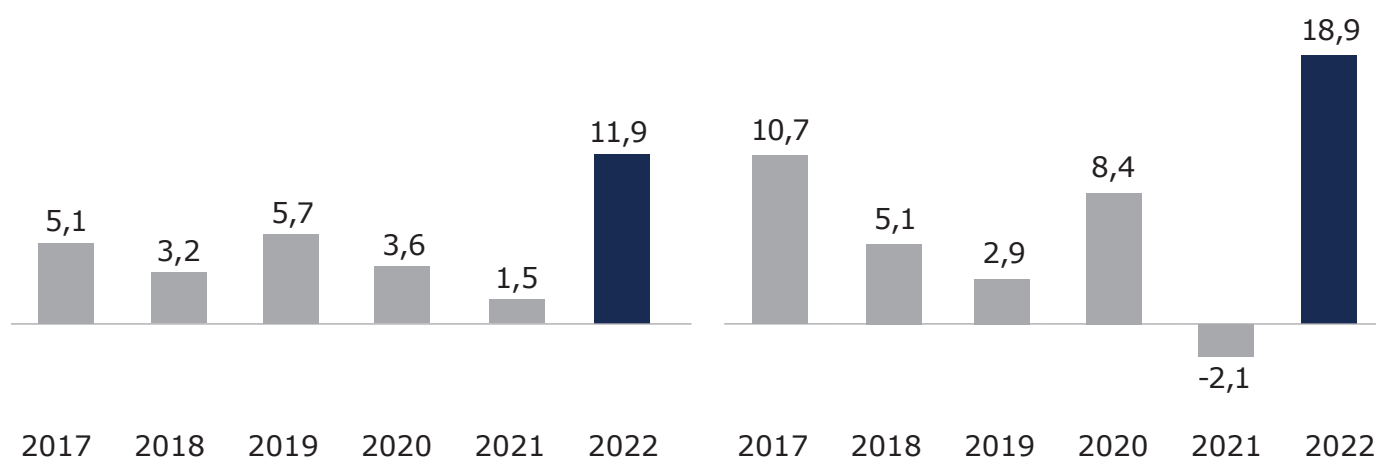
### värdeförändring -592 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-200	-3,32
Avkastningskrav	-357	-5,92
Försäljning	-15	-0,25
Köp	-20	-0,34
<b>Värdeförändring</b>	<b>-592</b>	<b>-9,83</b>

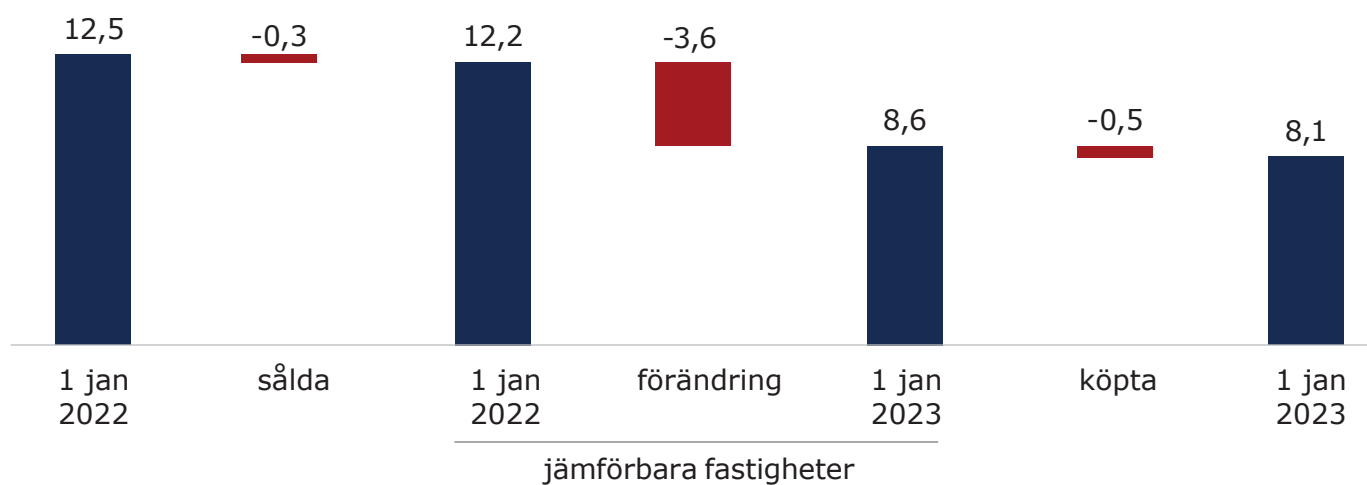
## tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 11,9 procent

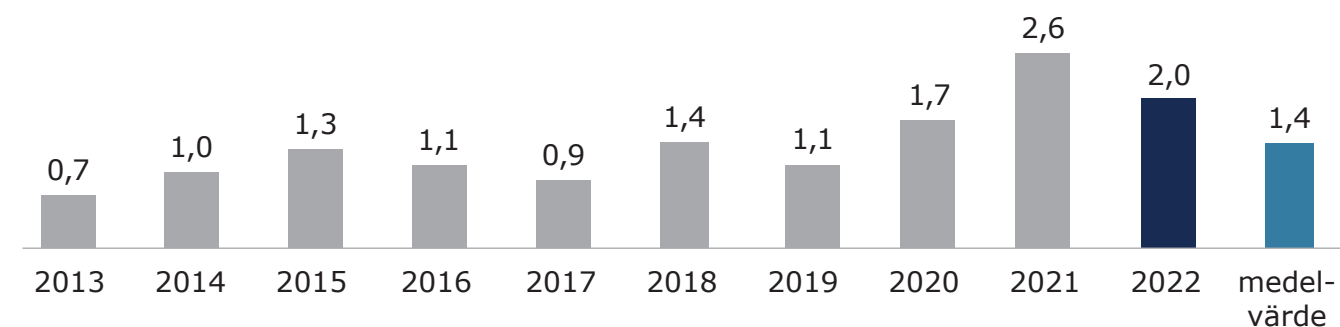
driftöverskott 18,9 procent



## vakansgrad bostäder 8,1 procent



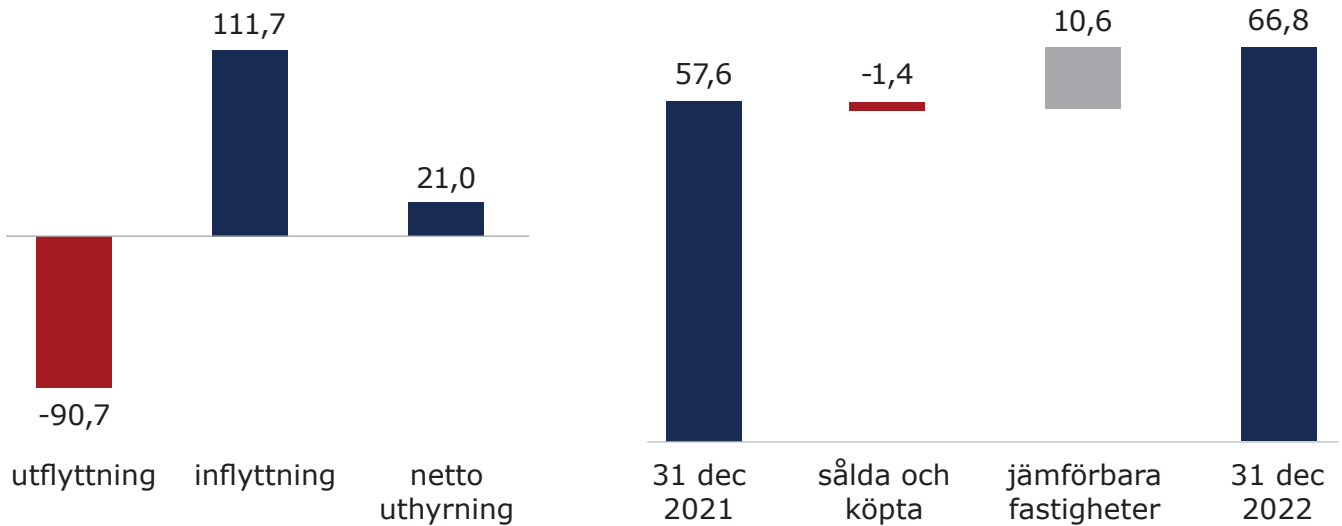
## reell vakansgrad bostäder 2,0 procent



## nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

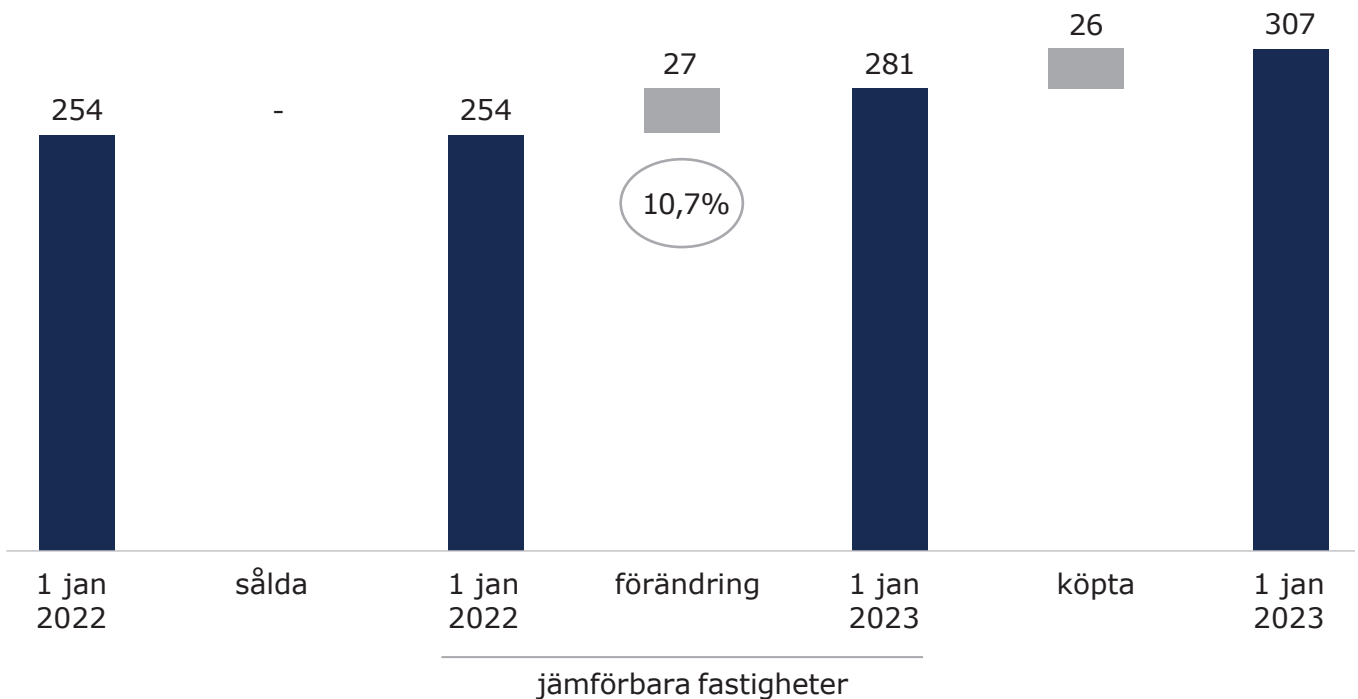
nettouthyrning 21,0 meur  
januari till december 2022

uppgraderade lägenheter  
66,8 procent



## utveckling kontrakterad hyra bostäder

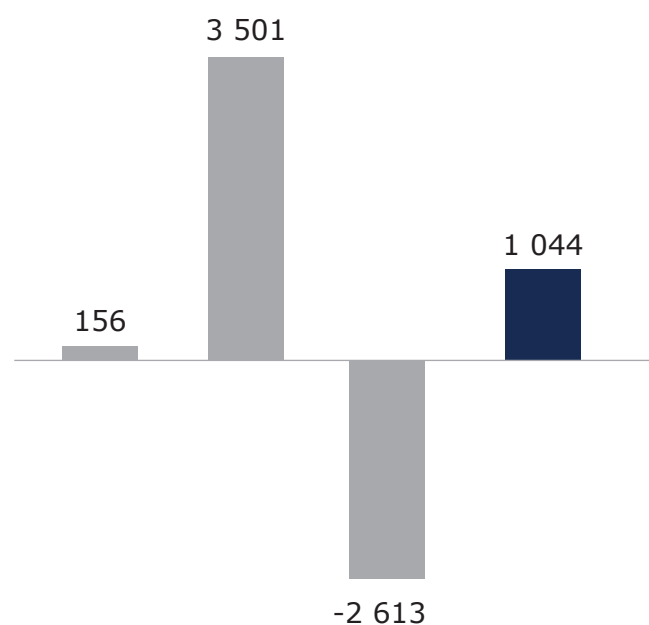
meur



## finansiering

### finansiell nettoskuld

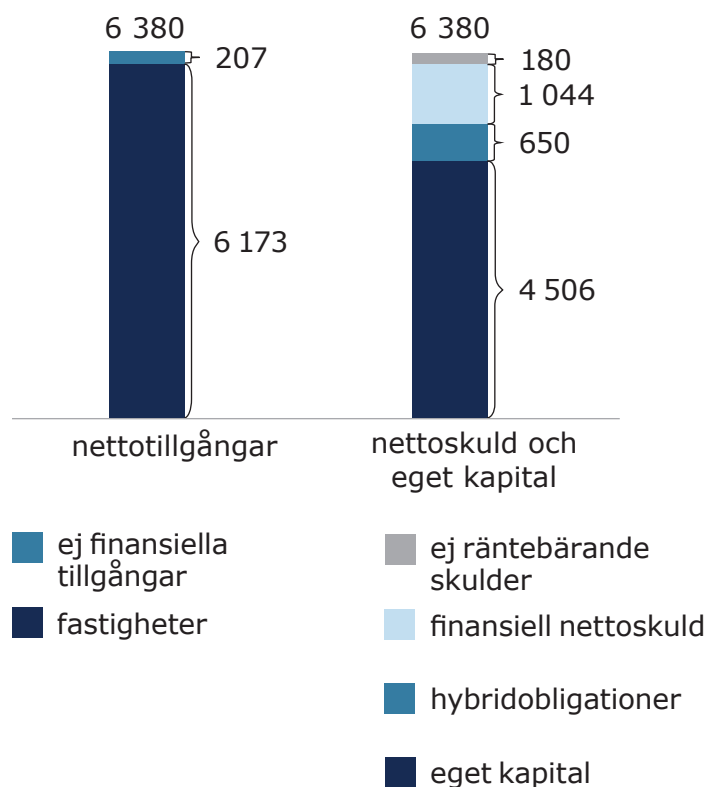
meur



säkert ställda lån    ej säkert ställda lån    finansiella investeringar    finansiell nettoskuld

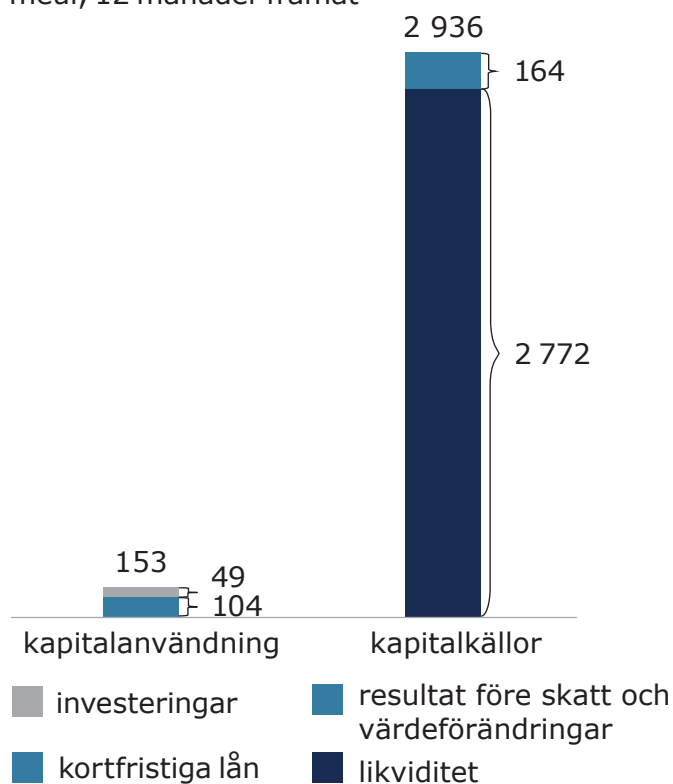
### nettobalans

meur



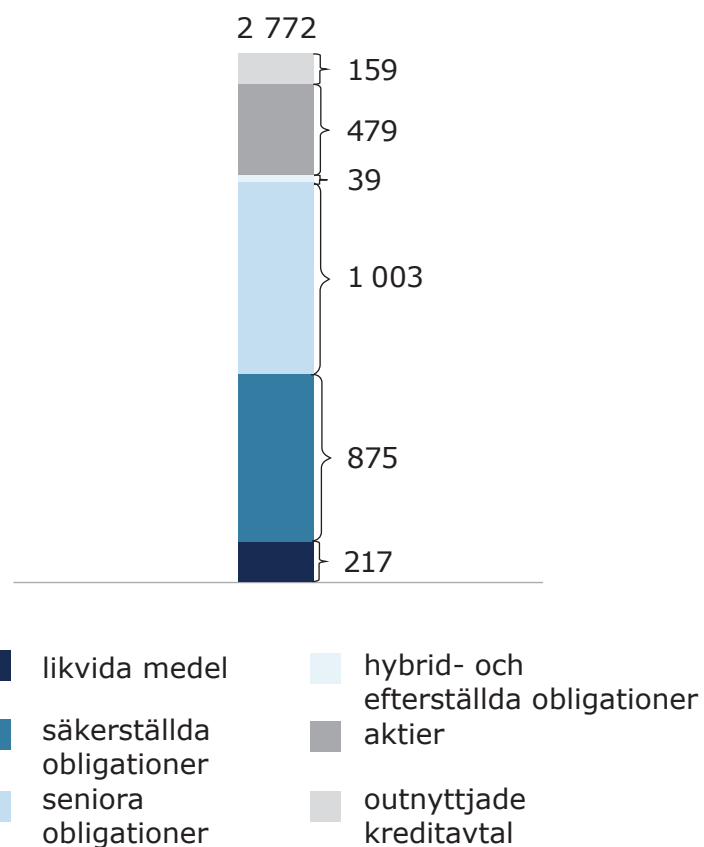
### kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



### likviditet

meur

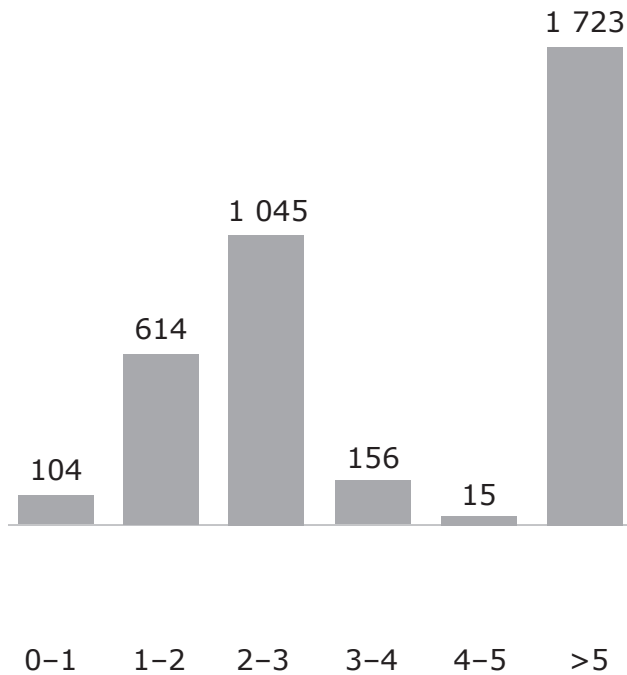




## finansiering

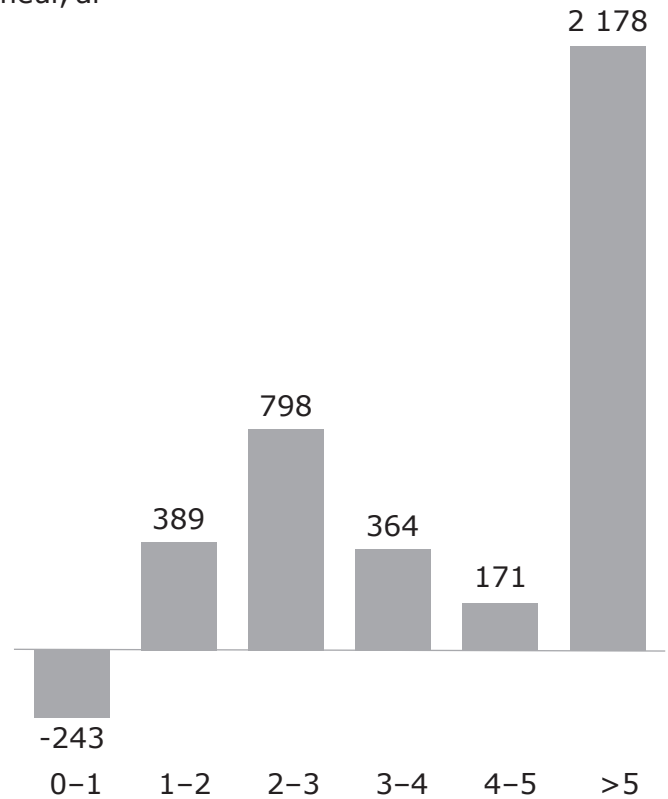
### förfall kapitalbindning

meur, år

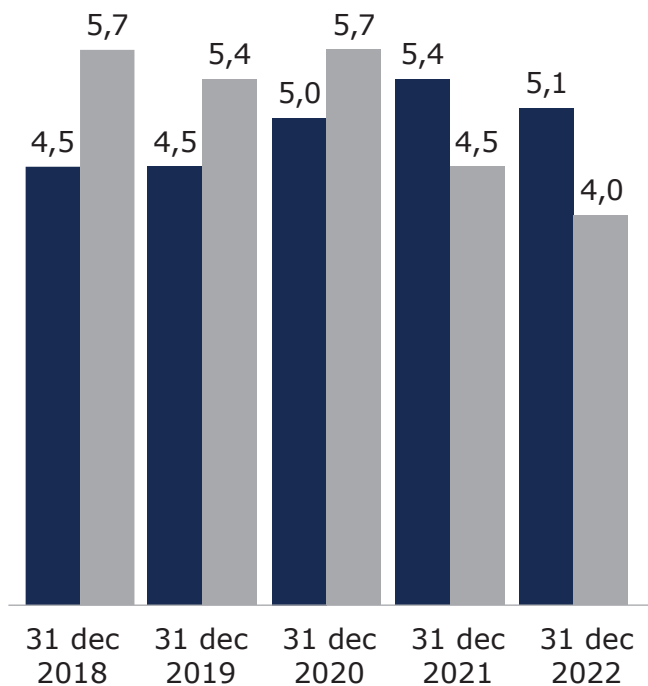


### förfall räntebindning

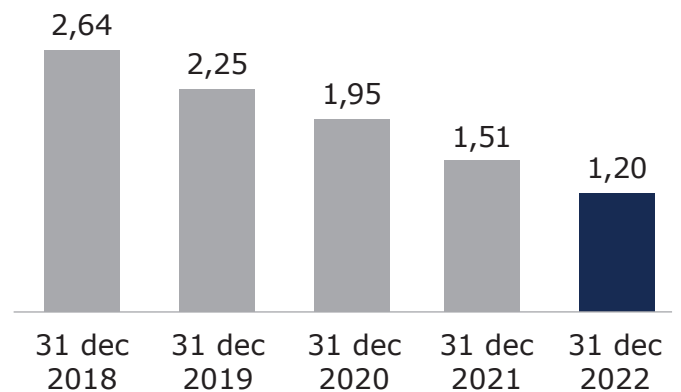
meur, år



räntebindning 5,1 år  
kapitalbindning 4,0 år



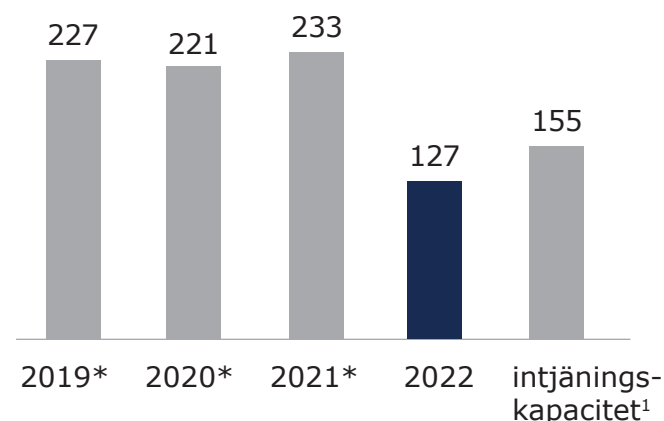
ränta 1,20 procent



■ räntebindning    ■ kapitalbindning

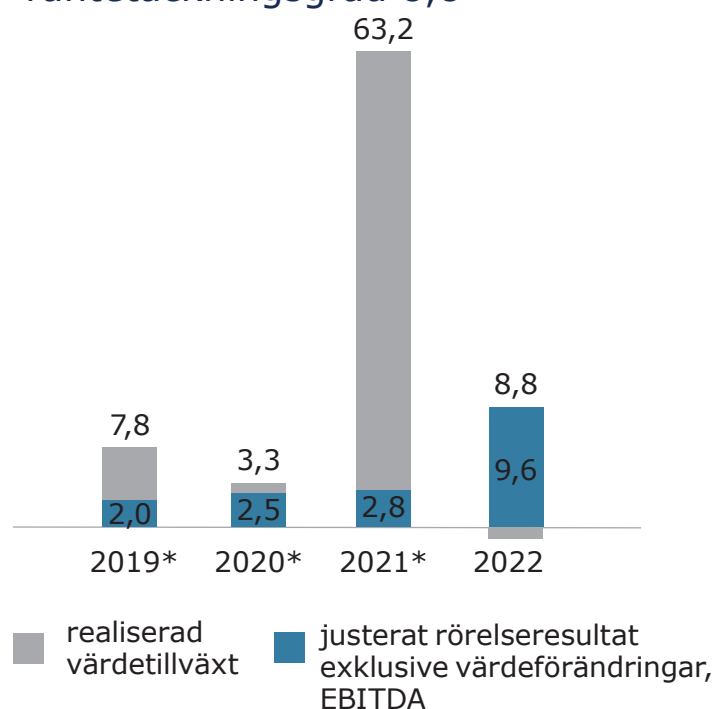
## finansiering

EBITDA 127 meur



\* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

räntetäckningsgrad 8,8



■ realiserad värdetillväxt ■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

## aktuell ränte- och skuldtäckningsförmåga

meur	2022 jan-dec	Intjäningskapacitet per 31 dec 2022 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	303	339 <sup>2</sup>
Driftkostnader	-133	-143
Underhåll	-22	-23
<b>Driftöverskott</b>	<b>148</b>	<b>173</b>
Centrala administrationskostnader	-21	-18
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA</b>	<b>127</b>	<b>155</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
<b>Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>125</b>	<b>153</b>
Nettoräntekostnader	-13	11
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>9,6</b>	- <sup>3</sup>
Realiserad värdetillväxt	-11	
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>8,8</b>	
Finansiell nettoskuld per 31 dec 2022	1 044	1 044
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	8,2	6,7
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring	9,0	

1) Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd per 31 dec 2022.

2) Inkluderar 330 meur hyresvärde för bostäder per 1 jan 2023, 11 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -8 meur i reell vakans för lägenheter samt 6 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde bostäder om 330 meur minus vakans plus debitering av preliminära driftkostnader motsvarar 307 meur i kontrakterad hyra.

3) Räntetäckningsgrad för intjäningskapaciteten är ej möjlig att beräkna på grund av positiva nettoräntekostnader.

## finansiering

### redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder

meur	2022 31 dec Redovisat värde	2022 31 dec Verkligt värde	2021 31 dec Redovisat värde	2021 31 dec Verkligt värde
Lån	3 657	3 140	4 219	4 261
Hybridobligationer	650	558	971	983
<b>Summa</b>	<b>4 307</b>	<b>3 698</b>	<b>5 190</b>	<b>5 244</b>

### finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar	2 493	5 083
Skulder	34	47

Redovisat värde och verkligt värde för utestående derivat och räntebärande skulder är exklusive leasing.

Lån och övriga hybridobligationer som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat och finansiella investeringar värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Förändring av verkligt värde avseende derivat och obligationer, exklusive hybridobligationer som är emitterad av Akelius, samt övriga räntebärande lån baseras på nivå 2 i verkligt värde hierarkin. Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

Under fjärde kvartalet köpte Akelius 12,8 procent av de utestående aktierna i Castellum AB.

Investeringen är värderad till verkligt värde via resultaträkningen och rapporteras enligt nivå 1.

Förflyttningar har ägt rum mellan de olika hierarkiska nivåerna.

Vid utgången av 2021 redovisades obligationerna enligt nivå 1.

Ändringar har skett för att anpassa sig till marknadspraxis.

Större delen av tillgångarna handlas ofta och därför har ändrad värderingsmetod inte inneburit en väsentlig förändring av marknadsvärdet.

### värdeförändring av skulder, hybridobligationer, finansiella tillgångar och derivat

meur	2022 jan-dec
Värdeförändring skulder	559
Värdeförändring hybridobligationer	104
<b>Summa värdeförändring ej rapporterat i resultaträkningen</b>	<b>663</b>
Orealiserad värdeförändring derivat	97
Realiserad värdeförändring valutaderivat <sup>1</sup>	89
Realiserad värdeförändring hybridobligationer <sup>1</sup>	6
Värdeförändring finansiella tillgångar <sup>2</sup>	-332
<b>Summa värdeförändring rapporterat i resultaträkningen</b>	<b>-140</b>
<b>Summa värdeförändring</b>	<b>523</b>

1) Rapporterat i övriga finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

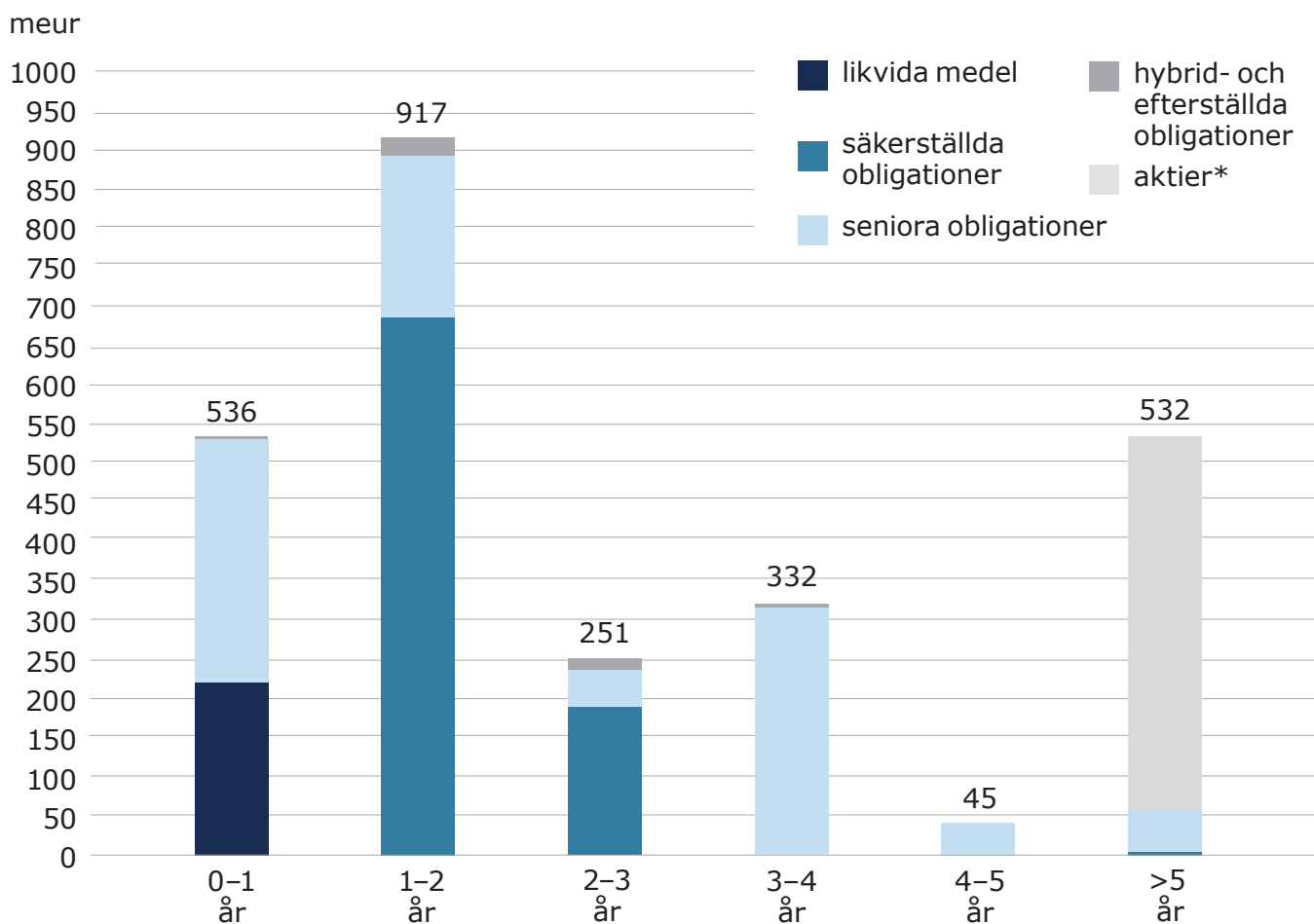
Tabellen inkluderar inte 21 meur valutaeffekter på externa obligationer och 8 meur i valutaeffekter relaterade till externa aktier rapporterade i övriga finansiella intäkter och kostnader.

2) 46 meur avser förändring i verkligt värde för investeringen i Castellum.

## finansiering

### finansiella investeringar

genomsnittlig löptid 2,0 år och genomsnittlig ränta 2,44 procent

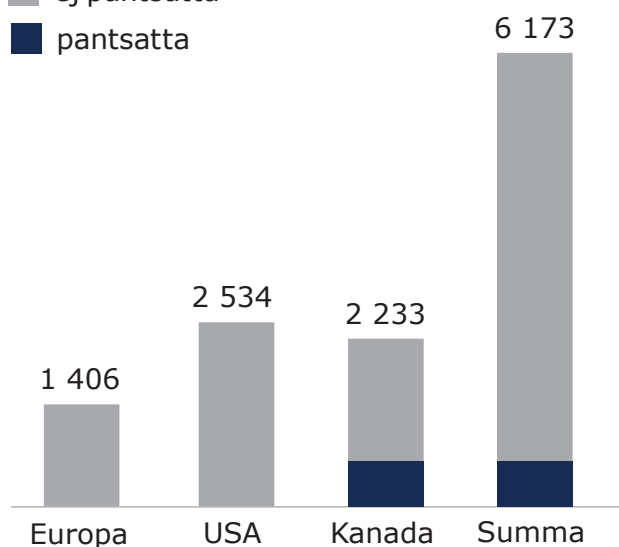


\* aktier räknas inte med i genomsnittlig löptid eller i genomsnittlig ränta

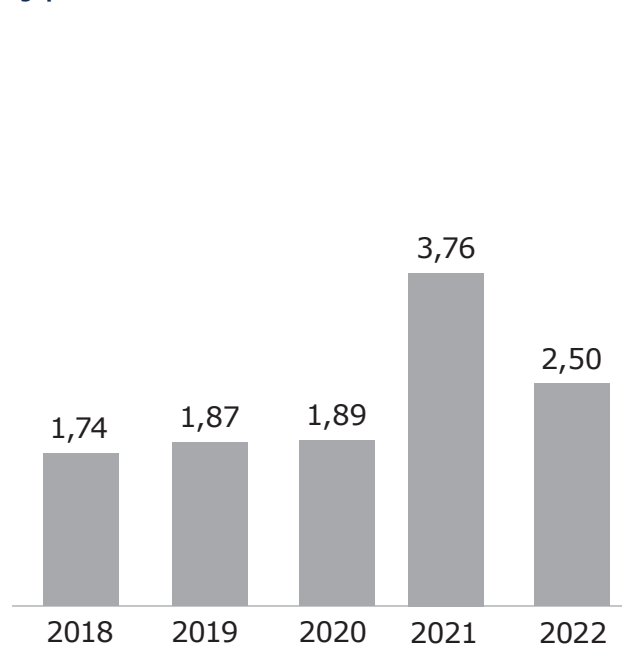
### pantsättning, fastigheter

meur

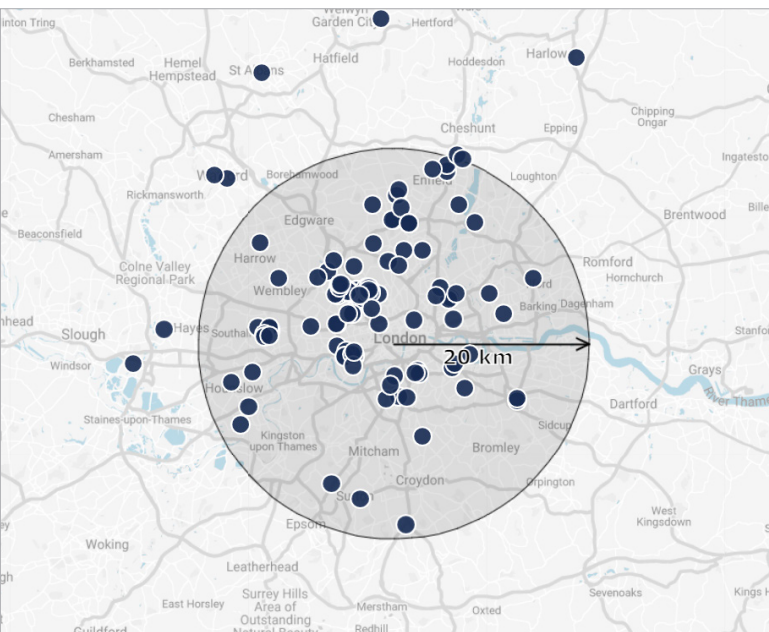
■ ej pantsatta  
■ pantsatta



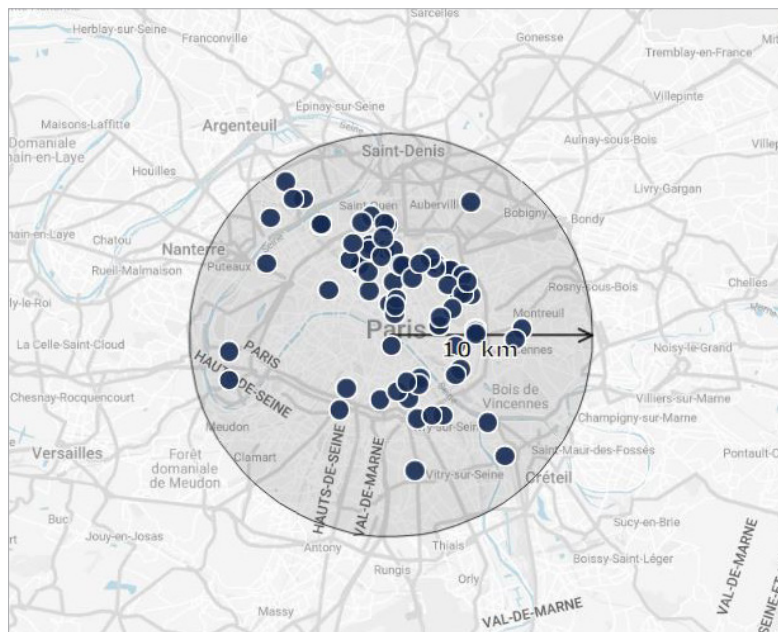
### ej pantsatt kvot



## London



## Paris

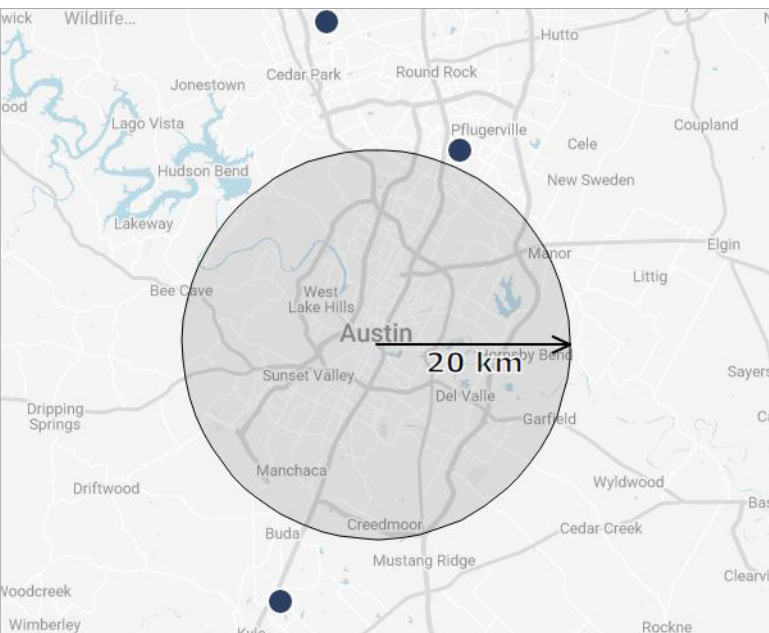


● jämförbara fastigheter

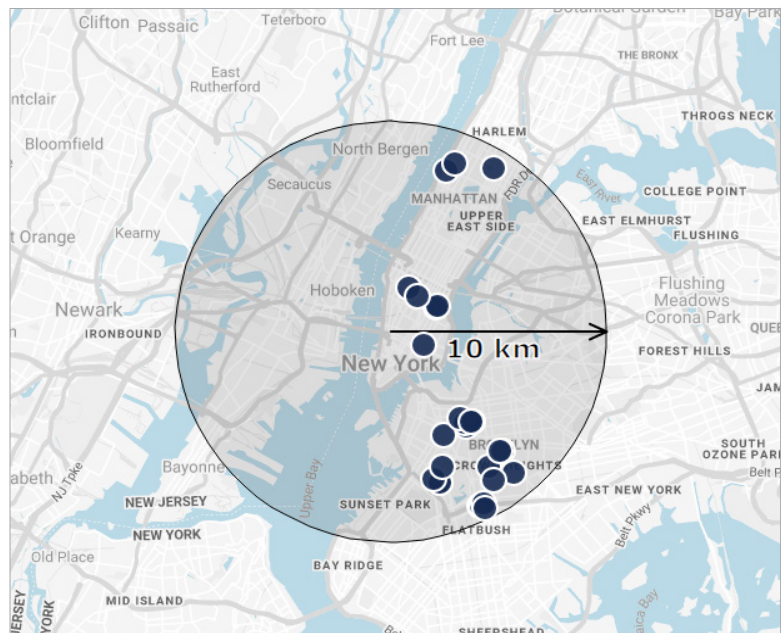
	London	Paris
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	939	467
Direktavkastningskrav, procent	4,17	3,77
Andel uppgraderade lägenheter, procent	75	59
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	88	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	16	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	30
Walk score	86	97
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2022	35,08	27,61
Valutakursförändringar	-1,84	-
Justerad total portfolio 1 jan 2022	33,24	27,61
Försäljning och avslutade objekt	0,00	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	33,24	27,61
Förändring i jämförbar portfölj	2,33	1,45
- Förändring i procent	7,0	5,2
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	35,57	29,06
Köp och nybyggnation	-	0,12
Total portfölj 1 jan 2023	35,57	29,18
Nyuthyrningshyra	41,40	35,11
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,7	3,3
Lägenheter under uppgradering	4,5	21,5
Vakansgrad	5,2	24,8



## Austin



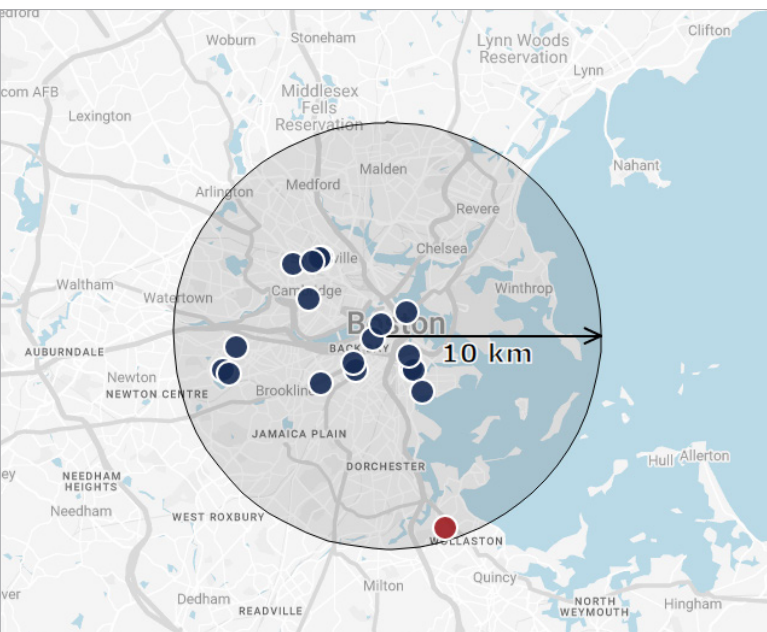
## New York



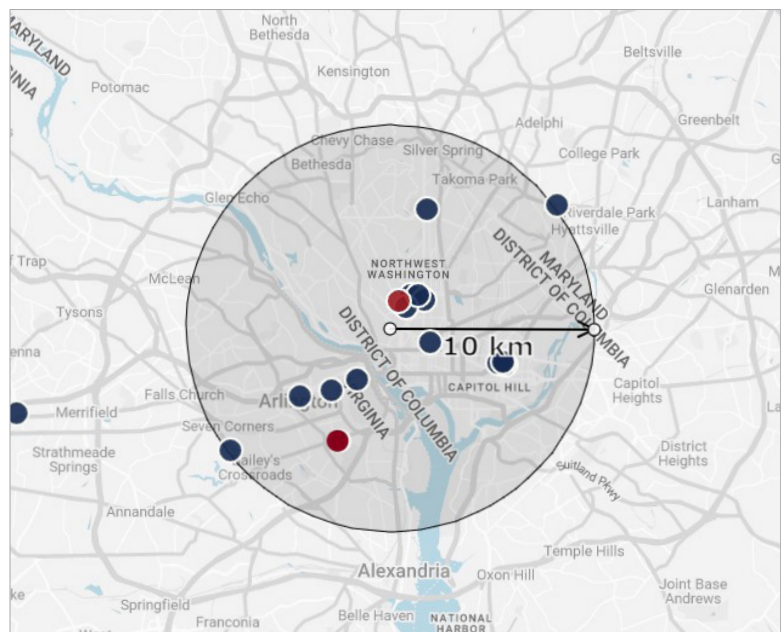
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	203	696
Direktavkastningskrav, procent	4,00	4,34
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	7	95
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2022	15,50	28,95
Valutakursförändringar	0,96	1,79
Justerad total portfolio 1 jan 2022	16,46	30,74
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	16,46	30,74
Förändring i jämförbar portfölj	1,92	4,08
- Förändring i procent	11,7	13,3
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	18,38	34,82
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2023	18,38	34,82
Nyuthyrningshyra	18,81	57,48
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,9	1,0
Lägenheter under uppgradering	0,4	1,9
Vakansgrad	4,3	2,9

## Boston



## Washington D.C.

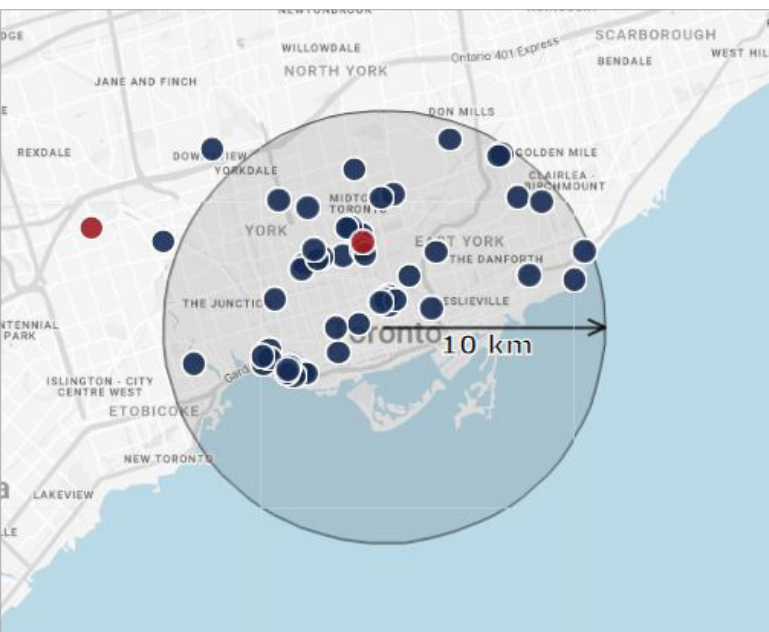


● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022

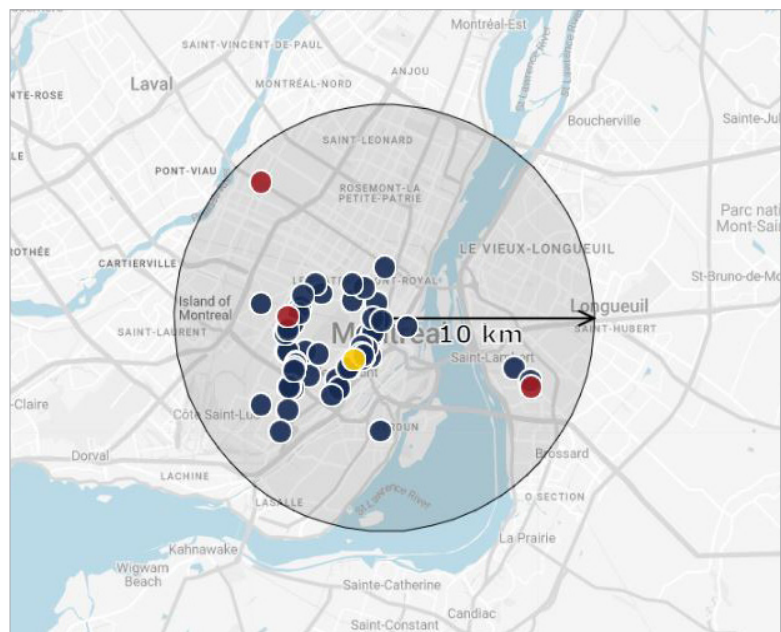
Boston Washington D,C,

	Boston	Washington D,C,
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	667	968
Direktavkastningskrav, procent	4,18	4,53
Andel uppgraderade lägenheter, procent	86	77
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	242
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	89	83
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2022	37,75	21,18
Valutakursförändringar	2,33	1,31
Justerad total portfolio 1 jan 2022	40,08	22,49
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	40,08	22,49
Förändring i jämförbar portfölj	1,91	0,80
- Förändring i procent	4,8	3,6
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	41,99	23,29
Köp och nybyggnation	-2,46	0,48
Total portfölj 1 jan 2023	39,53	23,77
Nyuthyrningshyra	42,96	24,46
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,8	4,3
Lägenheter under uppgradering	9,4	7,4
Vakansgrad	12,2	11,7

## Toronto



## Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter 2022 ● såld fastighet 2022

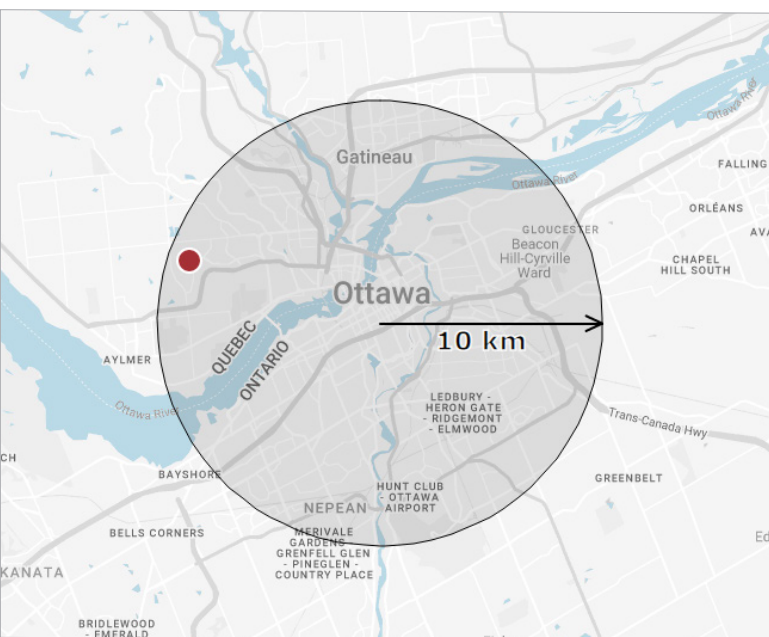
### Toronto

### Montreal

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	1 163	1 028
Direktavkastningskrav, procent	3,88	4,36
Andel uppgraderade lägenheter, procent	61	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	285
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	76	83
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2022	18,07	14,10
Valutakursförändringar	-0,06	-0,05
Justerad total portfolio 1 jan 2022	18,01	14,05
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	18,01	14,05
Förändring i jämförbar portfölj	0,89	0,80
- Förändring i procent	5,0	5,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	18,90	14,85
Köp och nybyggnation	-0,66	-0,16
Total portfölj 1 jan 2023	18,24	14,69
Nyuthyrningshyra	24,34	17,52
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,5	1,8
Lägenheter under uppgradering	1,8	7,1
Vakansgrad	2,3	8,9



## Ottawa



## Quebec City



● köpta fastigheter 2022

### Ottawa

### Quebec City

#### Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	21	21
Direktavkastningskrav, procent	4,15	4,75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	0
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	12	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	71
Walk score	10	75

#### Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 jan 2022	-	-
Valutakursförändringar	-	-
Justerad total portfolio 1 jan 2022	-	-
Försäljning och avslutade objekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2022	-	-
Förändring i jämförbar portfölj	-	-
- Förändring i procent	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	-	-
Köp och nybyggnation	8,21	8,10
Total portfölj 1 jan 2023	8,21	8,10
Nyuthyrningshyra	9,58	10,67

#### Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,0
Vakansgrad	0,0	0,0

# hållbarhet beaktas i alla beslut

## Akelius fokusområden



### miljö

- minska el- och vattenförbrukning
- minska bolagets koldioxidutsläpp
- minska avfall och använda hållbara material



### bolagsstyrning

- förbättra affärsetik och affärsefterlevnad
- förbättra digitalisering och cybersäkerhet
- implementera en hållbar försörjningskedja



### sociala

- främja mångfald och icke-diskriminering
- säkerställa hälsa och säkerhet för hyresgäster och anställda
- säkerställa en attraktiv arbetsmiljö



## fokus på medarbetarna

	Målsättning	2022	2021	2020	2019
Antal anställda	e.t.	755	865	1 300	1 456
Jämställd lönesättning, procent	100	114	114	116	123
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	1,9	1,5	1,9	2,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall*	0,00	0,06	0,25	0,14	0,04
Förlorade arbetsdagar*	0,00	0,00	0,96	2,60	0,00

\* per 100 000 timmar arbetade



## livscykelbedömningar i kapitalprojekt

Under 2022 har Akelius arbetat med att utforma processen för att använda livscykelanalyser i kapitalprojekt.

Det första projektet utfördes i London för att uppnå certifieringen BREEAM UK Refurbishment and Fit-out scheme.

Detta ligger i linje med Akelius ambition att göra sin portfölj grön.

Den första delen av livscykelanalysen beaktade miljömässiga egenskaper och kvantitet av byggmaterial för arkitekturritningarna.

Med hjälp av extern programvara kunde Akelius ersätta miljömässigt sämre material med bättre alternativ.

Alternativen hade bättre miljövarudeklarationer, förbättrad materialkvalitet, ökad förväntad livslängd, minskade underhållskostnader och minimal eller ingen kostnadspåverkan på bygget.



# koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån	2022 okt-dec 3 mån	2021 okt-dec 3 mån
<b>Kvarvarande verksamhet</b>					
Hysesintäkter	1	303	212	83	58
Driftkostnader	2	-133	-98	-36	-27
Underhåll	2	-22	-15	-6	-4
<b>Driftöverskott</b>	2	<b>148</b>	<b>99</b>	<b>41</b>	<b>27</b>
Centrala administrationskostnader		-21	-15	-5	-5
Övriga intäkter och kostnader		-	-2	-	-2
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA</b>	3	<b>127</b>	<b>82</b>	<b>36</b>	<b>20</b>
Avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser		-14	-5	-1	1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-15	-	-15	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-577	-192	-452	-106
Vändning av omstruktureringskostnader		1	3	1	3
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-478</b>	<b>-112</b>	<b>-431</b>	<b>-82</b>
Ränteintäkter	4	34	6	13	5
Räntekostnader	4	-54	-72	-12	-16
Räntekostnader hybridobligationer	4	-22	-31	-5	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-332	-22	59	-22
Värdeförändring derivat	4	97	15	3	-3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	131	-14	-94	-1
<b>Resultat före skatt</b>	5	<b>-624</b>	<b>-230</b>	<b>-467</b>	<b>-127</b>
Aktuell skatt		-5	-	11	-
Uppskjuten skatt		32	4	13	7
<b>Periodens resultat kvarvarande verksamheter</b>		<b>-597</b>	<b>-226</b>	<b>-443</b>	<b>-120</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>					
Periodens resultat avvecklade verksamheter		-	2 640	-	1 352
<b>Periodens resultat</b>		<b>-597</b>	<b>2 414</b>	<b>-443</b>	<b>1 232</b>
<b>Poster som inte kan omföras till resultatet</b>					
Omvärderingsreserv		-	8	-	-
Skatt till poster som inte kan omföras		-	-2	-	-
<b>Poster som kan omföras till resultatet</b>					
Omräkningsdifferenser	6	88	298	-439	79
Säkring av nettoinvesteringar	6	-	-165	-	-83
Skatt till poster som kan omföras		-22	-10	54	1
Realiserat och omklassificerat till resultatet, avvecklade verksamheter		-	242	-	242
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>		<b>66</b>	<b>371</b>	<b>-385</b>	<b>239</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-531</b>	<b>2 785</b>	<b>-828</b>	<b>1 471</b>

## koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån	2022 okt-dec 3 mån	2021 okt-dec 3 mån
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare				
kvarvarande verksamheter	-597	-226	-443	-120
avvecklade verksamheter	-	2 606	-	1 349
Innehav utan bestämmande inflytande				
kvarvarande verksamheter	-	-	-	-
avvecklade verksamheter	-	34	-	3
<b>Totalresultat hänförligt till</b>				
moderbolagets aktieägare	-532	2 751	-828	1 468
innehav utan bestämmande inflytande	1	34	-	3
<b>Resultat per aktie före utspädning, euro</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,70</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,36</b>
kvarvarande verksamheter	-0,18	-0,06	-0,13	-0,04
avvecklade verksamheter	-	0,76	-	0,40
<b>Resultat per aktie efter utspädning, euro</b>	<b>-0,11</b>	<b>0,70</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,36</b>
kvarvarande verksamheter	-0,11	-0,06	-0,08	-0,04
avvecklade verksamheter	-	0,76	-	0,40

## not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 303 meur (212), en ökning med 42,9 procent jämfört med 2021. Ökningen är främst relaterad till förvärv av fastigheter i Washington D.C., Austin, Boston, Montreal och Toronto.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 26 meur (3), 11,9 procent (1,5). De jämförbara hyresintäkterna påverkades positivt av lägre vakans i de flesta städer.

Under 2022 förlängdes eller omförhandlades 11 131 hyresavtal (3 938) med en årshyra på 171 meur (49).

Den nya årshyran är 178 meur (51), en ökning med 4,2 procent (4,0).

Vakansgraden för bostäder minskade med 4,4 procentenheter till 8,1 procent (12,5) jämfört med slutet av 2021.

Detta beror främst på att färre lägenheter är under uppgradering.

Vakansen var till 76 procent (79) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade under 2022 med 0,6 procentenheter till 2,0 procent (2,6).

## not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 155 meur (113). 22 meur (15) avsåg underhåll, motsvarande 18 euro (15) per kvadratmeter på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 148 meur (99).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,9 procent (-2,1).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter påverkades positivt av ökade intäkter.

Överskottsgraden uppgick till 48,9 procent (46,8).

Justerad överskottsgrad uppgick till 61,9 procent (58,3).

## not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 127 meur (82), en ökning med 54,4 procent jämfört med 2021. Ökningen beror främst på förvärv och tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter.

## not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 34 meur (6) och räntekostnaderna uppgick till 54 meur (72). Räntekostnaderna för hybridobligationerna uppgick till 22 meur (31).

Omvärdering av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -332 meur (-22), varav 46 meur är relaterat till förändring av verkligt värde för investeringen i Castellum. Orealiserade värdeförändringar avseende lån, obligationer och hybridobligationer, som inte redovisas i resultaträkningen, uppgick till 663 meur.

För nettoeffekter av orealiserade värdeförändringar, se sida 11.

Omvärdering av finansiella derivat påverkade årets resultat med 97 meur (15).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 131 meur (-14).

Ökningen är främst relaterad till positiva effekter av valutafluktuationer usd kontra euro på lånen. 7 meur är relaterat till den beslutade utdelningen från Castellum AB.

## not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -624 meur (-230). Främst relaterat till effekter från orealiserade omvärderingar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -577 meur (-192), omvärdering av finansiella tillgångar om -332 meur (-22), värdeförändring derivat om 97 meur (15) och valutaeffekter om 122 meur (-).

## not 6 övrigt totalresultat

Valutaomräkningsreserven ökade med 66 meur under 2022, framförallt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro. Återstående valutaeffekter om 122 meur avser finansiella investeringar, externa lån och derivat, vilka redovisas i övriga finansiella intäkter och kostnader sedan Akelius avvecklade säkringsredovisningen av nettoinvesteringar i december 2021.

# koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	2022 31 dec	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	7	-	18
Förvaltningsfastigheter	8	6 162	5 986
Rörelsefastigheter	8	11	34
Nyttjanderättstillgångar		7	5
Materiella anläggningstillgångar		4	4
Derivat		73	7
Uppskjutna skattefordringar	9	48	64
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	2 077	4 981
Fordringar och övriga tillgångar		4	4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 386</b>	<b>11 103</b>
Finansiella tillgångar	10, 11, 13	319	95
Fordringar och övriga tillgångar		47	84
Derivat		24	-
Likvida medel	11, 13	217	1 193
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>607</b>	<b>1 372</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 993</b>	<b>12 475</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 506	7 039
Innehav utan bestämmande inflytande		-	10
<b>Summa eget kapital</b>	12	<b>4 506</b>	<b>7 049</b>
Icke säkerställda lån	13	3 418	4 010
Säkerställda lån	13	135	156
Hybridobligationer		650	971
Leasingskulder		6	5
Derivat		30	40
Uppskjutna skatteskulder		38	62
Avsättningar		-	6
Övriga skulder		18	13
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 295</b>	<b>5 263</b>
Icke säkerställda lån	13	83	-
Säkerställda lån	13	21	53
Leasingskulder		1	1
Derivat		4	7
Avsättningar		4	13
Övriga skulder		79	89
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192</b>	<b>163</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 993</b>	<b>12 475</b>

## not 7

### immateriella tillgångar

Förändringen av immateriella tillgångar under året beror på försäljningen av Akelius Technology AB till Akelius Apartments Ltd den 29 juli 2022.

## not 8

### fastighetsbeståndet

#### verkligt värde fastigheter

#### 6 173 meur

Verkligt värde uppgick till 6 173 meur (6 020), vilket motsvarar 5 001 euro (5 399) per kvadratmeter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,20 procent, jämfört med 3,99 vid slutet av 2021.

Se tabell på sida 5.

Minskningen av euro per kvadratmeter beror på minskat värde på fastigheter i framförallt Austin, Boston, New York, Washington D.C. och Toronto.

#### värdeförändring fastigheter

#### -592 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring på -592 meur (1 719), motsvarande -9,8 procent (14,2).

Se tabell på sida 5.

#### fastighetsinvesteringar 205 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 205 meur (360).

På årsbasis motsvarar det 171 euro (116) per kvadratmeter.

14 procent (21) av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar.

#### köp av fastigheter 457 meur

Under året uppgick köpen till 457 meur (588). Köpen genomfördes i Quebec City, Ottawa, Toronto, Montreal, Washington D.C. och Boston.

Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 4,16 procent (4,09).

## försäljning av fastighet 11 meur

Under året uppgick försäljning av fastighet till 11 meur (38).

Den sålda fastigheten låg i Montreal.

## not 9

### uppskjutna skattefordringar

Årets förändring av uppskjutna skattefordringar beror framförallt på utnyttjande av underskott i moderbolaget.

## not 10

### likvida finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 5 076 meur till 2 396 meur under året.

Förändringen är främst relaterad till försäljning av finansiella tillgångar på grund av beslut om utdelning och förvärvade aktier i Castellum AB .

Vid årets slut ägde Akelius 12,8 procent av de utestående aktierna i Castellum AB, totalt 479 meur.

46 procent (47) av investeringarna i obligationer avser säkerställda obligationer med en minimal kreditrisk.

98 procent (93) av obligationsinvesteringarna avser antingen säkerställda obligationer med minimal kreditrisk eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms låg.

Investeringar har gjorts i 103 olika obligationer utställda i sek, euro, gpb och usd.

## not 11

### likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, likvida finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 2 772 meur (6 524).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 159 meur (255) med en genomsnittlig löptid om 0,5 år (1,1).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 5 banker (6).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 606 meur (5 326).



## not 12

### eget kapital

#### soliditet inklusive hybridkapital

Eget kapital minskade med 2 543 meur till 4 506 meur (7 049) under året.

Nyemission på 4 085 meur har ökat eget kapital, och utdelning om 6 086 meur har minskat eget kapital.

Soliditet inklusive hybridkapital uppgick till 57 procent (64).

### D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 166 meur i eget kapital.

D-aktier utgör 3,69 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Per 31 december 2022 uppgick stängningskursen per D-aktie till 1,846 euro.

## not 13

### finansiering

#### nettoskuld 1 044 meur

Under året minskade lån exklusive hybridobligationer med 562 meur till 3 657 meur (4 219).

Belåningsgraden var 16 procent (-).

Lån utan säkerhet består av 10 obligationer (11) och lån från stora investerare och närstående bolag.

Finansiella investeringar uppgick till 2 613 meur (6 269).

Nettoskulden uppgick till 1 044 meur (-2 050).

### löptid

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 4,0 år, jämfört med 4,5 år vid slutet av 2021. 104 meur (53) förfaller inom ett år.

Finansiella investeringar hade i genomsnitt en löptid på 2,0 år, jämfört med 2,6 år vid slutet av 2021.

### räntebindning

2 178 meur (2 349) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 5,1 år för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 5,4 år vid slutet av 2021.

De finansiella investeringarna hade en genomsnittlig räntesäkring på 1,8 år, jämfört med 2,4 år vid slutet av 2021.

### genomsnittlig ränta

Under året har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer minskat till 1,20 procent (1,51).

Finansiella investeringar har en genomsnittlig ränta på 2,44 procent, jämfört med 0,55 procent vid slutet av 2021.

### kreditbetyg

Fitch Ratings har bekräftat Akelius kreditbetyg BBB för långfristig upplåning.

Akelius seniora icke-säkerställda obligationer erhåller en grads sektorsspecifik förbättring till BBB+.

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

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

### ej pantsatt kvot 2,50

Den ej pantsatta kvoten var 2,50, jämfört med 3,76 i slutet av 2021.

## koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserad vinst			
<b>Eget kapital, 1 jan 2021</b>	<b>199</b>	<b>1 102</b>	<b>-298</b>	<b>4 289</b>	<b>5 292</b>	<b>82</b>	<b>5 374</b>
Årets totalresultat	-	-	365	2,386	2,751	34	2,785
Utdelning	-	-	-	-972	-972	-	-972
Försäljning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-138	-138
Omvärderat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-32	-32	32	-
<b>Eget kapital, 31 dec 2021</b>	<b>199</b>	<b>1 102</b>	<b>67</b>	<b>5 671</b>	<b>7 039</b>	<b>10</b>	<b>7 049</b>
<b>Eget kapital, 1 jan 2022</b>	<b>199</b>	<b>1 102</b>	<b>67</b>	<b>5 671</b>	<b>7 039</b>	<b>10</b>	<b>7 049</b>
Årets resultat	-	-	-	-597	-597	-	-597
Övrigt totalresultat	-	-	65	-	65	1	66
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>-597</b>	<b>-532</b>	<b>1</b>	<b>-531</b>
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
<b>Eget kapital, 31 dec 2022</b>	<b>348</b>	<b>3 662</b>	<b>132</b>	<b>364</b>	<b>4 506</b>	<b>-</b>	<b>4 506</b>

\* 6 064 meur för stamaktier av serie A och 22 meur för stamaktier av serie D

## koncernens rapport över kassaflöden

meur	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån	2022 okt-dec 3 mån	2021 okt-dec 3 mån
Driftöverskott, kvarvarande verksamhet	148	99	41	27
Driftöverskott, avvecklade verksamheter	-	166	-	30
Centrala administrationskostnader	-21	-31	-5	-8
Omstruktureringskostnader	-	3	-	3
Erlagda räntor	-77	-99	-18	-17
Erhållna räntor	58	5	26	5
Betald skatt	-2	-3	-1	-
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>106</b>	<b>140</b>	<b>43</b>	<b>40</b>
Förändring rörelsefordringar	44	-10	33	-5
Förändring rörelseskulder	-3	-21	-37	-10
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>147</b>	<b>109</b>	<b>39</b>	<b>25</b>
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3	-7	-	-1
Investeringar i fastigheter	-205	-360	-54	-121
Köp av fastigheter*	-456	-578	-30	-379
Köp av finansiella tillgångar	-1 717	-5 836	-1 667	-5 836
Köp av övriga tillgångar	-2	-2	-2	-1
Försäljning av fastigheter	11	38	11	5
Försäljning av avvecklad verksamhet	-3	7 765	-3	7 765
Försäljning av finansiella tillgångar	4 089	676	1 757	662
Försäljning av övriga tillgångar	8	6	-	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 722</b>	<b>1 702</b>	<b>12</b>	<b>2 095</b>
Nyemission	4 085	-	-	-
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-11	-	-	-
Upptagna lån	-	1 786	-	491
Amortering av lån	-945	-1 534	-84	-536
Lösen av derivat	83	-146	-10	-68
Amortering leasing	-1	-2	-	-
Utdelning A-aktier	-6 064	-950	-	-830
Utdelning D-aktier	-22	-22	-5	-5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 875</b>	<b>-868</b>	<b>-99</b>	<b>-948</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 006</b>	<b>943</b>	<b>-48</b>	<b>1 172</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>1 193</b>	<b>250</b>	<b>271</b>	<b>21</b>
Omräkningsdifferens i likvida medel	30	-	-6	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>217</b>	<b>1 193</b>	<b>217</b>	<b>1 193</b>

\* jan-dec 2022 inkluderar -457 meur för förvärv av fastigheter och 1 meur för förskotts betalning av fastigheter

## segmentinformation

driftöverskott  
jan–dec 2022

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	37	-10	-3	24
Paris	14	-9	-	5
<b>Europa</b>	<b>51</b>	<b>-19</b>	<b>-3</b>	<b>29</b>
New York	45	-23	-4	18
Washington D.C.	62	-27	-5	30
Boston	33	-12	-2	19
Austin	15	-8	-1	6
<b>USA</b>	<b>155</b>	<b>-70</b>	<b>-12</b>	<b>73</b>
Toronto	52	-23	-3	26
Montreal	44	-21	-3	20
Ottawa <sup>1</sup>	1	-	-1	-
Quebec City <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Kanada</b>	<b>97</b>	<b>-44</b>	<b>-7</b>	<b>46</b>
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>-133</b>	<b>-22</b>	<b>148</b>

1) en fastighet förvärvades i Ottawa den 24 maj 2022

2) en fastighet förvärvades i Quebec City den 16 oktober 2022

driftöverskott  
jan–dec 2021

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	33	-10	-3	20
Paris	13	-8	-	5
<b>Europa</b>	<b>46</b>	<b>-18</b>	<b>-3</b>	<b>25</b>
New York	33	-19	-3	11
Washington D.C.	37	-18	-3	16
Boston	21	-9	-1	11
Austin*	-	-	-	-
<b>USA</b>	<b>91</b>	<b>-46</b>	<b>-7</b>	<b>38</b>
Toronto	39	-18	-3	18
Montreal	36	-16	-2	18
<b>Kanada</b>	<b>75</b>	<b>-34</b>	<b>-5</b>	<b>36</b>
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>-98</b>	<b>-15</b>	<b>99</b>

\* fastigheter i Austin förvärvades i slutet av december 2021

## segmentinformation

totalavkastning fastigheter  
jan–dec 2022

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	24	-30	-6	-0,7	65,7	939
Paris	5	1	6	1,4	35,1	467
<b>Europa</b>	<b>29</b>	<b>-29</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>57,0</b>	<b>1 406</b>
New York	18	-149	-131	-17,1	40,7	696
Washington D.C.	30	-151	-121	-13,8	47,3	968
Boston	19	-91	-72	-11,8	58,4	667
Austin	6	-	6	3,1	42,2	203
<b>USA</b>	<b>73</b>	<b>-391</b>	<b>-318</b>	<b>-13,0</b>	<b>47,2</b>	<b>2 534</b>
Toronto	26	-71	-45	-4,1	49,8	1 163
Montreal	20	-101	-81	-7,7	45,1	1 028
Ottawa	-	-	-	0,0	47,6	21
Quebec City	-	-	-	0,0	0,0	21
<b>Kanada</b>	<b>46</b>	<b>-172</b>	<b>-126</b>	<b>-5,8</b>	<b>47,5</b>	<b>2 233</b>
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>-592</b>	<b>-444</b>	<b>-7,4</b>	<b>48,9</b>	<b>6 173</b>

totalavkastning fastigheter  
jan–dec 2021

meur	Driftöver- skott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	20	-21	-1	-0,1	62,7	985
Paris	5	5	10	2,3	36,5	448
<b>Europa</b>	<b>25</b>	<b>-16</b>	<b>9</b>	<b>0,7</b>	<b>55,4</b>	<b>1 433</b>
New York	11	-211	-200	-23,3	32,3	763
Washington D.C.	16	1	17	3,2	44,0	885
Boston	11	4	15	2,7	52,5	607
Austin	-	-	-	0,0	51,7	191
<b>USA</b>	<b>38</b>	<b>-206</b>	<b>-168</b>	<b>-8,6</b>	<b>41,8</b>	<b>2 446</b>
Toronto	18	9	27	3,0	46,5	1 092
Montreal	18	21	39	4,5	48,8	1 049
<b>Kanada</b>	<b>36</b>	<b>30</b>	<b>66</b>	<b>3,8</b>	<b>47,6</b>	<b>2 141</b>
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>-192</b>	<b>-93</b>	<b>-1,8</b>	<b>46,8</b>	<b>6 020</b>

## nyckeltal

	2022 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
<b>Risikkapital</b>					
Eget kapital, meur	4 506	7 049	5 374	5 526	5 370
Soliditet, procent	50	57	43	45	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	64	51	50	47
Avkastning på eget kapital, procent	-8	52	0	8	9
Substansvärde, meur	4 433	7 087	6 324	6 533	6 284
<b>Driftresultat*</b>					
Hysesintäkter, meur	303	212	190	188	157
Tillväxt hyresintäkter, procent	42,9	12,1	0,4	19,7	26,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	11,9	1,5	3,5	4,0	2,8
Driftöverskott, meur	148	99	91	86	77
Tillväxt driftöverskott, procent	49,6	8,6	5,4	12,9	26,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,9	-2,1	9,7	-1,6	8,6
Överskottsgrad, procent	48,9	46,8	48,2	46,0	48,7
Justerad överskottsgrad, procent	61,9	58,3	59,7	56,8	63,5
<b>Finansiering</b>					
Belåningsgrad, procent	16	-	39	40	44
Ej pantsatt kvot	2,50	3,76	1,89	1,87	1,74
Räntetäckningsgrad 12 månader	8,8	63,2	3,3	7,8	2,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt 12 månader	9,6	2,8	2,5	2,0	1,8
Medelränta, procent	1,20	1,51	1,95	2,25	2,64
Räntebindning, år	5,1	5,4	5,0	4,5	4,5
Kapitalbindning, år	4,0	4,5	5,7	5,4	5,7
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	19 545	17 770	44 443	44 226	50 407
Uthyrningsbar area i tusental kvm	1 234	1 115	2 986	2 968	3 422
Hysespotential, procent	22	25	24	55	56
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,6	1,7	1,1	1,4
Vakansgrad bostäder, procent	8,1	12,5	7,5	8,6	9,6
Omsättning hyresgäster, procent	25	27	16	15	15
Verkligt värde, euro/kvm	5 001	5 399	4 066	4 031	3 617
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	317	258	473	485	516
Direktavkastningskrav, procent	4,20	3,99	3,28	3,67	3,67
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,21	-0,16	-0,38	0,00	0,02
Ingående verkligt värde, meur	6 020	12 139	11 964	12 379	10 624
Värdeförändring, meur	-592	1 719	34	423	553
Investering, meur	205	360	381	468	349
Köp, meur	457	588	172	181	1 286
Försäljning, meur	-11	-9 138	-185	-1 616	-300
Valutakursdifferenser, meur	94	352	-227	129	-133
Utgående verkligt värde, meur	6 173	6 020	12 139	11 964	12 379

\* 2018–2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021



## moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån	2022 okt-dec 3 mån	2021 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-8	-10	-1	-3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8</b>	<b>-10</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>
Resultat från aktier i dotterbolag <sup>1</sup>	-391	6 086	-391	6 050
Finansiella intäkter <sup>2</sup>	435	190	-280	30
Finansiella kostnader	-90	-144	-19	-37
Värdeförändring finansiella tillgångar	-332	-22	59	-22
Värdeförändring derivat	97	23	3	14
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>-289</b>	<b>6 123</b>	<b>-629</b>	<b>6 032</b>
Bokslutsdispositioner	-1	-12	-1	-12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-290</b>	<b>6 111</b>	<b>-630</b>	<b>6 020</b>
Skatt	-16	-3	58	10
<b>Periodens resultat</b>	<b>-306</b>	<b>6 108</b>	<b>-572</b>	<b>6 030</b>

1) 2022 avser framförallt nedskrivning av aktier i dotterbolag

2) under 2022 uppgår valutakurseffekter till 243 meur

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

## moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Andelar i koncernbolag	2 418	1 984
Fordringar på koncernbolag	3 587	3 853
Finansiella tillgångar	2 077	5 036
Derivat	73	7
Uppskjutna skattefordringar	47	63
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 202</b>	<b>10 943</b>
Fordringar på koncernbolag	11	14
Finansiella tillgångar	319	95
Derivat	24	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	-	1
Övriga fordringar	20	54
Likvida medel	127	1 045
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>501</b>	<b>1 209</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 703</b>	<b>12 152</b>
Bundet eget kapital	351	202
Fritt eget kapital	3 662	6 118
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 013</b>	<b>6 320</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 475	2 946
Långfristiga räntebärande skulder koncernbolag	1 992	2 718
Derivat	30	40
Avsättningar	-	6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 497</b>	<b>5 710</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	83	-
Kortfristiga räntebärande skulder koncernbolag	51	51
Derivat	4	7
Avsättningar	1	9
Övriga kortfristiga skulder	38	39
Övriga kortfristiga skulder koncernbolag	16	16
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>193</b>	<b>122</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 703</b>	<b>12 152</b>

## alternativa nyckeltal

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

### substansvärde och belåningsgrad

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Eget kapital	4 506	7 049
Uppskjuten skatt	-10	-2
Derivat	-63	40
<b>Substansvärde</b>	<b>4 433</b>	<b>7 087</b>
Summa räntebärande skulder	4 307	5 190
Hybridkapital	-650	-971
Likvida medel	-217	-1 193
Finansiella tillgångar	-2 396	-5 076
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>1 044</b>	<b>-2 050</b>
Summa tillgångar	8 993	12 475
Likvida medel	-217	-1 193
Finansiella tillgångar	-2 396	-5 076
<b>Nettotillgångar</b>	<b>6 380</b>	<b>6 206</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

### medelränta

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	3 657	4 219
Räntekostnader baserat på räntan per 31 dec	44	64
<b>Medelränta</b>	<b>1,20</b>	<b>1,51</b>

### likviditet

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Likvida medel	217	1 193
Outnyttjade kreditavtal	159	255
Likvida finansiella tillgångar	2 396	5 076
<b>Likviditet</b>	<b>2 772</b>	<b>6 524</b>

## alternativa nyckeltal

### ej pantsatt kvot

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Immateriella anläggningstillgångar	-	18
Ej pantsatta fastigheter	5 606	5 326
Nyttjanderättstillgångar	7	5
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar	48	64
Finansiella tillgångar	2 396	5 076
Kundfordringar och andra fordringar	51	88
Derivat	97	7
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	<b>8 209</b>	<b>10 588</b>
Ej säkerställda lån	3 501	4 010
Likvida medel	-217	-1 193
<b>Netto icke säkerställd senior skuld</b>	<b>3 284</b>	<b>2 817</b>
<b>Ej pantsatt kvot</b>	<b>2,50</b>	<b>3,76</b>

### eget kapital

meur	2022 31 dec	2021 31 dec
Årets totalresultat	-531	2 785
Ingående eget kapital	7 049	5 374
<b>Avkastning på eget kapital, procent</b>	<b>-8</b>	<b>52</b>
Eget kapital	4 506	7 049
Hybridobligationer	650	971
<b>Eget kapital och hybridobligationer</b>	<b>5 156</b>	<b>8 020</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 993</b>	<b>12 475</b>
<b>Soliditet, procent</b>	<b>50</b>	<b>57</b>
<b>Soliditet inklusive hybridkapital, procent</b>	<b>57</b>	<b>64</b>

## alternativa nyckeltal

### hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	303	212	42,9
Förvärv och avyttringar	-57	-10	
Serviceintäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	18	
<b>Hyresintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>245</b>	<b>219</b>	<b>11,9</b>
Driftöverskott	148	99	49,6
Förvärv och avyttringar	-27	-5	
Valutakursdifferenser	-	8	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>121</b>	<b>102</b>	<b>18,9</b>

### justerad överskottsgrad

meur	2022 jan-dec	Justering för övriga service- intäkter*	Justerad 2022 jan-dec
Hyresintäkter	303	-63	240
Driftkostnader	-133	63	-70
Underhåll	-22		-22
<b>Driftöverskott</b>	<b>148</b>		<b>148</b>
<b>Överskottsgrad, procent</b>	<b>48,9</b>		<b>61,9</b>

\* justering för intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra för Frankrike, Kanada och USA uppgick till 63 meur (42)

### realiserad värdetillväxt

meur	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	11	9 138
Försäljningskostnader	-	-30
Förvärvspris	-13	-3 100
Ackumulerade investeringar	-9	-1 202
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>-11</b>	<b>4 806</b>



## alternativa nyckeltal

### utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2021– dec 2022
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2021</b>	<b>82</b>
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	26
Driftkostnader och underhåll för jämförbara fastigheter	-7
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>19</b>
Köp och försäljning hyresintäkter	47
Köp och försäljning driftkostnader och underhåll	-25
<b>Köp och försäljning driftöverskott</b>	<b>22</b>
Valutakursdifferenser	8
Centrala administrationskostnader	-6
Övriga intäkter och kostnader	2
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2022</b>	<b>127</b>

## övriga upplysningar

### grunder för redovisningen

Denna bokslutskommuniké för Akelius Residential Property koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB, org. nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i bokslutskommunikén.

Siffrorna i denna bokslutskommuniké har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning.

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

### redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2021.

Stockholm, Malmö, Köpenhamn, Hamburg och Berlin har klassificerats som avvecklade verksamheter under 2021.

Resultatet av avvecklade verksamheter har redovisats på en separat rad i koncernens resultaträkning för jämförelsesåret.

Akelius har fram till och med december 2021 tillämpat säkringsredovisning för utländsk nettoinvestering.

I samband med försäljningen av verksamheter i Skandinavien och Tyskland har styrelsen fattat beslut om att avsluta säkringsredovisning av nettoinvesteringar.

### **nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2022**

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen står inför flera olika typer av risker. Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder.

Starka hyresmarknader för bostäder i Kanada, Storbritannien, Frankrike och USA reducerar risken för långsiktiga vakanser på aggregerad nivå.

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt.

Tillgång till kapital hos ett stort antal banker och från kapitalmarknaden ger en låg refinansieringsrisk.

Valutapositioner är i valutorna för de fastigheter som Akelius äger eller avser att äga. Finansiella investeringar har netto redovisats mot räntebärande skulder i respektive valuta.

Valutaförändringar har därför begränsad påverkan Akelius kreditvärdighet.

Finansiella investeringarna består huvudsakligen av antingen säkerställda obligationer med minimal kreditrisk eller seniora obligationer där kreditrisken bedöms låg.

Koncernen påverkas även av externa risker, exempelvis nya hyresregleringar, klimatrisker, pandemier eller krig.

Dessa riskområden kan påverka verksamheten negativt både på lång och kort sikt.

På grund av osäkerhet på marknaden har fastighetsvärdering av extern part granskats för hela portföljen i Toronto, Austin, New York, Boston och Washington D.C.

### kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 106 meur (140).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 1 722 meur (1 702).

Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal.

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -2 875 meur (-868).

## övriga upplysningar

### moderbolaget

Under andra kvartalet skedde en nyemission på stamaktier av serie A. Moderbolaget emitterade 2 553 447 296 stamaktier till ett värde av 1,60 eur per aktie, totalt 4 085 meur.

Utdelning om 1,90 euro per stamaktie av serie A betalades ut under det andra kvartalet av 2022, totalt 6 064 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 5 maj 2022, 5 aug 2022, 4 nov 2022 och 3 feb 2023, totalt 22 meur.

Resultat före skatt uppgick till -290 meur (6 111).

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter, utdelning från externa aktier och finansiella valutakursdifferenser. Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader.

### transaktioner med närstående

Nettoskuld från närstående är oförändrad (6), jämfört med slutet av 2021.

Nettoförsäljningen av obligationer till Akelius Apartments Ltd, Xange Holding Ltd och Giannis Beta Holding Ltd uppgick till 1 602 meur (657).

Akelius Apartments Ltd har även köpt Akelius Residential Property AB:s D-aktier för totalt 212 meur (11).

Akelius Technology AB såldes till Akelius Apartments Ltd under tredje kvartalet, därför har kretsen närstående utökats sedan årsredovisningen 2021.

Försäljningspriset uppgick till 8 meur (-).

### fjärde kvartalet

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -467 meur (-127).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -467 meur (-106). Hyresintäkterna uppgick till 83 meur (58).

Fastighetskostnaderna uppgick till 42 meur (31).

Driftöverskottet ökade till 41 meur (27).

Finansnettot var -36 meur (-45).

Kassaflödet uppgick till -48 meur (1 172).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 39 meur (25).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 12 meur (2 095).

Akelius köpte aktier i Castellum AB för 441 meur, rapporterat som förvärv av finansiella tillgångar.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -99 meur (-948).

### väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius Residential Property AB har åtagit sig att rösta för styrelsens förslag om företrädesemission om ca 10 miljarder kronor på årsstämman i Castellum AB och kommer att teckna sin pro rata-andel, 12,8 procent. Därutöver har företaget ingått ett garantiåtagande att teckna ytterligare 29,1 procent av företrädesemissionen utan teckningsrätter.

---

Ralf Spann,  
VD och koncernchef

Stockholm, 20 februari 2023  
Akelius Residential Property AB (publ)

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## definitioner

### aktuell skuldtäckningsförmåga

*Netto räntebärande skulder* i förhållande till rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA.

*Netto räntebärande skulder* i förhållande till rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring.

Det 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

En avvecklad verksamhet är en del av en tillgång som antingen har avyttrats eller klassificerats som innehav för försäljning och representerar ett geografiskt område.

### belåningsgrad

*Netto räntebärande skulder* delat med *nettotillgångar*. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### direktavkastning

*Driftöverskott* på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid 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

*Hysesintäkter* 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 driftkostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

### försäljning och avslutade objekt

Försäljning eller uppdelning av en lägenhet, där ett lägenhetsobjekt avslutas och två nya skapas.

### hyresintäkter

*Hysesvärde* med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

### hyrespotential

Nyuthyrningshyra per area de senaste 12 månaderna delat med hyran per area per periodens sista dag för alla uthyrda lägenheter.

### hyresvärde

12 månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

### intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader och underhållskostnader under ett normalår samt centrala administrationskostnader. Räntekostnaden baseras på lånens räntenivå på balansdagen.

Balansdagens valutakurs för senaste perioden har använts.

Ingen skatt har beräknats eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet.

### 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.

## definitioner

### **jämförbara fastigheter**

De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs.

Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.

Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.

### **kapitalanvändning**

Kapitalanvändning består av investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

### **kapitalbindning, år**

Volymviktad återstående löptid på räntebärande lån och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

### **kapitalkällor**

Kapitalkällor består av *likviditet*, resultat före skatt och värdeförändringar samt avtalade fastighetsförsäljningar.

### **kontrakterad hyra**

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

### **likvida finansiella tillgångar**

Innehav i noterade finansiella tillgångar med bedömd hög kreditvärdighet. Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

### **likviditet**

Likviditetsreserven består av likvida medel, outnyttjade kreditavtal och *likvida finansiella tillgångar* som kan omsättas till likvida medel inom tre arbetsdagar.

### **medelränta**

Medelränta på summa räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång.

Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

### **netto räntebärande skulder**

Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

### **nettoräntekostnader**

Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering samt finansiella intäkter för likvida medel och *likvida finansiella tillgångar*. Används för att underlätta analys av bolagets resultat från räntor.

### **nettotillgångar**

Summa tillgångar minus likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

### **nettouthyrning**

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt. Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

### **omförhandlade och förnyade hyresavtal**

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster. Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

### **realiserad värdetillväxt**

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar mätt från förvärv till försäljning.

### **reell vakansgrad**

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



## definitioner

### **räntebindning**

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

### **räntetäckningsgrad**

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

### **rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA**

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

### **soliditet**

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

### **substansvärde**

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

### **totalavkastning**

*Driftöverskott* plus realiserad och orealiserad värdeförändring på fastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.  
Anges för att belysa totalavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

### **vakansgrad**

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.  
Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

### **värdetillväxt**

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och förändring av valuta.  
Anges för att påvisa fastigheters värdeförändring rensat för valutaeffekten och nedlagt kapital.

### **walk score**

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.  
Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

### **överskottsgrad**

*Driftöverskott* i relation till *hyresintäkter*.  
Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

### **överskottsgrad, justerad**

*Överskottsgrad* exklusive intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra, såsom taxebundna kostnader och fastighetsskatt.  
Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.

### **övriga 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.

## 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

# Akelius i korthet

## bostäder i storstäder

Alla lägenheter finns i storstäder såsom, Paris, London, Toronto, Montreal, Ottawa, Quebec City, New York, Boston, Washington D.C., och Austin.

## *better living*

Akelius återställer och uppgraderar befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheterna för att ge familjer och individer ett bättre boende, *better living*.

## köper rätt fastigheter

Akelius gör hellre många mindre förvärv av exakt rätt fastigheter än ett fåtal stora förvärv med delvis rätt fastigheter.

## stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius har avtal med ett flertal kapitalmarknader, obligationslån och noterade stamaktier av serie D. Akelius är ett av Europas största noterade bostadsföretag och har tio tusen aktieägare.

## hållbarhet beaktas i alla beslut

Ett av Akelius främsta hållbarhetsmål är att anpassa sig till nettonollinitiativet om minskning av koldioxidutsläpp till slutet av 2050.

Akelius huvudprioriteringar inkluderar främjandet av en säker miljö för anställda och hyresgäster, användning av etiska affärsmetoder och förbättrad digitalisering och cybersäkerhet.

## kalender

årsredovisning 2022	10 mars 2023
delårsrapport jan–mars 2023	28 april 2023
delårsrapport jan–jun 2023	31 juli 2023