

bokslutskommuniké

januari till december 2023

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 686	6 173	5 686	6 173
Antal lägenheter	19 652	19 545	19 652	19 545
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 196	1 190	1 196	1 190
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	2,0	1,3	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	5,9	8,1	5,9	8,1
Hirespotential, procent	21	22	21	22
Belåningsgrad, procent	42	16	42	16
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	170	1 915	170	1 915
Räntetäckningsgrad, 12 månader	21,7	8,8	21,7	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	22,0	9,6	22,0	9,6
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB	BBB-	BBB
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	2 863	4 433	2 863	4 433
Hyesintäkter, meur	333	303	86	83
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	10,8	11,9	8,8	13,4
Driftöverskott, meur	173	148	46	41
Överskottsgrad, procent	51,9	48,9	53,7	49,7
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,0	18,9	18,1	19,5
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	156	127	42	36
Resultat, meur	-260	-597	-95	-443

Alternativa nyckeltal och definitioner på sidorna 30–37.



52 rue Eugène Carrière, Paris
Förvärvat 2017

18 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 att 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,
Vd och styrelseledamot

fastighetsbeståndet 31 december 2023

verkligt värde fastigheter 5 686 meur

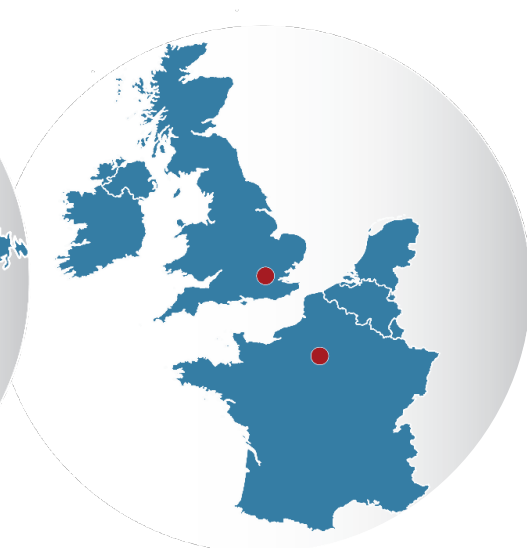
USA



Kanada

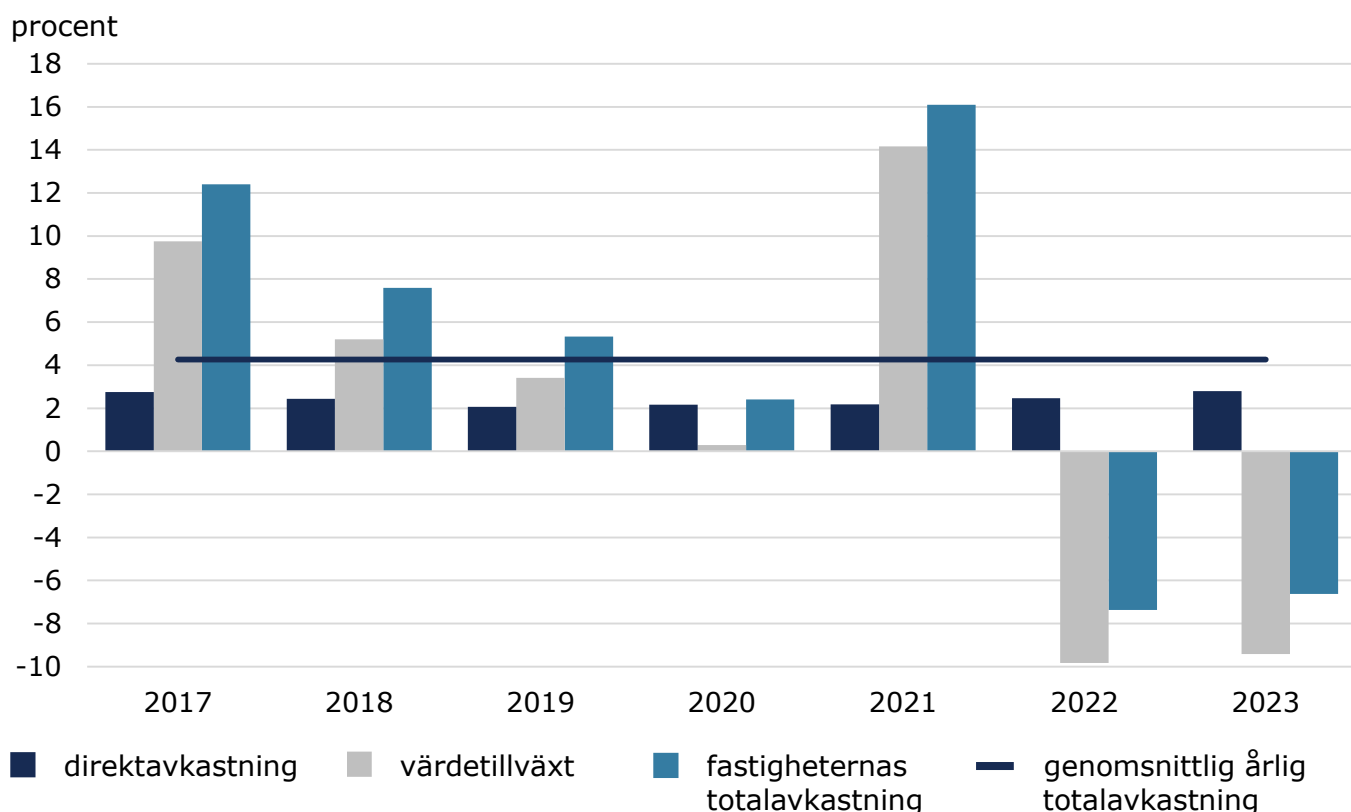


Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad avkastn- bostäder, inskrav, procent procent	
			meur	Euro/ kvm	Andel, 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

totalavkastning fastigheter -6,6 procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2023	6 173	
Värdeförändring	-582	-9,4
Investeringar	194	3,1
Köp	-	0,0
Försäljning	-5	-0,1
Valutakursförändringar	-94	-1,5
Verkligt värde 31 dec 2023	5 686	-7,9
Värdeförändring	-582	-9,4
Driftöverskott	173	2,8
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	-409	Per år: -6,6

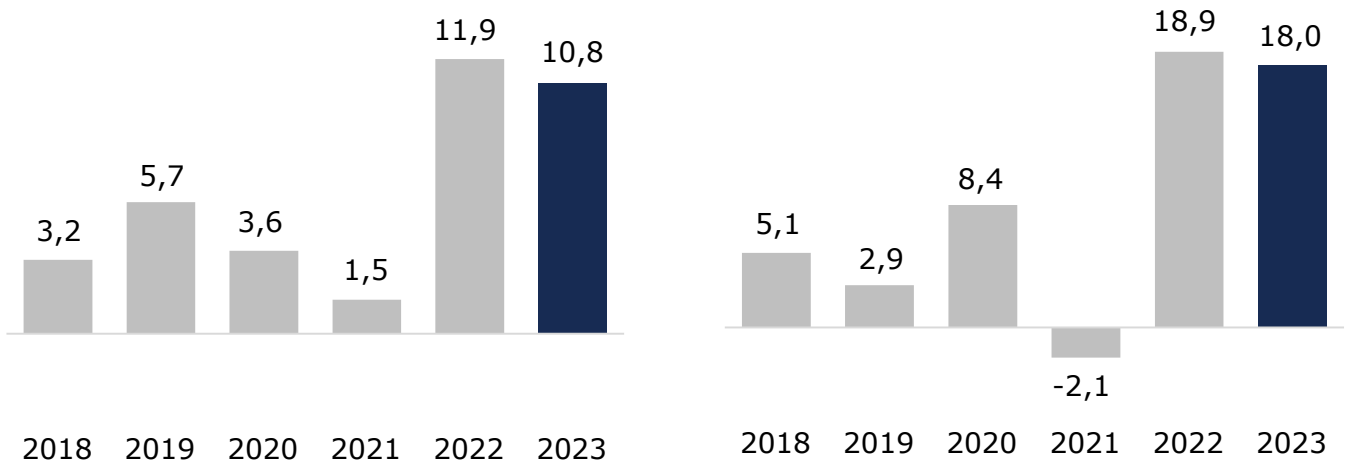
direktavkastningskrav 4,74 procent värdeförändring -582 meur

Procent	Direkt- avkastnings- krav	Diskont- erings- ränta		meur	Avkastning, procent
1 jan 2023	4,20	6,20	Kassaflöde	185	3,00
Köp	0,00	0,00	Avkastningskrav	-767	-12,42
Försäljning	0,00	0,00	Försäljning	-	0,00
Jämförbara fastigheter	0,55	0,53	Köp	-	0,00
Valutakurs- förändringar	-0,01	0,00	Värdeförändring	-582	-9,42
31 dec 2023	4,74	6,73			

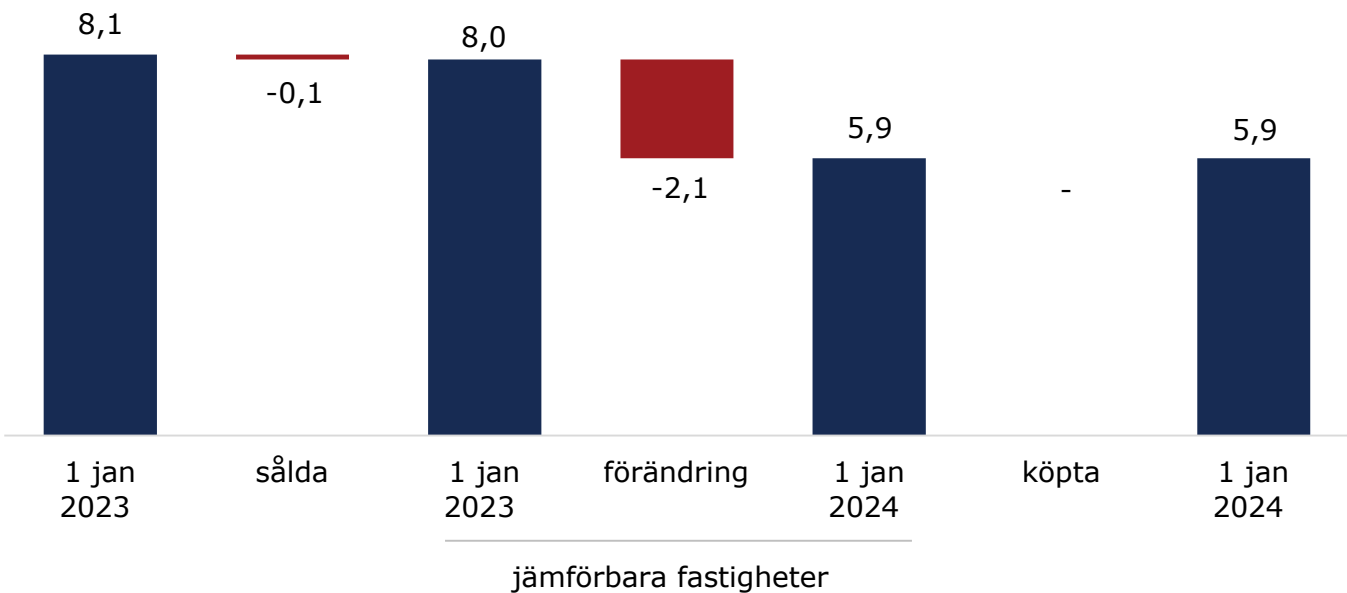
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 10,8 procent

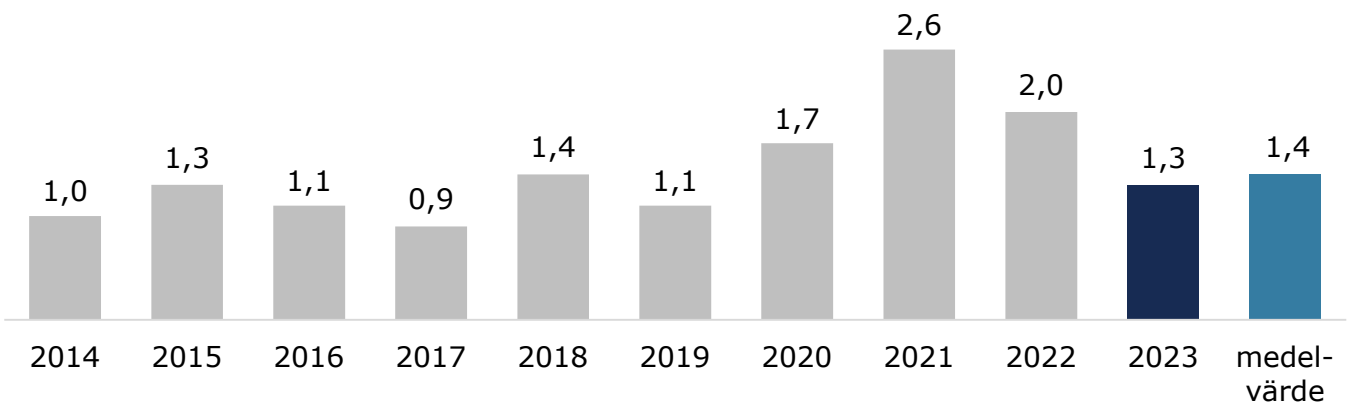
driftöverskott 18,0 procent



vakansgrad bostäder 5,9 procent



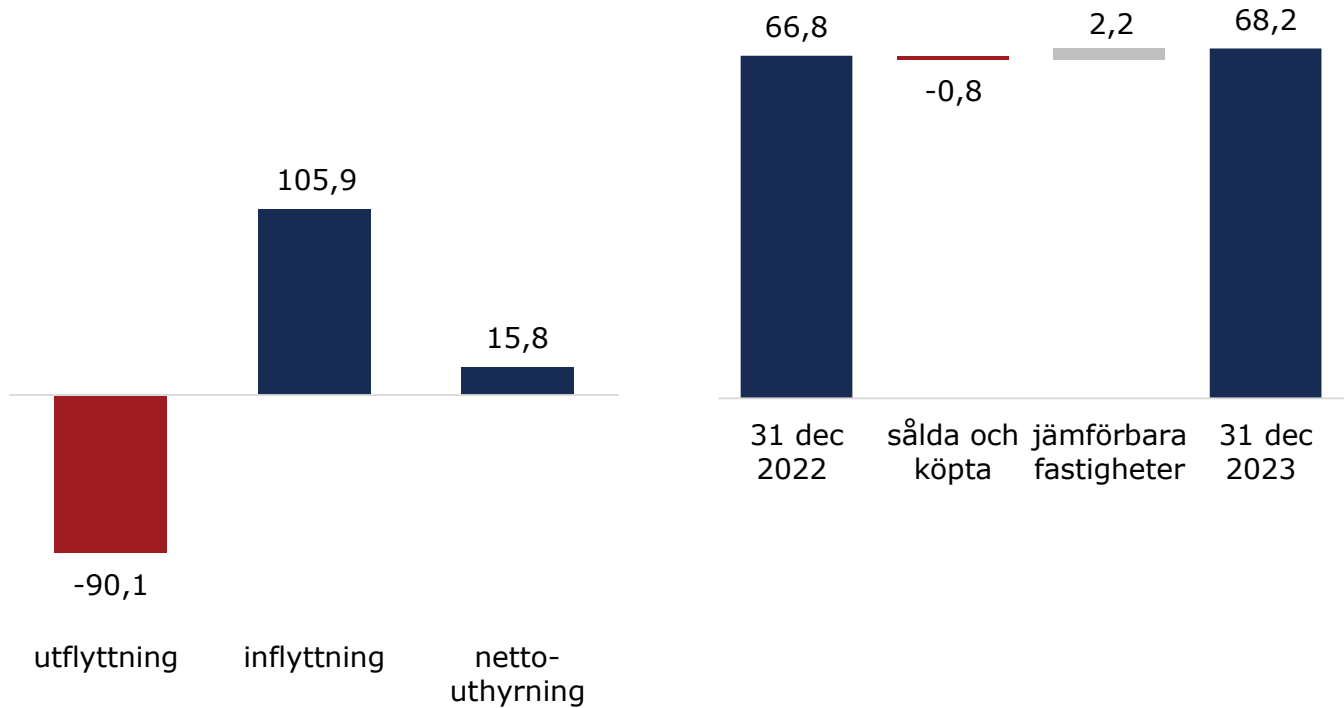
reell vakansgrad bostäder 1,3 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

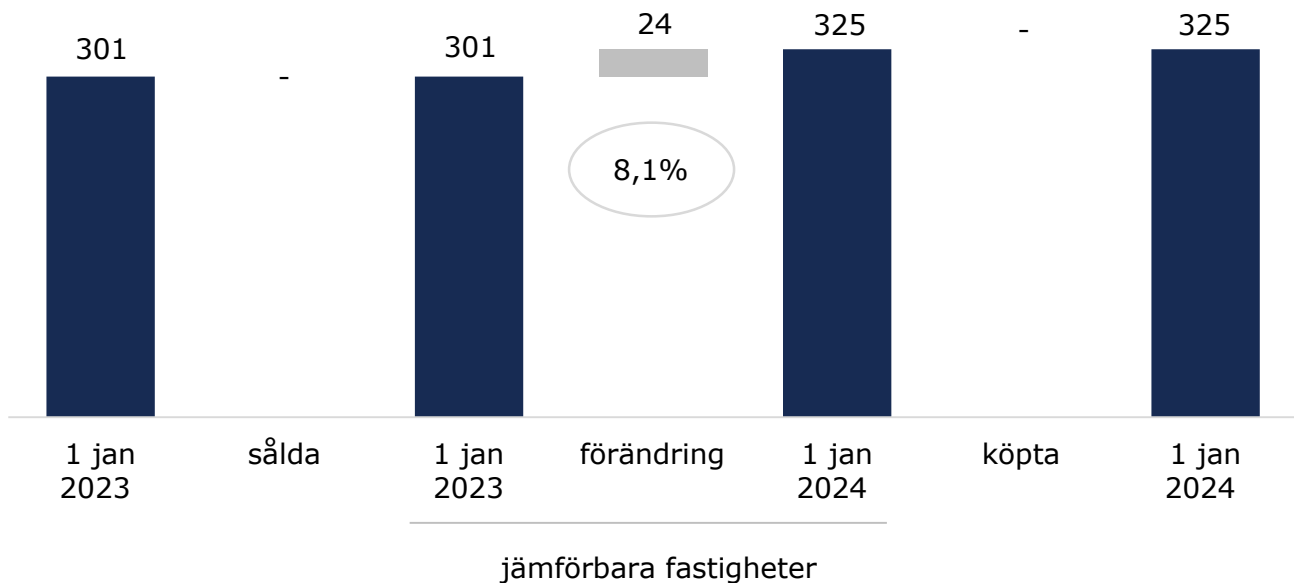
nettouthyrning 15,8 meur
januari till december 2023

uppgraderade lägenheter
68,2 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

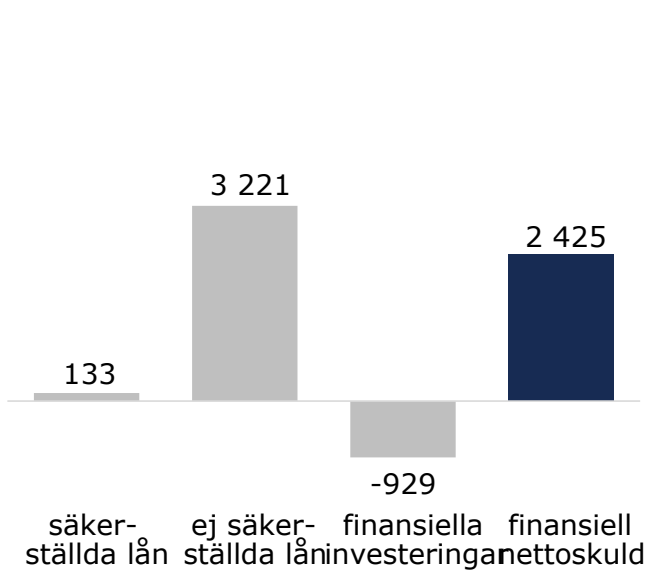
meur



finansiering

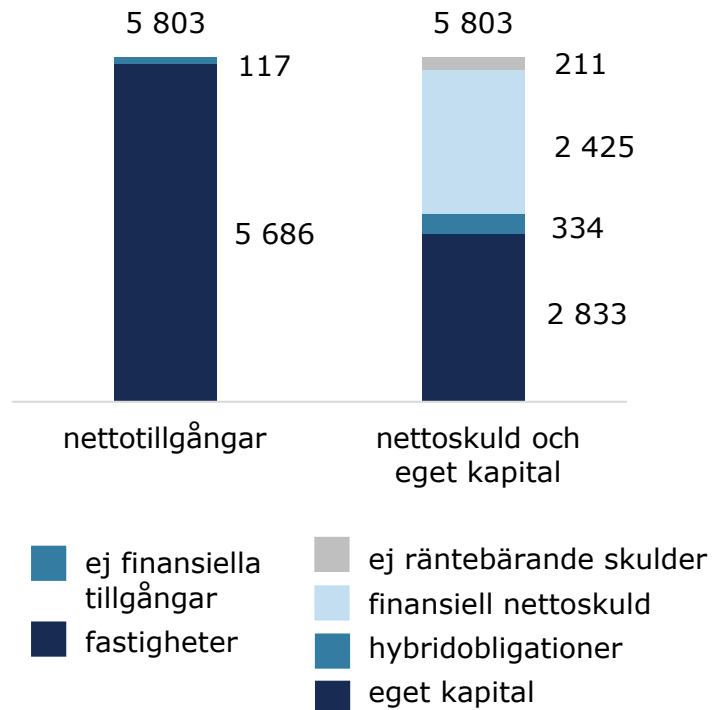
finansiell nettoskuld

meur



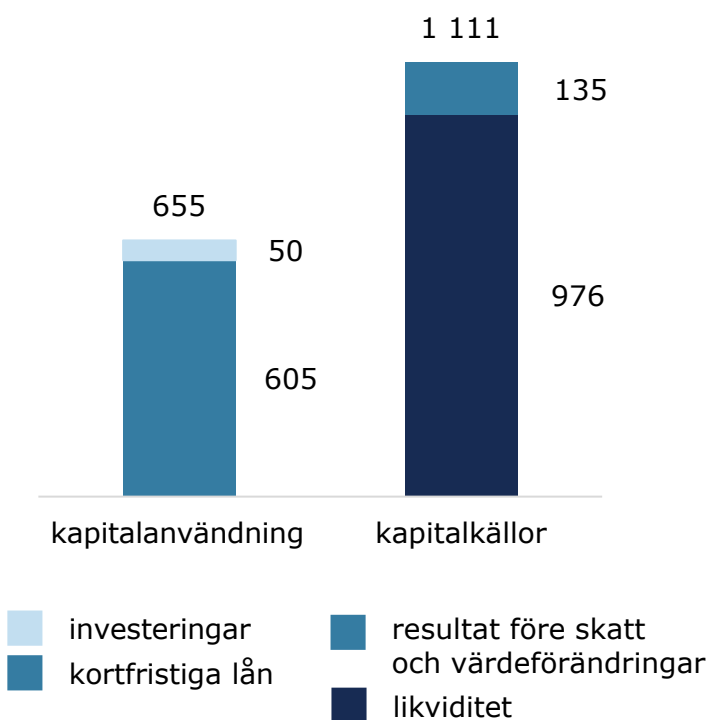
nettobalans

meur



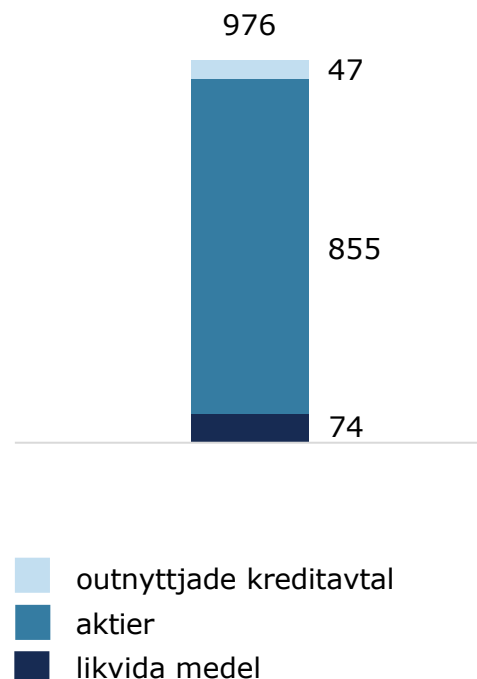
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

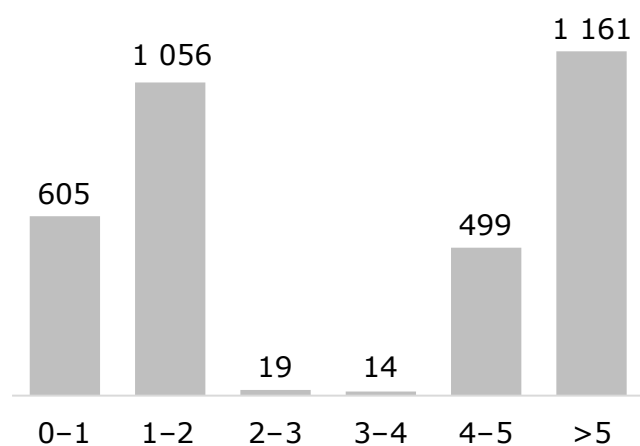
meur



finansiering

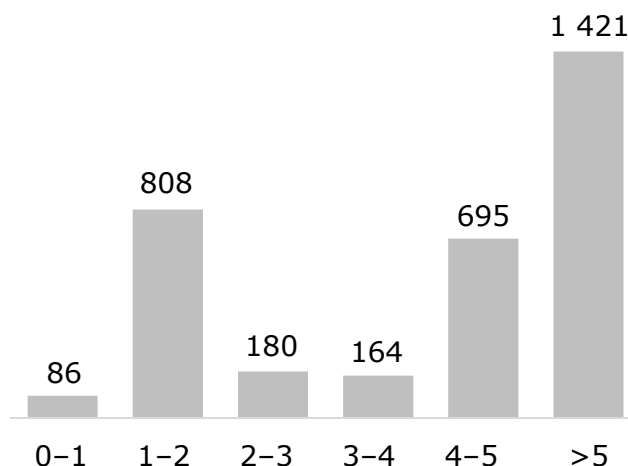
förfall kapitalbindning

meur per år



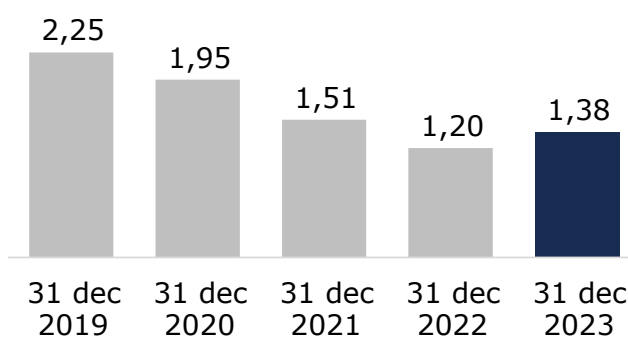
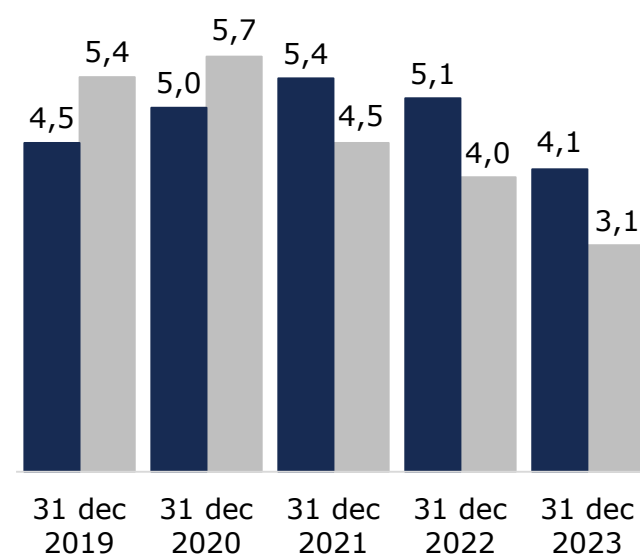
förfall räntebindning

meur per år



räntebindning 4,1 år
kapitalbindning 3,1 år

ränta 1,38 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	jan-dec 2023	Intjänings- kapacitet per 31 dec 2023
Hysesintäkter	333	356
Driftkostnader	-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	
Finansiell nettoskuld per 31 dec 2023	2 425	2 425
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	15,5	13,4

intjäningskapacitet

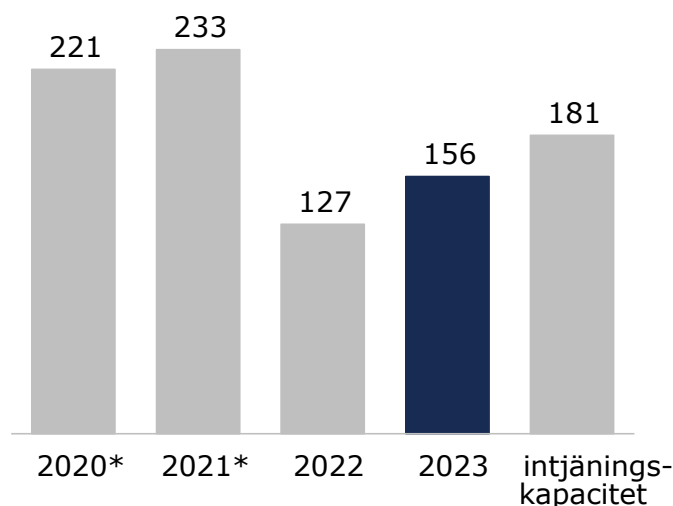
Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 december 2023.

Hysesintäkter inkluderar 341 meur i hyresvärde för bostäder per 1 januari 2024, 13 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 7 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 341 meur minus vakans plus debitering av driftkostnader till hyresgäster motsvarar 325 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

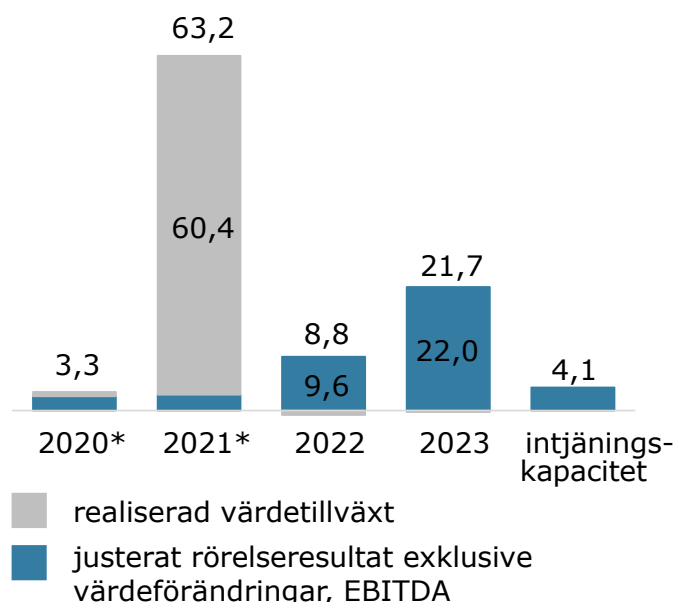
Endast räntekostnader är inkluderat i intjäningskapacitet på grund av försäljning av finansiella investeringar i slutet av 2023.

EBITDA 156 meur



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

räntetäckningsgrad 21,7

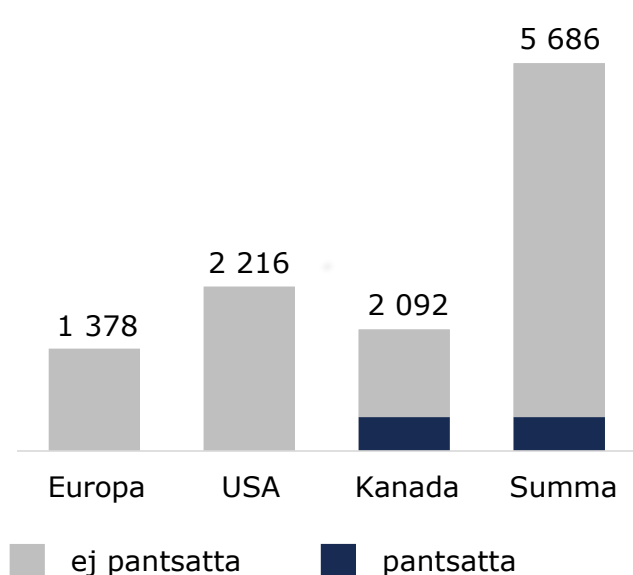


■ realiserad värdetillväxt
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

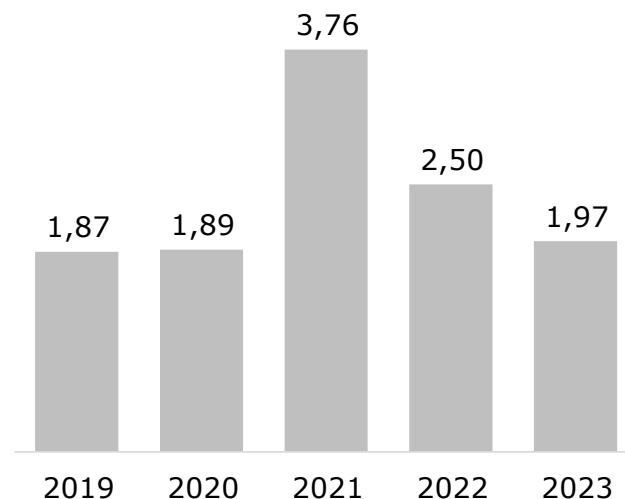
finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



ej pantsatt kvot



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	31 dec 2023 Redovisat värde	31 dec 2023 Verkligt värde	31 dec 2022 Redovisat värde	31 dec 2022 Verkligt värde
Lån	3 354	3 012	3 657	3 140
Hybridobligationer	334	281	650	558
Summa	3 688	3 293	4 307	3 698

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar	907	2 493
Skulder	56	34

Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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

Förändring av verkligt värde för lån och derivat baseras på nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

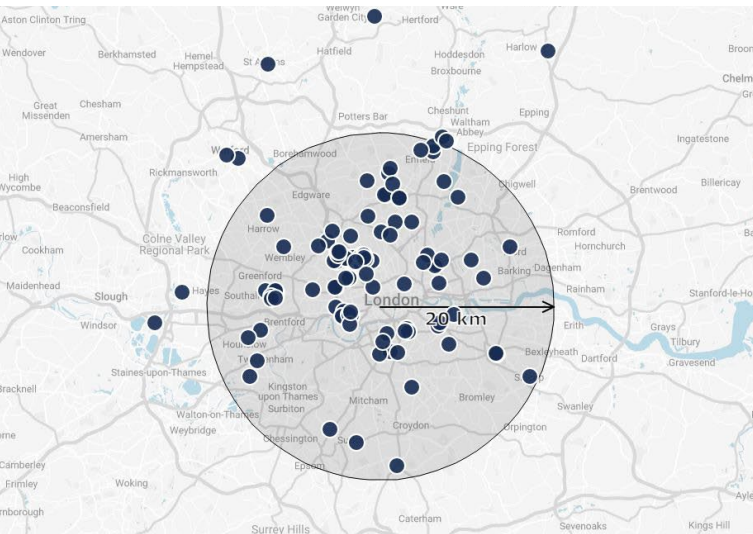
Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

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

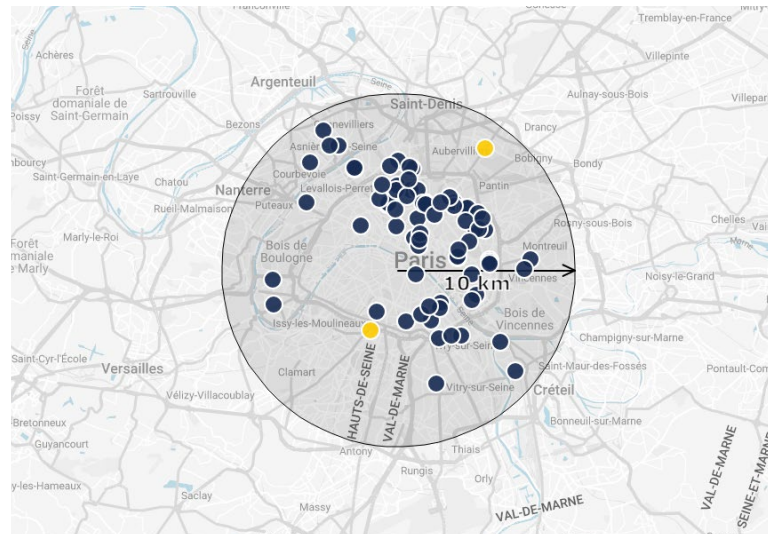
Finansiella instrument redovisade till verkligt värde minskade från 2 493 meur till 907 meur under året, framförallt till följd av försäljningen av samtliga obligationer.

I slutet av året äger Akelius 13,5 procent av utestående aktier i Castellum AB, med ett redovisat värde om 855 meur. Investeringen är värderad till verkligt värde via resultaträkningen och baseras på nivå 1. Inga förflyttningar har ägt rum mellan de olika hierarkiska nivåerna under 2023.

London



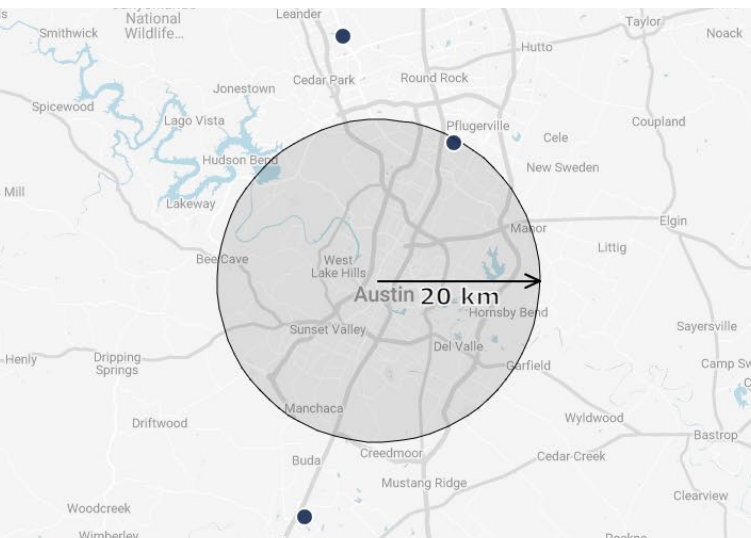
Paris



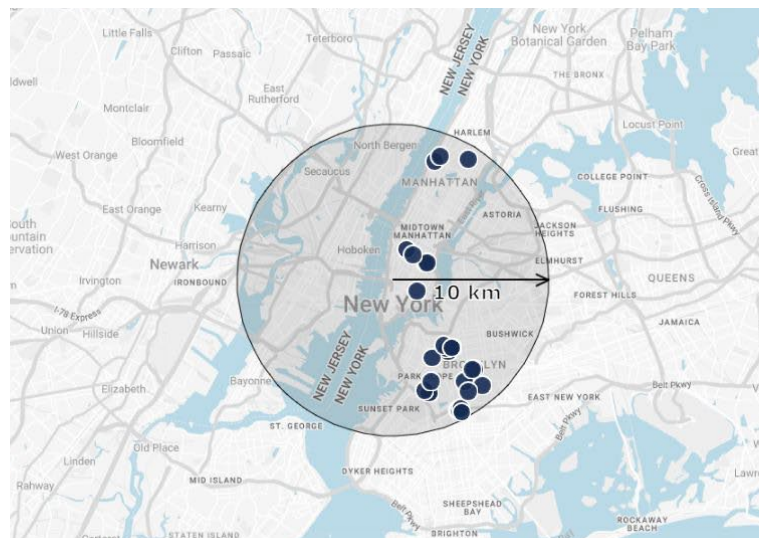
● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter 2023

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	949	429
Direktavkastningskrav, procent	4,38	3,90
Andel uppgraderade lägenheter, procent	79	64
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	94	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	9	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	84	97
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2023	35,57	29,18
Valutakursförändringar	0,73	-
Justerad total portfölj 1 jan 2023	36,30	29,18
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	36,30	29,18
Förändring i jämförbar portfölj	3,10	0,64
- Förändring i procent	8,5	2,2
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	39,40	29,82
Köp och nybyggnation	0,30	-
Total portfölj 1 jan 2024	39,70	29,82
Nyuthyrningshyra	46,54	34,09
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,7	0,8
Lägenheter under uppgradering	3,1	18,2
Vakansgrad	3,8	19,0

Austin



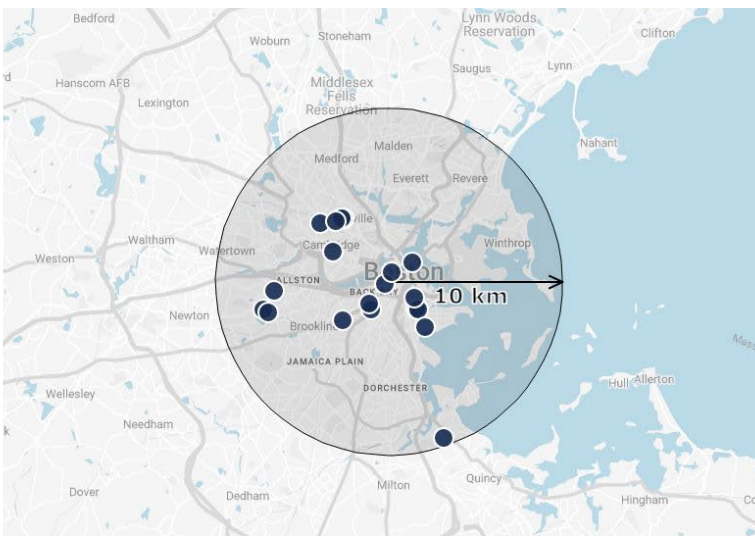
New York



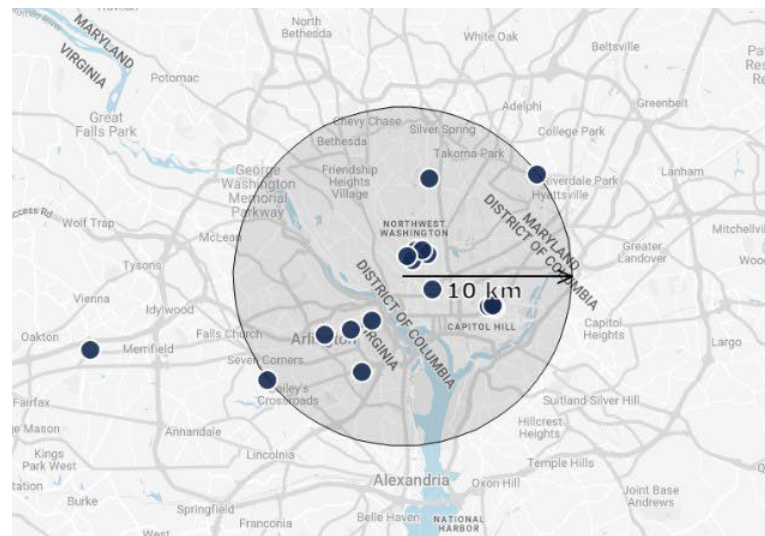
● jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	167	637
Direktavkastningskrav, procent	5,09	5,10
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	59
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	7	96
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2023	18,38	34,82
Valutakursförändringar	-0,64	-1,21
Justerad total portfölj 1 jan 2023	17,74	33,61
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	17,74	33,61
Förändring i jämförbar portfölj	-0,06	1,33
- Förändring i procent	-0,4	4,0
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	17,68	34,94
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2024	17,68	34,94
Nyuthyrningshyra	17,38	56,81
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	5,5	0,7
Lägenheter under uppgradering	0,0	2,2
Vakansgrad	5,5	2,9

Boston



Washington D.C.



● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	588	824
Direktavkastningskrav, procent	4,94	5,54
Andel uppgraderade lägenheter, procent	92	77
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	243
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	91	84

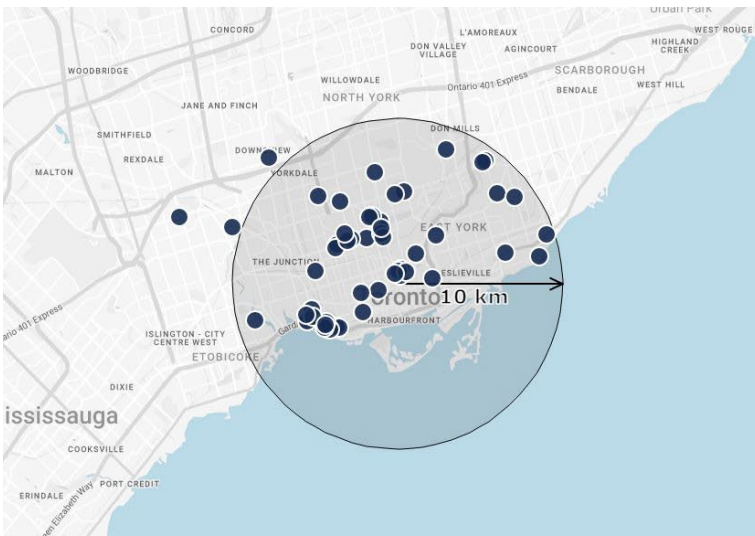
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2023	39,53	23,77
Valutakursförändringar	-1,38	-0,83
Justerad total portfölj 1 jan 2023	38,15	22,94
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	38,15	22,94
Förändring i jämförbar portfölj	2,43	0,77
- Förändring i procent	6,4	3,3
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	40,58	23,71
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2024	40,58	23,71
Nyuthyrningshyra	43,43	24,33

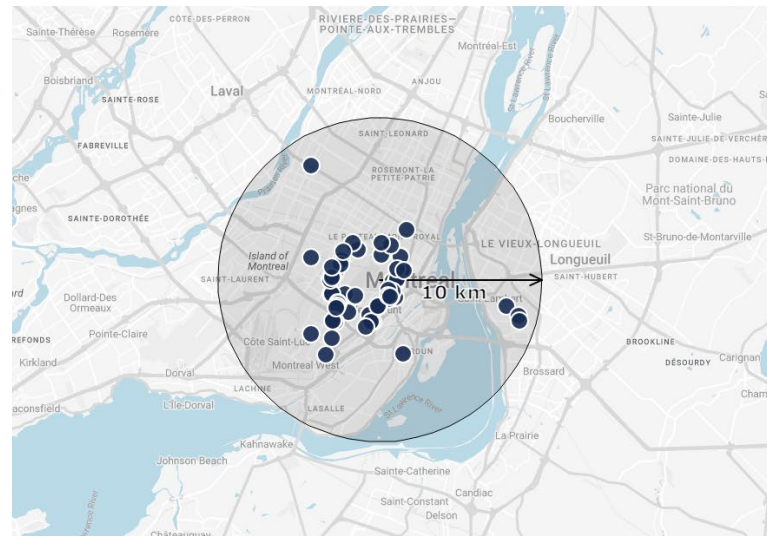
Vakansgrad bostäder

	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,9	2,7
Lägenheter under uppgradering	2,6	7,6
Vakansgrad	4,5	10,3

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter

Toronto

Montreal

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	1 112	940
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,81
Andel uppgraderade lägenheter, procent	63	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	284
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	67
Walk score	74	77

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 jan 2023	18,24	14,69
Valutakursförändringar	-0,25	-0,20
Justerad total portfölj 1 jan 2023	17,99	14,49
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	17,99	14,49
Förändring i jämförbar portfölj	1,17	0,79
- Förändring i procent	6,5	5,5
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	19,16	15,28
Köp och nybyggnation	-	0,02
Total portfölj 1 jan 2024	19,16	15,30
Nyuthyrningshyra	29,99	18,19

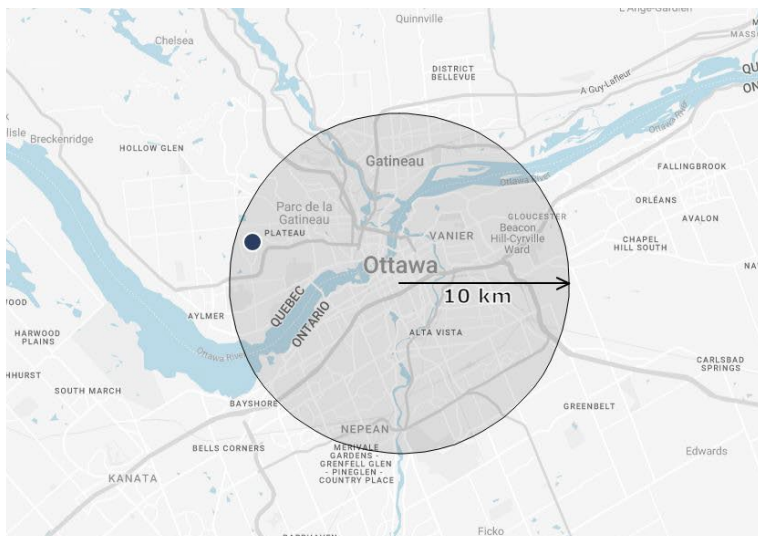
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	0,3	0,9
Lägenheter under uppgradering	1,4	4,7
Vakansgrad	1,7	5,6

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	20	20
Direktavkastningskrav, procent	4,75	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	1
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	12	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	71
Walk score	3	68
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2023	8,21	8,10
Valutakursförändringar	-0,12	-0,11
Justerad total portfölj 1 jan 2023	8,09	7,99
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2023	8,09	7,99
Förändring i jämförbar portfölj	0,69	0,53
- Förändring i procent	8,5	6,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	8,78	8,52
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2024	8,78	8,52
Nyuthyrningshyra	10,71	10,43
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



bolagsstyrning

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



sociala

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

energibesiktningar slutförda

Samtliga fastigheter i Akelius 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.

fortsatt låg klimatrisk i Akelius portfölj

En klimatriskbedömning har genomförts för Akelius portfölj under 2023.

Alla fastigheter fortsätter att ha låg risk. För innevarande decennium ligger den genomsnittliga risken på 0,2 procent av tillgångsvärdet.

Denna värdering avser RCP 4,5-scenariot där antagandet är en temperaturökning mellan 2,1 och 3,5 grader Celsius fram till år 2100.

Översvämningar och extrema temperaturer utgör de största fysiska klimatriskerna för Akelius under nuvarande decennium, 2020 till 2029.

optimeringsprojekt av värmepannor i London

Fyra optimeringsenheter installerades på fyra värmepannor i fastigheten McMillan House i London under 2023.

Enheterna ska minska onödig eldning i värmepannorna och tillhandahåller realtidsdata.

Sedan installationen har de fyra enheterna

- stoppat onödig eldning över tio tusen gånger
- sparat 6 294 kg CO₂, vilket motsvarar åtta procent av Akelius totala utsläpp från värmepannor
- minskat förbrukningen med femton procent kWh vilket reducerat kostnaderna för gas.

fokus på medarbetarna

	Målsättning	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	655	755	865	1 300
Jämställd lönesättning, procent	100	112	114	114	116
Årlig sjukfrånvaro, procent	<2,0	2,3	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-
Olycksfall*	0,00	0,07	0,06	0,25	0,14
Förlorade arbetsdagar*	0,00	0,00	0,00	0,96	2,60

* per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2023 jan-dec 12 mån	2022 jan-dec 12 mån	2023 okt-dec 3 mån	2022 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	1	333	303	86	83
Driftskostnader	2	-136	-133	-34	-36
Underhåll	2	-24	-22	-6	-6
Driftöverskott	2	173	148	46	41
Centrala administrationskostnader		-17	-21	-4	-5
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	156	127	42	36
Avskrivningar		-3	-14	-	-1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-15	-	-15
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-582	-577	-293	-452
Vändning av omstruktureringskostnader		-	1	-	1
Rörelseresultat		-429	-478	-251	-431
Ränteintäkter	4	50	34	9	13
Räntekostnader	4	-57	-54	-14	-12
Räntekostnader hybridobligationer	4	-14	-22	-2	-5
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	264	-332	208	59
Värdeförändring derivat	4	-67	97	-32	3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	45	131	-16	-94
Resultat före skatt	5	-208	-624	-98	-467
Aktuell skatt	6	-2	-5	1	11
Uppskjuten skatt	6	-50	32	2	13
Resultat		-260	-597	-95	-443
Poster som kan komma att omföras till resultatet					
Omräkningsdifferenser	7	-93	88	-157	-439
Skatt till poster som kan omföras	7	15	-22	15	54
Övrigt totalresultat	7	-78	66	-142	-385
Totalresultat*		-338	-531	-237	-828
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,04	-0,11	-0,01	-0,08

* varav 1 meur är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande under jan-dec 2022

not 1 hyresintäkter

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.

Under året förlängdes eller omförhandlades 12 330 hyresavtal (11 131) med en årshyra på 190 meur (171).

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 fler slutförda lägenhetsuppgraderingar.

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

Reell vakansgrad minskade med 0,7 procentenheter till 1,3 procent (2,0) under året.

not 2 driftöverskott

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).

Justerad överskottsgrad uppgick till 63,9 procent (61,9).

not 3 EBITDA

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.

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 50 meur (34) och räntekostnaderna uppgick till 57 meur (54).

Räntekostnaderna för hybridobligationer 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.

not 5 resultat före skatt

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).

not 6 skatt

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.

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -78 meur (66).

Detta är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	5 679	6 162
Rörelsefastigheter	8	7	11
Nyttjanderättstillgångar		6	7
Materiella anläggningstillgångar		4	4
Derivat		44	73
Uppskjutna skattefordringar		22	48
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	855	2 077
Fordringar och övriga tillgångar		6	4
Summa anläggningstillgångar		6 623	8 386
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	319
Fordringar och övriga tillgångar		27	47
Derivat		8	24
Likvida medel	10, 12	74	217
Summa omsättningstillgångar		109	607
Summa tillgångar		6 732	8 993
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11	2 833	4 506
Summa eget kapital	11	2 833	4 506
Ej säkerställda lån	12	2 644	3 418
Säkerställda lån	12	105	135
Hybridobligationer		334	650
Leasingskulder		5	6
Derivat		11	30
Uppskjutna skatteskulder		48	38
Avsättningar		1	-
Övriga skulder		20	18
Summa långfristiga skulder		3 168	4 295
Ej säkerställda lån	12	577	83
Säkerställda lån	12	28	21
Leasingskulder		1	1
Derivat		45	4
Avsättningar		2	4
Övriga skulder		78	79
Summa kortfristiga skulder		731	192
Summa eget kapital och skulder		6 732	8 993

not 8

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.

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter

-582 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -582 meur (-592),

motsvarande -9,4 procent (-9,8).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 194 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 194 meur (205).

På årsbasis motsvarar det 157 euro per kvadratmeter (171).

14 procent (14) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppggraderingar.

fastighetsförsäljningar 5 meur

Akelius sålde fastigheter för 5 meur (11) under året.

Försäljningarna avsåg två fastigheter i Paris och en bostad i London.

not 9

finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 2 396 meur till 855 meur under året.

Minskningen är främst hänförlig till försäljningen av samtliga obligationer under det fjärde kvartalet för att betala den extra utdelningen om 1 314 meur.

Vid årets slut ägde Akelius 13,5 procent (12,8) av de utestående aktierna i Castellum AB, totalt 855 meur (479).

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 976 meur (2 772).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 47 meur (159) med en genomsnittlig löptid om 1,2 år (0,5).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 4 banker (5).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 232 meur (5 606).

not 11

soliditet

Eget kapital minskade med 1 673 meur till 2 833 meur (4 506) under året.

Förändringar som har påverkat eget kapital är nyemission, utdelningar, omräkningsdifferenser, samt årets resultat.

Soliditet uppgick till 47 procent (57) när hybridobligationer inkluderas.

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000,

vilket motsvarar 103 meur i eget kapital.

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

D-aktier utgör 3,63 procent av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB.

Stängningskursen per D-aktie uppgick till 1,530 euro i slutet av året.

not 12

nettoskuld 2 425 meur

Under året minskade lån exklusive hybridobligationer med 303 meur till 3 354 meur (3 657).

Belåningsgraden var 42 procent (16). Belåningsgraden ökade till följd av utdelningen om 1 314 meur.

Lån utan säkerhet består av 8 obligationer (10) och lån från närstående bolag.

Finansiella investeringar inklusive likvida medel uppgick till 929 meur (2 613).

Nettoskulden uppgick till 2 425 meur (1 044).

löptid 3,1 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 år, jämfört med 4,0 år vid slutet av 2022. 605 meur (104) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,1 år

1 421 meur (2 178) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 4,1 år för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 5,1 år vid slutet av 2022.

genomsnittlig ränta 1,38 procent

Under året har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer ökat från 1,20 procent till 1,38 procent.

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 betygsåtgärderna kom efter att Akelius offentliggjort den extra utdelningen på stamaktier av serie A.

ej pantsatt kvot 1,97

Den ej pantsatta kvoten var 1,97, jämfört med 2,50 vid slutet av 2022.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräk- nings- reserv	Balanserad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflyt- ande	Summa eget kapital
Eget kapital, 1 jan 2022	199	1 102	67	5 671	7 039	10	7 049
Årets totalresultat	-	-	65	-597	-532	1	-531
Nyemission	149	3 936	-	-	4 085	-	4 085
Utdelning	-	-1 376	-	-4 710	-6 086	-	-6 086
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-11	-11
Eget kapital, 31 dec 2022	348	3 662	132	364	4 506	-	4 506
Eget kapital, 1 jan 2023	348	3 662	132	364	4 506	-	4 506
Årets resultat	-	-	-	-260	-260	-	-260
Övrigt totalresultat	-	-	-78	-	-78	-	-78
Årets totalresultat	-	-	-78	-260	-338	-	-338
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

* 1 481 meur för stamaktier av serie A och 22 meur för stamaktier av serie D

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2023 jan-dec 12 mån	2022 jan-dec 12 mån	2023 okt-dec 3 mån	2022 okt-dec 3 mån
Driftöverskott	173	148	46	41
Centrala administrationskostnader	-17	-21	-3	-5
Erlagda räntor	-71	-77	-6	-18
Erhållna räntor	51	58	19	26
Betald skatt	-3	-2	-1	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	133	106	55	43
Förändring rörelsefordringar	8	44	8	33
Förändring rörelseskulder	6	-3	-4	-37
Kassaflöde från löpande verksamheten	147	147	59	39
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-3	-	-
Investeringar i fastigheter	-194	-205	-52	-54
Köp av fastigheter	2	-456	-	-30
Köp av finansiella tillgångar ¹	-140	-1 717	-	-1 667
Köp av övriga tillgångar	-2	-2	-	-2
Försäljning av fastigheter	5	11	4	11
Försäljning av avvecklad verksamhet	-	-3	-	-3
Försäljning av finansiella tillgångar ²	1 939	4 089	1 593	1 757
Försäljning av övriga tillgångar	-	8	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 610	1 722	1 545	12
Nyemission	168	4 085	-	-
Köp av innehav utan bestämmande inflytande	-	-11	-	-
Upptagna lån	296	-	56	-
Amortering av lån	-923	-945	-333	-84
Lösen av derivat	61	83	-39	-10
Amortering leasing	-2	-1	-1	-
Utdelning A-aktier	-1 481	-6 064	-1 314	-
Utdelning D-aktier	-22	-22	-5	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 903	-2 875	-1 636	-99
Periodens kassaflöde	-146	-1 006	-32	-48
Likvida medel vid periodens början	217	1 193	107	271
Omräkningsdifferens i likvida medel	3	30	-1	-6
Likvida medel vid årets slut	74	217	74	217

1) under 2023 avser den finansiella investeringen köp i Castellum AB

2) avser under 2023 sålda obligationer till närstående och externa parter

segmentinformation

driftöverskott jan–dec 2023

meur	Hyses- intäkter	Drift- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	40	-10	-3	27
Paris	16	-10	-1	5
Europa	56	-20	-4	32
New York	50	-23	-4	23
Washington D.C.	68	-29	-5	34
Boston	36	-13	-2	21
Austin	16	-7	-2	7
USA	170	-72	-13	85
Toronto	55	-22	-3	30
Montreal	49	-20	-4	25
Ottawa	1	-1	-	-
Quebec City	2	-1	-	1
Kanada	107	-44	-7	56
Summa	333	-136	-24	173

driftöverskott jan–dec 2022

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

1) en fastighet förvärvades i Ottawa i maj 2022

2) en fastighet förvärvades i Quebec City i oktober 2022

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-dec 2023

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	27	-48	-21	-2,2	67,0	949
Paris	5	-49	-44	-9,5	30,2	429
Europa	32	-97	-65	4,6	56,5	1 378
New York	23	-53	-30	-4,3	45,5	637
Washington D.C.	34	-165	-131	-13,5	49,9	824
Boston	21	-77	-56	-8,4	58,9	588
Austin	7	-31	-24	-11,8	44,3	167
USA	85	-326	-241	-9,5	50,0	2 216
Toronto	30	-52	-22	-1,9	53,8	1 112
Montreal	25	-106	-81	-7,9	51,4	940
Ottawa	-	-	-	0,6	50,6	20
Quebec City	1	-1	-	1,1	42,9	20
Kanada	56	-159	-103	-4,6	52,5	2 092
Summa	173	-582	-409	-6,6	51,9	5 686

totalavkastning fastigheter
jan-dec 2022

meur	Drift- överskott	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
Europa	29	-29	-	0,0	57,0	1 406
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
USA	73	-391	-318	-13,0	47,2	2 534
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
Kanada	46	-172	-126	-5,8	47,5	2 233
Summa	148	-592	-444	-7,4	48,9	6 173

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 hybridkapital, procent	47	57	64	51	50
Avkastning på eget kapital, procent	-8	-8	52	0	8
Substansvärde, meur	2 863	4 433	7 087	6 324	6 533
Driftresultat*					
Hysesintäkter, 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
Justerad överskottsgrad, procent	63,9	61,9	58,3	59,7	56,8
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, tusental kvm	1 233	1 234	1 115	2 986	2 968
Hyespotential, 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

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2023 jan-dec 12 mån	2022 jan-dec 12 mån	2023 okt-dec 3 mån	2022 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-4	-8	-1	-1
Rörelseresultat	-4	-8	-1	-1
Resultat från aktier i dotterbolag	-357	-391	-336	-391
Finansiella intäkter	280	435	-	-280
Finansiella kostnader	-107	-90	-46	-19
Värdeförändring finansiella tillgångar	264	-332	208	59
Värdeförändring derivat	-67	97	-32	3
Resultat före bokslutsdispositioner	9	-289	-207	-629
Bokslutsdispositioner	7	-1	7	-1
Resultat före skatt	16	-290	-200	-630
Skatt	-29	-16	18	58
Periodens resultat	-13	-306	-182	-572

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i koncernbolag	3 116	2 418
Fordringar på koncernbolag	2 321	3 587
Finansiella tillgångar	855	2 077
Derivat	44	73
Uppskjutna skattefordringar	18	47
Summa anläggningstillgångar	6 354	8 202
Fordringar på koncernbolag	10	11
Finansiella tillgångar	-	319
Derivat	8	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	-	1
Övriga fordringar	2	19
Likvida medel	56	127
Summa omsättningstillgångar	76	501
Summa tillgångar	6 430	8 703
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	357	351
Fritt eget kapital	2 308	3 662
Summa eget kapital	2 665	4 013
Räntebärande skulder	1 386	2 476
Räntebärande skulder koncernbolag	1 695	1 991
Derivat	11	30
Avsättningar	1	-
Summa långfristiga skulder	3 093	4 497
Räntebärande skulder	577	83
Räntebärande skulder koncernbolag	2	51
Derivat	45	4
Avsättningar	-	1
Övriga skulder	32	38
Övriga skulder koncernbolag	16	16
Summa kortfristiga skulder	672	193
Summa eget kapital och skulder	6 430	8 703

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

	31 dec 2023	31 dec 2022
meur		
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
Netto räntebärande skulder	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

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

likviditet

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

alternativa nyckeltal

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 hybridhybridkapital	3 167	5 156
Summa tillgångar	6 732	8 993
Soliditet, procent	42	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	47	57

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

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

alternativa nyckeltal

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

justerad överskottsgrad

meur	2023 jan-dec	Justering för övriga service- intäkter*	Justerad 2023 jan-dec
Hyresintäkter	333	-63	270
Driftkostnader	-136	63	-73
Underhåll	-24	-	-24
Driftöverskott	173	-	173
Överskottsgrad, procent	51,9	-	63,9

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

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

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 (publ), 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.

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 Akelius städer reducerar risken för långsiktiga vakanser på aggregerad nivå.

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

Tillgång till kapital från ett stort antal banker, via kapitalmarknaden, och den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd minskar refinansieringsrisken.

Akelius valutarisk hanteras 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.

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.

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2022.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2023

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.

fjärde kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 86 meur (83).

Fastighetskostnaderna uppgick till 40 meur (42).

Driftöverskottet uppgick till 46 meur (41).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -293 meur (-467). Finansnettot var 153 meur (-36).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -98 meur (-467).

Kassaflödet uppgick till -32 meur (-48).

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 59 meur (39).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 545 meur (12).

Förändringen är hänförlig till försäljningen av obligationer.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 636 meur (-99), huvudsakligen till följd av en extra utdelning i slutet av året.

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 133 meur (106).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 1 610 meur (1 722).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -1 903 meur (-2 875).

Repotransaktioner påverkade upptagna lån med 296 meur (-).

Alla transaktioner reglerades innan årets slut.

övriga upplysningar

moderbolaget

Under andra kvartalet skedde en nyemission på stamaktier av serie A.

Moderbolaget emitterade

94 743 564 stamaktier till ett värde av 1,77 euro per aktie, totalt 167,7 meur.

Utdelning om 0,029 euro per stamaktie av serie A betalades ut under det andra kvartalet av 2023, totalt 167 meur.

Utdelning på stamaktier av serie D om 0,025 euro utbetalas fem bankdagar från de avstämningsdagar som följer av bolagsordningen: 2023-05-05, 2023-08-04, 2023-11-03 och 2024-02-05, totalt 22 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.

Ingen extra utdelning har lämnats på stamaktier av serie D.

Resultat från aktier i dotterbolag inkluderar främst nedskrivning av aktier om -545 meur, till följd av värdenedgång på fastigheter i dotterbolag.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till 16 meur (-290).

årsstämma 2024

Akelius Residential Property AB:s årsstämma kommer att hållas den 18 april 2024.

Styrelsen avser att föreslå årsstämman 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.

transaktioner med närstående

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

Nettoförsäljning av obligationer inklusive upplupen ränta till Akelius A-aktieägare Akelius Apartments Ltd, Xange Holding Ltd och Giannis Beta Holding Ltd uppgick till 1 293 meur (1 617).

Akelius Apartments Ltd, ägare av 85 procent av A-aktierna i Akelius Residential Property AB, har ställt ut ett finansiellt garantiåtagande till Akelius Residential Property AB på grund av utbetalningen av den extra utdelningen i december.

Akelius har köpt in administrationstjänster från närstående för 4 meur (1).

Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Nettoskuld från närstående är oförändrad i jämförelse med slutet av 2022.

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2022.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 6 februari 2024

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.

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

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.

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.

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.

jämställd lönesättning

Skillnaden i genomsnittlig bruttotimlön mellan kvinnor och män.

Baseras på lön som betalas direkt till anställda.

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.

medelränta

Medelränta på summan av 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 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 analys av bolagets resultat från räntor.

nettotillgångar

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

nettouthyrning

Summan av perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.

Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

olycksfallsgrad

Avser frekvensen av skador i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

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.

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 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](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

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

överskottsgrad, justerad

Överskottsgrad exklusive intäkter avseende driftkostnader som inkluderas i hyresgästernas hyra, såsom taxebundna kostnader och fastighetsskatt. Anges för att belysa det löpande intjänandet 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

Akelius 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 diversifierade kapitalmarknadsverksamhet omfattar noterade seniora ej säkerställda obligationer i olika valutor, hybridobligationer och listade stamaktier av serie D.

D-aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market Stockholm med ägandet fördelat på tio tusen aktieägare.

hållbarhet beaktas i alla beslut

Ett av Akelius främsta hållbarhetsmål är att anpassa sig till klimatneutralitet för att minska koldioxidutsläppen inom scope 1, 2 och 3 till slutet av 2050.

Akelius huvudprioriteringar inkluderar främjandet av gröna fastigheter och en säker miljö för anställda och hyresgäster, användning av etiska affärsmetoder.

kalender

årsredovisning 2023	15 mars 2024
årsstämma 2024	18 april 2024
delårsrapport jan–mar 2024	19 april 2024
delårsrapport jan–jun 2024	19 juli 2024