



Stadspredikanten 2, Östersund

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

- Hyresintäkter ökade med 7,1 procent, och med 4,4 procent för jämförbara fastigheter
- Driftsöverskottet ökade med 2,5 procent, och med 4,1 procent för jämförbara fastigheter
- Hyresnivån för bostäder i jämförbara fastigheter ökade under året med 5,0 procent i Sverige och med 5,6 procent i Tyskland
- Värdeförändring fastigheter 2 671 Mkr (1 025), eller 8,3 procent (3,6)
- Värdeförändring räntederivat -184 Mkr (-764)
- Årets resultat 2 440 Mkr (388)
- Investeringar i fastigheter 1 493 Mkr (1 138)
- Köp av fastigheter 1 663 Mkr (3 792)
- Försäljning av fastigheter om 2 383 Mkr, 10,3 % över bedömt marknadsvärde vid ingången av året

Koncernen

Verksamheten

Akelius Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stadigt växande kassaflöde. Låg finansiell risk uppnås genom låg belåningsgrad, lång ränte- och kapitalbindning.

Vid utgången av året ägde koncernen fastigheter i Sverige och i Tyskland med ett bedömt marknadsvärde om 35 437 Mkr (32 352), varav två tredjedelar i Sverige och en tredjedel i Tyskland.

Fastigheterna finns företrädesvis i växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. 70 procent av beståndet finns i Stockholm, Öresundsregionen, Berlin och Hamburg. I övrigt ligger fastigheterna i

svenska regionstäder såsom Halmstad, Umeå och Östersund och i tyska storstäder som Köln, München och Frankfurt am Main.

I enlighet med bolagets strategi är andelen bostäder hög. Vid årets utgång utgjorde andelen bostäder 95 procent (93), mätt som andel av marknadsvärdet. Den uthyrningsbara arean omfattade 2 576 378 kvadratmeter (2 632 053), och bostadsbeståndet omfattade 35 443 lägenheter (35 151), varav 13 736 lägenheter (11 797) i Tyskland.

Akelius Fastigheter AB är moderbolag i koncernen. Fastigheterna ägs direkt av moderbolaget eller genom dotterbolag.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

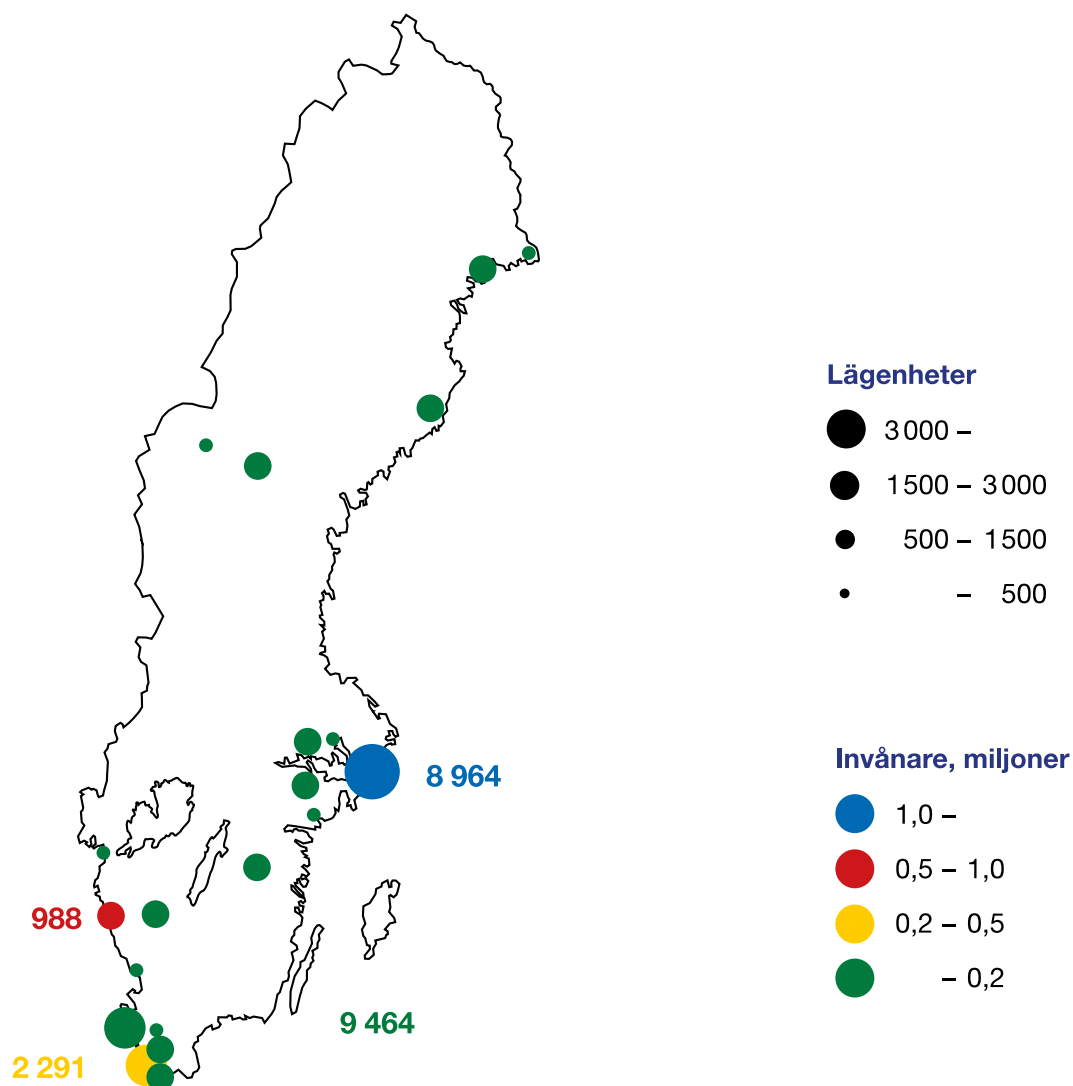
Bokslutsrapport januari till december 2012

Sverige

Antal lägenheter	21 707
Marknadsvärde, Mkr	23 456
- kronor/kvadratmeter	13 809
- direktavkastningskrav	4,79%
Vakansgrad	2,4%
- till följd av uppgradering	64%
- reell vakansgrad	0,9%

Jämförbara fastigheter:

Medelhyra, början av året	SEK/kvm/år	1 027
Medelhyra, slutet av året	SEK/kvm/år	1 079
Tillväxt medelhyra under året		5,0%
Medelhyra nyuthyrningar Q4	SEK/kvm/år	1 256
Potential vid nyuthyrning		22%



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

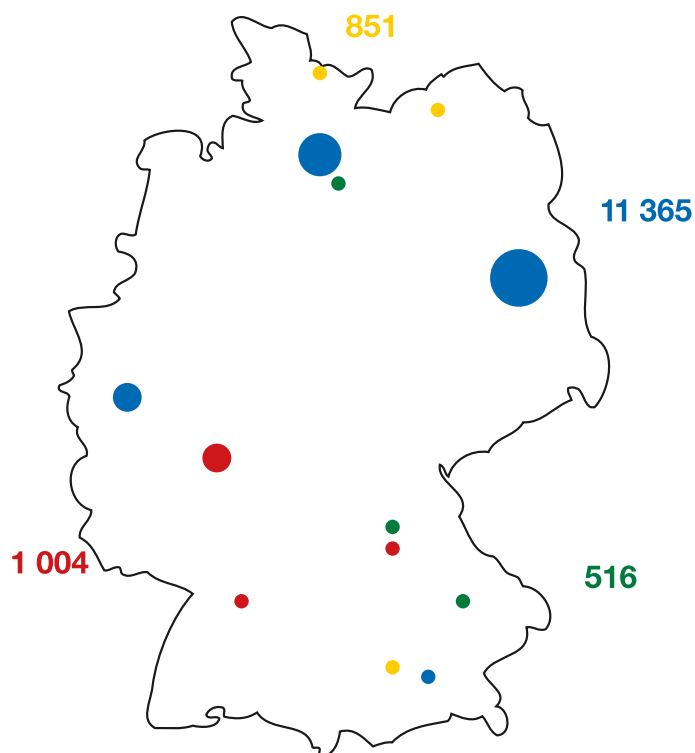
Tyskland

Antal lägenheter	13 736
Marknadsvärde, Mkr	11 981
- kronor/kvadratmeter	13 649
- direktavkastningskrav	4,64%
Vakansgrad	1,4%
- till följd av uppgradering	71%
- reell vakansgrad	0,4%

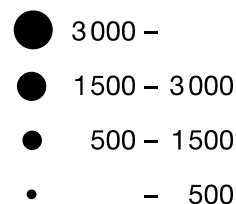
Jämförbara fastigheter:

Medel kallhyra, början av året
Medel kallhyra, slutet av året
Tillväxt medelhyra under året
Medelhyra nyuthyrningar Q4
Potential vid nyuthyrning

EUR/kvm/månad	7,19
EUR/kvm/månad	7,60
	5,6%
EUR/kvm/månad	10,51
	46%



Lägenheter



Invånare, miljoner



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Driftsöverskott 1 408 Mkr

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 185 Mkr till 2 780 Mkr (2 595). För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 4,4 procent jämfört med 2011.

Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostadsfastigheter i Sverige ökade under året med 5,0 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under sista kvartalet var 1 256 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 22 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av året var den genomsnittliga hyresnivån 1 079 kronor per kvadratmeter och år.

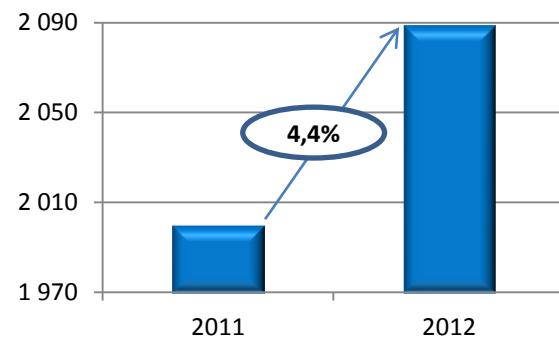
Den genomsnittliga kallhyran för jämförbara bostadsfastigheter i Tyskland ökade under året med 5,6 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under fjärde kvartalet var 10,51 euro per kvadratmeter och månad, vilket är 46 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av året var den genomsnittliga kallhyran för bostäder 7,60 euro per kvadratmeter och månad.

Vakansgraden för bostäder var 2,0 procent, varav 66 procent till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 0,7 procent, vilket är oförändrad nivå jämfört med vakansgraden vid utgången av 2011.

Koncernen

Hyresintäkter, Mkr

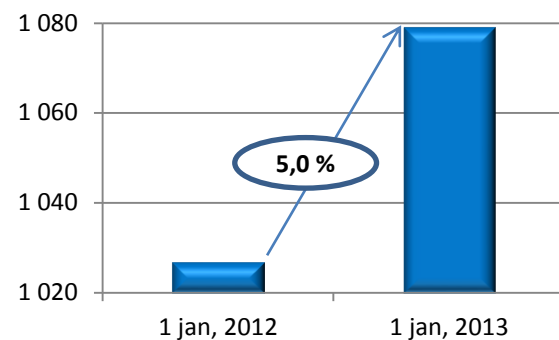
Jämförbara fastigheter



Sverige

Medelhyra bostäder, kronor/kvm/år

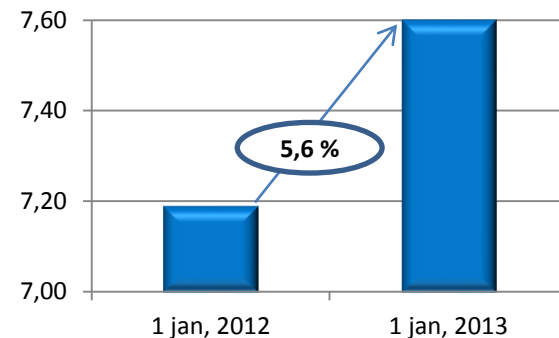
Jämförbara fastigheter



Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad

Jämförbara fastigheter



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Fastighetskostnaderna var 1 372 Mkr (1 219), varav 288 Mkr (284) avsåg underhåll, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad om 110 kronor per kvadratmeter (108). Driftöverskottet för året ökade till 1 408 Mkr (1 376). För jämförbara fastigheter ökade driftöverskottet med 4,1 procent. Överskottsgraden var 50,6 procent (53,0).

Värdeökning fastigheter 8,3 procent

Fastighetsbeståndets värdeökning under året var 2 671 Mkr (1 025), vilket motsvarar 8,3 procent (3,6). Sammantaget har fastigheter sålts för 2 383 Mkr vilket är 10,3 procent högre än bedömt marknadsvärdet vid början av året. Värdeökningen beror dels på ökade hyresintäkter, dels på att direktavkastningskraven för jämförbara fastigheter i genomsnitt har minskat med 0,28 procentenheter.

Finansiella poster netto - 1 160 Mkr

Finansiella intäkter för året var 25 Mkr (67) och finansiella kostnader var 1 185 Mkr (1 118). Räntetäckningsgraden var 1,18 (1,26).

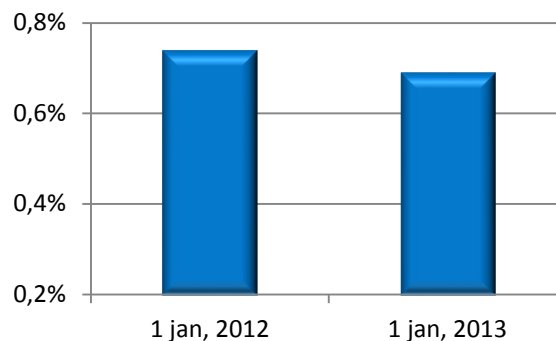
Värdeförändring räntederivat -184 Mkr

Finansiella derivatinstrument har under året minskat i värde med 184 Mkr (764).

Köp av fastigheter för 1 663 Mkr

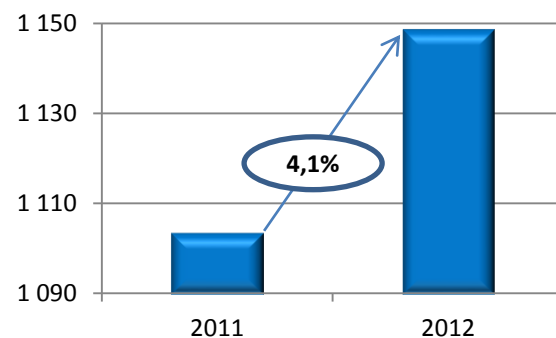
Under året har fastigheter köpts för sammanlagt 1 663 Mkr (3 792), varav 212 Mkr (1 470) utgjorde fastigheter i Sverige och 1 451 Mkr (2 322) utgjorde fastigheter i Tyskland. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen var 4,3 procent i Sverige och 4,4 i Tyskland.

Reell vakansgrad



Koncernen

Driftsöverskott, Mkr Jämförbara fastigheter



Marknadsvärde fastigheter, Mkr

Ingående	32 352
Omräkningsdifferens	-359
Värdeförändring	2 671
Investeringar	1 493
Köp	1 663
Försäljning	-2 383
Utgående	35 437

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 9 423 kronor för fastigheter i Sverige och 12 271 kronor för fastigheter i Tyskland.

Fastighetsinvesteringar, 1 493 Mkr

Årets investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 1 493 Mkr, (1 138) vilket motsvarar 595 kronor per kvadratmeter. I samband med att hyresgäst flyttar ut uppgraderas lägenheten till *Akelius First Class*, under året uppgick dessa investeringar till 942 Mkr.

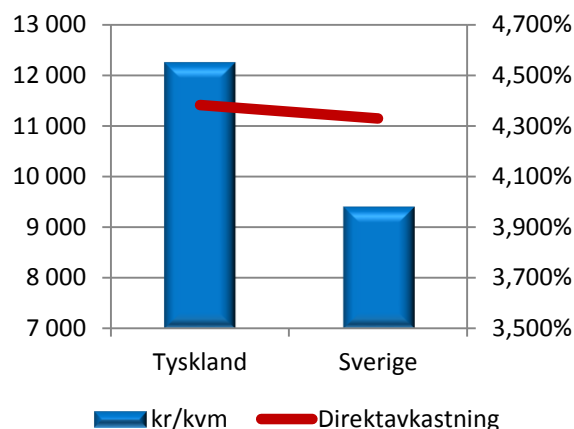
182 Mkr har investerats i totala ombyggnadsprojekt. Ett av de större projekten rör 479 lägenheter i södra Stockholm. Uppgraderingen ger bland annat nya större balkonger, nya kök och badrum, nytt tak, ny fasad och nytt värmesystem.

Övriga standardhöjande investeringar om 368 Mkr, avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

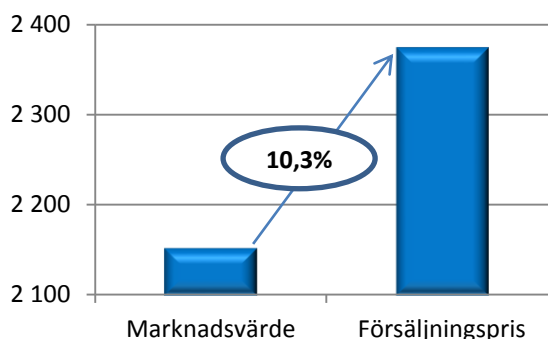
Marknadsvärdering av fastigheter

Per bokslutsdagen har marknadsvärdet för alla fastigheter bedömts genom interna värderingar. Värderingarna har baserats på en kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av framtida intjäningsförmåga och avkastningskrav. Kassaflödesmodellen baseras på faktiska intäkter och kostnader justerat för ett normaliserat framtida kassaflöde. För att säkerställa värderingen granskar och verifierar CB Richard Ellis en tredjedel av värderingarna per år.

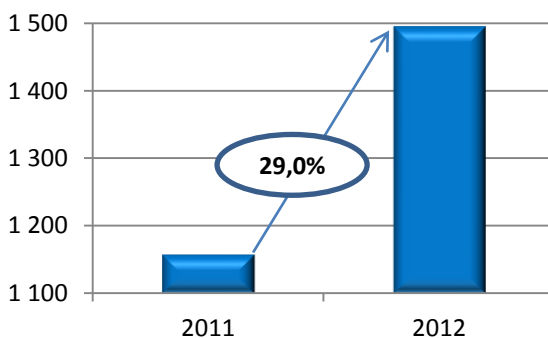
Köp av fastigheter



Försäljning av fastigheter, Mkr



Investeringar i fastigheter, Mkr



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

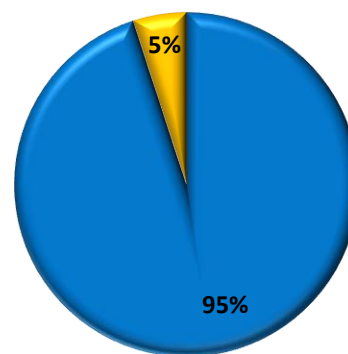
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder var 4,59 procent i Sverige och 4,56 procent i Tyskland. För kommersiella fastigheter var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,98 procent i Sverige och 6,52 procent i Tyskland. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,73 procent, vilket är 0,34 procentenheter lägre än nivån vid ingången av året. Det lägre direktavkastningskravet beror dels på försäljning av kommersiella fastigheter med högre direktavkastningskrav, dels på förvärv av bostäder med lägre direktavkastningskrav än genomsnittet vid ingången av året, dels på minskat direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter. Justeringen av direktavkastningskraven för jämförbara fastigheter beror på en ökad efterfrågan på bostäder, vilket tryckt ner direktavkastningskraven.

Det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av året 35 437 Mkr (32 352), vilket i genomsnitt motsvarar 13 755 (12 292) kronor per kvadratmeter. Marknadsvärdet har ökat med 2 671 Mkr, eller 8,3 procent, till följd av värdeförändring och minskat med 359 Mkr, eller 1,1 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 2 671 Mkr beror på ökade hyresintäkter och på lägre direktavkastningskrav. Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med 773 Mkr. Årets köp och investeringar var sammanlagt 3 156 Mkr och årets försäljningar av fastigheter var 2 383 Mkr.

Direktavkastningskrav, %

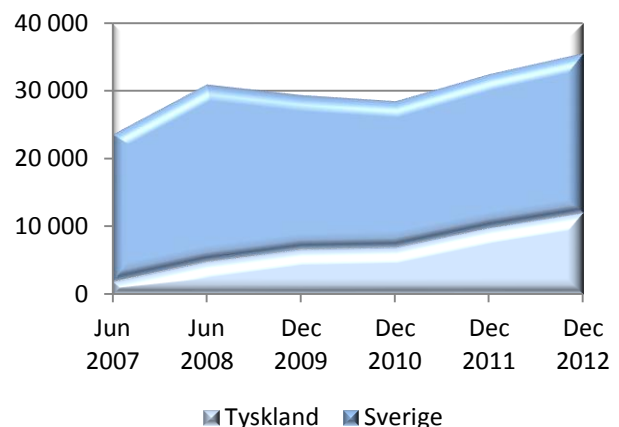
Ingående	5,07
Valutaomräkning	0,00
Köp	-0,01
Försäljning	-0,05
Jämförbart	-0,28
Utgående	4,73

Marknadsvärde per kategori



■ Bostäder ■ Lokaler

Marknadsvärde per land, Mkr



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Av det totala marknadsvärdet avsåg 23 456 Mkr (22 574) fastigheter i Sverige och 11 981 Mkr (9 778) avsåg fastigheter i Tyskland. Bostäder svarar för 95 procent (93) av marknadsvärdet, vilket följer bolagets strategi att andelen bostäder skall lägst vara 90 procent.

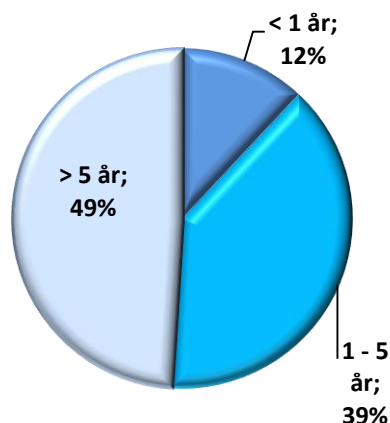
Finansiell ställning

Koncernens räntebärande skulder var vid utgången av året 21 978 Mkr (20 364), varav 19 659 Mkr (17 046) avsåg fastighetskrediter och 2 319 Mkr (3 318) avsåg lån utan säkerheter. Av lånen utan säkerhet i fastigheter avsåg 115 Mkr (240) lån från moderbolaget Akelius Apartments Ltd. Med fastighetskrediter avses lån upptagna mot säkerhet i fastigheter. Av fastighetskrediterna hade 2 408 Mkr (3 562) en räntebindning kortare än ett år och 9 653 Mkr (9 971) hade en räntebindning längre än fem år. Fastighetskrediterna hade en medelränta om 4,63 procent (4,94) och en kapitalbindning om i medeltal 5,3 år (6,0).

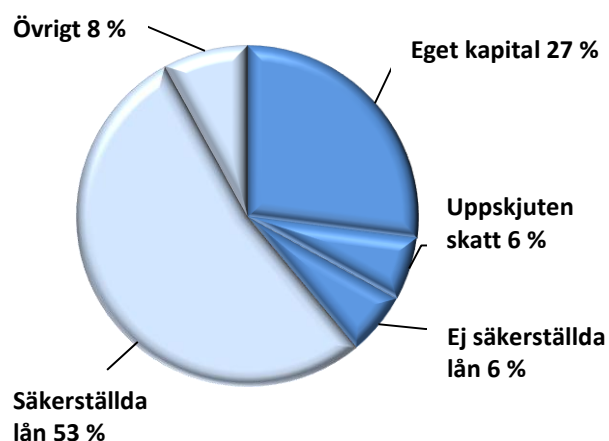
Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda men outnyttjade kreditavtal var vid utgången av året 180 Mkr (1 964). Outnyttjade kreditavtal var totalt 608 Mkr (2 227).

Koncernens egna kapital har under året ökat med 1 403 Mkr. 900 Mkr har lämnats i utdelning till aktieägaren. Årets resultat har ökat det egna kapitalet med 2 440 Mkr. Koncernens egna kapital var vid utgången av året 9 970 Mkr (8 567) vilket motsvarar en soliditet om 26,9 procent (25,4).

Räntebindning säkerställda lån



Kapitalstruktur



Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Totalresultat för koncernen

Belopp i Mkr

	2012 jan-dec 12 mån	2011 jan-dec 12 mån	2012 okt-dec 3 mån	2011 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	2 780	2 595	695	678
Driftkostnader	-1 084	-935	-311	-260
Underhåll	-288	-284	-96	-109
Fastighetskostnader	-1 372	-1 219	-407	-369
Driftsöverskott	1 408	1 376	288	309
Central administration	-47	-46	-16	-14
Övriga intäkter och kostnader*	-104	-34	-2	-30
Kostnader vid försäljning av fastigheter	-56	-47	-35	-28
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 671	1 025	1 111	195
Rörelseresultat	3 872	2 274	1 346	432
Ränteintäkter	25	67	2	46
Räntekostnader	-1 140	-1 056	-293	-280
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-45	-63	10	-69
Värdeförändring derivatinstrument	-184	-764	-25	-139
Resultat före skatt	2 528	458	1 040	-10
Skatt	-88	-70	303	27
Årets /periodens resultat	2 440	388	1 343	17
Omräkningsdifferenser	-158	-32	61	-126
Årets / periodens totalresultat	2 282	356	1 404	-109
Årets resultat hänförligt till:				
-moderbolagets aktieägare	2 435	387	1 338	17
-innehav utan bestämmande inflytande	5	1	5	0
Årets totalresultat hänförligt till:				
-moderbolagets aktieägare	2 277	355	1 399	-109
-innehav utan bestämmande inflytande	5	1	5	0

* varav för året 102 Mkr (7) avser avskrivning och nedskrivning av rörelsefastighet

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Balansräkning för koncernen

Belopp i Mkr

2012
31 dec

2011
31 dec

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	35 437	32 352
Anläggningstillgångar	33	137
Finansiella anläggningstillgångar	1 152	955
Summa anläggningstillgångar	36 622	33 444
Övriga tillgångar	413	310
Kassa och bank	28	30
Summa omsättningstillgångar	441	340
Summa tillgångar	37 063	33 784

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9 970	8 567
Uppskjuten skatt	2 023	1 851
Räntebärande skulder utan säkerhet	2 319	3 318
Räntebärande skulder med säkerhet	19 659	17 046
Derivatinstrument	2 512	2 294
Övriga skulder	580	708
Summa eget kapital och skulder	37 063	33 784

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr

	Aktie- kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	400	26	7 780	5	8 211
Årets resultat			387	1	388
Övrigt totalresultat		-32			-32
Eget kapital 2011-12-31	400	-6	8 167	6	8 567
Utdelning			-900		-900
Kapitaltillskott				21	21
Utköp av minoritet			5	-5	0
Årets resultat			2 435	5	2 440
Övrigt totalresultat		-158			-158
Eget kapital 2012-12-31	400	-164	9 707	27	9 970

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Förvaltningsfastigheter

	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, kvadratmeter			Andel
		Bostäder	Lokaler	Totalt	
Sverige	21 707	1 487 963	210 642	1 698 605	66 %
Tyskland	13 736	836 807	40 966	877 773	34 %
Totalt	35 443	2 324 770	251 608	2 576 378	100%

Räntebärande skulder med säkerhet

Löptid År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Belopp i Mkr	Medel- ränta, %	Andel %	Belopp i Mkr	Andel %
0-1	2 408	3,06	12	2 619	13
1-2	1 834	3,84	9	3 500	18
2-3	1 390	3,78	7	6 091	31
3-4	1 142	5,00	6	1 593	8
4-5	3 232	4,21	16	1 261	6
5-6	1 940	6,34	10	250	1
6-7	2 071	6,01	11	21	0
7-8	692	5,61	4	19	0
8-9	2 903	5,23	15	-	0
9-10	689	4,06	4	-	0
10 ->	1 358	4,10	6	4 305	23
Totalt	19 659	4,63	100	19 659	100

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Koncernens kassaflöde

Belopp i Mkr

	2012 jan-dec 12 mån	2011 jan-dec 12 mån	2012 okt-dec 3 mån	2011 okt-dec 3 mån
Kassaflöde från förvaltningsverksamheten	213	228	-10	-40
Skillnad mellan kostnadsförda och betalda drifts- och räntekostnader	-262	-38	-170	-47
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-49	190	-180	-87
Förändring av rörelsekapital	47	16	343	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2	206	163	-63
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 493	-1 138	-570	-374
Köp av förvaltningsfastigheter	-1 663	-3 791	-287	-602
Försäljning av förvaltningsfastigheter*	2 328	1 781	1 514	1 142
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar**	-105	264	-75	441
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-933	-2 884	582	607
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	933	2 689	-772	-525
Årets / periodens kassaflöde	-2	11	-27	19
Kassa och bank vid årets utgång	28	30	28	30

* Inklusive försäljningsomkostnader

** Inklusive finansiella placering, förskott, inventarier och bostadsrättslägenheter

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Nyckeltal för koncernen	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec	2007/08 30 jun
Eget kapital					
Eget kapital, Mkr	9 970	8 567	8 211	7 512	8 326
Soliditet, %	26,89	25,36	27,82	24,09	25,80
Riskbärande kapital, %	38,62	40,66	46,16	39,13	42,63
Räntebärande skulder					
LTV, säkerställda lån, %	55,48	52,69	49,11	57,53	58,40
LTV, totala lån, %	62,02	62,94	62,69	69,17	66,88
ICR, säkerställda lån	1,45	1,63	1,55	1,53	1,53
ICR, totala lån	1,18	1,26	1,18	1,24	1,20
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, %	4,63	4,94	5,28	4,84	4,94
Medelränta totala lån, %	4,85	5,26	5,63	5,20	5,21
Räntebindning säkerställda lån, år	5,71	5,78	5,81	5,78	5,50
Kapitalbindning säkerställda lån, år	5,29	6,00	4,95	5,68	6,77
Fastigheter					
Antal lägenheter	35 443	35 151	31,502	32 988	36 417
Uthyrningsbar area	2 576 378	2 632 053	2 424 114	2 527 326	2 871 696
Reell vakansgrad bostäder, %	0,69	0,74	0,62	0,97	1,19
Marknadsvärde, Mkr	35 437	32 352	28 269	29 273	30 846
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	13 755	12 292	11 662	11 575	10 741
Direktavkastningskrav, %	4,73	5,07	5,09	5,12	-

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Nyckeltal för koncernen	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2008/09 31 dec	2007/08 30 jun
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 079	1 023	971	874	-
Tillväxt medelhyra bostäder, % *	5,0	5,1	1,9	3,8	-
Marknadsvärde, Mkr	23 456	22 574	21 377	22 651	26 040
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	13 809	12 055	11 435	11 161	10 470
Direktavkastningskrav, %	4,79	5,15	5,15	5,20	5,17
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,60	7,19	6,85	6,52	-
Tillväxt medelhyra bostäder, % *	5,6	7,0	4,0	4,1	-
Marknadsvärde, Mkr	11 981	9 778	6 892	6 622	4 806
Marknadsvärde, kronor per kvadratmeter	13 649	12 903	12 623	13 303	12 500
Direktavkastningskrav, %	4,64	4,87	4,91	4,80	-

* Tillväxt medelhyra för jämförbara fastighetsbestånd



First Class, Carolus 34, Malmö

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i Mkr

	2012 jan-dec 12 mån	2011 jan-dec 12 mån	2012 okt-dec 3 mån	2011 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	49	48	13	12
Fastighetskostnader	-21	-22	-6	-6
Avskrivningar	-2	-2	-1	-1
Bruttoresultat	26	24	6	5
Övriga intäkter och kostnader	-49	-38	-20	-12
Intäkter från andelar i koncernföretag	493	812	495	812
Finansnetto	-607	-331	-291	-117
Resultat före skatt	-137	467	190	688
Skatt	137	13	138	14
Årets / periodens resultat	0	480	328	702
Årets / periodens totalresultat	0	480	328	702

Moderbolaget

Moderbolaget verksamhet omfattar koncerngemensamma funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda direkt eller genom dotterföretag. Hysesintäkterna för året var 49 Mkr (48) och

resultatet efter skatt var 0 Mkr (480). 900 Mkr har lämnats i utdelning till aktieägaren. Vid utgången av året var eget kapitalet 3 745 Mkr (4 645).

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i Mkr

Tillgångar

	2012 31 dec	2011 31 dec
Materiella anläggningstillgångar	270	252
Finansiella anläggningstillgångar	9 719	9 568
Omsättningstillgångar	15	1 167
Summa tillgångar	10 004	10 987

Eget kapital och skulder

Eget kapital	3 745	4 645
Avsättningar	8	6
Skulder till kreditinstitut	504	502
Skulder till koncernföretag	4 902	5 769
Övriga skulder	845	65
Summa eget kapital och skulder	10 004	10 987

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Övrig information

Riskhantering, uppskattning och bedömningar

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

Akelius riskhantering framgår av sidorna 31-34 i årsredovisningen för 2011. Inga materiella förändringar där efter har påverkat styrelsens bedömningar.

Redovisningsprinciper

Denna kvartalsrapport för Akelius Fastigheter koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34. Rapporten har upprättats i enlighet med de redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2011, se vidare sidorna 19 – 31 i Akelius fastigheters årsredovisning för 2011.

Moderbolaget redovisning är upprättad i enlighet RFR 2 "Redovisning av juridiska personer" och med årsredovisningslagen.

Närstående transaktioner

Akelius Fastigheter AB:s transaktioner med närstående framgår av not 44 i årsredovisningen för 2011. Under period har bolaget netto tagit upp lån om 1 490 Mkr från moderbolaget och återbetalt lån om 1 010 Mkr till koncernbolag. Lånen löper med marknadsmässiga villkor. Utöver dessa lån har inga väsentliga transaktioner med närstående genomförts under året.

Väsentliga händelser efter rapportårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportårets utgång.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncern står inför.

Danderyd, den 6 mars 2013

Leif Norburg
Styrelseordförande

Roger Akelius
Styrelseledamot

Anders Janson
Styrelseledamot

Igor Rogulj
Styrelseledamot

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Definitioner

Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
Andel riskkapital	Riskkapital i relation till balansomslutning.
LTV, säkerställda lån	Räntebärande skulder med säkerhet i relation till marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter.
LTV, totala lån	Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter.
ICR, säkerställda lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för säkerställda lån.
ICR, totala lån	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för samtliga lån.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter per första januari.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.

Akelius Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556156-0383

Bokslutsrapport januari till december 2012

Huvudkontoret

Svärdvägen 3A
Box 104
S-182 12 DANDERYD
Tel +46(0)8 566 130 00

Norra Sverige

Svärdvägen 3A
Box 104
S-182 12 DANDERYD
Tel +46(0)8 566 130 00

Södra Sverige

Föreningsgatan 15
Box 17199
S-200 10 MALMÖ
Tel+46(0)40 330 400

Tyskland

Leipziger Platz 14
D-10117 BERLIN
Tel+49(0)30 7554 110

info@akelius.se
www.akelius.se



Linnéan 1, Södertälje