

Akelius Fastigheter

Årsredovisning 2013



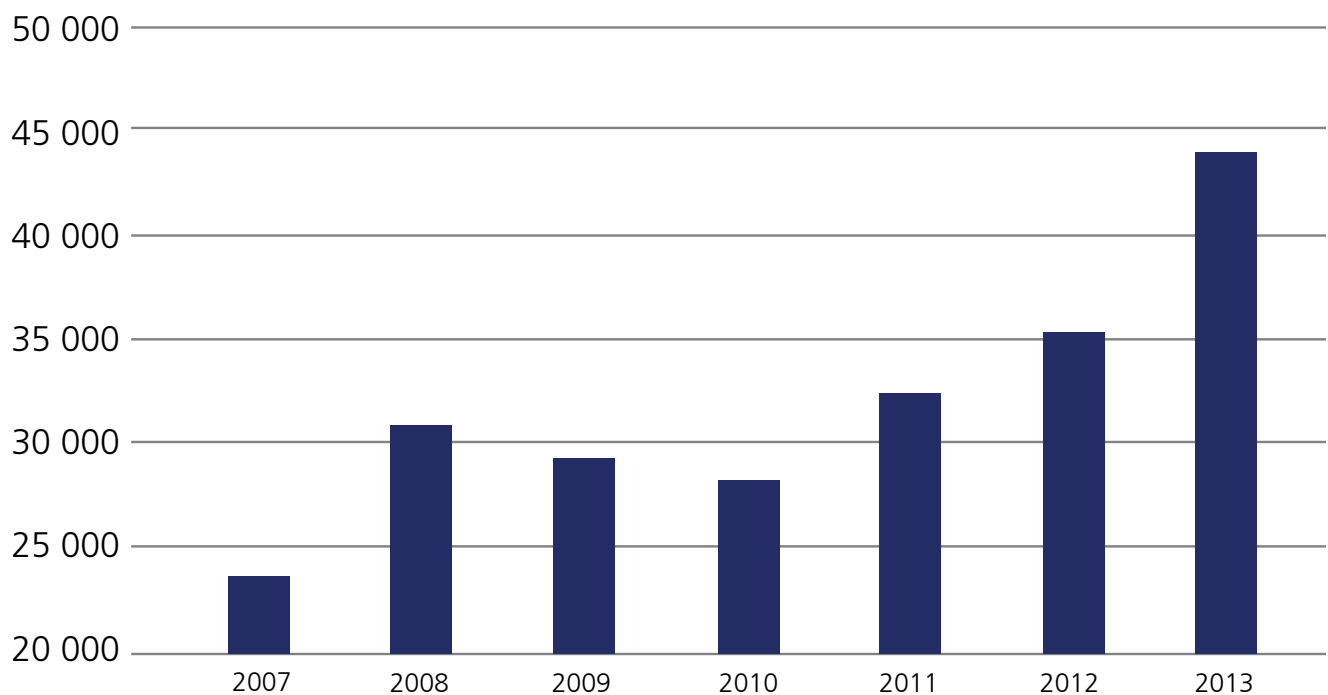
Pagenfelder Straße 20, Hamburg

Akelius

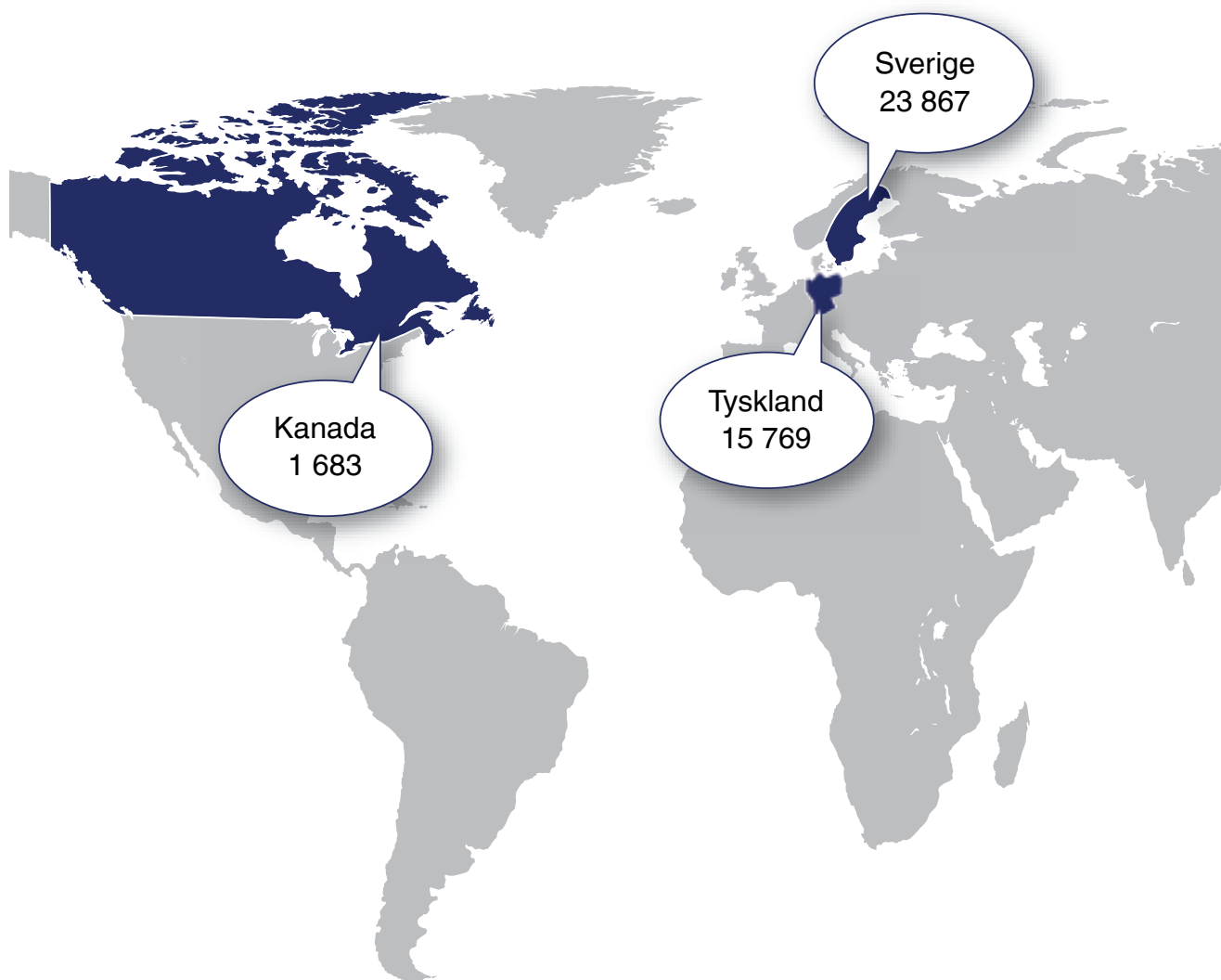
Akelius Fastigheter i korthet

- 41 000 lägenheter i tre länder
- 44 mdkr i verkligt värde fastigheter
- 15 000 kr per kvadratmeter i verkligt värde fastigheter
- 33 procent soliditet
- 84 procent av räntorna bundna längre än ett år
- 240 anställda

Verkligt värde fastigheter, mkr



Lägenhetsbestånd per 31 december 2013



Verkligt värde fastigheter

	Andel	mkr	kr/kvm	Direktavkastningskrav
Sverige	61%	26 784	14 115	4,84%
Tyskland	35%	15 549	15 398	4,64%
Kanada	4%	1 758	20 710	4,47%
Totalt	100%	44 091	14 736	4,75%

Innehållsförteckning

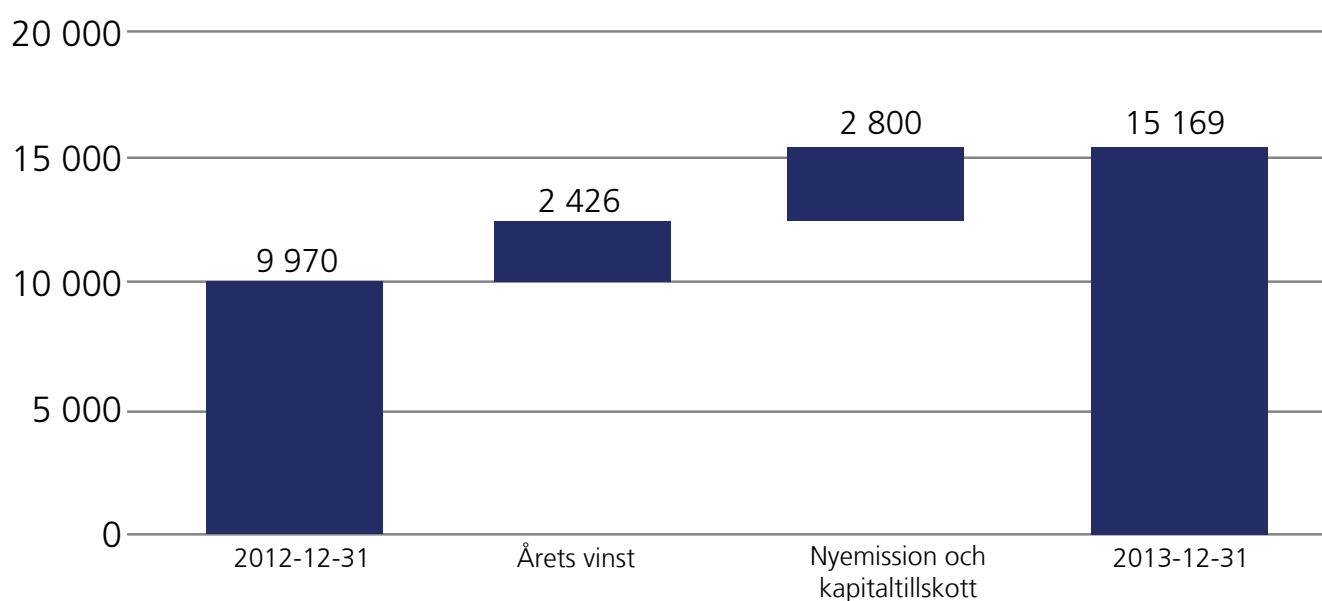
Akelius Fastigheter i korthet.....	2
Lägenhetsbestånd per 31 december 2013.....	3
2013 i sammandrag.....	5
Bostäder i stora städer en tillväxtexplosion	6
Uppgradering till First Class ger högre efterfrågan	8
StreamLine Production ger lägre uppgraderingskostnad	8
Akelius University ger förstklassig personal.....	10
Köper via cherry picking, säljer färdigutvecklat	12
Hur vi skapar vinst.....	16
Finansiering	18
20 år i Sverige.....	20
Innerstadslägen i tyska storstäder.....	26
Centrala Toronto	32
Styrelse	36
Ledning	37
Förvaltningsberättelse	38
Koncernens resultaträkning.....	46
Koncernens rapport över totalresultat	47
Koncernens rapport över finansiell ställning	48
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	50
Koncernens rapport över kassaflöden.....	51
Moderbolagets resultaträkning	52
Moderbolagets balansräkning	53
Moderbolagets förändring av eget kapital	55
Moderbolagets kassaflödesanalys.....	56
Redovisningsprinciper och noter.....	57
Nyckeltal för koncernen	92
Definitioner.....	94
Årsredovisningens undertecknande	95

Den formella årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 38-95.

2013 i sammandrag

- Årets vinst ökade till 2 426 mkr, eller med 6 procent
- Soliditeten ökade från 27 till 33 procent
- Hyresintäkterna ökade till 3 025 mkr, eller med 9 procent
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 6 procent
- Driftsöverskottet ökade till 1 579 mkr, eller med 12 procent
- För jämförbara fastigheter ökade driftsöverskottet med 7 procent
- Försäljning av fastigheter 1 801 mkr. Försäljningspriserna var 10 procent högre än verkligt värde vid början av året.
- Värdeförändring fastigheter 1 569 mkr, eller 4,4 procent
- Inköp av fastigheter 6 901 mkr
- Investeringar i beståndet 1 531 mkr

Utveckling eget kapital, mkr



Bostäder i stora städer en tillväxtexplosion

Växande storstäder

Akelius köper, utvecklar, uppgraderar och förvaltar bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet koncentreras till större städer med stark tillväxt. Bolagets bedömning är att stora städer kommer att fortsätta växa snabbare än, och på bekostnad av, mindre städer och samhällen. Därför är det ingen slump att 76 procent av portföljen finns i Berlin, Hamburg, Toronto, Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Kombinationen bostäder i bra lägen, i stora städer med växande befolkning minimerar vakansrisken och ger stark tillväxt i hyra och driftsöverskott.

Uppgradering till First Class

Hyresrätten genomgår en renässans. Allt fler efterfrågar boende i hyresrätt. Men efterfrågan har förändrats. Allt fler efterfrågar hyresrätter med samma standard som nyproducerad bostadsrätt. Vårt svar på denna förändrade efterfrågan är uppgradering till First Class. Lägenheter, fasader, entréer och trapphus uppgraderas. De senaste tre åren har 10 000 lägenheter uppgraderats.

StreamLine Production

Punktvis uppgradering av 4 000 lägenheter per år kräver ett industriellt tillvägagångssätt. Inköp är centraliserat. Ett egenutvecklat system används för att hantera administration och logistik.

Köper med cherry picking

Akelius gör hellre många mindre inköp med exakt rätt fastigheter – cherry picking – än ett fåtal större förvärv med bara delvis rätt fastigheter. De senaste tre åren har 130 transaktioner genomförts med totalt 15 000 lägenheter.

Säljer färdigutvecklat

Fastigheter där vi har plockat fram den potential just vi är duktiga på, primärt uppgraderade fastigheter, säljs.

Finansiering från flera källor

Finansiering sker från såväl bank-, kapital- som privatmarknaden. Totalt har Akelius Fastigheter lån från 25 banker, ett noterat obligationslån och inlåning från 30 000 privatkunder. Lån från flera källor ger lägre risk. Belåningsgraden är 56 procent. Räntebindningen är lång. 84 procent av räntebindningen är längre än ett år, vilket leder till mindre känslighet mot förändringar i räntenivån.

1,3 mdkr i likviditet

I genomsnitt var likviditeten under 2013 1,3 mdkr. Likviditeten skapas genom kassa och säkerställda men ej utnyttjade kreditlinjer.

Efterfrågan på bostäder på transaktionsmarknaden är stor. Inom tre till sex månader kan stora portföljer säljas i strukturerade processer, vilket ger en stor dold likviditetsreserv.

Förstklassig personal

Förstklassiga resultat kräver förstklassig personal. Utbildning sker inom Akelius University. Fler än hundra anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University. De med examen får vidareutbildning inom programmet för Postgraduate.

Återinvesterar vinster

Med några få undantag har samtliga års vinster återinvesterats i bolaget. Sedan starten 1994 har bolaget i genomsnitt vuxit med 28 procent per år.



Stadspredikanten, Östersund, inköpt 2005

Innergården uppgraderades 2012. Trapphus, källargångar och tvättstugor har renoverats under 2014.
8 av 23 lägenheter har uppgraderats till First Class. Se kartan sidan 23.



Grunewaldstraße 11 i Schöneberg, Berlin, inköpt 2008

Sedan inköp har 7 av 27 lägenheter uppgraderats till First Class. Se kartan sidan 28.

Uppgradering till First Class ger högre efterfrågan

4 000 lägenheter under 2013

Uppgradering sker i princip bara av vakanta lägenheter. Idén är att ingen hyresgäst ska påtvingas en högre standard och därmed högre hyra mot sin vilja. Men självklart får även nuvarande hyresgäster sin lägenhet uppgraderad ifall de så önskar.

Bostadsrättsstandard

För att välja exakt rätt kvalitet, rätt standard för långsiktig hållbarhet och attraktivitet, arbetade två arkitekter under ett års tid med att utmejsla First Class. Resultaten sammanfattades i boken Akelius Living. Lägenheterna utrustas med tyska kvalitetskök från tillverkaren *Nobilis* och tyska vitvaror från tillverkaren *Bosch and Siemens*. Parkettgolven kommer från svenska *Kährs*. Badrummen utrustas med sanitetsporslin från *Gustavsberg* och *Keramag*. Rektifierat kakel och klinker kommer från italienska *Marazzi*. Standarden är i nivå med nyproducerad bostadsrätt, och väsentligen högre än nyproducerad hyresrätt. Utöver lägenheterna uppgraderas även fasader, entréer, trapphus och grönområden till First Class.

Energi och utbyggnad

Förutom uppgradering till First Class gör Akelius även stora investeringar i energi, ombyggnader av vindar, ombyggnader av lokaler till lägenheter. Där möjlighet finns förtätar vi.

Investeringar 1,5 mdkr under 2013

Under 2013 var den totala investeringsvolymen 1,5 mdkr, vilket motsvarar SEK 600 per kvadratmeter. Det är få andra bostadsbolag som uppgraderar i detta tempo.

StreamLine Production ger lägre uppgraderingskostnad

Centraliserat inköp

Inköp av material är centraliserat och standardiserat. Centraliserat inköp av flera hundra tusen kvadratmeter parkettgolv, tusentals kök, flera hundra ton kakel och klinker ger mängdrabatt och exakt den kvalitet och standard hyresgästerna önskar.

Logistik avgörande

Exakt rätt kök, exakt rätt mängd parkettgolv, exakt rätt mängd kakel och klinker, exakt rätt sanitetsporslin ska levereras vid exakt rätt tidpunkt till exakt rätt lägenhet. Logistikerna är avgörande för att hålla kostnaderna i schack.

För att hantera logistiken, och administrationen, av uppgraderingarna har vi tagit fram ett systemstöd. Systemet underlättar bland annat logistik och kostnadsuppföljning avsevärt. Systemet togs i bruk under början av 2014.

Egen koordination

Personalstyrkan växer kontinuerligt, för att kunna hantera alltmer av koordinationen av uppgraderingen. Detta för att minska tiden och kostnaderna för uppgraderingen. Fler construction managers förbättrar dessutom kvalitetskontrollen.



Lettestraße i Prenzlauer Berg, Berlin, inköpt 2010

Kök från *Nobilis*, parkettgolv från *Kährs*, vitvaror från tillverkaren *Bosch and Siemens*. Fastigheten har genomgått en total uppgradering, där fasad har putsats om och entréer och trapphus har renoverats. Innergården har lyfts och vinden är ombyggd till lägenheter. 13 av 35 lägenheter är First Class.



Lettestraße i Prenzlauer Berg, Berlin, inköpt 2010

Kakel från *Marazzi*, sanitetsporslin från *Keramag*. Se kartan sidan 28.

Akelius University ger förstklassig personal

Hundra anställda med examen

Under 2013 avslutades tredje kursomgången av Residential Real Estate vid Akelius University. I och med detta har fler än hundra anställda tagit sin examen vid Akelius University. Till hösten startar den fjärde kursomgången, med ytterligare ett fyrtiotal anställda.

Relevant utbildning

Målet är att ha den bäst och mest relevant utbildade personalen bland världens stora fastighetsbolag. Förstklassiga resultat uppnås bara med förstklassig personal.

En kursomgång pågår under ett år och består av en till två veckor på Cypern, i Kanada, i Sverige och i Tyskland. Eleverna får ett omfattande kursmaterial för att studera i hemmet och förbereda anföranden.

De flesta elever har akademisk utbildning och arbetserfarenhet. Utbildningen ger kompetens inom kalkylering, förvaltning, uppgradering och projekt, uthyrning och service, inköp och försäljning av fastigheter, värdering av fastigheter, muntliga anföranden och skriftlig presentation. Eleverna skriver rapporter och framför ett antal föredrag på koncernspråket engelska. Aktuella utvecklingsprojekt inom Akelius blir examensarbete.

Postgraduate

De med examen från University får vidareutbildning inom programmet för Postgraduate. Under 2014 består kursutbudet av förhandling, ledarskap och media samt fördjupning inom kalkylering och Excel.

Delegering; effektivt och attraktivt

Spetskompetens inom modern bostadsförvaltning leder till bättre beslut. Fler beslut kan delegeras, vilket gör organisationen mer effektiv. Hög grad av delegering gör Akelius till en mer intressant och attraktiv arbetsgivare.

Intern rekrytering

Medarbetare med relevanta kunskaper och vana att fatta beslut gör oss i stor utsträckning självförsörjande vid rekrytering av nya chefer.

Brainee

Under 2012 startade Akelius sitt första traineeprogram. Vi kallar det Brainee. Fem personer, tre från Sverige och två från Tyskland, genomgår ett två år långt Brainee-program. Halva tiden är de stationerade på olika utlandskontor, den andra halvan på sitt hemmakontor.

Programmet innebär praktik inom uthyrning, förvaltning, controlling, transaktion och värdering. Sista halvåret ägnas åt specialisering.

Nästa Brainee-program startar under 2014.



Dale Carnegie hårdtränar eleverna i presentationsteknik i Florida.



Elever slipar sina kunskaper i Excel och kalkyler under ett av många grupparbeten.

Köper via cherry picking, säljer färdigutvecklat

Tioårsregeln

Akelius köper bostäder

- i städer med växande inkomster och växande befolkning,
- i attraktiva städer med själ,
- i stadsdelar eller förorter som vi tror kommer att förbättras och
- som har potential, ofta handlar det om uppgraderingspotential.

Vidare säger tioårsregeln att den totala avkastningen sett över tio år är viktigare än den initiala direktavkastningen.

Under de senaste tre åren har fastigheter för 12 mdkr köpts. Under 2013 köptes fastigheter för 7 mdkr.

Standardiserad cherry picking

Vårt fokus på långsiktig lönsamhet gör att vi strävar efter att köpa in exakt rätt fastigheter. Vi genomför hellre många inköp – cherry picking – än ett fåtal portföljinköp. De senaste tre åren har vi gjort ett inköp per vecka.

Inköpen följer en väl genomarbetad rutin i allt från due diligence till kalkyl och besluts-material. Detta kopplat till tydliga kriterier för inköp gör att vi blir snabbfotade.

Kännedom om marknaden

I princip alla inköp sker i stadsdelar eller kvarter där vi redan äger eller har ägt fastigheter. Detta gör det relativt enkelt för oss att göra korrekta bedömningar om allt från hyres- och vakansnivåer till pris- och avkastningsnivåer.

Lokalt inköp ger realistiska antaganden

Inköpen sker lokalt. Varje regionkontor är ansvarigt för inköpen i regionen. Fördelen är att detta ger realistiska antaganden kring intäkter och kostnader. Regionkontoret har sedan att leverera enligt de antaganden som gjorts vid inköpet. Uppföljning av inköpta fastigheter sker fortlöpande.

Tjugo års erfarenhet ger träffsäkerhet

Med tjugo års erfarenhet av bostadsförvaltning är vi träffsäkra vad gäller utgifter för uppgradering, underhåll, drift och administration.

Köper kontant

Vår starka finansiella situation har medfört att vi har betalat samtliga inköp kontant under den senaste femårsperioden. Detta i kombination med att vi är snabbfotade, gör att vi är en attraktiv köpare.

Säljer färdigutvecklat

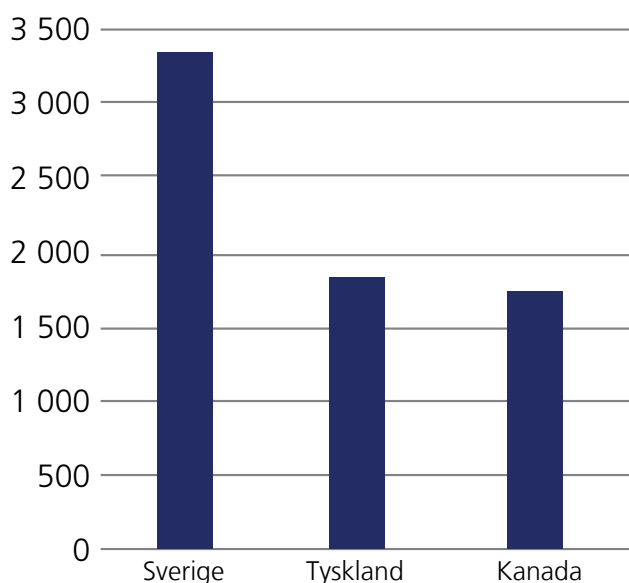
De senaste tre åren har vi sålt fastigheter för 6 mdkr, samtliga fastigheter i Sverige. Under 2013 sålde vi fastigheter för 1,8 mdkr.

Oftast handlar det om fastigheter som uppnått den potential just vi är duktiga på att realisera. Fastigheter som ur vårt perspektiv är uppgraderade och färdigutvecklade.

En annan stor marknad är ombildning till bostadsrätt.

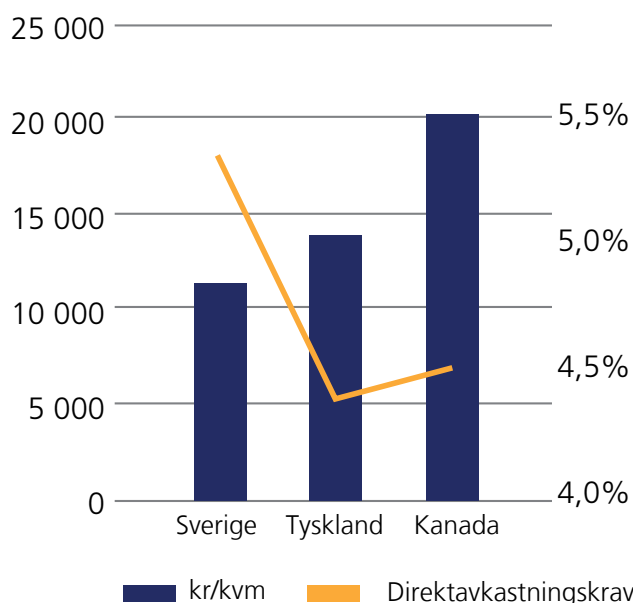
I andra fall kan det handla om fastigheter med ett något för högt kommersiellt inslag.

Inköp fastigheter 2013, mkr



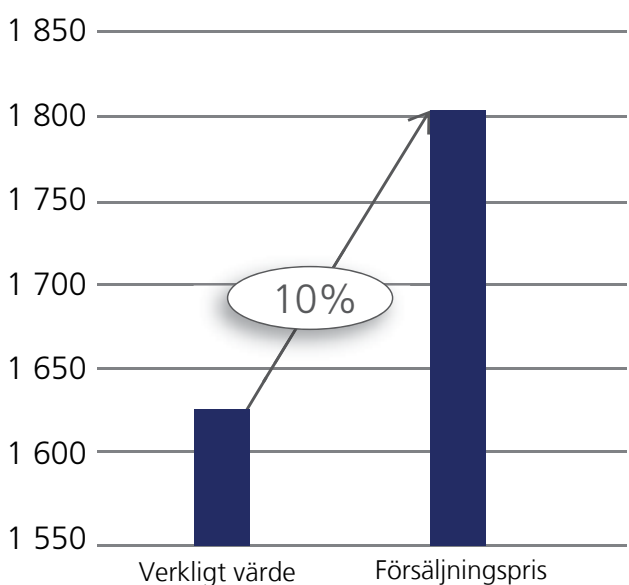
Inköp för 6,9 mdkr under 2013. Störst andel inköp genomfördes i Sverige till följd av köpet av Apartment Bostad Väst AB. Inköpen i Kanada avser köp från systerbolag i Kanada. Samtliga fastigheter ligger i Toronto.

Inköp fastigheter 2013



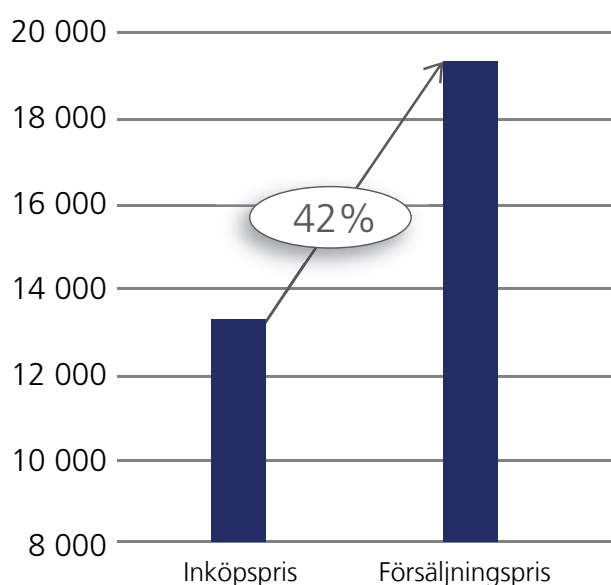
Kvadratmeterpriserna varierade mellan 11 514 i Sverige och upp till 20 416 i Kanada.

Försäljning fastigheter 2013, mkr



Under året sålde vi fastigheter för 1,8 mdkr. Försäljningspriserna var i genomsnitt 10 procent högre än det verkliga värdet vid årets början.

Försäljningspriser i jämförelse med inköpspriser under 2013, kr/kvm



Under 2013 var försäljningspriserna per kvadratmeter på sålda fastigheter 42 procent högre än kvadratmeterpriserna på inköpta fastigheter, vilket väl speglar att vi säljer färdigutvecklade fastigheter och ersätter dem med fastigheter med potential.



Donlands Avenue i Old East York, Toronto, inköpt 2013

Fastigheten har 36 lägenheter. Fastighetens allmänna utrymmen är redan First Class, och i takt med fluktuation kommer vi även att uppgradera lägenheterna till First Class. Se kartan sidan 33.



Lastropsweg i Eimsbüttel, Hamburg, inköpt 2007

Vi har uppgraderat fastigheten till First Class. Vi har putsat om fasaden och renoverat entréer och trapphus. Fastigheten har nytt tak, nya balkonger och ny värmeanläggning. Fastigheten har 29 lägenheter, varav 15 är First Class. Se kartan sidan 28.



Hackerstraße i Friedenau, Berlin, inköpt 2008

Vi har uppgraderat trapphus och innergård till First Class. Under 2014 kommer vi att bygga om vinden till lägenheter. Av 14 lägenheter har vi uppgraderat 3 till First Class. Se kartan sidan 28.

Hur vi skapar vinst

Driftsöverskott 1 579 mkr

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och administration definieras som driftsöverskott. Under 2013 var driftsöverskottet 1 579 mkr.

Värdeökning 1 569 mkr

En fastighets värde fastställs, grovt sett, genom att kapitalisera driftsöverskottet med fastighetens direktavkastningskrav. Vid slutet av 2013 bedömdes det genomsnittliga direktavkastningskravet för Akelius portfölj till 4,75 procent. Genom uppgradering till First Class, genom inflation, genom cherry picking av rätt läge skapar vi tillväxt i driftsöverskottet. Högre driftsöverskott ger värdeökning. De senaste åren har ökningen av driftsöverskottet i jämförbart bestånd legat på mellan 4 och 8 procent per år. Under 2013 var ökningen 7 procent.

Värdeökning #1

Uppgradering till First Class 723 mkr

Genom att uppgradera lägenheter, fasader, entréer, trapphus ökar attraktiviteten, vilket ökar hyresintäkterna. Förbättringar eller utbyte av värmeanläggning, fönster, etcetera sänker driftskostnaderna. Genom StreamLine Production sänker vi uppgraderingskostnaden. Som tumregel kan man säga att i genomsnitt ökar driftsöverskottet med 7 procent av uppgraderingskostnaden. Under 2013 genomförde vi uppgraderingar för 1 531 mkr, varvid driftsöverskottet ökade med 107 mkr. Kapitaliserat med bedömt direktavkastningskrav minus kostnaden för uppgradering blev värdeökningen till följd av uppgradering 723 mkr.

Värdeökning #2

Inflation 170 mkr

Hysesintäkter och kostnader ökar i takt med inflationen, således även driftsöverskottet. Med ett driftsöverskott om 1 579 mkr har inflation om en halv procent gett en ökning med 8 mkr. Kapitaliserat med bedömt direktavkastningskrav blev värdeökningen till följd av inflation 170 mkr.

Värdeökning #3

Cherry picking av rätt läge 468 mkr

Rätt läge ökar driftsöverskottet genom ökad efterfrågan till följd av befolkningstillväxt, genom ökad betalningsförmåga till följd av ekonomisk tillväxt, genom mikrolägesförbättring från till exempel B- till A-läge. Denna vinstkomponent är den restpost som inte förklaras av inflation eller uppgraderingar. Läge ökade driftsöverskottet med 22 mkr under 2013. Kapitaliserat med bedömt direktavkastningskrav blev värdeökningen till följd av läge 468 mkr.

Värdeökning #4

Försäljning av färdigutvecklat 153 mkr

Under året sålde vi fastigheter över verkligt värde. Den realiserade värdeökningen blev 153 mkr.

Värdeökning #5

Förändring direktavkastningskrav: 55 mkr

Direktavkastningskravet vid värdering av fastigheterna har en direkt påverkan på vinsten, då det till stor del avgör fastigheternas värde. Direktavkastningskravet styrs av räntenivåer, inflation, riskpremie och efterfrågan på fastigheter. Men direktavkastningskravet styrs även av fastighetens mikroläge. En mikrolägesförbättring, från till exempel B till A, sänker fastighetens direktavkastningskrav och ökar därmed dess värde. Under 2013 bedömdes att direktavkastningskravet för jämförbara fastigheter sjönk med 0,01 procentenheter, vilket ökade värdet med 55 mkr.

Övriga kostnader -140 mkr

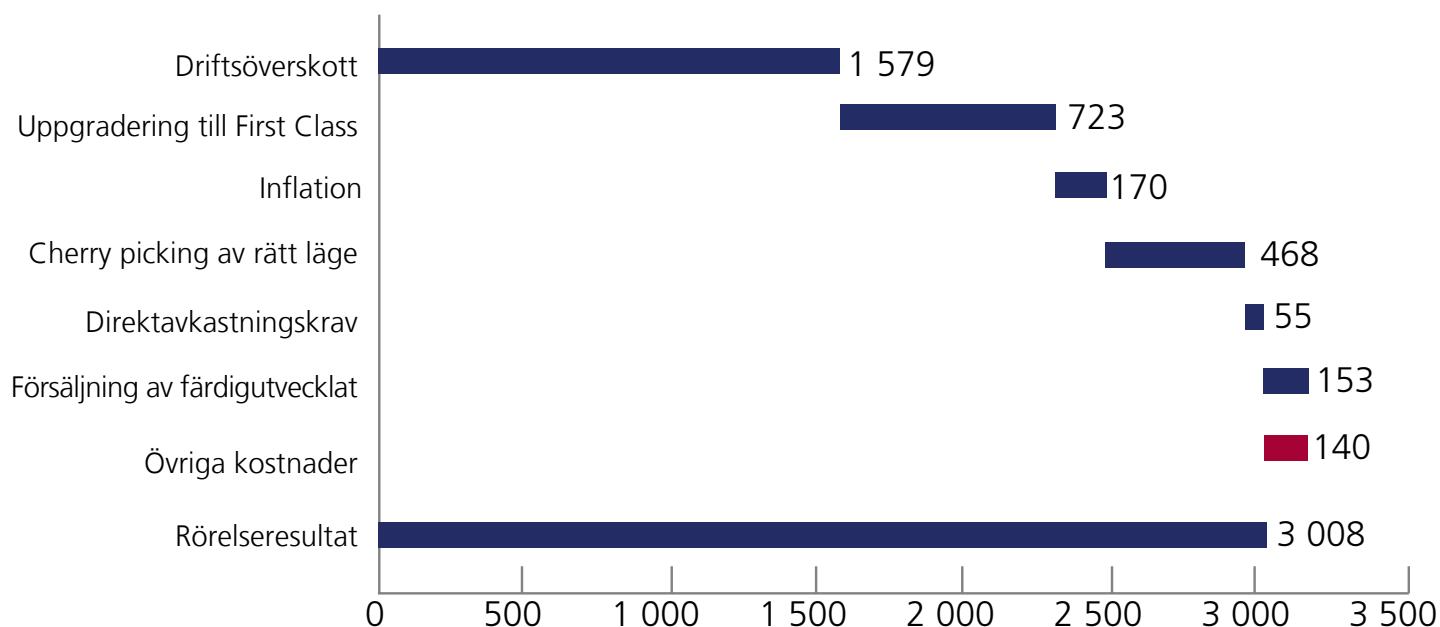
Övriga kostnader är central administration, avskrivningar och transaktionskostnader för sålda fastigheter

Rörelseresultat 3 008 mkr

Rörelseresultatet motsvarar en avkastning på det ingående fastighetsvärdet på 8,5 procent. Driftsöverskottet gav 4,5 procent, värdeökning gav 4,4 procent. Övriga kostnader motsvarade 0,4 procent.

Årets rörelseresultat, mkr

Driftsöverskott	1 579	
Ökning av driftsöverskott	138	
- varav uppgraderingar	107	← 1 531 mkr * 7% direktavkastning
- varav inflation	8	← 1 579 mkr i driftsöverskott * 0,51% inflation
- varav läge	22	
Värdeökning till följd av ökat driftsöverskott	2 892	← 138 mkr / 4,75% direktavkastningskrav
Kostnad uppgraderingar	-1 531	
Förändring av direktavkastningskrav	55	← Försäljning av fastigheter över verkligt värde
Realiserad värdeökning	153	
Värdeökning netto	1 569	
Övriga kostnader	-140	← Central administration, övriga kostnader, etc
Rörelseresultat	3 008	← Motsvarar en avkastning på 8,5% av det ingående fastighetsvärdet



Drygt hälften av vinsten före finans och skatt skapades under 2013 av driftsöverskottet. Uppgraderingar gav 723 mkr, inflation gav 170 mkr och läge gav 468 mkr. Förändring av direktavkastningskrav gav 55 mkr, försäljning av färdigutvecklat gav 153 mkr. Övriga kostnader var 140 mkr. Rörelseresultatet blev således 3 008 mkr.

Finansiering

Tjugofem banker 22 mdkr

Som bottenlån används säkerställda lån där långivare är bank. Vid slutet av 2013 fanns lån hos tjugofem banker i tre länder. Med många banker blir Akelius Fastigheter oberoende av den finansiella styrkan hos enskild bank. Med banker i tre länder blir Akelius Fastigheter mindre beroende av den finansiella styrkan i ett enskilt land. De säkerställda lånen var vid slutet av året 22 mdkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 49 procent.

Obligationslån 1 mdkr

Under 2012 till 2013 ställdes icke säkerställda obligationer ut, med en total volym om 1 mdkr. Obligationslånet är noterat på Nasdaq OMX och förfaller i juni 2015.

30 000 privatkunder 0,5 mdkr

Privatkunder har möjlighet att spara hos Akelius genom Akelius Spar. Lånen är inte säkerställda.

Övriga ej säkerställda lån 1,9 mdkr

1,9 mdkr lånas in från bolag inom Akelius Foundationgruppen.

Eget kapital 15,2 mdkr

Det bokförda värdet på eget kapital uppgår till 15,2 mdkr, vilket motsvarar en soliditet om 33 procent.

Lång räntebindning

84 procent av räntorna är bundna längre än ett år. Det innebär att snabba räntestegringar ger låg påverkan. Räntan kan stiga upp till tio procent innan räntetäckningsgraden blir lägre än ett. Lång räntebindning innebär också att variationen i räntetäckningsgrad kommer att vara låg och har varit låg. Vid slutet av 2013 var räntetäckningsgraden 1,2.

4,8 procent medelränta

Medelräntan för totala räntebärande lån var 4,8 procent vid slutet av 2013. När nuvarande räntebindning löper ut bedöms medelräntan sjunka. Detta då det nuvarande ränteläget är betydligt lägre än när räntebindningen ingicks.

Aktiv minimering av refinansieringsrisk

Uppgradering till First Class ger hög värdetillväxt, vilket gör att belåningsgraden sjunker snabbt. Detta innebär att vid refinansiering av säkerställda lån är belåningsgraden vanligtvis lägre än den genomsnittliga belåningsgraden på säkerställda lån, 49 procent. Därmed sänks refinansieringsrisken.

Stora lån förlängs vanligtvis redan tolv till arton månader före förfall. För mindre lån påbörjas refinansiering vanligtvis nio månader före förfall.

Refinansieringsrisken för icke säkerställda lån minimeras av att belåningsgraden för säkerställda lån är låg och kan höjas för att helt ersätta icke säkerställda lån.

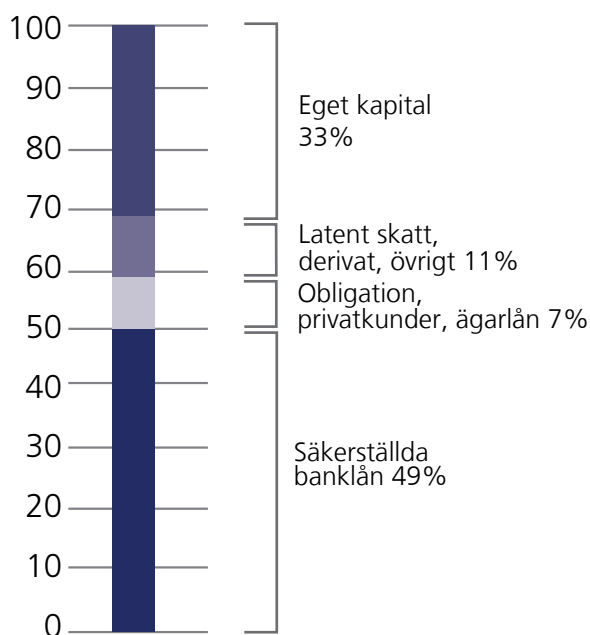
Likviditet: 1,6 mdkr

Vid slutet av 2013 var likviditeten 1,6 mdkr. Likviditet skapas genom säkerställda men ej utnyttjade kreditramar och kassa. De senaste fem åren har den genomsnittliga likviditeten varit 1,6 mdkr.

Förstklassiga bostäder i stora städer i centrala lägen är efterfrågade på transaktionsmarknaden, vilket utgör en stor dold likviditetsreserv. Med tre till sex månaders ledtid kan stora strukturerade försäljningar genomföras.

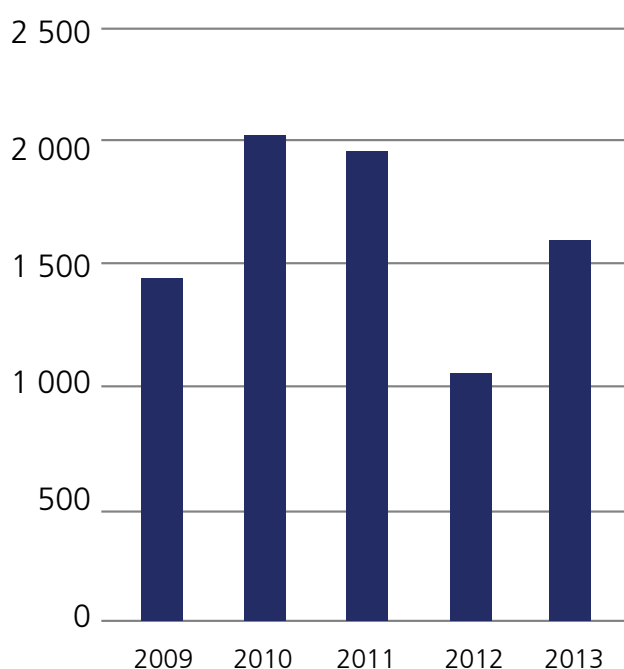
Uppgradering till First Class kan vid behov avbrytas med tre månaders varsel.

Soliditet 33 procent



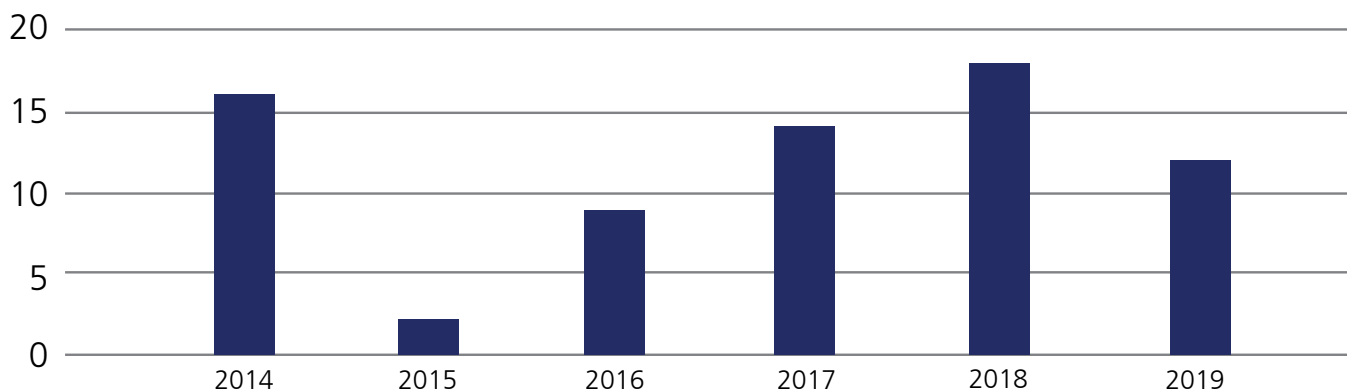
En tredjedel finansieras med eget kapital, hälften med säkerställda banklån och sju procent med icke säkerställda lån. Övrigt motsvarar latent skatt, undervärde på räntederivat samt övriga icke räntebärande skulder.

Likviditet 1 597 mkr



Den genomsnittliga likviditeten de senaste fem åren var 1,6 mdkr. Vid slutet av 2013 var likviditeten 1,6 mdkr.

Lång räntebindning ger hög tålighet för förändring i räntenivå, procent



Endast 16 procent av lånen har en räntebindning kortare än ett år. Det innebär att snabba räntestegringar ger låg påverkan. Räntan kan stiga upp till tio procent innan räntetäckningsgraden blir lägre än ett.

20 år i Sverige

Vi köpte de första fastigheterna i Göteborg för 20 år sedan. Idag är vi ett av Sveriges största privata bostadsbolag, med 24 000 lägenheter i Sverige. Beståndet är idag till 65 procent beläget i Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Fastigheterna förvaltas av 130 anställda på 12 lokalkontor.

5,8 procent tillväxt i medelhyra

Drygt hälften av hyrestillväxten under året var en följd av nyuthyrning och den andra hälften en följd av årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen.

Köp av Apartment Bostad Väst AB

Under året köpte vi Apartment Bostad Väst AB, med 3 600 lägenheter i västra Sverige. Utöver detta köpte vi en fastighet i Storstockholm med 50 lägenheter.

Under året sålde vi 1 500 lägenheter, såväl till bostadsrättsföreningar som till investerarmarknaden. Försäljningspriserna var i genomsnitt 10 procent högre än årsskiftesvärderingen.

Reglerad hyresmarknad

Regleringen har lett till att hyresnivåerna är låga i förhållande till vad som skulle gälla på en fri marknad, med låga vakanser och låg nyproduktion som följd.

Varmhyra

Hyresgästen betalar vanligtvis en varmhya, där hyran är oberoende av förbrukning av värme och vatten, oberoende av kostnader för snöröjning. Detta innebär att driftsöverskottet varierar med mängden snö och med temperatur.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	4,3
Värdeförändring	3,5
Totalt	7,8

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	23 456
Valutakursdifferenser	-
Värdeförändring	815
Investeringar	964
Köp	3 350
Försäljning	-1 801
Utgående	26 784

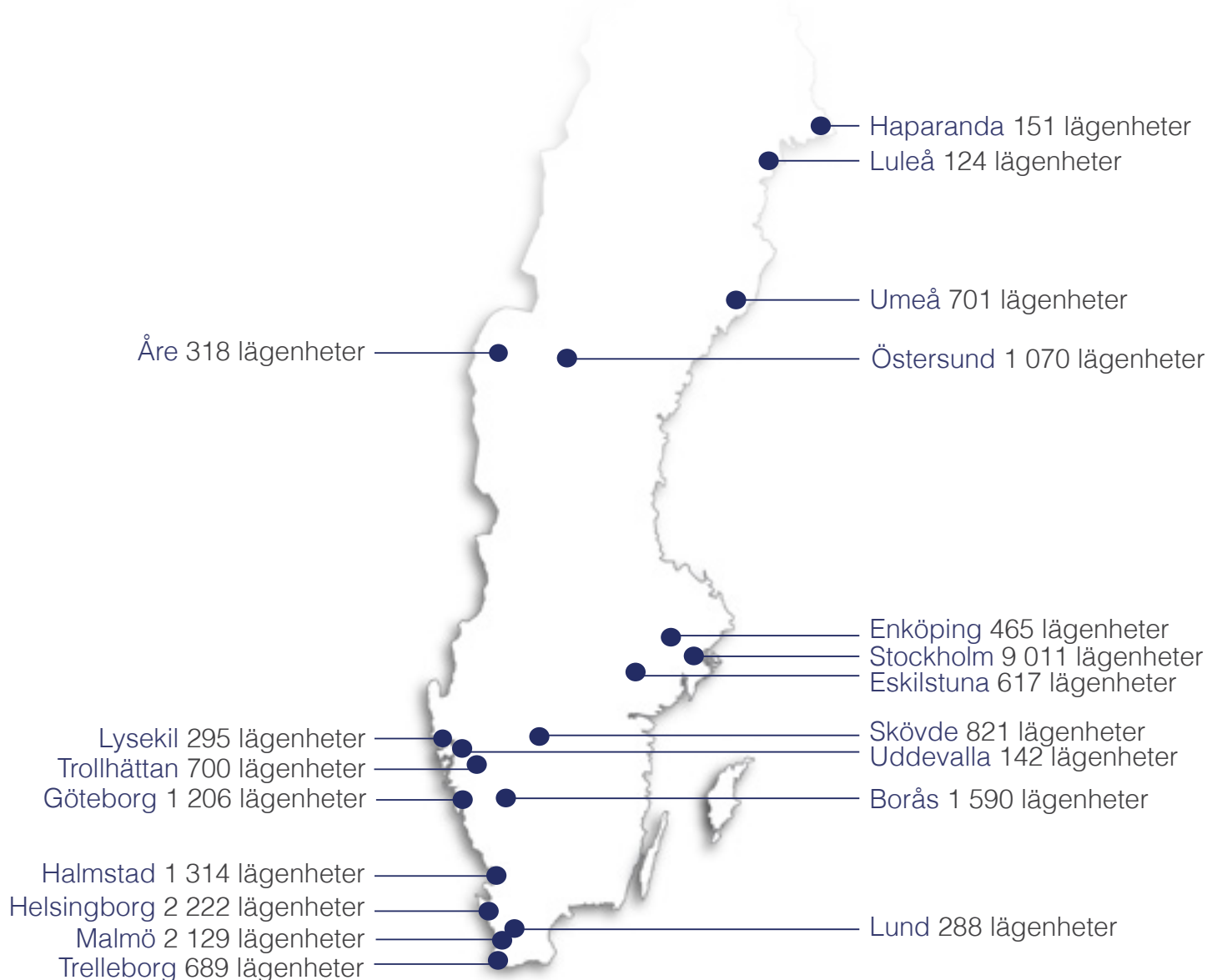
Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

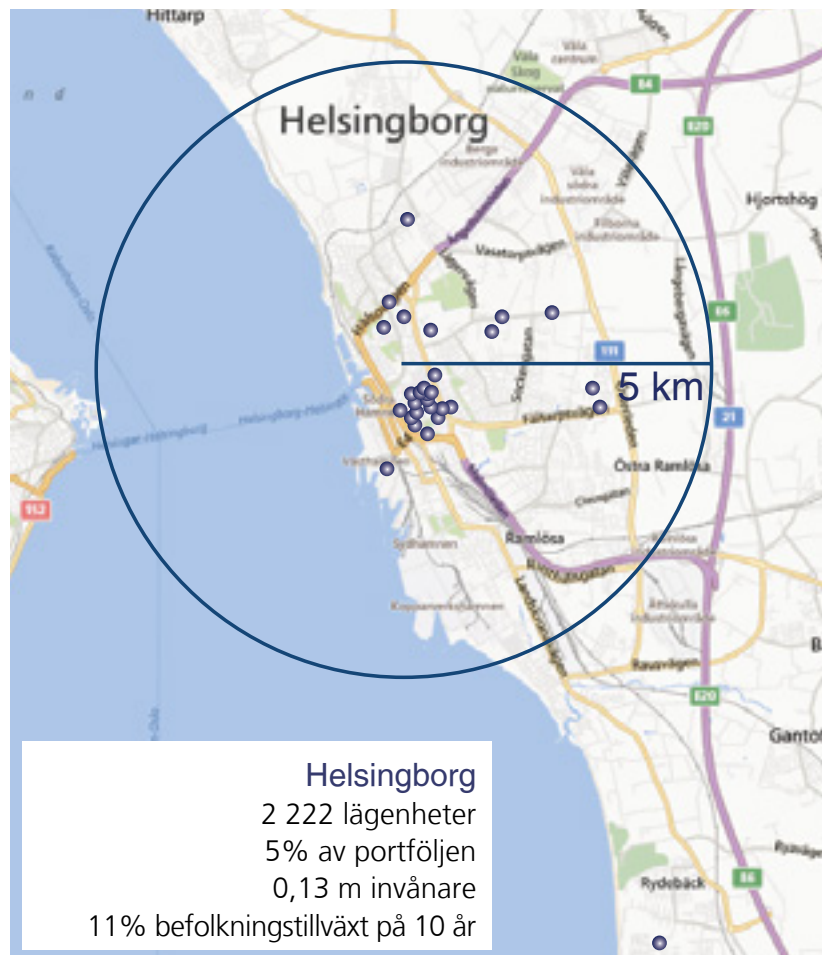
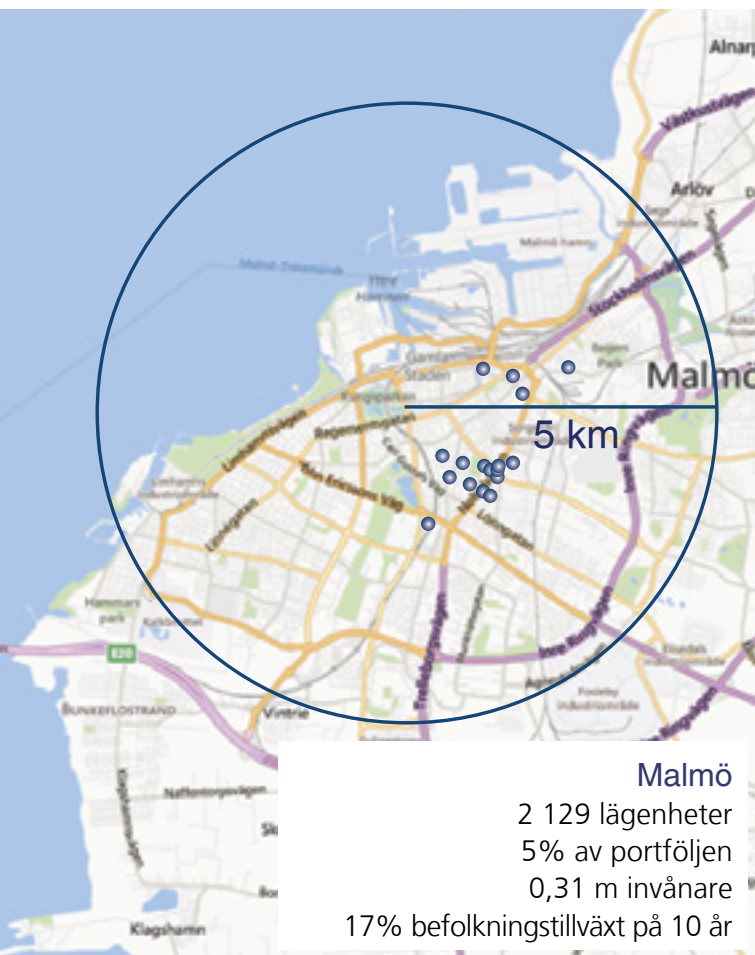
Ingående	4,79
Valutakursdifferenser	-
Köp	0,06
Försäljning	0,00
Jämförbart	-0,01
Utgående	4,84

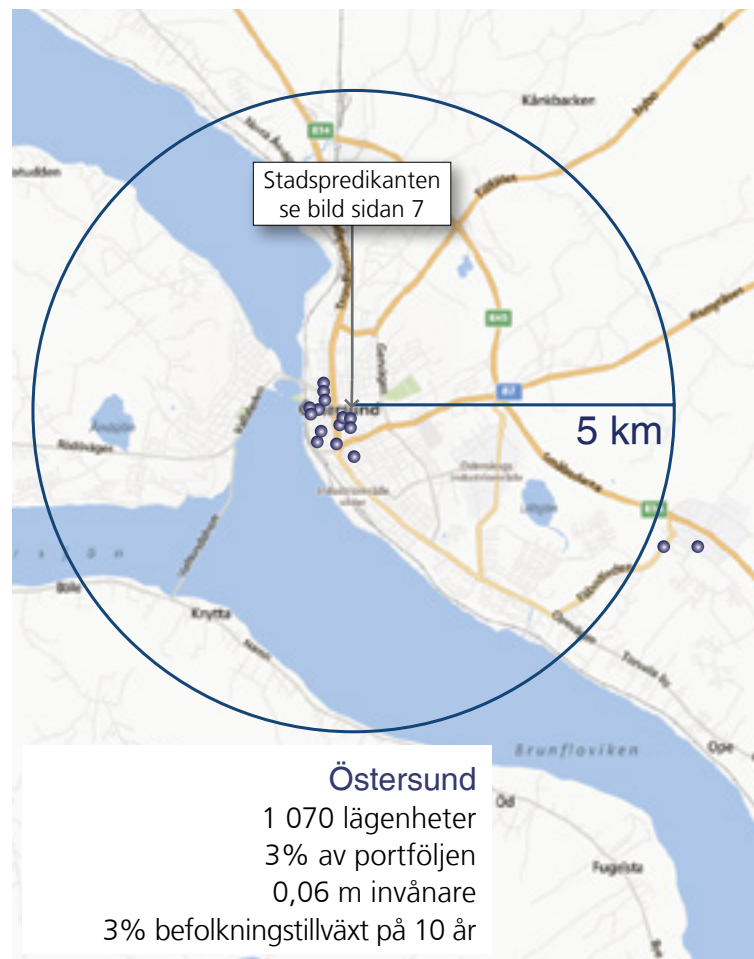
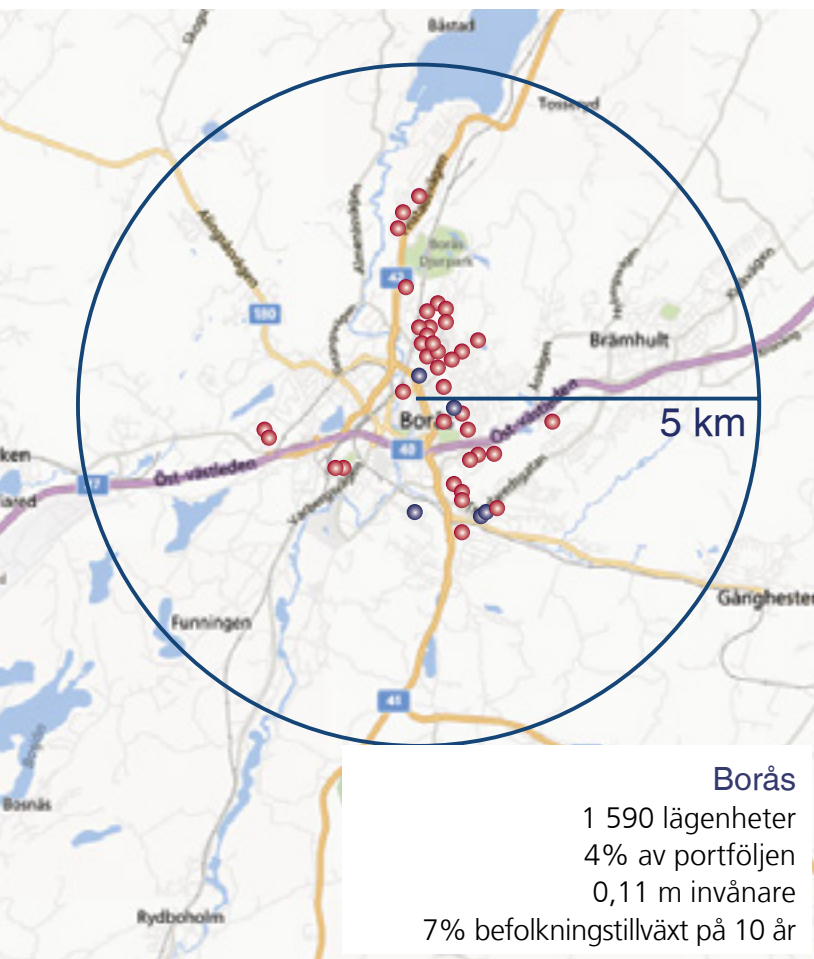
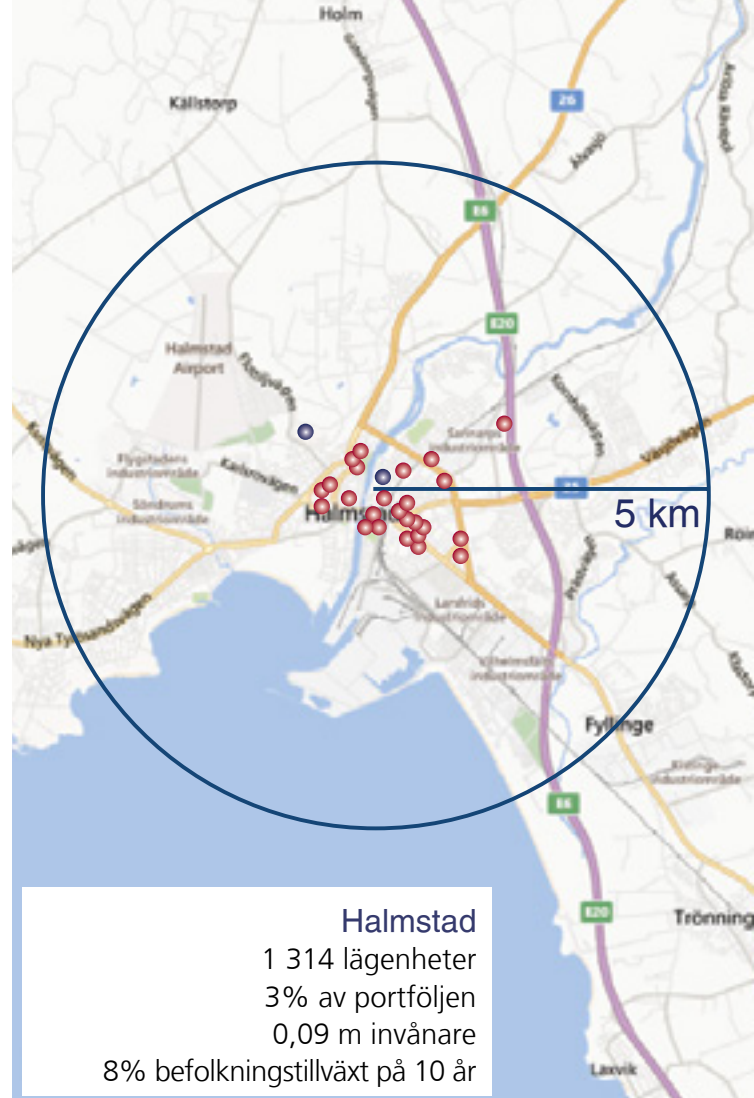
Fastighetsbestånd per 31 december 2013

	Kvadratmeter i tusental			Hyra	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	kr/kvm/år	Potential*,procent
Storstockholm	675	47	722	1 135	27
Malmö	131	46	177	1 258	14
Helsingborg	161	10	171	1 094	18
Göteborg	74	8	82	1 155	27
Halmstad	81	14	95	1 182	4
Borås	104	4	108	1 035	30
Östersund	66	17	83	1 069	23
Övriga	348	111	459	1 035	23
Totalt	1 640	257	1 897	1 114	22

* Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av året.







Fastigheter markerade med rött köptes under 2013.

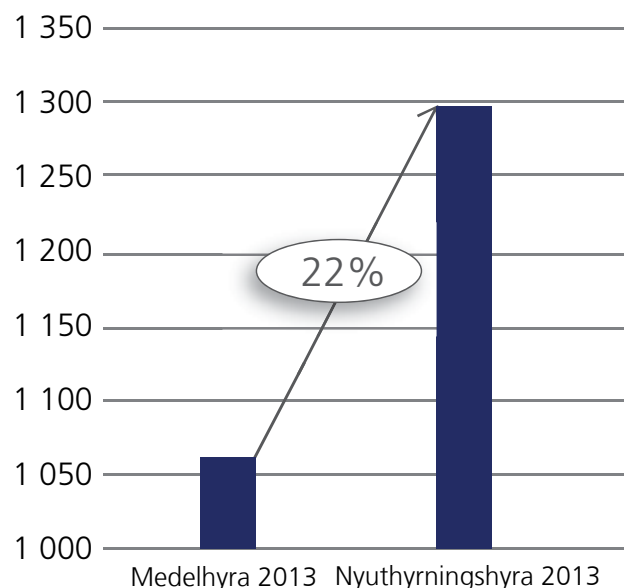


Medelhyra bostäder, kr/kvm/år

Total portfölj 2013-01-01	1 074
Försäljning fastigheter	-8
Jämförbar portfölj 2013-01-01	1 066
Ökning i jämförbar portfölj	62 ← 5,8%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1 128
Inköp fastigheter	-14
Total portfölj 2014-01-01	1 114

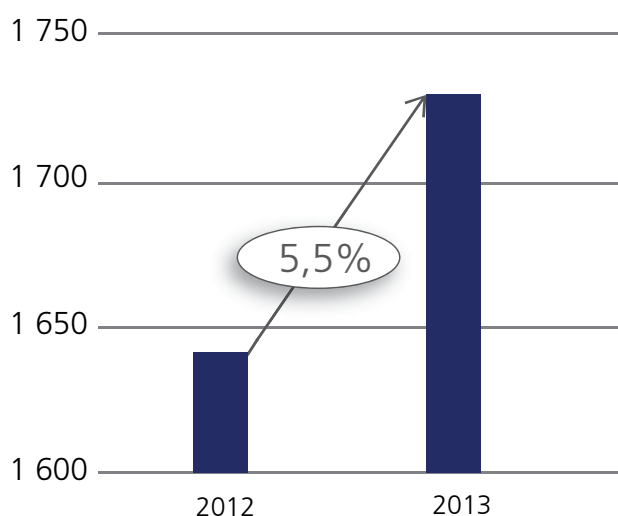
Medelhyran för bostäder steg från 1 074 till 1 114 kr/kvm. För de fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 1 066 till 1 128 kr/kvm, vilket motsvarar 5,8 procent. Årets försäljningar sänkte medelhyran, en följd av att färdigutvecklade fastigheter med hög hyra såldes. Medelhyran för sålda fastigheter var 1 216 kr/kvm. Även årets inköp sänkte genomsnittshyran. Medelhyran för köpta fastigheter var 1 032 kr/kvm.

Nyuthyrningshyra, kr/kvm/år Jämförbara fastigheter



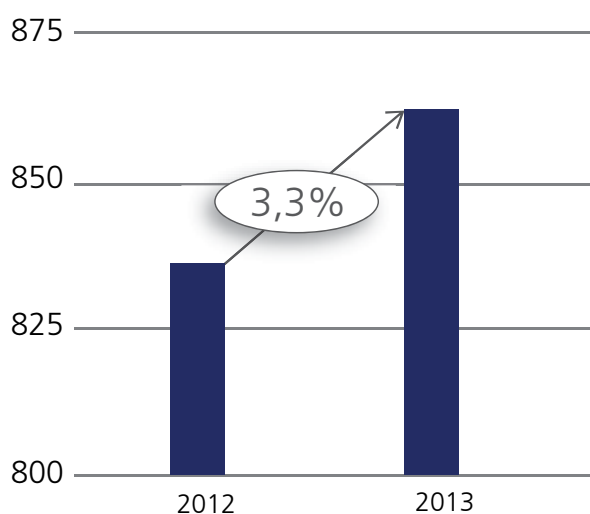
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 var 1 298 kr/kvm, vilket var 22 procent högre än medelhyran vid början av året. Förklaringen är uppgradering till First Class och attraktiva lägen.

Hyresintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hyresintäkter ökade med 5,5 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

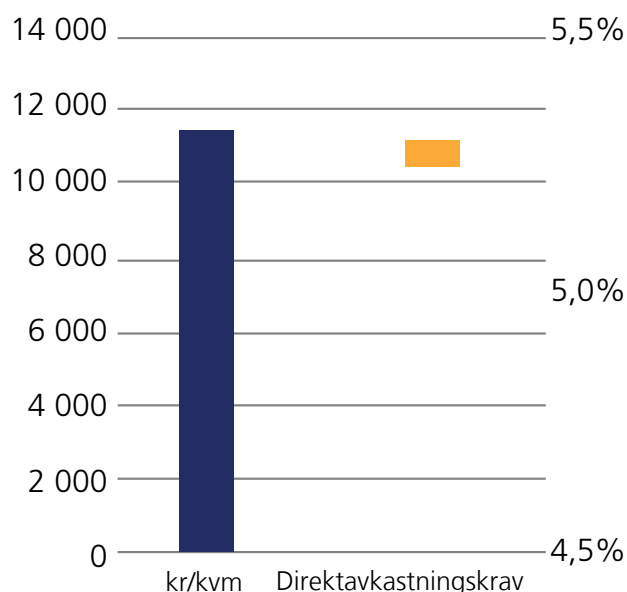
Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Driftsöverskottet ökade med 3,3 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

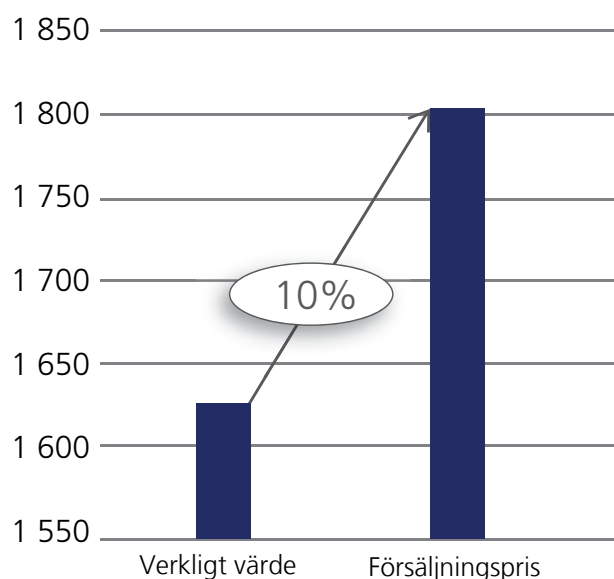


Inköp fastigheter



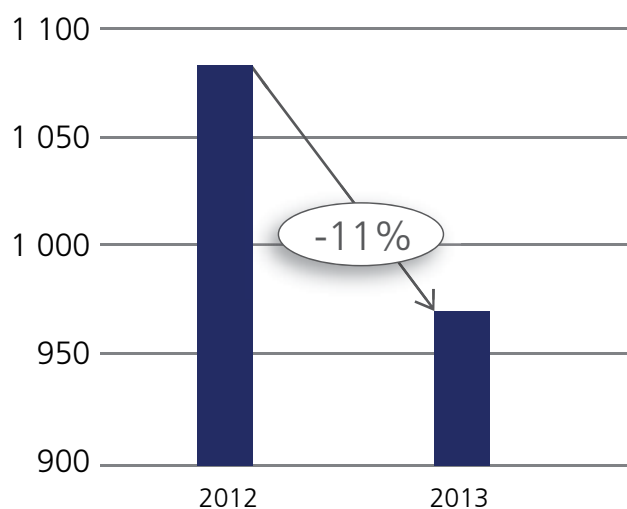
Under året köpte vi Apartment Bostad Väst AB, med fastigheter i bland annat Göteborg, Halmstad, Borås, Skövde och Trollhättan. Priset var 3,3 mdkr, 11 527 kr/kvm.

Försäljning fastigheter, mkr



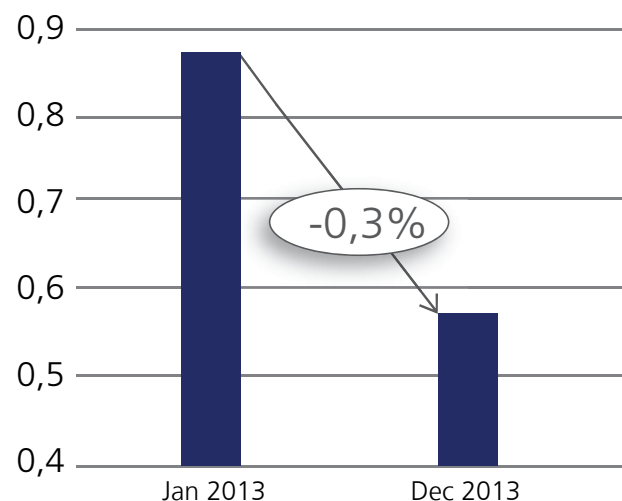
Under året sålde vi fastigheter för 1,8 mdkr. Bland annat sålde vi en portfölj med 796 lägenheter i Öresundsregionen, och en fastighet med 483 lägenheter ombildades i Luleå. Det genomsnittliga försäljningspriset var 19 332 kr/kvm.

Investeringar, mkr



Under 2013 uppgick investeringarna till 964 mkr. Vi uppgraderade 2 518 lägenheter till First Class för 662 mkr.

Reell vakansgrad, procent



Under 2013 pendlade den reella vakansgraden mellan 0,6 och 1,0 procent. I genomsnitt var den 0,7 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 1,8 och 2,4 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

Innerstadslägen i tyska storstäder

Vi köpte den första fastigheten i Berlin 2006. Idag har vi 16 000 lägenheter, varav 70 procent i Berlin och Hamburg. De flesta fastigheter ligger centralt nära städernas centrum. Fastigheterna förvaltas av våra 75 anställda i Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt och München.

5,6 procent tillväxt i medelhyra

Hyrestillväxten drivs primärt av nyuthyrning. Nyuthyrningshyran under 2013 var 47 procent högre än genomsnittshyran vid början av året, en effekt av uppgradering till First Class och eftertraktade lägen. Nyuthyrningen svarade för 70 procent av hyrestillväxten om 5,6 procent. Resterande är en följd av anpassning till Hyresspegeln ("Mietspiegel"), indexerade kontrakt och moderniseringshöjningar.

Cherry Picking

Under året genomfördes 35 transaktioner med totalt 43 fastigheter och 2 000 lägenheter, varav 79 procent i Berlin och Hamburg. Inga fastigheter såldes.

Fri nyuthyrningshyra

Enligt ny lagstiftning som förväntas träda i kraft 2015 kommer man maximalt att kunna höja hyran för befintliga hyresgäster med 15 procent per treårsperiod. Vid modernisering kan nio procent av kostnaden läggas på hyresgästen genom hyreshöjning. Vid nyuthyrning maximeras hyran till nivån i likvärdiga lägenheter. Vi bedömer att den nya lagstiftningen kommer att ha liten till mycket liten effekt på Akelius.

Kallhyra

Kostnader för värme, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt och övrig drift vidarefaktureras till hyresgästen. Detta innebär att driftsöverskottet i Tyskland är oberoende av kyla och snö.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftsöverskott	4,7
Värdeförändring	6,1
Totalt	10,8

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	11 981
Valutakursdifferenser	454
Värdeförändring	728
Investeringar	568
Köp	1 818
Försäljning	-
Utgående	15 549

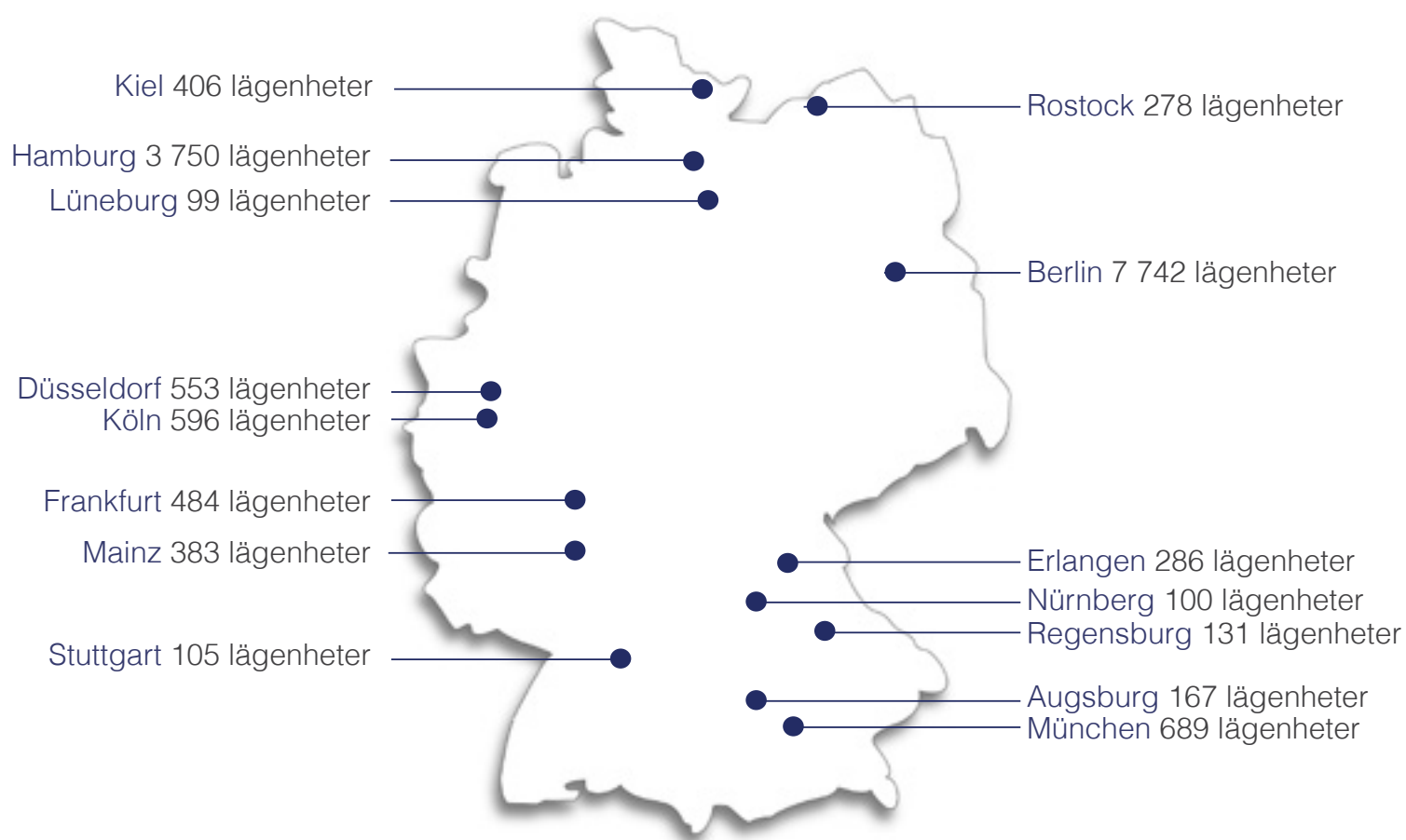
Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

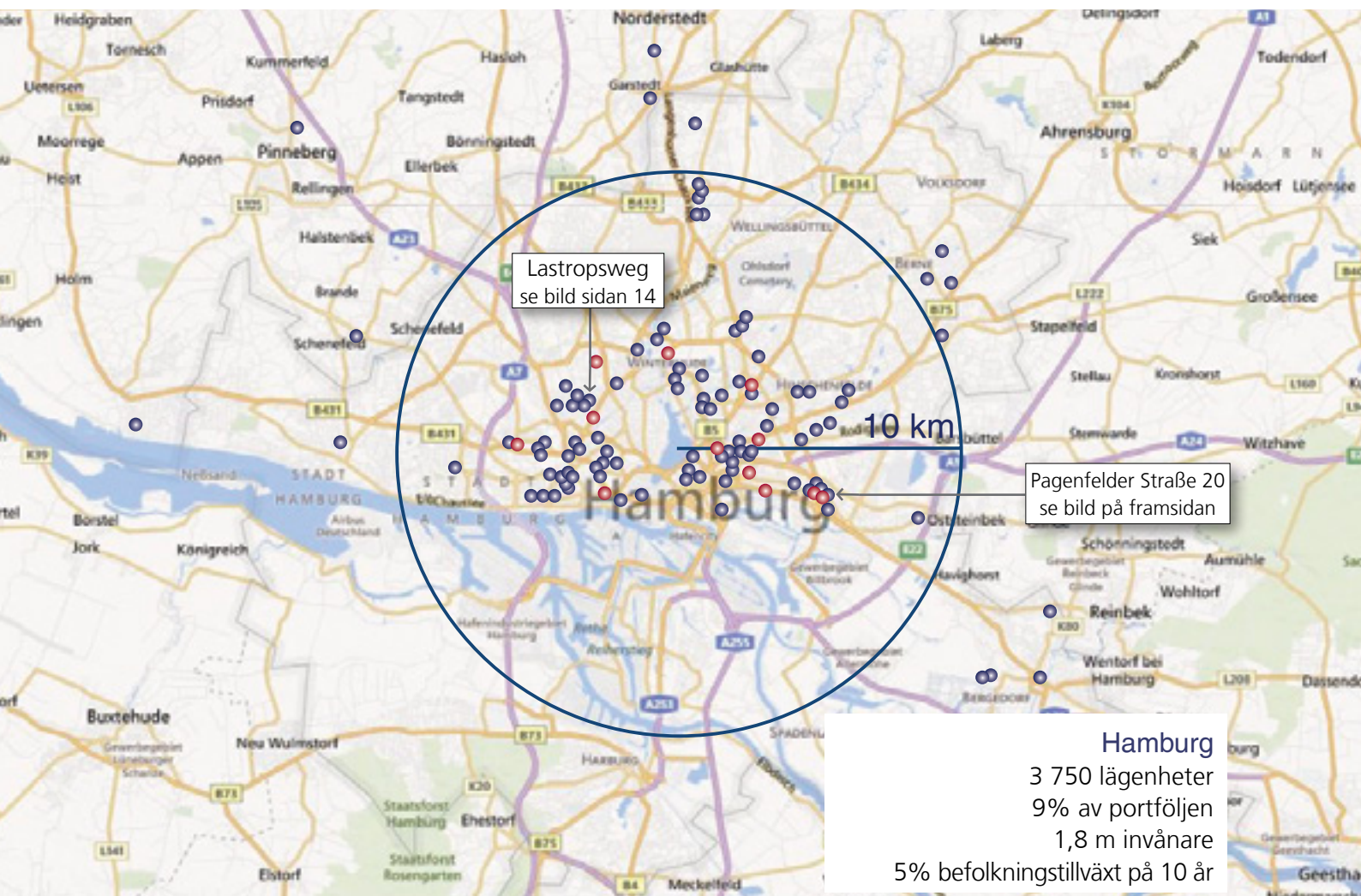
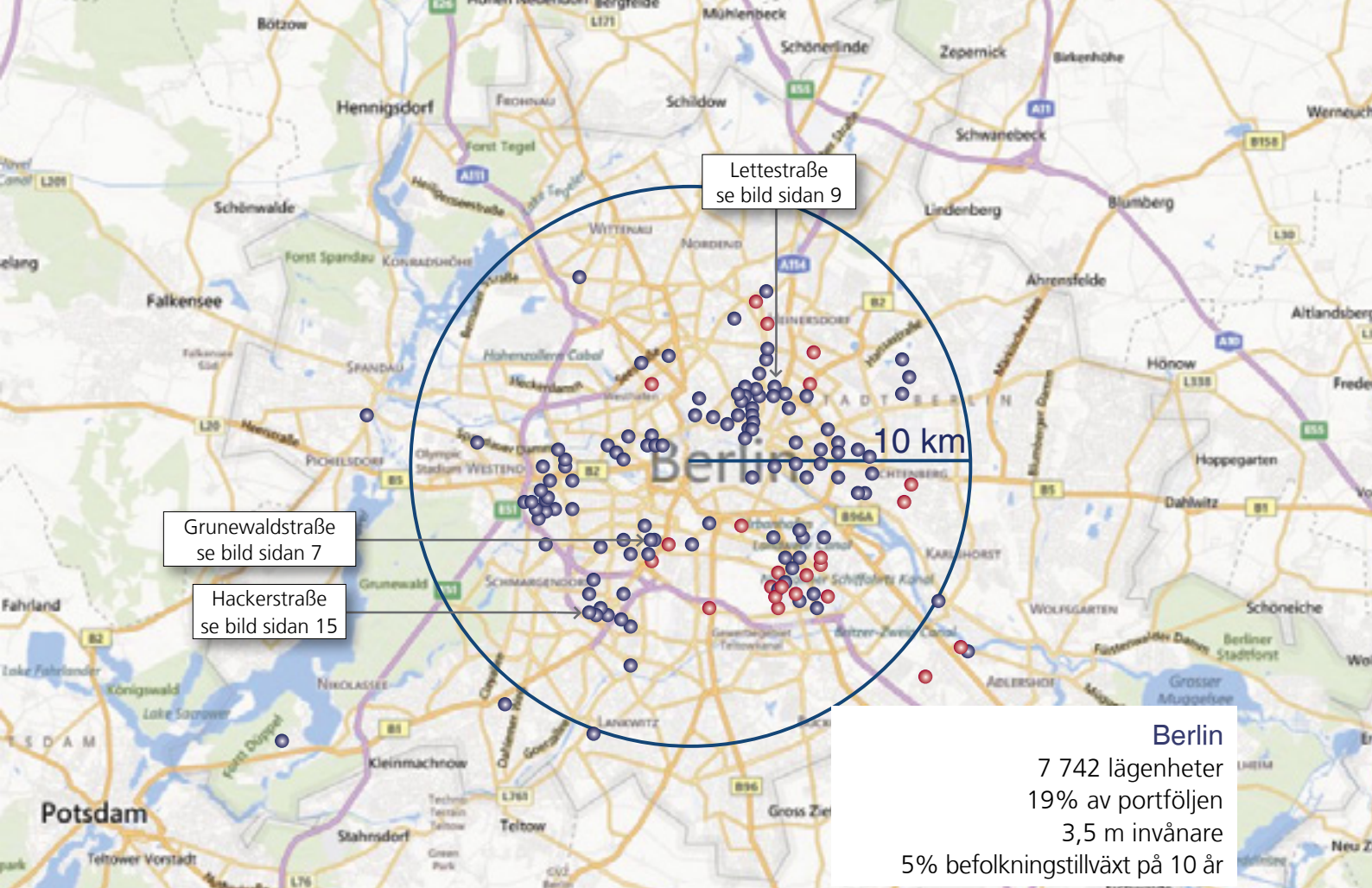
Ingående	4,64
Valutakursdifferenser	-
Köp	0,00
Försäljning	-
Jämförbart	0,00
Utgående	4,64

Fastighetsbestånd per 31 december 2013

	Kvadratmeter i tusental			Hyra	
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	EUR/kvm/månad	Potential*,procent
Berlin	487	20	507	6,77	49
Hamburg	211	12	223	9,20	49
München	38	1	39	10,09	42
Köln	42	2	44	8,50	32
Frankfurt	31	3	34	10,96	23
Düsseldorf	32	5	37	7,90	52
Övriga	121	5	126	7,67	36
Totalt	962	48	1 010	7,80	47

* Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av året.







Fastigheter markerade med rött köptes under 2013.

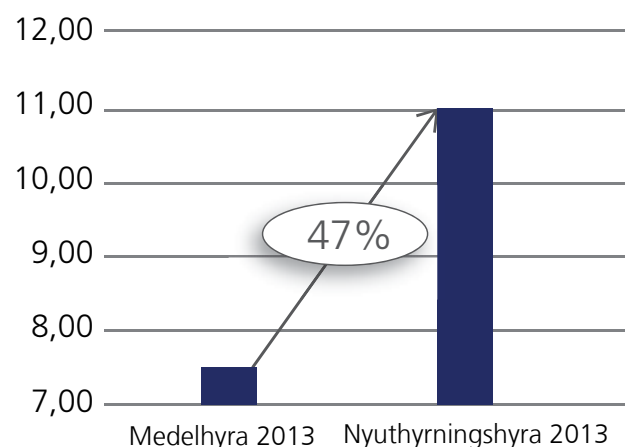


Medelhyra bostäder EUR/kvm/månad

Total portfölj 2013-01-01	7,52
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2013-01-01	7,52
Ökning i jämförbar portfölj	0,42 ← 5,6%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	7,94
Inköp fastigheter	-0,14
Total portfölj 2014-01-01	7,80

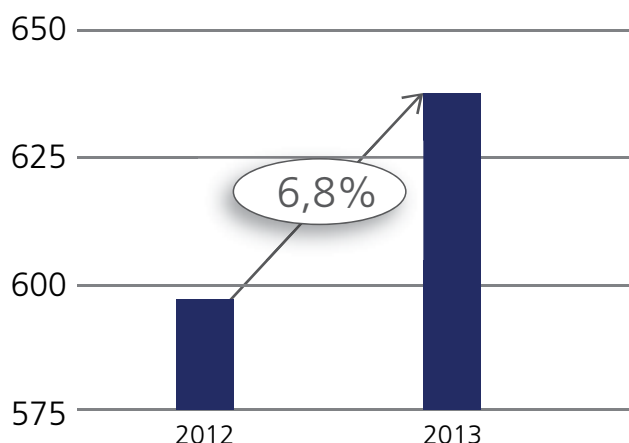
Medelhyran steg från 7,52 till 7,80 EUR/kvm/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 7,52 till 7,94 EUR/kvm/månad, en tillväxt om 5,6 procent. Inköpta fastigheter drog ner medelhyran med 0,14 EUR/kvm/månad. Medelhyran för inköpta fastigheter var 6,79 EUR/kvm/månad.

Nyuthyrningshyra, EUR/kvm/månad Jämförbara fastigheter



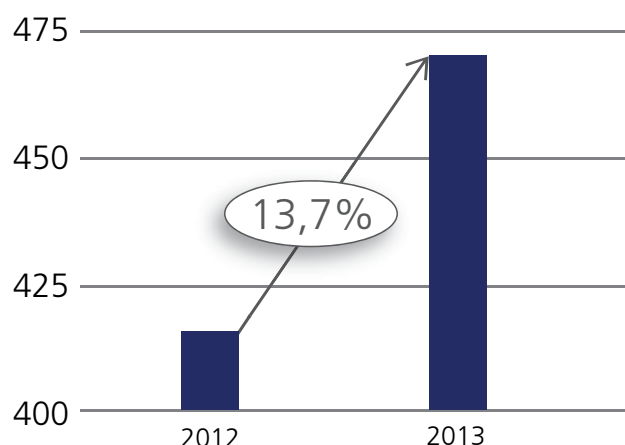
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 var 11,06 EUR/kvm/månad, vilket var 47 procent högre än medelhyran vid ingången av året. Huvudförklaringen är uppgradering till First Class och eftertraktade lägen.

Hysesintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hysesintäkter ökade med 6,8 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

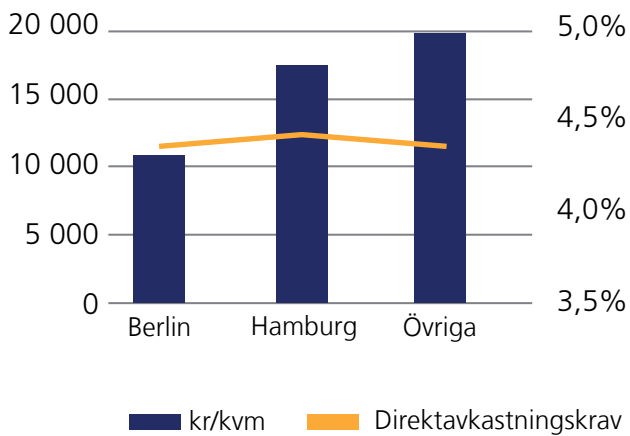
Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Driftsöverskottet ökade med 13,7 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

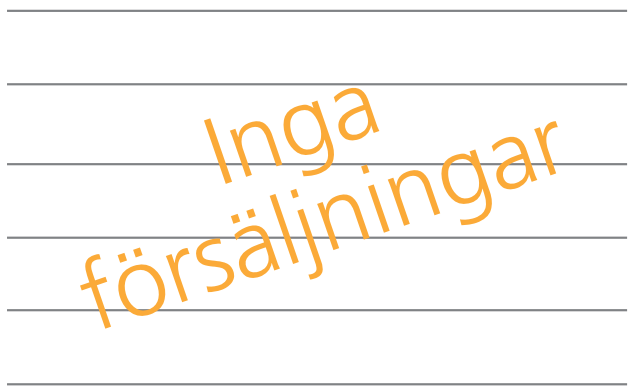


Inköp fastigheter

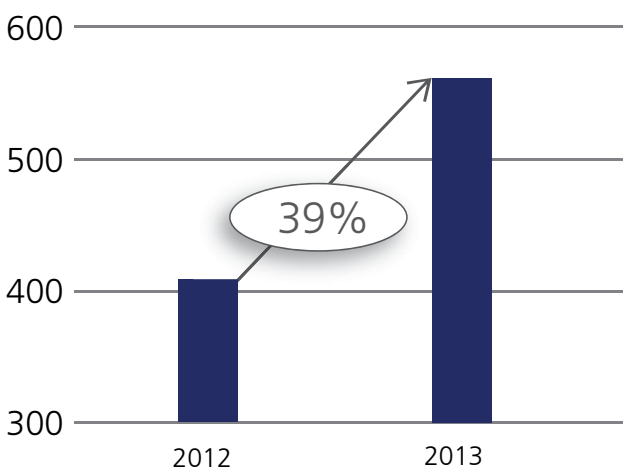


Under 2013 köptes fastigheter för 1,8 mdkr, varav 56 procent i Berlin och 23 procent i Hamburg. Övriga inköp gjordes i Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Mainz och München. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 13 923 kr/kvm.

Försäljning fastigheter

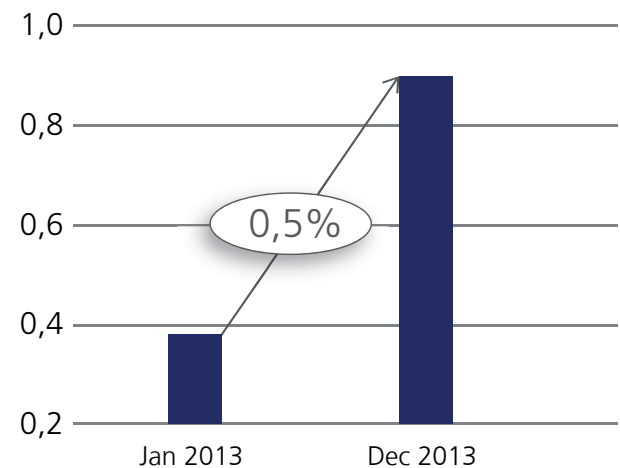


Investeringar, mkr



Investeringarna ökade med 159 mkr eller 39 procent. Ökningen förklaras främst med en större portfölj. Under 2013 uppgraderades 993 lägenheter till First Class.

Reell vakansgrad, procent



Under 2013 pendlade den reella vakansgraden mellan 0,3 och 0,9 procent. I genomsnitt var den 0,4 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 1,7 och 3,0 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

Centrala Toronto

Akelius Fastigheterkoncernen köpte fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, under slutet av 2013. Fastighetsportföljen ägdes tidigare av ett systerbolag till Akelius Fastigheter AB. Avsnittet om Kanada redovisar utveckling som om Akelius Fastigheterkoncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Efter drygt två år i Kanada har vi en portfölj om 1 700 lägenheter i centrala Toronto. Fastigheterna förvaltas av våra 12 anställda i Toronto.

Implementation administrativt system

Under 2014 implementerar vi ett administrativt system, vilket medför att vi kommer att förvalta fastigheterna utan externa partners framåt slutet av 2014.

7,7 procent tillväxt i medelhyra

Hyrestillväxten drivs primärt av nyuthyrning. Nyuthyrningshyran under 2013 var 39 procent högre än genomsnittshyran vid början av året. 75 procent av tillväxten genererades av nyuthyrning och resterande av anpassning av befintliga hyresavtal.

Köp av 650 lägenheter

Under året köpte vi 650 lägenheter, samtliga i Toronto, i åtta transaktioner. Inga fastigheter såldes.

Fri nyuthyrning

Vid nyuthyrning är hyran fri. I övrigt kan man anpassa hyran efter modernisering och enligt ett "index" fastställt av myndigheterna, en så kallad "Guideline increase".

Varmhyra

Hyresgästen betalar vanligtvis en varmhya, där hyran är oberoende av förbrukning av värme och vatten och kostnader för snöröjning. Detta innebär att driftöverskottet varierar med mängden snö och med temperatur.



Totalavkastning fastigheter, procent

Driftöverskott	4,7
Värdeförändring	5,0
Totalt	9,7

Verkligt värde fastigheter, mkr

Ingående	1 074
Valutakursdifferenser	-78
Värdeförändring	53
Investeringar	83
Köp	626
Försäljning	-
Utgående	1 758

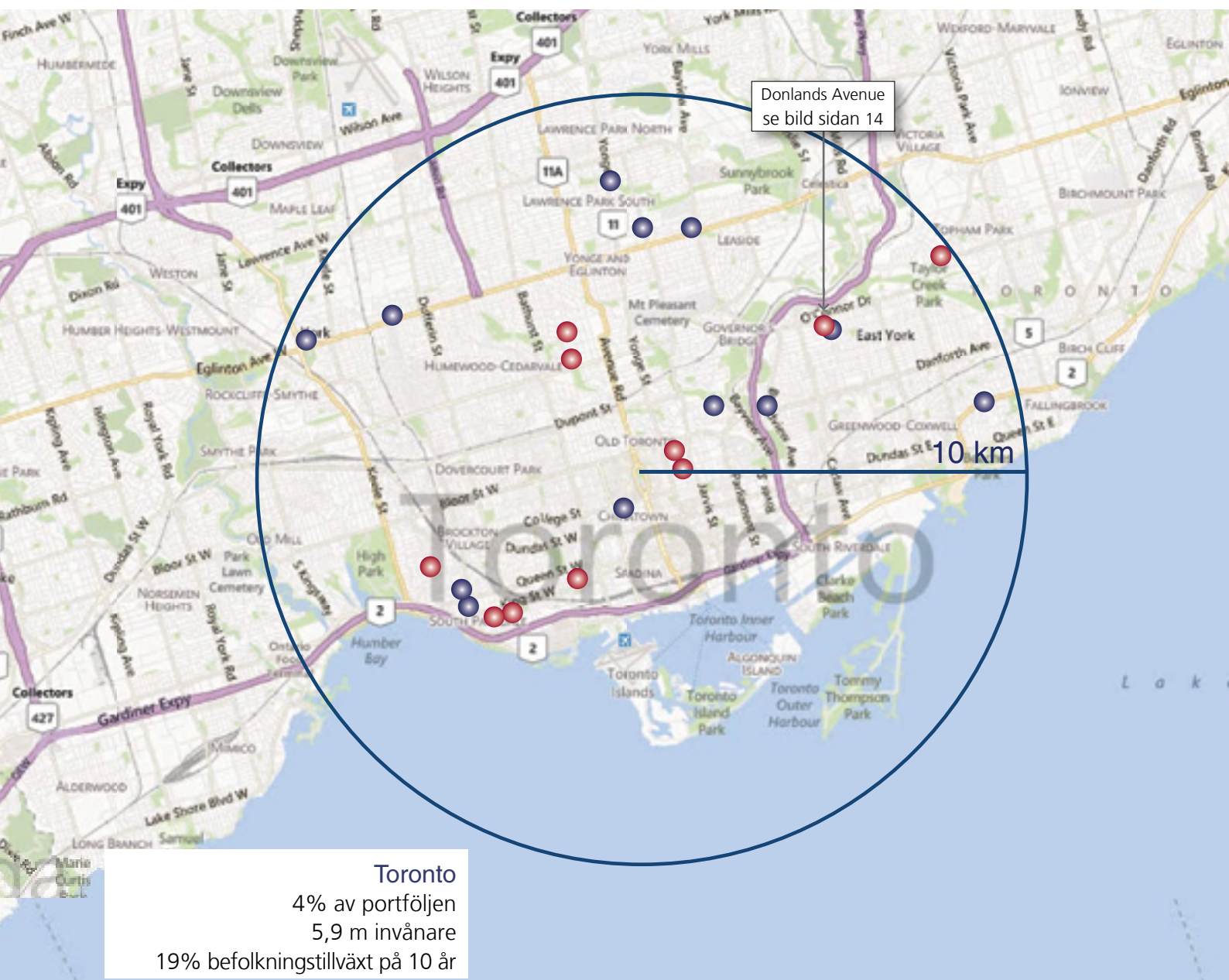
Direktavkastningskrav vid skattning av verkligt värde fastigheter, procent

Ingående	4,52
Valutakursdifferenser	-
Köp	-0,05
Försäljning	-
Jämförbart	0,00
Utgående	4,47

Fastighetsbestånd per 31 december 2013

	Antal lägenheter	Kvadratmeter i tusental			Hyra	
		Lägenheter	Kommersiellt	Totalt	CAD/kvft/månad	Potential*, procent
Toronto	1 683	85	0	85	1,94	39
Totalt	1 683	85	0	85	1,94	39

* Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av året



Fastigheter markerade med rött avser köp som genomfördes av systerbolag till Akelius Fastigheter AB under 2013. Under slutet av 2013 köpte Akelius Fastigheter både dessa, och sedan tidigare förvärvade fastigheter, från systerbolaget.

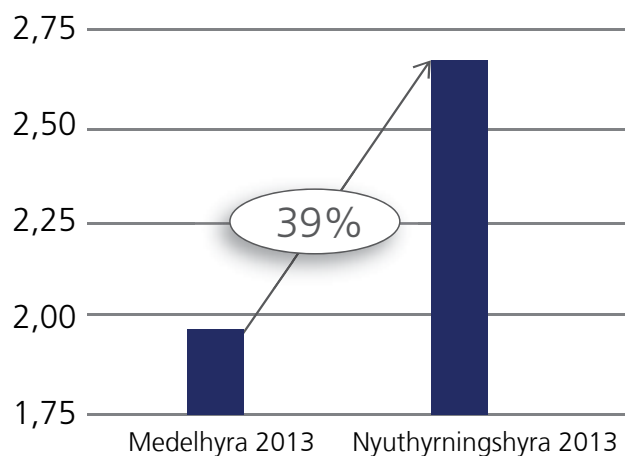


Medelhyra bostäder CAD/kvadratfot/månad

Total portfölj 2013-01-01	1,96
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj 2013-01-01	1,96
Ökning i jämförbar portfölj	0,15 ← 7,7%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	2,11
Inköp fastigheter	-0,16
Total portfölj 2014-01-01	1,94

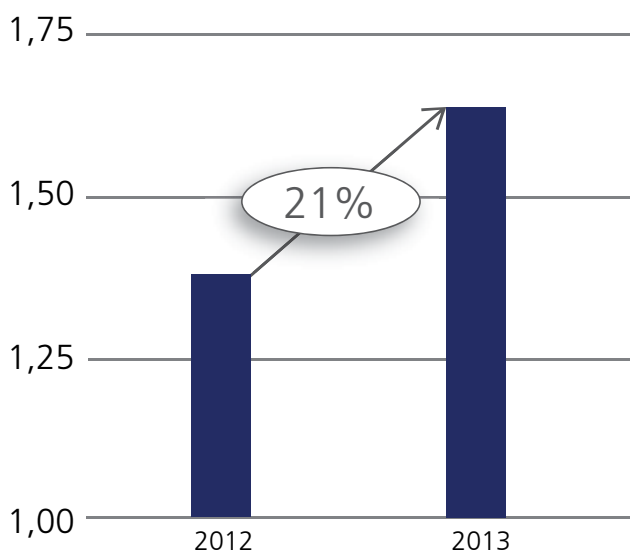
Medelhyran sjönk från 1,96 till 1,94 CAD/kvadratfot/månad. Förklaringen är att de fastigheter som köptes in under året hade låg hyra i förhållande till de fastigheter som fanns vid ingången av året. Hyran för köpta fastigheter var 1,70 CAD/kvadratfot/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 1,96 till 2,11 CAD/kvadratfot/månad, en tillväxt om 7,7 procent.

Nyuthyrningshyra, CAD/kvadratfot/månad Jämförbara fastigheter



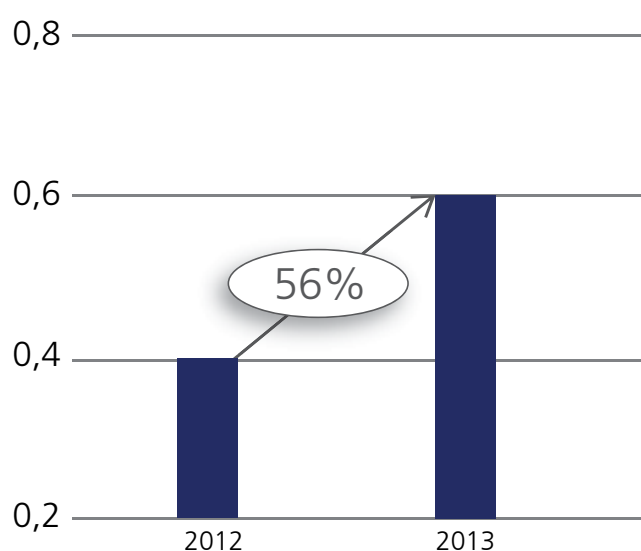
Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 var 2,71 CAD/kvadratfot/månad, vilket var 39 procent högre än medelhyran vid ingången av året. Huvudförklaringen är uppgradering till First Class och eftertraktade lägen.

Hyresintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



Hyresintäkter ökade med 21 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

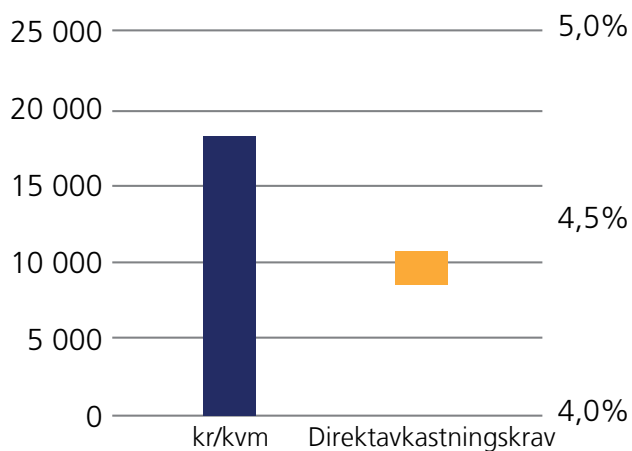
Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Driftsöverskottet ökade med 56 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

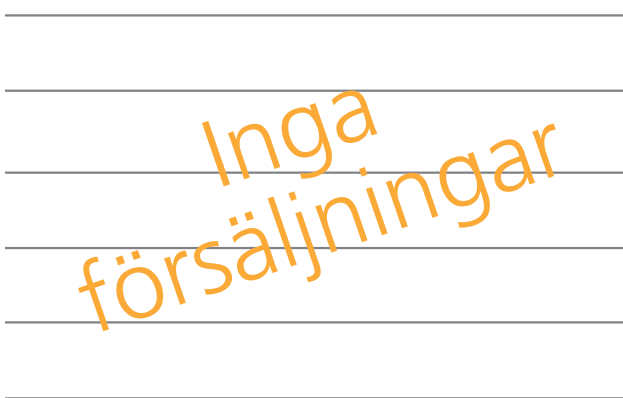


Inköp fastigheter

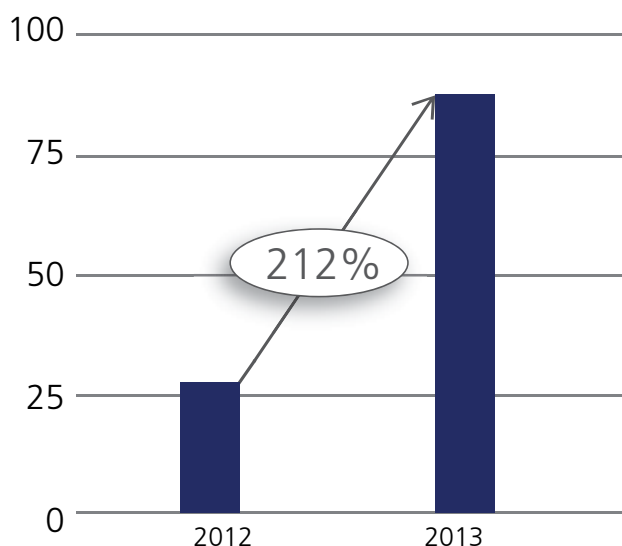


Under 2013 köptes 636 lägenheter i Toronto för 0,6 mdkr. Kvadratmeterpriset var 18 192 kr. Direktavkastningskravet var 4,4 procent.

Försäljning fastigheter

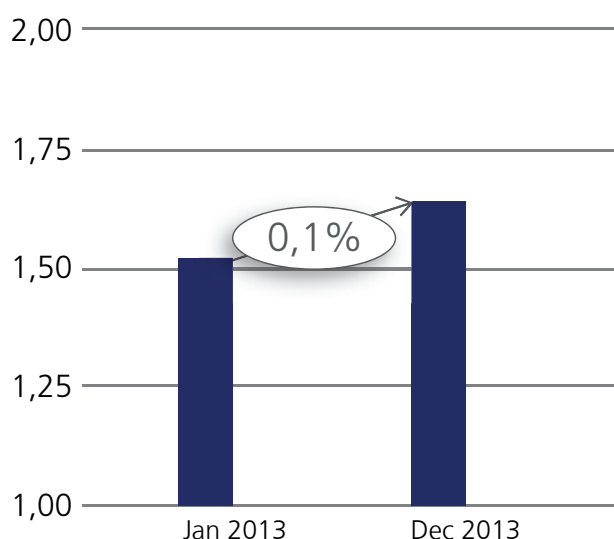


Investeringar, mkr



Investeringarna ökade med 56 mkr eller 212 procent. Den stora ökningen förklaras främst med en större portfölj. Under 2013 uppgraderade vi 135 lägenheter till First Class.

Reell vakansgrad, procent



Under 2013 pendlade den reella vakansgraden mellan 0,4 och 3,7 procent. Vakansgraden låg under året på mellan 3,0 och 5,0 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

Styrelse



Leif Norburg

Ordförande

Född 1947

Styrelseledamot sedan 2010

Mångårig erfarenhet från bank och finans, bland annat som VD för Danske Bank i Sverige.



Roger Akelius

Ledamot och grundare

Född 1945

Styrelseledamot sedan 2007

Grundade fastighetsbolaget 1994. Erfarenhet från IBM, lektor på Chalmers. Startade Akelius Skatt och Akelius Insurance på 1980-talet.



Anders Janson

Ledamot

Född 1954

Styrelseledamot sedan 2005

Advokat och tidigare VD på Foyen AB. Fastigheter som specialitet.



Igor Rogulj

Ledamot

Född 1965

Styrelseledamot sedan 2010

Arkitekt utbildad i London. Sedan tjugo år verksam i Berlin.



Pål Ahlsén

Ledamot, VD, Koncernchef

Född 1972

Styrelseledamot sedan 2010

Nationalekonom. Anställd sedan 2004. Tidigare chef för den tyska verksamheten.

Ledning

Landschefer

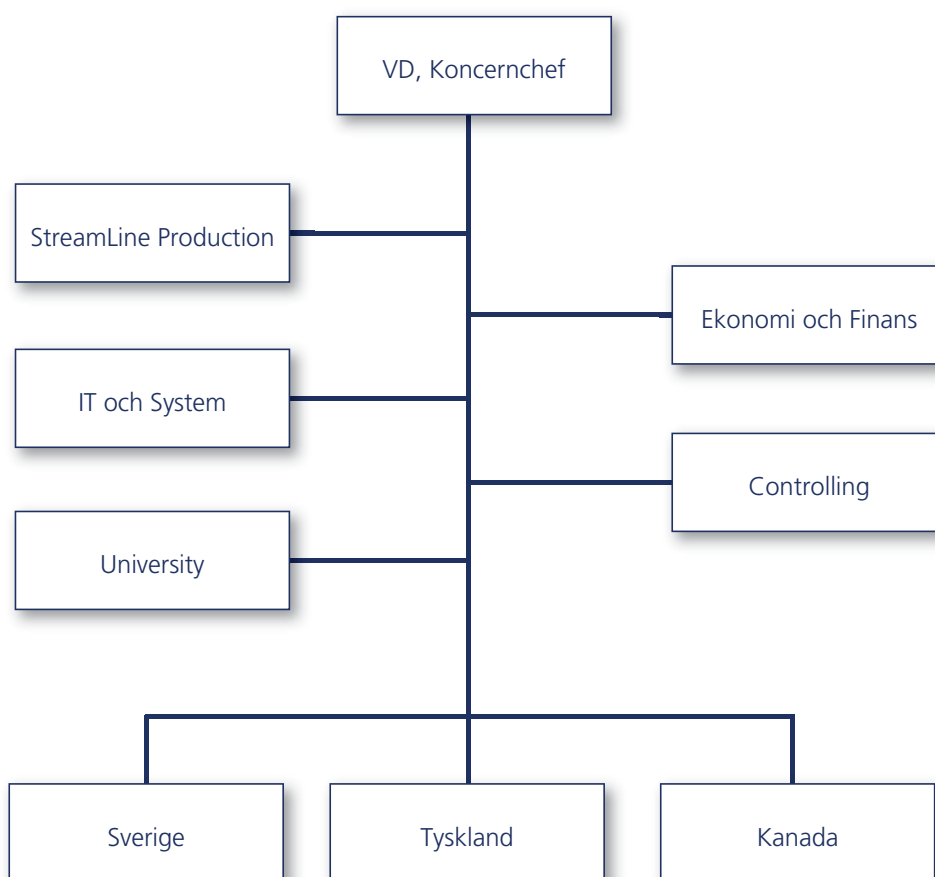
Landscheferna ansvarar för lönsamheten i respektive land. Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.

I landsorganisationerna arbetade totalt 217 personer vid årets slut.

Koncernstaber

Koncernstaber ansvarar för övergripande redovisnings- och skattefrågor, konsolidering av gruppen, controlling. Finansiering och likviditetshantering, inköp av material och StreamLine Production, IT och system, utbildning via Akelius University .

På koncernstaber arbetade totalt 19 personer vid årets slut.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, Box 104, 182 12 Danderyd, besöksadress Svärdvägen 3A, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Ägarförhållande

Samtliga aktier i Akelius Fastigheter AB ägs av Akelius Apartments Ltd, Cypern, organisationsnummer 84077.

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.

Verksamheten har under året fortsatt inriktats på att öka standarden i befintligt fastighetsbestånd genom uppgradering till First Class. Verksamheten har även innefattat köp av nya fastigheter med uppgraderingspotential i Sverige och Tyskland. I slutet på året förvärvades en fastighetsportfölj i Toronto från ett systerbolag inom Akelius Apartments-gruppen. Detta var det första ledet i en påbörjad omstrukturering av Akeliusgruppen som fullbordades i mars 2014 genom Akelius Fastigheter ABs förvärv av systerbolags fastigheter i England.

Målet är att bygga upp fastighetsrörelser i Kanada och England som är lika säkra och lönsamma som rörelserna i Sverige och Tyskland.

Omstruktureringen har även inneburit att moderbolaget Akelius Fastigheter AB under året har överfört samtliga direktägda fastigheter och andelar i fastighetsägande bolag till dotterbolaget Akelius Lägenheter AB. Moderbolagets verksamhet är att tillhandahålla övergripande koncerngemensamma tjänster såsom finansverksamhet, utbildning genom Akelius University, StreamLine Production, IT-stöd och administrativa rutiner, controlling och koncernredovisning.

För att öka kapitalbasen och därmed minska refinansieringsrisken har icke säkerställda

obligationer emitterats i Sverige och säkerställda lån har upptagits hos totalt sju nya banker i Tyskland och Kanada.

Vid utgången av året ägde koncernen fastigheter i Sverige, Tyskland och Kanada med ett bedömt verkligt värde om 44 091 mkr (35 437), varav 61 procent i Sverige, 35 procent i Tyskland och 4 procent i Kanada.

Fastigheterna finns företrädesvis i växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. 76 procent av beståndet finns i Storstockholm, Göteborgsregionen, Öresundsregionen, Berlin, Hamburg och i Toronto. I övrigt ligger fastigheterna i svenska regionstäder såsom Halmstad, Umeå och Östersund och i tyska storstäder som Köln, München och Frankfurt am Main.

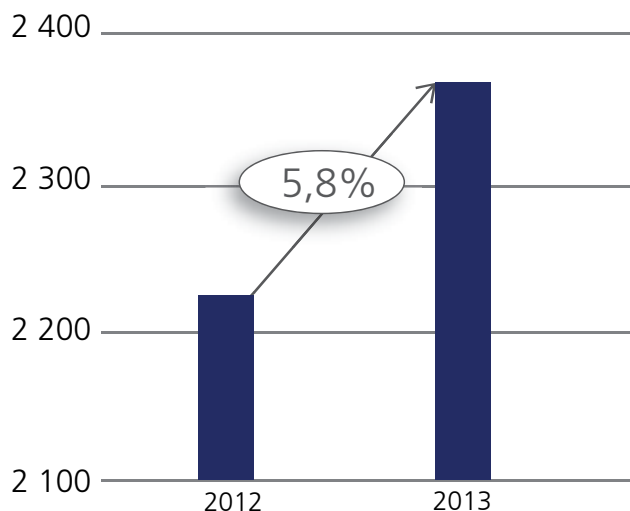
I enlighet med bolagets strategi är andelen bostäder hög. Vid årets utgång utgjorde andelen bostäder 95 procent (95), mätt som andel av verkligt värde. Den uthyrningsbara arean omfattade 2 992 000 kvadratmeter (2 576 000), och bostadsbeståndet omfattade 41 319 lägenheter (35 443), varav 23 867 lägenheter (21 707) i Sverige, 15 769 lägenheter (13 736) i Tyskland och 1 683 lägenheter (0) i Kanada.

Driftsöverskott 1 579 mkr

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 245 mkr till 3 025 mkr (2 780). Av intäktsökningen beror 156 mkr på ett genom nettoköp utökat fastighetsinnehav och 89 mkr på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 5,8 procent jämfört med 2012. Hyresökningen beror på uppgradering till First Class och fastigheter i attraktiva lägen.

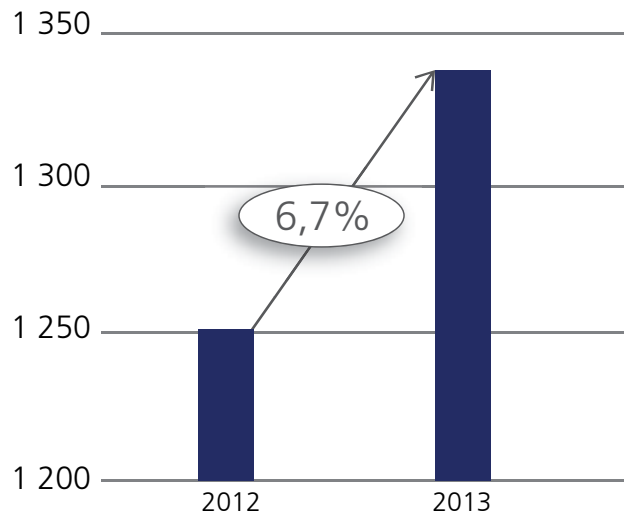
Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostadsfastigheter i Sverige ökade under året med 5,8 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar under 2013 var 1 298 kronor per kvadratmeter och år, vilket är 22 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av året var den genomsnittliga hyresnivån 1 114 kronor per kvadratmeter och år.

Hyresintäkter, mkr Jämförbara fastigheter



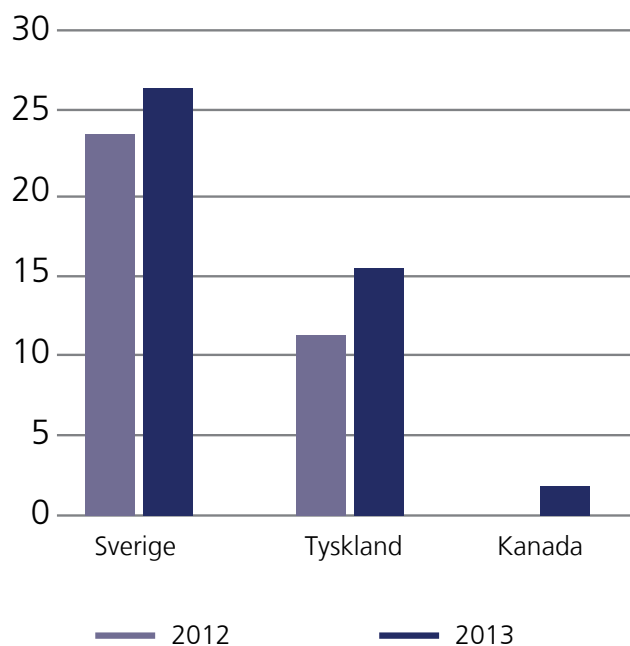
Uppgradering till First Class och lägenheter i efterfrågade lägen leder till ökning av intäkter.

Driftsöverskott, mkr Jämförbara fastigheter



Stor ökning i hyresintäkter och kostnadskontroll ger en snabb ökning av driftsöverskott.

Verkligt värde fastigheter, mdkr



Lägenheter, hyrespotential och vakanser

Land	Lägenheter	Potential vid nyuthyrning	Reell vakans
Sverige	23 867	22%	0,6%
Tyskland	15 769	47%	0,9%
Kanada	1 683	39%	1,7%
Total	41 319	-	0,7%

Medelhyran för nyuthyrningar i Sverige, Tyskland, Kanada var i snitt 22, 47 respektive 39 procent högre än medelhyran i början av året. 0,7 procent av lägenheterna är inte uthyrda och inte heller under uppgradering.

Den genomsnittliga kallhyran för jämförbara bostadsfastigheter i Tyskland ökade under året med 5,6 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för nyuthyrningar var under året 11,06 euro per kvadratmeter och månad, vilket är 47 procent högre än den genomsnittliga hyresnivån vid början av året. Vid utgången av året var den genomsnittliga kallhyran för bostäder 7,80 euro per kvadratmeter och månad.

Vid slutet av året var vakansgraden för bostäder 2,6 procent, varav 72 procent var vakanta till följd av uppgradering av lägenheter. Den reella vakansgraden var således 0,7 procent, vilket är en oförändrad nivå jämfört med 2012.

Fastighetskostnaderna var 1 446 mkr (-1 371), varav 303 mkr (288) avsåg underhåll, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad om 111 kronor per kvadratmeter (110).

Nettoköp av fastigheter har ökat driftsöverskottet med 87 mkr. Ökade hyresintäkter och kostnadskontroll gav ett ökat driftsöverskott för jämförbara fastigheter med 84 mkr eller 6,7 procent. Driftsöverskottet för året ökade sammantaget med 171 mkr till 1 579 mkr (1 408). Överskottsgraden var 52,2 procent (50,6).

Värdeökning fastigheter 4,4 procent

Fastighetsbeståndets värdeökning under året var 1 569 mkr (2 671), vilket motsvarar 4,4 procent (8,3). Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 1 801 mkr, vilket är 10 procent högre än verkligt värde vid början av året.

Finansiella poster netto -1 249 mkr

Finansiella intäkter för året var 8 mkr (25) och finansiella kostnader var 1 257 mkr (1 185). Ökade finansiella kostnader beror på ökad belåning i samband med nettoköp av fastigheter. Koncernens upplåning har under året ökat med 3 542 mkr. Medelräntan för total upplåning har minskat med 0,10 procentenheter vilket påverkat de finansiella kostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,21 (1,18).

Värdeförändring derivatinstrument 1 138 mkr

Finansiella derivatinstrument har främst till följd av stigande marknadsräntor under året ökat i värde med 1 138 mkr (-184). Derivatinstrumenten består till största del av ränteswappar.

Köp av fastigheter 6 901 mkr

Under året har fastigheter köpts för sammanlagt 6 901 mkr, varav 3 350 mkr avsåg fastigheter i Sverige, 1 818 mkr avsåg fastigheter i Tyskland och 1 733 mkr avsåg fastigheter i Kanada. Köpen i Sverige har genomförts till ett direktavkastningskrav om 5,3 procent och för ett genomsnittligt pris per kvadratmeter om 11 514 kronor. Direktavkastningskrav för köpen i Tyskland var 4,4 procent och det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 13 923 kronor. För köpen i Kanada var direktavkastningskravet 4,5 procent och det genomsnittliga priset var 20 416 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsinvesteringar 1 531 mkr

Årets investeringar i fastigheter var 1 531 mkr, (1 493) vilket motsvarar 558 kronor per kvadratmeter. I samband med att hyresgäst flyttar ut uppgraderas lägenheten till First Class, en kvalité i paritet med nyproducerade bostadsrätter. Under året uppgick First Class-investeringar till 906 mkr.

Övriga standardhöjande investeringar om 625 mkr, avsåg uppgradering av entréer, trapphus, hissar, konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Per bokslutsdagen har verkligt värde 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.

Utveckling fastighetsportfölj, mkr

	Sverige	Tyskland	Kanada	Total
Ingående	23 456	11 981	-	35 437
Valutakursdifferenser	-	454	-	454
Värdeförändring	815	728	25	1 569
Investeringar	964	568	-	1 531
Köp	3 350	1 818	1 733	6 901
Försäljning	-1 801	-	-	-1 801
Utgående	26 784	15 549	1 758	44 091

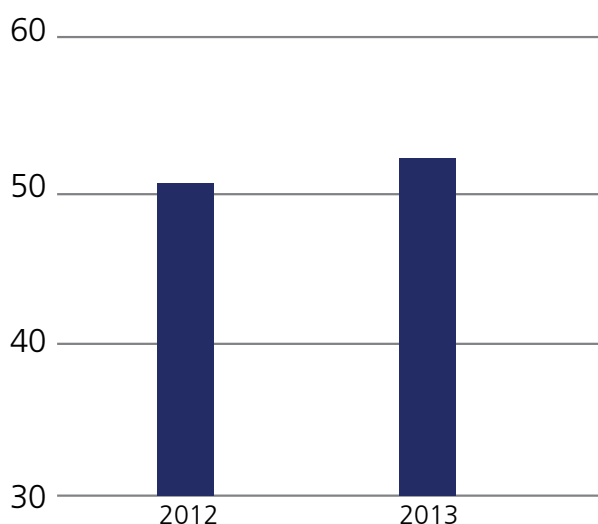
Fastighetsportföljen ökade med 24 procent under 2013, varav 4,4 procentenheter till följd av värdetillväxt.

Direktavkastningskrav, procent

Ingående	4,73
Valutakursdifferenser	-
Köp	0,03
Försäljning	0,00
Jämförbart	-0,01
Utgående	4,75

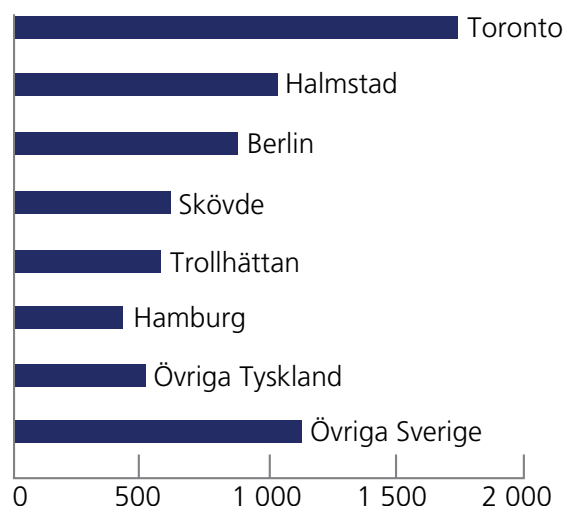
Direktavkastningskravet ökade med 0,02 procentenheter under 2013. Köp ökade det genomsnittliga direktavkastningskravet med 0,03 procentenheter. För jämförbara fastigheter sänktes direktavkastningskravet med 0,01 procentenheter.

Överskottsgrad, procent



Lägenheter i efterfrågade lägen och uppgradering till First Class leder till ökade hyresintäkter. Överskottsgraden ökar när hyresintäkterna ökar i relation till driftsöverskottet.

Köpta fastigheter, mkr



Totala köp av fastigheter under året var 6 901 mkr.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder var 4,65 procent i Sverige, 4,56 procent i Tyskland och 4,47 procent i Kanada. För kommersiella fastigheter var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,98 procent i Sverige, 6,52 procent i Tyskland och 6,50 procent i Kanada. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hela fastighetsportföljen var 4,75 procent, vilket är 0,02 procentenheter högre än nivån vid ingången av året. Det högre direktavkastningskravet beror främst på fastighetsförvärv.

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av året 44 091 mkr (35 437), vilket i genomsnitt motsvarar 14 736 kronor per kvadratmeter (13 755). Verkligt värde har ökat med 1 569 mkr, eller 4,4 procent, till följd av värdeförändring och ökat med 454 mkr, eller 1,3 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 1 569 mkr beror på ökade hyresintäkter. Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med 6 631 mkr. Årets köp och investeringar var sammanlagt 8 432 mkr och årets försäljningar av fastigheter var 1 801 mkr.

Av det totala verkliga värdet avsåg 26 784 mkr (23 456) fastigheter i Sverige, 15 549 mkr (11 981) avsåg fastigheter i Tyskland och 1 758 mkr (0) avsåg fastigheter i Kanada.

Belåningsgrad 56 procent

Koncernens upplåning har främst till följd av nettoköp av fastigheter under året ökat med 3 542 mkr till 25 521 mkr (21 979). Belåningsgraden var 56 procent (59). Belåningsgraden sjunker när upplåningen minskar i förhållande till totala tillgångar.

Säkerställda lån har ökat med 2 813 mkr och var vid utgången av året 22 472 mkr (19 659), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49 procent (53). Belåningsgraden har minskat då hög värdetillväxt i fastighetsportföljen skapats till följd av uppgradering till First Class. De säkerställda lånen är upptagna hos 25 banker i tre länder vilket medför ett minskat beroende av den finansiella styrkan hos respektive land och hos enskild bank.

Ej säkerställda lån, vilka omfattar noterat obligationslån, inlåning från allmänheten och lån från koncernbolag, har under året ökat till 3 049 mkr (2 320). Under året har icke säker-

ställda obligationer emitterats om sammanlagt 580 mkr. Obligationslånet, vilket är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, utgick vid utgången av året till 1 000 mkr (420).

Likviditet 1 597 mkr

Tillgängliga medel i form av kassa samt säkerställda och utnyttjade kreditavtal var vid utgången av året 1 597 mkr (1 070). Mot ställande av säkerhet för idag utnyttjad del av kreditavtal kan ytterligare likviditet om 190 mkr erhållas. Obelånad del av fastigheternas verkliga värde motsvarade vid utgången av året 21 619 mkr.

Solditet 33 procent

Under året har eget kapital ökat med 2 426 mkr genom årets totalresultat och 2 800 mkr genom kapitaltillskott och emittering av aktier. Totalt ökade det egna kapitalet med 5 199 mkr. Moderbolagets aktiekapital har genom emissionerna ökat med 863 mkr till 1 263 mkr. Koncernens egna kapital var vid utgången av året 15 169 mkr (9 970) vilket motsvarar en soliditet om 33,3 procent (26,9).

Räntebindning 5,0 år

Av den totala upplåningen om 25 521 mkr hade 4 104 mkr (3 590) en räntebindning kortare än ett år och 10 325 mkr (10 306) hade en räntebindning längre än fem år. Lånen hade en medelränta om 4,75 procent (4,85) och en räntebindning om i medeltal 5,0 år (5,4).

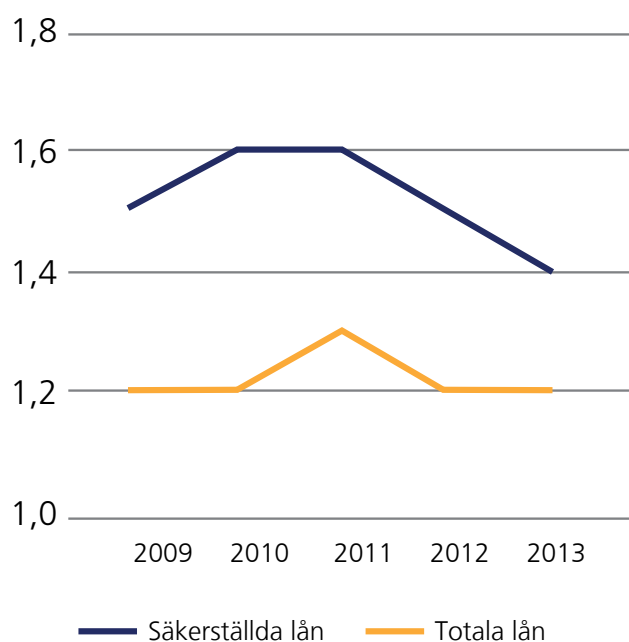
Kapitalbindning 4,6 år

Den sammanlagda upplåningen har en kapitalbindning i medeltal om 4,6 år (5,0). Av den totala upplåningen förfaller 3 123 mkr (3 381) till återbetalning inom ett år. Lån omfattar upplåning från 25 banker, 30 000 privatkunder, obligationsmarknaden samt icke säkerställda lån från bolag inom Akelius-gruppen.

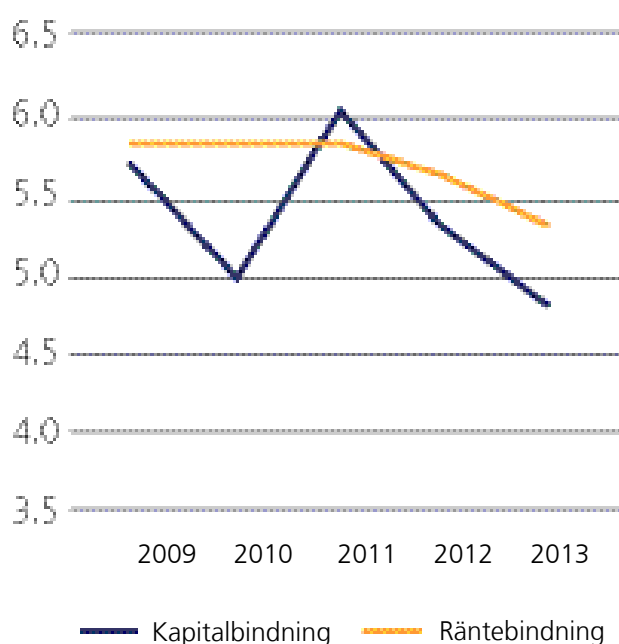
Skatt

Årets skattekostnad var 677 mkr (88), varav 673 mkr (82) bestod av uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt beror huvudsakligen på en orealiserad värdeuppgång för fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt är en räntefri finansiering tills värdeuppgången realiserar.

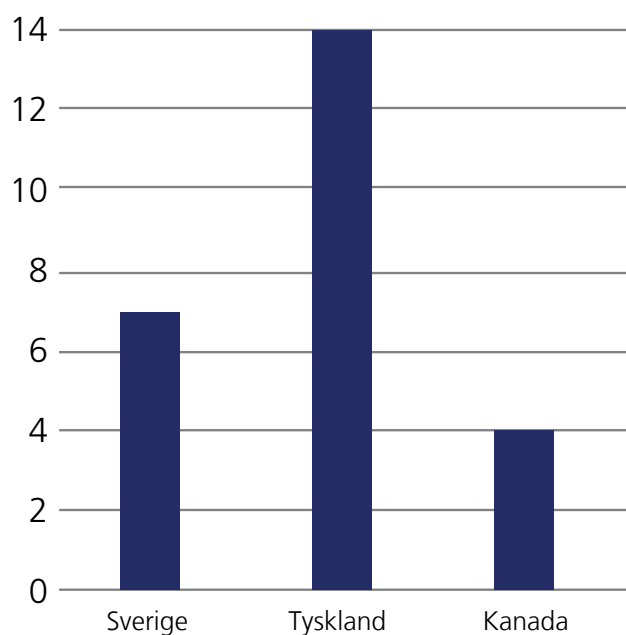
Räntetäckningsgrad



Räntebindning och kapitalbindning säkerställda lån, år

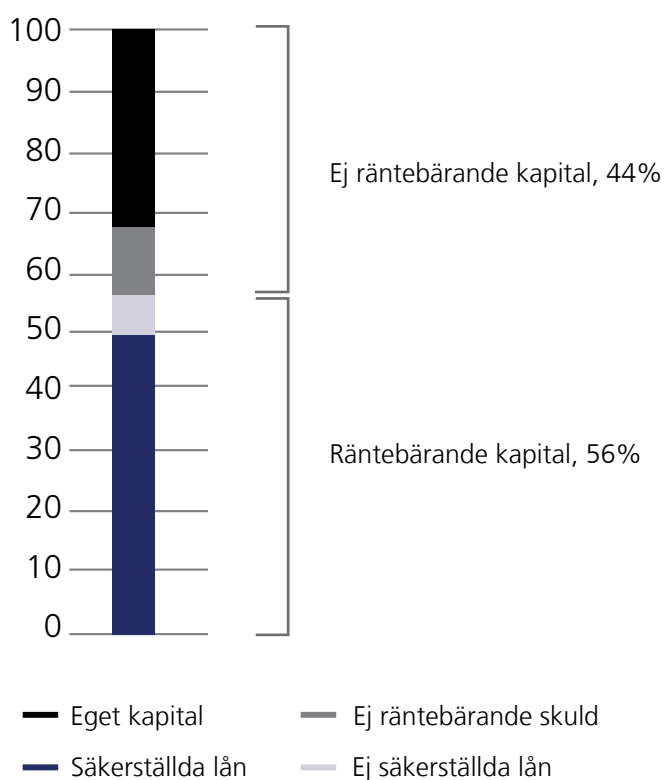


Banker per land, antal banker



De säkerställda lånen är upptagna hos 25 banker i tre länder vilket medför ett minskat beroende av den finansiella styrkan hos respektive land och hos enskild bank.

Kapitalstruktur, procent



Kassaflöde

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 318 mkr (-2). Förbättringen beror huvudsakligen på ett stigande driftnetto och på att övriga kostnader minskat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -6 570 mkr (-933), en följd av att Akelius återinvesterar vinster i verksamheten. Investeringsverksamheten består av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet vid förvärv av fastigheter säkerställs innan undertecknande av köpeavtal. Lönsamma och ej tvingade uppgraderingar till First Class kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod, varefter kassaflödet före finansieringsverksamheten blir positivt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 6 283 mkr (-933). Under året har Akelius Apartments Ltd tillskjutit eget kapital om 2 800 mkr (0). Totalt uppgick kassaflödet till 31 mkr (-2).

Risker och möjligheter

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostadsfastigheter i orter med befolkningstillväxt. En stark hyresmarknad för bostäder i Sverige, Tyskland och Kanada reducerar risken för långsiktiga vakanser. För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Tillgång till kapital hos ett stort antal kreditgivare, på kapitalmarknaden och hos privatkunder ger en låg refinansieringsrisk. Investeringar utomlands valutasäkras så att koncernens soliditet inte påverkas av valutakursförändringar. Risker och möjligheter beskrivs mer ingående i not 3.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska aktiebolag regleras i aktiebolagslagen, ABL, årsredovisningslagen, ÅRL. Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Bolagsordning

Bolagets firma är Akelius Fastigheter AB och bolaget har sitt säte i Danderyd. Bolaget är publikt (publ). Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls när ägaren begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Vid årsstämman den 25 april 2013 fastställdes räkenskaperna för 2012 och styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012. Vidare beslöt årsstämman att inte lämna utdelning till aktieägaren och att styrelsen för tiden intill nästa ordinarie stämma ska bestå av fem ordinarie ledamöter. Årsstämman utsåg två revisorer.

Vid extra bolagsstämma den 25 oktober 2013 lämnade stämman bemyndigande till styrelsen att besluta om nyemission av 35 700 aktier. Stämman beslutade vidare att lämna bemyndigande till styrelsen att besluta om ökning av bolagets aktiekapital med 680 miljoner kronor genom fondemission.

Vid extra bolagsstämma den 22 december lämnade stämman bemyndigande till styrelsen att besluta om nyemission av 32 000 aktier.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2013 bestått av fem ledamöter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Styrelsen har haft 15 möten under 2013. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhets år, finanspolicy och policy för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbetsordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument.

Verksamheten är organiserad i tre enheter, en för varje land. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för ekonomi, controlling, finans, IT, inköp och, utbildning. Koncernledningen omfattar inklusive den verkställande direktören tio personer.

Extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. För verksamhetsåret 2013 har årsstämman utsett två revisorer.

Styrning och kontroll

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner utarbetas både för koncernen som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören. Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten. För att säkerställa att den finansiella rapporterna vid varje tillfälle ger en rättvisande bild följs verksamhetens utveckling upp i förhållande till detta ramverk. Regelbunden uppföljning tillsammans med ett nära samarbete med bolagets revisorer och den kontroll och uppföljning som sker genom årets revision bedöms som tillräckliga för styrelsens utvärdering och för effektiv intern kontroll och riskhantering. Det anses därför inte för tillfället motiverat med en särskild internrevisionsenhet.

Miljö

Akelius Fastigheter driver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

Moderbolaget

Moderbolaget har under året renodlat verksamheten till att enbart omfatta koncerngemensamma funktioner. Samtliga direktägda fastigheter har överförts till dotterbolag. Resultatet för året var 477 mkr (0). Nyemission, apportemission och kapitaltillskott har sammantaget ökat det egna kapitalet med 2 800 mkr. Vid utgången av året var moderbolagets egna kapital 7 022 mkr (3 745).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I mars 2014 förvärvades bostadsfastigheter i England för 2 miljarder kronor från systerbolag. Styrelsen har föreslagit aktieägarna att, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, till den kommande årsstämman besluta om en riktad emission av stamaktier till ett belopp om 2 miljarder kronor.

Styrelsen planerar att föreslå aktieägarna att på bolagsstämma besluta om en emission av preferensaktier.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står i moderbolaget balanserad vinst om 5 184 030 400 kronor och årets vinst om 476 477 344 kronor, totalt 5 660 507 744 kronor. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 1 000 000 000 kronor delas ut till aktieägaren och att 4 660 507 744 kronor överförs i ny räkning. Utdelningen motsvarar 2 138 kronor per aktie.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 31,7 procent och moderbolagets soliditet till 44,6 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga kreditet, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2013	2012	Not
Hysesintäkter	3 025	2 780	6
Fastighetskostnader	-1 446	-1 371	7
Driftsöverskott	1 579	1 409	
Central administration	-55	-47	9,10
Övriga intäkter och kostnader	-85	-160	8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 569	2 670	11
Rörelseresultat	3 008	3 872	
Finansiella intäkter	8	27	13
Finansiella kostnader	-1 257	-1 187	14
Värdeförändring derivatinstrument	1 138	-184	
Resultat före skatt	2 897	2 528	
Skatt	-677	-88	16
Årets resultat	2 220	2 440	
Resultat hänförligt till:			
moderbolagets aktieägare	2 216	2 435	
innehav utan bestämmande inflytande	4	5	

Noterna på sidan 57 till 95 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2013	2012	Not
Årets resultat	2 220	2 440	
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:			
Valutakursdifferenser	206	-158	
Årets totalresultat	2 426	2 282	
Totalresultat hänförligt till:			
moderbolagets aktieägare	2 422	2 277	
innehav utan bestämmande inflytande	4	5	

Noterna på sidan 57 till 95 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2013-12-31	2012-12-31	Not
<i>Tillgångar</i>			28, 29
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	44 091	35 437	17
Rörelsefastigheter	13	19	18
Maskiner och inventarier	18	14	19
Uppskjutna skattefordringar	663	721	21
Derivatinstrument	100	206	25
Övriga fordringar	204	207	22
Summa anläggningstillgångar	45 089	36 604	
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar och andra fordringar	544	416	22
Derivatinstrument	-	20	25
Likvida medel	59	28	23
Summa omsättningstillgångar	603	464	
Summa tillgångar	45 692	37 068	

Noterna på sidan 57 till 95 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	2013-12-31	2012-12-31	Not
<i>Eget kapital och skulder</i>			28, 29
<i>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital	1 263	400	
Övrigt tillskjutet kapital	1 937	-	
Valutaomräkningsreserv	42	-164	
Balanserad vinst inklusive årets resultat	11 896	9 707	
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	15 138	9 943	
Innehav utan bestämmande inflytande	31	27	
Summa eget kapital	15 169	9 970	
<i>Långfristiga skulder</i>			
Upplåning	22 398	18 598	24
Derivatinstrument	1 496	2 505	25
Uppskjutna skatteskulder	2 695	2 028	26
Övriga skulder	25	101	27
Summa långfristiga skulder	26 614	23 232	
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder och andra skulder	762	478	27
Upplåning	3 123	3 381	24
Derivatinstrument	24	7	25
Summa kortfristiga skulder	3 909	3 866	
Summa eget kapital och skulder	45 692	37 068	

Noterna på sidan 57 till 95 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräkningsreserver	Balanserad vinst			
Eget kapital 2011-12-31	400	-	-6	8 167	8 561	6	8 567
Utdelning	-	-	-	-900	-900	-	-900
Kapitaltillskott	-	-	-	-	-	21	21
Utköp av minoritet	-	-	-	5	5	-5	-
Årets resultat	-	-	-	2 435	2 435	5	2 440
Övrigt totalresultat	-	-	-158	-	-158	-	-158
Eget kapital 2012-12-31	400	-	-164	9 707	9 943	27	9 970
Nyemission	97	1 023	-	-	1 120	-	1 120
Nyemission under registrering	86	914	-	-	1 000	-	1 000
Fondemission	680	-	-	-680	-	-	-
Kapitaltillskott	-	-	-	680	680	-	680
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-	-27	-	-27
Årets resultat	-	-	-	2 216	2 216	4	2 220
Övrigt totalresultat	-	-	206	-	206	-	206
Eget kapital 2013-12-31	1 263	1 937	42	11 896	15 138	31	15 169

Noterna på sidan 57 till 95 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2013 12 mån	2012 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	1 570	1 208
Betalt finansnetto	-1 249	-1 203
Betald skatt	-3	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318	-2
Köp av immateriella anläggningstillgångar	-21	-
Köp av och investeringar i förvaltningsfastigheter	-8 432	-3 157
Köp av materiella anläggningstillgångar	41	-63
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 765	2 328
Försäljning/köp av finansiella anläggningstillgångar	77	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 570	-933
Upptagna lån	9 361	9 585
Amortering av lån	-6 122	-7 752
Köp av derivatinstrument	271	-
Nyemission	2 120	-
Kapitaltillskott	680	-
Utdelning	-	-900
Koncernbidrag	-27	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 283	933
Förändring av likvida medel	31	-2
Likvida medel vid årets början	28	30
Likvida medel vid årets slut	59	28

Noterna på sidan 57 till 95 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	2013 12 mån	2012 12 mån	Not
Hysesintäkter	51	49	6
Fastighetskostnader	-24	-21	7
Driftsöverskott	27	28	
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar	-2	-2	8, 17, 19
Bruttoresultat	25	26	
Central administration	-116	-88	9,10
Övriga intäkter	61	40	8
Resultat vid försäljning av fastigheter	76	-	
Rörelseresultat	46	-22	
Resultat från andelar i koncernföretag	498	726	12
Finansiella intäkter	656	505	13
Finansiella kostnader	-964	-877	14
Värdeförändring derivatinstrument	253	-236	
Resultat före bokslutsdispositioner	489	96	
Bokslutsdispositioner	-106	-233	15
Resultat före skatt	383	-137	
Skatt	94	137	16
Årets resultat	477	0	
Totalresultat	477	0	

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2013-12-31	2012-12-31	Not
<i>Tillgångar</i>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	-	270	17
Maskiner och inventarier	-	-	19
Summa materiella anläggningstillgångar	-	270	
 Andelar i koncernföretag	 10 806	 9 567	 20
Långfristiga fordringar på koncernföretag	3 262	-	22
Uppskjuten skattefordran	240	153	21
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 308	9 720	
Summa anläggningstillgångar	14 308	9 990	
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	-	1	22
Fordringar på koncernföretag	82	1 223	22
Övriga kortfristiga fordringar	2	5	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10	
Likvida medel	1	1	23
Summa omsättningstillgångar	91	1 240	
 Summa tillgångar	 14 399	 11 230	

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	2013-12-31	2012-12-31	Not
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital (467 700 aktier)	1 263	400	
Reservfond	28	28	
Uppskrivningsfond	70	70	
Summa bundet eget kapital	1 361	498	
Balanserad vinst	3 247	3 247	
Överkursfond	1 937	-	
Årets vinst	477	-	
Summa fritt eget kapital	5 661	3 247	
Summa eget kapital	7 022	3 745	
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	-	8	26
Summa avsättningar	-	8	
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	2 424	441	24
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	224	2 637	24
Derivatinstrument	231	328	25
Övriga långfristiga skulder	-	-	27
Summa långfristiga skulder	2 879	3 406	
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	527	24
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	4 454	3 487	24
Leverantörsskulder	6	6	
Övriga kortfristiga skulder	-	2	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	48	
Summa kortfristiga skulder	4 498	4 071	
Summa eget kapital och skulder	14 399	11 230	
Ställda säkerheter	inga	348	28
Ansvarsförbindelser	19 385	18 539	29

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Överkurs- fond	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-01-01	400	28	70	4 147	-	4 645
Utdelning	-	-	-	-900	-	-900
Årets resultat/totalresultat	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2012-12-31	400	28	70	3 247	-	3 745
Nyemission	97	-	-	-	1 023	1 120
Nyemission under registrering	86	-	-	-	914	1 000
Fondemission	680	-	-	-680	-	-
Kapitaltillskott	-	-	-	680	-	680
Årets resultat/totalresultat	-	-	-	477	-	477
Eget kapital 2013-12-31	1 263	28	70	3 724	1 937	7 022

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2013 12 mån	2012 12 mån
Kassaflöde från rörelsen	-96	1 574
Betalt finansnetto	-329	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-425	1 302
Köp av materiella anläggningstillgångar	-16	-21
Likvid från försäljning av materiella anläggningstillgångar	361	-
Resultat från andelar i koncernföretag	413	606
Förvärv av dotterföretag	-1 522	-1 376
Likvid från försäljning av dotterföretag	261	-
Köp av finansiella anläggningstillgångar	-3 262	1 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 765	461
Upptagna lån	6 559	2 497
Amortering av lån	-5 325	-3 363
Köp av derivatinstrument	156	-
Likvid från emission av stamaktier	2 120	-
Aktieägartillskott	680	-
Utdelning	-	-900
Kassaflöde från finansverksamheten	4 190	-1 766
Förändring av likvida medel	0	-3
Likvida medel vid årets början	1	4
Likvida medel vid årets slut	1	1

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information

Akelius Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, är moderbolag i Akelius Fastigheterkoncernen. Akelius Fastigheter AB har sitt säte i Danderyd med adress Svärdvägen 3A, Box 184, 182 12 Danderyd, Sverige. Samtliga aktier i Akelius Fastigheter AB ägs av Akelius Apartments Ltd med säte på Cypern.

Koncernens verksamhet är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stadigt växande kassaflöde. Ett växande kassaflöde erhålls genom att fastigheterna är belägna i attraktiva lägen i växande storstäder. Låg finansiell

risk uppnås genom låg belåningsgrad och lång ränte- och kapitalbindning. Vid utgången av året ägde koncernen fastigheter i Kanada, Tyskland och Sverige.

Verksamheten i moderbolaget Akelius Fastigheter AB består av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 8 april 2014 och kommer föreläggas årsstämman den 14 april 2014 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har

tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Not 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Akelius Fastigheterkoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL, International Financial Reporting Standards, IFRS, och IFRS IC-tolkningar sådana de antagits av EU samt, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt uppskjuten skatt vilken är värderad till nominellt värde.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, ÅRL, och den av Rådet för finansiell rapportering

utgivna rekommendationen RFR 2, Redovisning för juridiska personer. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat, se avsnitt 2.18.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari till 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse

Not 2.1 Grund för rapporternas upprättande, fortsättning

med IFRS och god redovisningssed kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana

områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Standarder, ändringar och tolkningar som har trätt i kraft under året har inte haft någon väsentlig effekt på koncernen.

Not 2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättnings-

tillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Not 2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande och har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Dotterföretagen redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden vilket

innebär att dotterföretagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 4 finns närmare beskrivning av Akelius Fastigheters avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

Not 2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den interna rapportering som lämnas till den verkställande direktören som är den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat.

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen Sverige och

Tyskland, vilket därmed utgör de två rörelsesegment för vilka rapportering sker. För ett tredje rörelsesegment, Kanada, lämnas ingen segment rapportering. Eftersom verksamheten i Kanada förvärvades i december 2013 utgör segmentet en mycket ringa del av årets resultat för koncernen.

Not 2.5 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt, funktionell valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor, SEK, som är koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella

intäkter eller kostnader. Undantag är när lånen utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av nettoinvesteringar då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapporteringsvalutan, omräknas till koncernens rapporteringsvaluta enligt följande:

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs,
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs och
- Valutakursdifferenser vid omräkning redovisas i övrigt totalresultat.

Not 2.6 Intäkter och kostnader

Hyresintäkter

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på tillträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet

Administrationskostnader

Koncernens kostnader för administration fördelas på fastighetsadministration som ingår i driftöverskott och central administration som omfattar kostnader på koncernövergripande nivå såsom kostnader för koncernledning och finansiering.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Not 2.7 Leasing

Akelius är leasetagare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I koncernen finns endast leasingavtal som klassificeras som operationell leasing. Koncernens leasing består av bilar och kopiatorer.

Akelius är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.6.

Not 2.8 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. I not 4 finns en närmare beskrivning för grunderna av Akelius värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3.

Not 2.9 Rörelsefastigheter och inventarier

Rörelsefastigheter och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Rörelsefastigheten redovisas som en komponent. De materiella anläggnings-tillgångarna skrivs av linjärt under tillgångens

beräknade nyttjande period. Nyttjandeperioden bedöms motsvara den ekonomiska livslängd varför restvärdet ej beaktas. Nyttjandeperioden för rörelsefastigheter bedöms vara 33 år och fem år för maskiner och inventarier.

Not 2.10 Nedskrivningar

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen till verkligt värde via resultaträkningen och omfattas därför inte av ovanstående princip beträffande nedskrivningar.

Not 2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar, derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till

verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därför olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Not 2.11.1 Likvida medel

I likvida medel ingår, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från

anskaffningstidpunkten. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Not 2.11.2 Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Not 2.11.3 Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer.

Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid och redovisas till nominellt värde.

Not 2.11.4 Upplåning

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

I enlighet med koncernens finanspolicy ska valutakursrisker begränsas genom att investeringar i utlandet ska till cirka 70 procent finansieras i respektive lands

funktionella valuta. Detta uppnås dels genom att det utländska bolaget upptar lån dels genom att annat bolag i koncernen upptar lån i den funktionella valutan som ska säkras. Säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas på liknande sätt som kassaflödessäkringar. Den effektiva delen av valutakursförändringen redovisas i övrigt totalresultat och den ineffektiva delen redovisas som finansiell intäkt eller kostnad i resultaträkningen.

Not 2.11.5 Derivatinstrument

Akelius Fastigheter använde derivat i enlighet med koncernens finanspolicy för att erhålla önskad genomsnittlig räntebindningstid och ränterisker. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Derivatinstrument redovisas

i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Not 2.12 Ersättning till anställda

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsårets 2013 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelse, förvaltningstillgångar

och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Företagets åtaganden för pensioner för tjänstemän i Tyskland redovisas som avgiftsbestämd plan.

Not 2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

Årets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för

transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Kvittning av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld sker när legal kvittningsrätt föreligger.

Not 2.14 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte krävs, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader.

Not 2.15 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under året samt för

eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Not 2.16 Upplysningar om närstående

Vad gäller koncernens transaktioner med närstående hänvisas till not 10 avseende ersättningar till ledande befattningshavare

och till not 30 avseende övriga närstående-transaktioner.

Not 2.17 Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2013 har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya och ändrade standarder som har tillämpats av koncernen

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och som har inverkan på koncernens finansiella rapporter:

IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" har införts ändringar avseende övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt totalresultat" ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen, omklassificeringsjusteringar, eller ej.

IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplex genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar. Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke-finansiella. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

IFRS 10 "Koncernredovisning" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas

i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma. Koncernen avser att tillämpa IFRS 10 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" omfattar upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag. Koncernen avser att tillämpa IFRS 12 för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 9 "Financial instruments" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 gavs ut i november 2010 för finansiella tillgångar och i oktober 2011 för finansiella skulder och ersätter de delar i IAS 39 som är relaterat till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder som är identifierade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultatet såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen (accounting mismatch). Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna. Koncernen kommer att utvärdera effekterna av de återstående faserna avseende IFRS 9 när de är slutförda av IASB.

IFRIC 21 "Levies" innebär en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar". IAS 37 klargör kriterierna för att redovisa en skuld, varav ett kriterium är att bolaget har en befintlig förpliktelse till följd av en inträffad händelse (även benämnt förpliktande händelse). Tolkningen klargör

Not 2.17 Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen, fortsättning

att den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att redovisa en skuld för att betala en skatt eller avgift är den aktivitet som i den aktuella lagstiftningen beskrivs vara den som utlöser skyldigheten att betala avgiften. Koncernen avser att tillämpa IFRIC 21 för det räkenskapsår som börjar 1 januari

2014 och har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

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

Not 2.18 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar ÅRL, årsredovisningslagen, och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat, avsättningar och rapport över förändringar i eget kapital. Även en del noters uppställning ser annorlunda ut jämfört med koncernens.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskilling. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvin-

ningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas inte enligt IAS 39, Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan redovisas enligt lägsta värdets princip enligt Årsredovisningslagen, ÅRL. Derivatinstrument i bolaget består i huvudsak av ränteswapar vilka används för att säkra exponering för ränterisker. Ränteskillnader vilka ska erhållas eller erläggas till följd av ränteswapar redovisas i posten finansiella kostnader och periodiseras över avtalstiden.

Koncernbidrag

Företaget tillämpar uttalandet RFR 2, Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på värderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för derivatinstrument beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden. Verkligt värde för finansiella skulder beräknas genom att diskontera framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta. För kundfordringar och leverantörsskulder antas nominellt värde med avdrag för eventuella värdeminskning bedöms motsvara deras verkliga värde.

Beräkning av verkligt värde

Värdering av finansiella instrument kan klassificeras i olika värdenivåer beroende av hur underliggande data för bedömning av verkligt värde kan säkerställas.

Värdenivåer

Nivå 1

Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser ingående i nivå 1.

Nivå 3

Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Verkligt värde för upplåning genom noterad obligation redovisas enligt Nivå 1 och övrig upplåning redovisas enligt Nivå 2.

Verkligt värde på ränteswapar som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkliga värden fastställs här genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta för likvärdiga instrument.

För finansiella instrument som kundfordringar och leverantörsskulder för vilka inte observerbar marknadsinformation finns tillgänglig bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Instrumenten redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Not 3 Beräkning av verkligt värde, fortsättning

Finansiella instrument per kategori

Koncernen 31 december 2013

	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar			
Derivatinstrument	-	100	100
Kundfordringar och andra fordringar	748	-	748
Likvida medel	59	-	59
Summa	807	100	907

	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder			
Upplåning	-	25 521	25 521
Derivatinstrument	1 520	-	1 520
Leverantörsskulder och andra skulder	-	787	787
Summa	1 520	26 308	27 828

Not 3 Beräkning av verkligt värde, fortsättning

Koncernen 31 december 2012

	Låne- och kund- fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
Tillgångar			
Derivatinstrument	-	226	226
Kundfordringar och andra fordringar	623	-	623
Likvida medel	28	-	28
Summa	651	226	877

	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder			
Upplåning	-	21 979	21 979
Derivatinstrument	2 512	-	2 512
Leverantörsskulder och andra skulder	-	578	578
Summa	2 512	22 557	25 069

Not 3.1 Finansiell riskhantering

Hyresintäkter

Akelius Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med förmåga att generera ett stadigt växande kassaflöde. Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostadsfastigheter i orter med befolkningstillväxt. En stark hyresmarknad för bostäder i Sverige, Tyskland och Kanada reducerar risken för långsiktiga vakanser. Dagens hyresnivåer ger möjlighet till framtida hyreshöjningar och därmed värdeökning. En procents förändring av hyresintäkterna motsvarar en förändring av intäkterna om 30 mkr.

Verkligt värde fastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Värdet påverkas av utvecklingen av förväntat driftöverskott och avkastningskrav. En förändring av förväntade hyresintäkter med +/- en procentenhet motsvarar +/- 790 mkr i förändrat fastighetsvärde. Förändras direktavkastningskravet i genomsnitt med +/- 0,1 procentenhet förändras verkligt värde med -847 mkr respektive +883 mkr. Se not 4 verkligt värde fastigheter.

Ränterisk

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Vid utgången av räkenskapsåret hade 41 procent (49) av fastighetskrediterna en räntebindning längre än fem år och 14 procent (12) hade en räntebindning kortare än ett år. Med hänsyn till den låga andelen lån med rörlig ränta får en förändring av marknadsräntorna en begränsad påverkan på resultatet. En procentenhets förändring av marknadsräntorna motsvarar 32 mkr i förändrade räntekostnader.

Verkligt värde derivatinstrument

För att erhålla önskvärd räntebindning används räntederivat. Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur mark-

nadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan och av återstående löptid. Vid utgången av året var netto-värdet i derivatportföljen 1 420 mkr (2 287). En parallellförskjutning av diskonteringsräntan som använts vid värdering av räntederivaten med en procentenhet skulle påverka värdet med 623 mkr. Minskar återstående löptid med ett år ökar värdet med 290 mkr. Vid förfall har ett derivatkontrakts verkliga värde upplösts i sin helhet och värdeförändringen har således över tid inte påverkat eget kapital.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns upptagna hos 25 olika kreditgivare och genom att fastighetsportföljen enbart är belånad till 51 procent (55) av verkligt värde. Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker.

Valutaexponering

Investeringar utomlands ska finansieras i lokalvaluta så att relationen mellan nettotillgångarna i den lokala valutan och bruttotillgångarna är i nivå med koncernens soliditet. Detta innebär att valutafluktuationer inte påverkar koncernens soliditet. Ur risksynpunkt är låg varians i soliditet viktigare än låg varians i det egna kapitalet uttryckt i koncernens funktionella valuta, SEK. Policyn medför att eget kapital uttryckt i SEK förändras vid förändrade valutakurser. En förändring om +/- 10 procent av valutakursen för SEK mot EUR och SEK mot CAD motsvarar en förändring av eget kapital med +/- 590 mkr. Soliditeten förändras +/- 0,2 procentenheter. Soliditeten förändras eftersom valutasäkring- en per årsskiftet inte är fullständigt effektiv.

Not 3.1 Finansiell riskhantering, fortsättning

Likviditetsrisk, löptid finansiella instrument

	Löptider				
	<1år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Summa
Koncernen 2013-12-31					
Tillgångar					
Derivat	-	8	12	80	100
Skulder					
Upplåning	6 529	6 409	9 388	6 001	28 327
Derivat	24	603	637	256	1 520
Leverantörsskulder	199	-	-	-	199
Övriga skulder	67	25	-	-	92
Summa	6 819	7 037	10 025	6 257	30 138
Koncernen 2012-12-31					
Tillgångar					
Derivat	20	10	91	105	226
Skulder					
Upplåning	4 388	4 461	12 262	6 324	27 435
Derivat	8	67	605	1 832	2 512
Leverantörsskulder	172	-	-	-	172
Övriga skulder	68	101	-	-	169
Summa	4 636	4 629	12 867	8 156	30 288

Not 4 Uppskattningar 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.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och använder sig av vissa antaganden. Uppskattningar och antaganden påverkar såväl resultat som balansräkningen samt upplysningar som lämnas såsom ansvarsförbindelser. Ett område som innefattar ett väsentligt inslag av uppskattningar och antaganden är verkligt värde fastigheter.

Verkligt värde fastigheter

Uppskattning av verkligt värde görs för varje enskild fastighet varje kvartal. Någon portföljpremie är inte beaktad.

Den absolut viktigaste informationen vid denna skattning är data från transaktionsmarknaden. Under 2013 erhöll Akelius Fastigheter erbjudanden om att köpa 65 644 lägenheter. Efter utvärdering lämnades bud på 15 367 lägenheter och genom 45 transaktioner köptes 6 289 lägenheter. Nyckeltalen pris per kvadratmeter, hyresmultiplikation och direktavkastning från utvärderingen av dessa 65 644 lägenheter, och i synnerhet de 15 367 där Akelius lämnade indikativa anbud, utgör basen i skattningen av verkligt värde.

Utöver erbjudanden om köp, sålde Akelius Fastigheter 1 519 lägenheter i 7 transaktioner under året, samtliga i Sverige. Realiserat pris vid dessa försäljningen gav värdefull information om direktavkastningskrav och pris per kvadratmeter. Lägenheterna såldes till priser

som översteg verkligt värde vid början av året med 10 procent.

Vid den interna värderingen – som genomförs av samma personer som också arbetar med köp och försäljning – läggs speciellt fokus på kvadratmeterpris, direktavkastning och hyresmultiplikation, eftersom dessa är de enda observerbara data från transaktionsmarknaden. I värderingsmodellen evighetskapitaliseras nuvarande driftsöverskott med ett direktavkastningskrav. Beroende på underhållstatus, hyrespotential, vakansgrad, investeringsmöjligheter i aktuell fastighet justeras det kapitaliserade värdet för att kvadratmeterpris, direktavkastning eller hyresmultiplikation skall vara jämförbar med de transaktioner som observerats.

Den allra viktigaste parametern i marknadens värdering av bostäder är direktavkastningskravet. I en teoretisk modell, där framtida kassaflöden diskonteras och summeras till ett nuvärde, uppgår normalt sett nuvärdet av restvärdet, som vanligtvis beräknas genom att dela driftsöverskottet med direktavkastningskravet, till mellan 70 och 85 procent av det totala nuvärdet om modellen är femårig.

Direktavkastningskravet styrs av räntenivå, riskpremium, bostadens läge samt utbud och efterfrågan på bostäder. Akelius Fastigheter uppfattar att marknadens direktavkastningskrav under året varit tämligen konstant. Endast en liten förändring om -0,01 procentenheter har skett i direktavkastningskravet för koncernens jämförbara fastigheter.

För att verifiera den interna värderingen låter vi CBRE värdera minst en tredjedel av beståndet varje år. Under 2013 värderade CBRE 35 procent av antalet lägenheter, motsvarande 34 procent av verkligt värde. Deras skattning var 39 mkr, eller 0,3 procent, högre än den interna värderingen.

Not 4 Uppskattningar och bedömningar, fortsättning

Transaktioner

	Sverige	Tyskland	Kanada	Koncernen
Erbjudanden om köp, lägenheter	8 603	43 307	13 734	65 644
Indikativa anbud, lägenheter	4 813	8 230	2 324	15 367
-Antal indikativa bud	11	135	22	168
Genomförda köp, lägenheter	3 680	1 973	636	6 289
-Antal transaktioner	2	35	8	45

Extern värdering

		Verkligt värde i mkr		Avvikelse	
	Lägenheter	CBRE	Akelius	Belopp	Procent
Sverige	8 873	10 275	10 275	0	0,0
Tyskland	5 050	4 411	4 372	39	0,9
Kanada	410	410	410	0	0,0
Totalt	14 333	15 096	15 057	39	0,3
Verkligt värde vid årets slut	44 091	Antal lägenheter vid årets slut		41 319	
Andel externvärderat	34%	Andel externvärderat		35%	

Nyckeltal värdering

	Värde per kvadratmeter	Värde per lägenhet	Direkt-avkastningskrav	Hyresmultiplikator
Sverige	14 115 kr	-	4,84%	-
Tyskland	15 398 kr	-	4,64%	17,9
Kanada	20 710 kr	1 044 563 kr	4,47%	-
Totalt	14 736 kr	-	4,75%	-

Direktavkastningskrav, %

	Sverige	Tyskland	Kanada	Koncernen
Ingående	4,79	4,64	4,52	4,73
Valutakursförändringar	-	-	-	0,00
Köp	0,06	0,00	-0,05	0,03
Försäljning	0,00	-	-	0,00
Jämförbart	-0,01	0,00	0,00	-0,01
Utgående	4,84	4,64	4,47	4,75

Not 4 Uppskattningar och bedömningar, fortsättning

Skulle marknadens direktavkastningskrav förändras, allt annat lika, påverkas verkligt värde enligt tabellen nedan:

Direktavkastningskrav

	Sverige	Tyskland	Kanada	Koncernen
+ 0,1 procentenheter	-502	-308	-37	-847
- 0,1 procentenheter	523	322	38	883

Det bedömda verkliga värdet för koncernens fastighetsinnehav var vid utgången av året 44 091 mkr (35 437), vilket i genomsnitt motsvarar 14 736 kronor per vadratmeter (13 755). Verkligt värde har ökat med 1 569 mkr, eller 4,4 procent, till följd av värdeförändring och ökat med 454 mkr, eller 1,3 procent, beroende på förändrade valutakurser. Värdeuppgången om 1 569 mkr beror på ökade hyresintäkter. Förändring av fastighetsbeståndet har ökat värdet med

6 631 mkr. Årets köp och investeringar var sammanlagt 8 432 mkr och årets försäljningar av fastigheter var 1 801 mkr.

Av det totala verkliga värdet avsåg 26 784 mkr (23 456) fastigheter i Sverige, 15 549 mkr (11 981) avsåg fastigheter i Tyskland och 1 758 mkr (0) avsåg fastigheter i Kanada.

Bostäder svarar för 95 procent av verkligt värde, vilket följer bolagets strategi att andelen bostäder skall lägst vara 90 procent.

Förvaltningsfastigheter

	Sverige		Tyskland		Kanada		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ingående värde	23 457	22 574	11 980	9 778	-	-	35 437	32 352
Valutaomräkning	-	-	454	-358	-	-	454	-358
Investeringar	963	1 084	568	409	-	-	1 531	1 493
Värdeförändring	815	1 970	729	700	25	-	1 569	2 670
Köp	3 350	212	1 818	1 451	1 733	-	6 901	1 663
Försäljning	-1 801	-2 383	-	-	-	-	-1 801	-2 383
Utgående värde	26 784	23 457	15 549	11 980	1 758	-	44 091	35 437

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter,

med eller utan hyreskontrakt, och inte i övrigt tillför koncernen unik kompetens. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Not 5 Segmentrapportering, koncernen

Indelningen i segment utgörs av de geografiska områdena Sverige, Tyskland och Kanada, vilken motsvarar den interna rapporteringsstrukturen. Fördelningen av resultatansvar per segment sker till och med driftsöverskottet och förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter. Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter per segment.

Verksamheten i Kanada förvärvades från moderbolaget Akelius Apartments Ltd i slutet av december 2013 varför den kanadensiska verksamheten inte påverkat koncernens driftsöverskott.

Resultaträkning

	Sverige		Tyskland		Kanada		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	2 038	1 899	987	881	-	-	3 025	2 780
Taxebundna	-385	-378	-148	-144	-	-	-533	-522
Drift	-210	-194	-101	-105	-	-	-311	-299
Underhåll	-231	-200	-72	-87	-	-	-303	-287
Tomträttsavgäld	-4	-4	0	0	-	-	-4	-4
Fastighetsskatt	-42	-42	-24	-23	-	-	-66	-65
Administration	-148	-117	-81	-77	-	-	-229	-194
Driftsöverskott	1 018	964	561	445	-	-	1 579	1 409
Värdeförändring	815	1 970	729	700	25	-	1 569	2 670
Rörelseresultat	1 833	2 934	1 290	1 146	25	-	3 148	4 079

Not 6 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Bostadsintäkter	2 670	2 443	48	46
Lokalintäkter	270	268	1	2
Övriga hyresintäkter	55	51	2	1
Övriga intäkter	30	18	-	-
Summa	3 025	2 780	51	49

Förändring av hyresintäkter

	Koncernen	
	2013	2012
Hyresintäkter föregående år	2 780	2 595
Förändring i jämförbart bestånd	85	68
Tillkommande från köpta fastigheter	314	285
Avgår från sålda fastigheter	-154	-168
Summa	3 025	2 780

Förfallostruktur lokalkontrakt

	Koncernen	
	2013	2012
Förfaller inom 1 år	17	34
Senare än 1 år men inom 5 år	172	118
Senare än 5 år	50	45
Summa	239	197

Samtliga hyreskontrakt för lokaler klassificeras som operationell leasing.

Not 7 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Taxebundna kostnader	-533	-522	-10	-9
Driftskostnader	-311	-298	-5	-4
Underhållskostnader	-303	-288	-5	-5
Fastighetsskatt	-66	-66	-1	-1
Tomträttsavgäld	-4	-4	-	-
Fastighetsförvaltning	-229	-193	-3	-2
Summa	-1 446	-1 371	-24	-21

Beträffande personalkostnader vilka ingår i förvaltningskostnader hänvisas till not 10 avseende personal.

Not 8 Övriga intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fakturering koncernföretag	3	3	55	35
Övriga intäkter	5	15	6	5
Driftsresultat hotellverksamhet	-25	-12	-	-
Resultat försäljning anläggningstillgångar	1	-2	-	-
Omkostnader försäljning fastigheter	-37	-56	-	-
Nedskrivningar goodwill	-21	-	-	-
Nedskrivning rörelsefastighet	-	-95	-	-
Avskrivningar rörelsefastighet	-6	-7	-	-
Avskrivningar förvaltningsfastighet	-	-	-2	-2
Avskrivningar kontorsinventarier	-5	-6	-	-
Summa	-85	-160	59	38

Moderbolaget redovisar inga inköp från koncernföretag.

Rörelsefastigheter skrivs av linjärt med 3,0 procent av byggnadernas anskaffningsvärde. Markanläggningar skrivs av med 5,0 procent

av anskaffningsvärdet och inventarier skrivs av med 20 procent av anskaffningsvärdet. I moderbolaget skrivs förvaltningsfastigheter av med 0,75 procent av byggnadernas anskaffningsvärde.

Not 9 Ersättning till revisorerna PwC

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Revisionsuppdraget	4	5	-	-
Revision utöver revisionsuppdraget	1	-	-	-
Skatterådgivning	4	2	2	1
Övriga tjänster	1	2	1	2
Summa	10	9	3	3

Not 10 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medeltal anställda				
Kvinnor	109	106	26	30
Män	112	107	22	17
Summa	221	213	48	47

Medeltalanställda per land

Sverige	139	152
varav kvinnor	70	78
Tyskland	82	131
varav kvinnor	39	28

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Ledande befattningshavare	14	10	9	7
Övriga anställda	91	103	20	25
Summa löner och andra ersättningar	105	113	29	32
Pensionskostnader	26	9	21	5
Social avgifter	31	30	12	13
Summa kostnader	162	153	62	50

Not 10 Personal, fortsättning

	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa
Koncernen – 2013				
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,3	-	-	0,3
Ledamot; Anders Janson	0,1	-	-	0,1
Ledamot; Igor Rogulj	0,1	-	-	0,1
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	1,9	0,3	0,7	2,9
Andra ledande befattningshavare	12,2	19,0	5,8	37,0
Summa	14,6	19,3	6,5	40,4

	Lön och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Sociala avgifter	Summa
Koncernen – 2012				
Styrelseordförande; Leif Norburg	0,1	-	-	0,1
Ledamot; Anders Janson	0,1	-	-	0,1
Ledamot; Igor Rogulj	0,1	-	-	0,1
Verkställande direktör; Pål Ahlsén	2,1	0,3	0,8	3,2
Andra ledande befattningshavare	4,7	1,5	2,1	8,3
Summa	7,1	1,8	2,9	11,8

Gruppen övriga ledande befattningshavare omfattar nio personer varav en kvinna. Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön utbetald under 2013. Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att ledamot som är anställd av Akelius-koncernen inte erhåller något arvode. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver fastställt arvode ta ut ersättning motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att det är kostnadsneutralt för bolaget. Ersättning till

styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

Inga rörliga ersättningar eller tantiem har utbetalts.

Avtal om avgångsvederlag med ledande befattningshavare

Med verkställande direktören och fyra övriga ledande befattningshavare har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till sex till tolv månadslöner vid uppsägning från företagets sida. Från befattningshavares sida är uppsägningstiden sex månader. Med verkställande direktör finns lojalitetsbonusavtal som förfaller 2014.

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2013	2012
Realiserad värdeförändring	153	151
Orealiserad värdeförändring	1 416	2 519
Summa	1 569	2 670

Beträffande orealiserad värdeförändring hänvisas till not 4 Uppskattningar och bedömningar.

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Försäljningsintäkt sålda dotterföretag	761	196
Bokfört värde sålda dotterföretag	-261	-179
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-22	-113
Utdelning	20	822
Summa	498	726

Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter	4	3	-	1
Ränteintäkter från koncernföretag	4	21	606	504
Valutakursdifferenser	-	-	50	-
Övriga finansiella intäkter	-	3	-	-
Summa	8	27	656	505

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader	-1 008	-930	-139	-59
Räntekostnader från koncernföretag	-195	-211	-816	-753
Kostnader inlåningsverksamhet	-6	-6	-	-
Övriga finansiella kostnader	-48	-40	-9	-65
Summa	-1 257	-1 187	-964	-877

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Koncernbidrag	-27	-	-106	-233
Summa	-27	-	-106	-233

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-4	-6	-1	-
Uppskjuten skatt	-673	-82	95	137
Summa	-677	-88	94	137

Skillnad mellan årets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesatser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	2 897	2 528	382	-137
Skatt enligt gällande skattesatser	-620	-695	-84	36
Värdeförändring fastigheter	425	663	-	-
Värdeförändring derivat	209	-48	51	-62
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-18	75	32	25
Ändrad skattesats temporära skillnader	-144	300	-	14
Sålda temporära skillnader	63	55	8	-
Förändring temporära skillnader	-592	-437	87	123
Summa	-677	-88	94	137
<i>Effektiv skattesats i koncernen</i>	<i>23,6%</i>	<i>3,5%</i>	-	-

Den aktuella skatten har beräknats utifrån följande nominella skattesatser: 22,0 procent (26,3) i svenska bolag, 30,18 procent (15,83)

i tyska bolag och 25 procent i kanadensiska bolag.

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2013	2012
Verkligt värde		
Ingående balans	35 437	32 352
Valutakursdifferenser	454	-358
Investeringar	1 531	1 493
Förvärv	6 901	1 663
Avyttringar	-1 801	-2 383
Värdeförändring	1 569	2 670
Summa	44 091	35 437

Not 18 Rörelsefastigheter

	Koncernen	
	2013	2012
Ingående redovisat värde	19	120
Avskrivningar	-6	-7
Investeringar	-	1
Nedskrivningar	-	-95
Utgående redovisat värde	13	19
Anskaffningsvärde	144	144
Ackumulerade avskrivningar	-31	-25
Ackumulerade nedskrivningar	-100	-100
Redovisat värde	13	19

Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående redovisat värde	14	17	-	-
Investeringar	9	5	-	-
Avyttringar	-	-2	-	-
Avskrivningar	-5	-6	-	-
Omklassificering	6	-	-	-
Utgående redovisat värde	18	14	-	-
Anskaffningsvärde	29	20	2	2
Ackumulerade avskrivningar	-11	-6	-2	-2
Redovisat värde	18	14	-	-

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående redovisat värde	9 567	9 555
Förvärv	145	117
Avyttringar	-261	-1 358
Kapitaltillskott	1 377	1 360
Nedskrivningar	-22	-107
Utgående redovisat värde	10 806	9 567

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Bolag	Org nr	Säte	Andel	Aktier/ andelar	Bokfört värde
Akelius Fastigheter Ödla i Helsingborg AB	556644-7727	Danderyd	100%	100	-
Akelius GmbH	-	Berlin	94,9%	-	3 633
Akelius Holding AB	556705-7673	Danderyd	100%	1 000	-
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Danderyd	100%	5 000	-
Akelius Kanada AB	556709-6564	Danderyd	100%	1 000	145
Akelius Lgh Kullen Västra 58 AB	556661-3823	Danderyd	100%	1 000	-
Akelius Lots GmbH & CoKG		Berlin	94,9%	-	130
Akelius Lägenheter AB	556549-6360	Stockholm	100%	20 541 962	5 693
Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	556709-3363	Danderyd	100%	1 000	-
Akelius Lönnlöven AB	556878-6502	Danderyd	100%	1 000	1 100
Akelius Spar AB (publ)	556618-8123	Göteborg	100%	10 000	105
Akelius Lärjungen Lägenheter 40 AB	556876-5498	Danderyd	100%	1 000	-
Utgående redovisat värde					10 806

Not 21 Uppskjutna skattefordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående fordringar	721	569	153	14
Resultatpåverkande poster	-84	152	87	139
Tillkommande fordringar	12	-	-	-
Omklassificering	14	-	-	-
Summa	663	721	240	153
Underskottsavdrag	321	218	189	153
Derivatinstrument	342	503	51	-
Summa	663	721	240	153

Uppskjuten skattefordran i koncernen avseende underskottsavdrag motsvarar 1 364 mkr (989) i underskottsavdrag.

Uppskjuten skattefordran i moderbolaget avseende underskottsavdrag motsvarar 858 mkr (693) i underskottsavdrag.

Not 22 Kundfordringar och andra fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fordran på koncernföretag	7	-	3 262	-
Reversfordringar	79	-	-	-
Spärrade bankmedel	116	198	-	-
Övriga fordringar	2	9	-	-
Summa långfristiga	204	207	3 262	-
Kundfordringar	61	34	-	1
Förskott	260	199	-	-
Fordringar på koncernföretag	2	-	82	1 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172	47	6	10
Övriga fordringar	49	35	2	5
Summa kortfristiga	544	416	90	1 239
Summa kundfordringar och andra fordringar	748	623	3 352	1 239

Bokfört värde för kundfordringar och andra fordringar bedöms överensstämma med verkligt värde då betalning ligger nära i tiden. Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster. Risken för kundförluster bedöms som liten varför reservering för osäkra fordringar inte har gjorts. Nedskriv-

ning av kundfordran görs när förlusten är konstaterad. Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och systerbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Bankmedel	59	28	1	1
Summa	59	28	1	1

Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalyserna.

Not 24 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Långfristig upplåning				
Extern upplåning mot säkerhet	19 430	15 331	1 412	21
Extern upplåning utan säkerhet	2 348	420	1 012	420
Koncernintern upplåning mot säkerhet	495	1 709	99	-
Koncernintern upplåning utan säkerhet	125	1 138	125	2 637
Summa	22 398	18 598	2 648	3 078
Kortfristig upplåning				
Extern upplåning mot säkerhet	1 047	2 619	16	483
Extern upplåning utan säkerhet	476	462	-	44
Koncernintern upplåning mot säkerhet	1 500	-	1 500	-
Koncernintern upplåning utan säkerhet	100	300	2 954	3 487
Summa	3 123	3 381	4 470	4 014
Summa upplåning	25 521	21 979	7 118	7 092
Upplåning mot säkerhet	22 472	19 659	3 027	504
Upplåning utan säkerhet	3 049	2 320	4 091	6 588
Summa upplåning	25 521	21 979	7 118	7 092
Ingående upplåning	21 979	20 364	7 092	6 271
Valutakursdifferenser	302	-218	15	-
Nyupplåning	9 361	9 585	3 262	3 053
Amortering	-6 121	-7 752	-3 251	-2 232
Summa upplåning	25 521	21 979	7 118	7 092

Not 24 Upplåning, fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntebindning, total upplåning				
0-1 år	4 104	3 590	6 993	4 013
1-2 år	513	1 884	125	1 571
2-5 år	10 580	6 198	-	854
5- år	10 325	10 306	-	653
Summa	25 521	21 979	7 118	7 092
Kapitalbindning, total upplåning				
0-1 år	3 123	3 381	4 470	4 013
1-2 år	7 473	3 550	1 111	1 571
2-5 år	9 628	9 799	1 537	854
5- år	5 297	5 249	-	653
Summa	25 521	21 979	7 118	7 092
Räntebindning, upplåning mot säkerhet				
0-1 år	3 216	2 408	3 027	483
1-2 år	513	1 834	-	21
2-5 år	9 554	5 765	-	-
5- år	9 189	9 652	-	-
Summa	22 472	19 659	3 027	504
Kapitalbindning, upplåning mot säkerhet				
0-1 år	2 547	2 619	1 516	483
1-2 år	6 461	3 500	99	21
2-5 år	8 603	8 945	1 412	-
5- år	4 861	4 596	-	-
Summa	22 472	19 659	3 027	504

Not 24 Upplåning, fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntebindning, upplåning utan säkerhet				
0-1 år	888	1 183	3 966	3 530
1-2 år	-	50	125	1 550
2-5 år	1 025	434	-	854
5- år	1 136	653	-	653
Summa	3 049	2 320	4 091	6 588

Kapitalbindning, upplåning utan säkerhet				
0-1 år	576	763	2 954	3 530
1-2 år	1 012	50	1 012	1 550
2-5 år	1 025	854	125	854
5- år	436	653	-	653
Summa	3 049	2 320	4 091	6 588

	Koncernen	
	2013	2012
Total upplåning		
Genomsnittlig räntebindning, år	5,0	5,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	5,0
Genomsnittlig ränta, procent	4,8	4,8

Upplåning mot säkerhet		
Genomsnittlig räntebindning, år	5,3	5,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,8	5,3
Genomsnittlig ränta, procent	4,4	4,6

Upplåning utan säkerhet		
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	2,8
Genomsnittlig ränta, procent	7,2	6,7

Rörande finansiell policy och finansiell riskhantering, se not 3. Långa skulder löper vanligtvis med rörlig ränta medan marginaler

löper under längre löptider. Övervärdet i kreditmarginaler och fasta lån är bedömt till 70 mkr.

Not 25 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Övervärde				
Ingående derivatinstrument	226	192	-	-
Tillkommande	100	3	-	-
Avgående	-226	-1	-	-
Värdeförändring	-	32	-	-
Summa	100	226	-	-
Långfristig del	100	206	-	-
Kortfristig del	-	20	-	-
Summa	100	226	-	-
Undervärde				
Ingående derivatinstrument	2 512	2 294	328	-
Tillkommande	91	192	156	92
Avgående	-45	-84	-	-
Värdeförändring	-1 038	110	-253	236
Summa	1 520	2 512	231	328
Långfristig del	1 496	2 505	231	328
Kortfristig del	24	7	-	-
Summa	1 520	2 512	231	328
Nettovärde				
Övervärde	100	226	-	-
Undervärde	-1 520	-2 512	-231	-328
Summa	-1 420	-2 286	-231	-328

Derivatinstrument används för att erhålla önskvärde räntebindning. För koncernen var nominellt belopp för derivatinstrument 17

483 mkr (11 748) och för moderbolaget var nominellet belopp 4 152 mkr (2 775).

Not 26 Uppskjutna skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående balans	2 028	1 851	8	6
Redovisning i resultaträkningen	590	233	-8	2
Tillkommande skulder	86	-	-	-
Avgående skulder	-23	-56	-	-
Omklassificering	14	-	-	-
Utgående balans	2 695	2 028	-	8
Förvaltningsfastigheter	2 681	2 027	-	8
Derivatinstrument	14	-	-	-
Obeskattade reserver	-	1	-	-
Summa	2 695	2 028	-	8

Not 27 Leverantörsskulder och andra skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Depositioner	15	101	-	-
Övriga skulder	10	-	-	-
Summa långfristig del	25	101	-	-
Leverantörsskulder	199	172	6	6
Förutbetalda hyresintäkter	347	92	-	2
Upplupna räntekostnader	117	118	-	34
Övriga upplupna kostnader	13	26	22	12
Övriga skulder	86	70	-	2
Summa kortfristig del	762	478	28	56
Summa leverantörsskulder och andra skulder	787	579	28	56

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Pantsatta bankmedel	116	101	-	-
Fastighetsinteckningar	25 545	20 698	-	348
Aktier i dotterbolag	435	315	-	-
Summa	26 096	21 114	-	348

Not 29 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	19 049	17 446
Ställda garantier	336	1 093	336	1 093
Summa	336	1 093	19 385	18 539

Not 30 Närståenderelationer

Akelius Apartments Ltd, Cypern, äger samtliga aktier i Akelius Fastigheter AB och har bestämmande inflytande över koncernen. Akelius Apartments Ltd är dotterbolag till Akelius Foundation, Bahamas. Styrelse och ledande befattningshavare är också närstående till Akelius Fastigheter AB. Utöver dessa närståenderelationer har moderbolaget ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag enligt not 20.

Följande transaktioner har skett med bolag inom Akelius Foundation koncernen.

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor. För uppgift om ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 10. För uppgifter om koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader se not 13 och 14. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Akelius utöver vad som anges i denna not och not 10.

	2013	2012
Köp av fastigheter	290	-
Köp av finansiella tjänster	253	210
Försäljning av finansiella tjänster	65	54
Försäljning av tjänster	9	-

Not 30 Närståenderelationer, fortsättning

Följande transaktioner har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa.

	Bolag kontrollerade av	
	styrelseledamot	andra närstående
2013		
Köp av tjänster	2	6
Köp av fastigheter	689	345
2012		
Köp av tjänster	2	7

Not 31 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets utgång

I mars 2014 förvärvade Akelius Fastigheter AB en fastighetsportfölj i England från ett systerbolag.

Nyckeltal för koncernen

	2013 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	15 169	9 970	8 567	8 211	7 512
Soliditet, procent	33	27	26	28	24
Andel riskkapital, procent	46	39	41	46	39
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	49	53	50	48	64
Belåningsgrad totala lån, procent	56	59	60	61	77
Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5
Räntetäckningsgrad totala lån	1,2	1,2	1,3	1,2	1,2
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, procent	4,42	4,63	4,94	5,28	4,84
Medelränta totala lån, procent	4,75	4,85	5,26	5,63	5,20
Räntebindning säkerställda lån, år	5,3	5,7	5,8	5,8	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,8	5,3	6,0	5,0	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	41 319	35 443	35 151	31 502	32 988
Uthyrningsbar area i tusental kvm	2 992	2 576	2 632	2 424	2 527
Förvaltningseffektivitet					
Tillväxt hyresintäkter*, procent	5,8	4,4	3,8	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	6,7	4,1	8,3	-	-
Reell vakansgrad bostäder, procent	0,7	0,7	0,7	0,6	1,0
Verkligt värde fastigheter, mkr					
Ingående	35 437	32 352	28 269	29 255	33 053
Valutakursdifferenser	454	-359	-44	-838	-342
Värdeförändring	1 569	2 671	1 025	356	-158
Investeringar	1 531	1 493	1 138	917	521
Köp	6 901	1 663	3 792	972	717
Försäljning	-1 801	-2 383	-1 828	-2 392	-4 536
Utgående	44 091	35 437	32 352	28 269	29 255
Verkligt värde, kr/kvm	14 736	13 755	12 292	11 662	11 577
Direktavkastningskrav, procent	4,75	4,73	5,07	5,09	5,12
Förändring direktavkastningskrav*, procent	-0,01	-0,28	0,01	-	-

* För jämförbara fastigheter

	2013	2012	2011	2010	2009
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 114	1 074	1 026	967	953
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	5,8	5,0	5,1	1,9	3,8
Tillväxt hyresintäkter*, procent	5,5	3,8	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	3,3	5,2	-	-	-
Verkligt värde, mkr	26 784	23 456	22 574	21 377	22 633
Verkligt värde, kr/kvm	14 115	13 809	12 055	11 435	11 282
Direktavkastningskrav, procent	4,84	4,79	5,15	5,15	5,20
Antal lägenheter	23 867	21 707	23 354	22 926	25 079

Fastigheter Tyskland

Medelhyra bostäder, EUR/kvm/mån	7,80	7,53	7,19	6,85	6,52
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	5,6	5,6	7,0	4,0	4,1
Tillväxt hyresintäkter*, procent	6,8	6,8	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	13,7	1,0	-	-	-
Verkligt värde, mkr	15 549	11 981	9 778	6 892	6 622
Verkligt värde, kr/kvm	15 398	13 649	12 903	12 623	13 303
Direktavkastningskrav, procent	4,64	4,64	4,87	4,91	4,80
Antal lägenheter	15 769	13 736	11 797	8 576	7 909

Fastigheter Kanada**

Medelhyra bostäder, CAD/kvft/mån	1,94	2,01	1,34	-	-
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	7,7	11,2	-	-	-
Tillväxt hyresintäkter*, procent	20,6	-	-	-	-
Tillväxt driftsöverskott*, procent	56,4	-	-	-	-
Verkligt värde, mkr	1 758	1 074	26	-	-
Verkligt värde, kr/kvm	20 710	22 026	19 833	-	-
Direktavkastningskrav, procent	4,47	4,52	4,25	-	-
Antal lägenheter	1 683	1 046	17	-	-

* För jämförbara fastigheter

** Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades under slutet av 2013. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

Definitioner

Andel riskkapital	Riskkapital i relation till balansomslutning.
Belåningsgrad, säkerställda lån	Räntebärande skulder med säkerhet i relation till totala tillgångar.
Belåningsgrad, totala lån	Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till totala tillgångar.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.
Kapitalbindning	Genomsnittlig kapitalbindning beräknas med hänsyn tagen till säkerställda men outnyttjade kreditlöften.
Reell vakans	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering, i relation till totalt antal lägenheter.
Räntetäckningsgrad, 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.
Räntetäckningsgrad, 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.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning, EG, nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker som koncernen och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Danderyd den 8 april 2014

Leif Norburg
Styrelseordförande

Roger Akelius

Anders Janson

Pål Ahlsén
Verkställande direktör

Igor Rogulj

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8 april 2014.

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Sverige

Svärdvägen 3A
Box 104, S-182 12 Danderyd
Tel +46 (0)8 566 130 00
www.akelius.se

Tyskland

Leipziger Platz 14
D-10117 Berlin
Tel +49 (0)30 7554 110
www.akelius.de

Kanada

289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3
Tel +1 (416) 214 2626
www.akelius.ca

The logo for AkeliuS, featuring the word "AkeliuS" in a bold, sans-serif font. The "A", "k", "e", "l", "i", "u", and "S" are in a dark blue color, while the "e" is in a red color.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akelius Fastigheter AB (publ.), org.nr 556156-0383

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Fastigheter AB (publ.) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38-91 och 95.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akelius Fastigheter AB (publ.) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 april 2014

Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor