

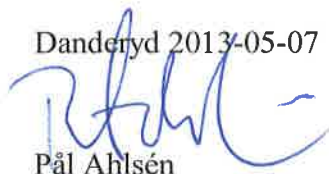
Akelius Fastigheter AB (publ)

Org nr 556156-0383

Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att bilagd kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 25 april 2013. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Danderyd 2013-05-07



Pål Ahlsén

Akelius Fastigheter

Årsredovisning 2012

Innehållsförteckning	Sidan
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning för koncernen.....	9
Balansräkning för koncernen.....	10
Förändring av eget kapital för koncernen.....	12
Kassaflödesanalys för koncernen.....	13
Resultaträkning för moderbolaget.....	14
Balansräkning för moderbolaget.....	15
Förändring av eget kapital för moderbolaget.....	17
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	18
Redovisningsprinciper och noter.....	19
Årsredovisningens undertecknande.....	58

rw

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Akelius Fastigheter AB, organisationsnummer 556156-0383, Box 104, 182 12 Danderyd, besöksadress Svärdvägen 3A, får härmed avge årsredovisning för 2012.

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.

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

Fastigheterna finns företrädesvis i växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. 70 procent av beståndet finns i Storstockholm, Öresundsregionen, Berlin och Hamburg. I övrigt ligger fastigheterna i svenska regionstäder såsom Halmstad, Umeå och Östersund och i tyska storstäder som Köln, München och Frankfurt am Main.

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

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

Driftöverskott 1 408 Mkr

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

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

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

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

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

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

Värdeökning fastigheter 8,3 procent

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

Finansiella poster netto , -1 160 Mkr

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

Värdeförändring derivatinstrument, -184 Mkr

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

Köp av fastigheter för 1 663 Mkr

Under året har fastigheter köpts för sammanlagt 1 663 Mkr (3 792), varav 212 Mkr (1 470) utgjorde fastigheter i Sverige och 1 451 Mkr (2 322) utgjorde fastigheter i Tyskland. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen var 4,3 procent i Sverige och 4,4 i Tyskland. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter var 9 423 kronor för fastigheter i Sverige och 12 271 kronor för fastigheter i Tyskland.

Fastighetsinvesteringar, 1 493 Mkr

Årets investeringar i fastigheter uppgick sammanlagt till 1 493 Mkr, (1 138) vilket motsvarar 595 kronor per kvadratmeter. I samband med att hyresgäst flyttar ut uppgrade-

EV

ras lägenheten till *Akelius First Class*, under året uppgick dessa investeringar till 942 Mkr.

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

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

Marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Finansiell ställning

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

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

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

Risker och möjligheter

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 och i Tyskland 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 28 Mkr.

Marknadsvärde 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 +/- 660 Mkr i förändrat fastighetsvärde. Förändras direktavkastningskravet i genomsnitt med +/- 0,1 procentenhet förändras marknadsvärdet med -690 Mkr respektive +720 Mkr.

Ränterisk

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Vid utgången av räkenskapsåret hade 49 procent (58) av fastighetskrediterna en räntebindning längre än fem år och 12 procent (21) 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 24 Mkr i förändrade räntekostnader. 

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Marknadsvärde derivatinstrument

För att erhålla önskvärd räntebindning används räntederivat. Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan och av återstående löptid. Vid utgången av året var undervärdet i derivatportföljen 2 287 Mkr (2 103). En parallellförskjutning av diskonteringsräntan som använts vid värdering av räntederivaten med en procentenhet skulle påverka värdet med 857 Mkr. Minskar återstående löptid med ett år ökar värdet med 221 Mkr. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen har således över tid inte påverkat eget kapital.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns upptagna hos nitton olika kreditgivare och genom att fastighetsportföljen enbart är belånad till 55 procent (53) av marknadsvärdet. Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker.

Valutaexponering

Investeringar utomlands finansierade i lokalvaluta upp till en maximal belåningsgrad om 60 procent medför att koncernens egna kapital påverkas av förändrade valutakurser. En förändring av valutakursen för SEK/EUR med +/- 10 procent motsvarar en förändring av eget kapital med +/- 450 Mkr.

Miljö

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

Moderbolaget

Moderbolaget verksamhet omfattar koncerngemensamma funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda direkt eller genom dotterföretag. Hyresintäkterna för året var 49 Mkr (48) och resultatet efter skatt var 0 Mkr (480). 900 Mkr har lämnats i utdelning till aktieägaren. Vid utgången av året var eget kapitalet 3 745 Mkr (4 645).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har överenskommelse träffats om köp av Apartment Bo-stad Väst AB. Genom köpet tillförs Akelius Fastigheter koncernen 3 600 lägenheter västra Sverige.

Den senaste tidens utveckling på Cypern bedöms inte påverka moderbolaget Akelius Apartments Ltd:s eller koncernens finansiella ställning. 

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står i moderbolaget:

Balanserad vinst	kronor	3 246 580 558
Årets vinst	kronor	239 841
	kronor	3 246 820 399

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 3 246 820 399 kronor överförs
i ny räkning. 

Totalresultat för koncernen

Belopp i kkr	Not	2012 12 mån	2011 12 mån
Hysesintäkter	5	2 780 477	2 594 977
Fastighetskostnader	6,10	-1 371 554	-1 218 579
Driftöverskott		1 408 923	1 376 398
Av- och nedskrivningar, immateriella- och materiella anläggningstillgångar	7,17	-108 325	-33 736
Bruttoresultat		1 300 598	1 342 662
Central administration	9,10	-47 322	-46 428
Övriga intäkter och kostnader	8	-51 796	-47 269
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	2 670 610	1 025 114
Rörelseresultat		3 872 090	2 274 079
Finansiella intäkter	13	26 503	67 110
Finansiella kostnader	14	-1 186 600	-1 118 726
Värdeförändring derivatinstrument	15	-184 000	-764 037
Resultat före skatt		2 527 993	458 426
Skatt	16	-87 942	-70 110
Årets resultat		2 440 051	388 316
Omräkningsdifferenser		-158 483	-32 320
Totalresultat		2 281 568	355 996
Årets resultat hänförligt till:			
innehav utan bestämmande inflytande		5 386	752
moderbolagets aktieägare		2 434 665	387 564
Totalresultat hänförligt till:			
innehav utan bestämmande inflytande		5 386	746
moderbolagets aktieägare		2 276 182	355 250



Balansräkning för koncernen

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	34 667 548	31 797 388
Rörelsefastigheter	19	18 973	120 318
Pågående byggnation	20	769 885	554 943
Maskiner och inventarier	21	13 793	17 064
Materiella anläggningstillgångar		35 470 199	32 489 713
Långfristiga fordringar	23	207 027	194 528
Derivatinstrument	32	205 703	190 429
Uppskjutna skattefordringar	24	720 708	569 047
Finansiella anläggningstillgångar		1 133 438	954 004
Summa anläggningstillgångar		36 603 637	33 443 717
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	25	33 711	46 378
Fordringar på koncernföretag	26	4 103	27 917
Övriga kortfristiga fordringar	27	331 164	222 048
Derivatinstrument	32	19 856	1 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	46 553	12 982
Kassa och bank	29	28 484	30 417
Summa omsättningstillgångar		463 871	340 863
Summa tillgångar		37 067 508	33 784 580



Balansräkning för koncernen

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Andra reserver		-164 627	-6 144
Balanserad vinst inklusive årets resultat		9 707 494	8 167 426
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		9 942 867	8 561 282
Innehav utan bestämmande inflytande		27 569	6 212
Summa eget kapital		9 970 436	8 567 494
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	30	15 750 795	12 065 027
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	31	2 847 321	2 556 500
Derivatinstrument	32	2 504 748	2 294 173
Uppskjutna skatteskulder	33	2 028 358	1 850 711
Övriga långfristiga skulder	34	100 691	76 237
Summa långfristiga skulder		23 231 913	18 842 648
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	3 081 159	5 409 517
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	31	299 658	332 948
Derivatinstrument	32	7 648	214
Leverantörsskulder	35	171 856	172 814
Aktuella skatteskulder	36	48	10 002
Övriga kortfristiga skulder	37	67 788	78 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	237 002	370 543
Summa kortfristiga skulder		3 865 159	6 374 438
Summa eget kapital och skulder		37 067 508	33 784 580
Ställda säkerheter	39	21 114 209	20 956 962
Ansvarsförbindelser	40	1 093 168	1 403 314

Förändring av eget kapital koncernen

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	400	26	7 779	8 205	5	8 210
Förvärvat minoritet				0	0	0
Årets resultat			388	388	1	389
Övrigt totalresultat		-32		-32		-32
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	0
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

Koncernens kassaflödesanalys

	2012	2011
Belopp i kkr	12 mån	12 mån
Driftsöverskott	1 408 923	1 376 398
Övriga intäkter och kostnader	5 708	-2 846
Centrala administrationskostnader	-47 322	-46 428
Räntebidrag	162	2 467
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26 340	28 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 174 432	-1 118 726
Betald skatt	-6 492	-11 794
Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamheten	212 887	227 854
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader	-261 533	-38 938
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-48 646	188 916
Minskning (+) / ökning (-) av varulager	2 271	-1 083
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar	41 177	-92 670
Minskning (-) / ökning (+) av skulder	2 926	110 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 272	205 218
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-	-1
Investering i förvaltningsfastigheter	-3 156 460	-4 929 720
Investering i materiella anläggningstillgångar	-62 466	-103 608
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 327 668	1 781 095
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-41 414	367 646
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-932 672	-2 884 588
Upptagna räntebärande skulder	9 584 701	102 228 912
Amortering av räntebärande skulder	-7 751 690	-99 540 305
Kapitaltillskott	-	1 270
Utdelning	-900 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	933 011	2 689 877
Förändring av kassa och bank	1 933	10 507
Kassa och bankmedel vid årets början	30 417	19 910
Kassa och bank vid årets slut	28 484	30 417

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2012 12 mån	2011 12 mån
Hysesintäkter	5	49 214	47 631
Fastighetskostnader	6	-21 364	-22 430
Driftsöverskott		27 850	25 201
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar	7	-1 757	-1 697
Bruttoresultat		26 093	23 504
Central administration	9,10	-88 637	-74 116
Övriga intäkter	8	39 995	36 248
Rörelseresultat		-22 549	-14 364
Resultat från andelar i koncernföretag	12	493 301	812 471
Finansiella intäkter	13	504 739	577 822
Finansiella kostnader	14	-876 881	-908 436
Värdeförändring derivatinstrument	15	-235 846	-
Resultat före skatt		-137 236	467 493
Skatt	16	137 476	12 711
Årets resultat		240	480 204
Totalresultat		240	480 204

Balansräkning för moderbolaget

		2012-12-31	2011-12-31
Belopp i kkr	Not		
<i>Tillgångar</i>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	268 052	249 549
Pågående byggnation	20	2 171	1 875
Maskiner och inventarier	21	180	241
Summa materiella anläggningstillgångar		270 403	251 665
Andelar i koncernföretag	22	9 566 671	9 554 984
Långfristiga fordringar	23	127	127
Uppskjuten skattefordran	24	152 608	13 511
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 719 406	9 568 622
Summa anläggningstillgångar		9 989 809	9 820 287
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	25	1 562	1 164
Fordringar på koncernföretag	26	1 222 988	1 159 285
Övriga kortfristiga fordringar	27	4 665	1 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	10 110	1 689
Kassa och bank	30	529	3 448
Summa omsättningstillgångar		1 239 854	1 166 846
Summa tillgångar		11 229 663	10 987 133

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier)		400 000	400 000
Reservfond		28 500	28 500
Uppskrivningsfond		70 000	70 000
Summa bundet eget kapital		498 500	498 500
Balanserad vinst		3 246 581	3 666 377
Årets vinst		240	480 204
Summa fritt eget kapital		3 246 821	4 146 581
Summa eget kapital		3 745 321	4 645 081
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	33	7 782	6 160
Summa avsättningar		7 782	6 160
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	30	440 842	457 669
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	31	2 637 321	5 454 420
Derivatinstrument	32	328 035	-
Övriga långfristiga skulder	34	199	189
Summa långfristiga skulder		3 406 397	5 912 278
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	527 506	44 388
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	31	3 487 004	314 542
Leverantörsskulder	35	5 859	5 238
Aktuella skatteskulder	36	-	1 996
Övriga kortfristiga skulder	37	2 279	13 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	47 515	43 728
Summa kortfristiga skulder		4 070 163	423 614
Summa eget kapital och skulder		11 229 663	10 987 133
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	39	348 370	331 370
	40	18 538 604	17 266 711

**Förändring av eget kapital –
moderbolaget**

Belopp i kkr	Aktie- kapital	Reserv fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Totalt Eget Kapital
Eget kapital 2011-01-01	400 000	28 500	70 000	3 666 377	4 164 877
Årets resultat				480 204	480 204
Eget kapital 2011-12-31	400 000	28 500	70 000	4 146 581	4 645 081
Utdelning				-900 000	-900 000
Årets resultat				240	240
Eget kapital 2012-12-31	400 000	28 500	70 000	3 246 821	3 745 321



Moderbolagets kassaflödesanalys

	2012	2011
Belopp i kkr	12 mån	12 mån
Driftsöverskott	27 849	25 201
Övriga intäkter	39 995	36 248
Centrala administrationskostnader	-88 637	-74 116
Räntebidrag	-	6
Resultat från andelar i koncernföretag	605 902	833 471
Ränteintäkter och liknande resultatposter	443 266	600 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	-814 712	-908 436
Betald skatt	-	-1 440
Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamheten	213 664	511 080
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader	-4 634	-36 002
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	209 030	475 078
Minskning av fordringar	1 155 765	706 839
Minskning/ökning av skulder	-13 091	9 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 351 704	1 191 783
Investering i materiella anläggningstillgångar	-20 495	-8 858
Investering i koncernföretag	-1 376 197	-932 900
Försäljning av koncernföretag	1 251 910	-
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-	148 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 782	-793 104
Upptagna räntebärande skulder	3 053 277	32 786 166
Amortering av räntebärande skulder	-3 363 118	-33 182 220
Aktieägartillskott	-	728
Utdelning	-900 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 209 841	-395 326
Förändring av kassa och bank	-2 920	3 353
Kassa och bankmedel vid årets början	3 448	95
Kassa och bank vid årets slut	529	3 448

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information

Akelius Fastigheter äger och förvaltar bostadsfastigheter. Koncernen äger fastigheter i Sverige och Tyskland. Moderbolaget i koncernen är Akelius Fastigheter AB och fastigheterna ägs direkt av moderbolaget eller genom dotterföretag. Samtliga aktier i Akelius Fastigheter AB ägs av Akelius Apartments Ltd med säte på Cypern.

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.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Akelius Fastigheter AB-koncernen har upprättats i enlighet med 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, finansiella tillgångar och skulder samt derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med ÅRL, "Årsredovisningslagen", och RFR 2, "Redovisning för juridiska personer". I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat, se avsnitt 2.21.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS 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. 

Nya och ändrade standarder som tillämpas koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska för det räkenskapsår som började 1 januari 2012 har haft någon väsentlig inverkan på koncern.

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

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2012 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

- I 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. Ändringen behandlar inte frågan om vilka poster som ska ingå i "övrigt totalresultat".
- För närvarande kräver IAS 12 att uppskjuten skatt hänförlig till en tillgång värderas olika beroende på om tillgångens redovisade värde kommer att återvinnas genom att den används i verksamheten eller genom försäljning. Detta medför betydande svårigheter när tillgången värderas till verkligt värde enligt IAS 40 "Förvaltningsfastigheter". Därför införs ett undantag i den nuvarande principen för värdering av uppskjutna skattefordringar eller -skulder som uppstår vid redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Det presumeras nu att det är skattesatsen vid försäljning som ska användas. Koncernen avser tillämpa standarden räkenskapsåret som inleds 1 januari 2013 och har ännu inte utvärderat effekterna.
- IFRS 13 "Fair value measurement" 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. Koncernen avser tillämpa IFRS 13 från 1 januari 2013.

- IFRS 9 "Financial instruments" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar. IFRS 9 gavs ut i november 2009 för finansiella tillgångar och i oktober 2010 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 för avsikt att tillämpa den nya standarden senast det räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har ännu inte utvärderat effekterna. Koncernen kommer att utvärdera effekterna av de återstående faserna avseende IFRS 9 när de är slutförda av IASB.
- IFRS 10 "Consolidated financial statements" 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.
- Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet över-

förs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, och inte i övrigt tillför koncernen unik kompetens. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilken innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställts som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.4 Segmentrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Akelius-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8. *et*

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, kr, 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.

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
- Alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat.

Vid konsolidering redovisas valutakursdifferenser, som uppstår till följd av omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter och av upplåning och andra valutainstrument som identifierats som säkringar av sådana investeringar, i övrigt totalresultat. Vid avyttring av en utlandsverksamhet, helt eller delvis, förs de kursdifferenser som redovisats i eget kapital till resultaträkningen och redovisas som en del av realisationsvinsten eller -förlusten.

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar eller skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

2.6 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras 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 görs marknadsvärdering av 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.

Rörelsefastigheter, pågående byggnation samt maskiner och inventarier

Rörelsefastighet, pågående byggnation på denna samt maskiner 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.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligast, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

- maskiner och inventarier 20 procent per år
- rörelsefastighet 3 procent per år

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas vid varje rapporteringsperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde, se avsnitt 2.8.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga intäkter och kostnader" i resultaträkningen.

2.7 Nedskrivningar av icke finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, eller tillgångar som ännu inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. 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. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden, kassagenererande enheter. För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring ska göras.

2.8 Finansiella instrument

2.8.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: "Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen", "Lånefordringar och kundfordringar" samt "Övriga finansiella skulder". Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Derivatinstrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar, se avsnitt 2.10, likvida medel, se avsnitt 2.11, samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning, leverantörsskulder och den del av övriga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

2.8.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella instrument som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde i balansräkningen, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt släckts ut.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, derivatinstrument, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet eller finansnettot i resultaträkningen beroende på karaktären hos den post som säkrats ekonomiskt. Ekonomisk säkring av räntebetalningar redovisas inom finansnettot.

2.8.3 Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.8.4 Nedskrivning av finansiella instrument

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

2.8.5 Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då säkringsredovisning inte tillämpas.

Hela det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än tolv månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger tolv månader.

Ekonomisk säkring av rörliga räntebetalningar

Koncernen säkrar räntebetalningar genom ränteswap där rörliga räntebetalningar byts ut mot fasta räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning varför förändringarna i verkligt värde redovisas i finansnettot i resultaträkningen.

Elderivat

Elderivat ingår i syfte att minska resultatsvängningar som beror på variationer i elpriset. Akelius-koncernen använder sig av denna mekanism.

2.9 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. 

2.10 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.11 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.12 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens 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.

2.13 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 åter-

betalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.14 Ersättning till anställda

Företagets åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåren 2011 och 2012 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Denna pensionsplan redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Företagets åtaganden för pensioner för tjänstemän i Tyskland redovisas som avgiftsbestämd plan.

2.15 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 efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

2.16 Intäktsredovisning

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. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.17 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 2.16.

2.18 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.19 Upplysningar om närstående

Vad gäller koncernens transaktioner med närstående hänvisas till not 12 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 44 avseende övriga närståendetransaktioner.

2.20 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, exempelvis noten avseende förvaltningsfastigheter och noten avseende maskiner och inventarier.

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 återvinningsvärdet. 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 anskaffningsmetoden 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 i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i moderföretaget redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

- hyresfastigheter, bostäder 0,75 procent per år
- hyresfastigheter, lokaler, industrifastigheter 1,50 procent per år

Not 3 Finansiell riskhantering

Hysesintäkter

Akelius Fastigheters affärsidé är att långsiktigt äga 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 och i Tyskland reducerar risken för långsiktiga vakanser. Dagens hyresnivåer ger möjlighet till framtida hyreshöjningar och därmed värdeökning. En procents förändring av hyressintäkterna motsvarar en förändring av intäkterna om 28 Mkr.

Marknadsvärde 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 +/- 660 Mkr i förändrat fastighetsvärde. Förändras direktavkastningskravet i genomsnitt med +/- 0,1 procentenhet förändras marknadsvärdet med -690 Mkr respektive +720 Mkr.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Akelius är centraliserad och drivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Målet är att säkerställa koncernens långsiktiga behov av finansiering och likviditet och uppnå ett stabilt räntenetto inom beslutat riskmandat. Belåningsgraden för säkerställda krediter skall inte

överstiga 60 procent. Långfristiga kreditavtal säkerställs med säkerhet i fastigheter och med specifika åtaganden i kreditavtalen beträffande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet.

Räntebindning

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor på lång sikt. Vid utgången av räkenskapsåret hade 49 procent (58) av fastighetskrediterna en räntebindning längre än fem år och 12 procent (21) 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 24 Mkr i förändrade räntekostnader.

Marknadsvärde derivatinstrument

För att erhålla önskvärd räntebindning används räntederivat. Räntederivatens värdeutveckling är beroende av hur marknadsräntan utvecklas i förhållande till den avtalade räntan och av återstående löptid. Vid utgången av året var undervärdet i derivatportföljen 2 287 Mkr (2 103). En parallellförskjutning av diskonteringsräntan som använts vid värdering av räntederivaten med en procentenhet skulle påverka värdet med 857 Mkr. Minskar återstående löptid med ett år ökar värdet med 221 Mkr. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen har således över tid inte påverkat eget kapital.

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 på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade marknadspriset som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Verkligt värde på finansiella instrument 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.

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

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

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken reduceras genom att fastighetskrediter finns upptagna hos nitton olika kreditgivare och genom att fastighetsportföljen enbart är belånad till 55 procent (53) av marknadsvärdet. Likviditeten säkerställs genom att långa kreditavtal tecknas med ett flertal banker.

Löptid finansiella instrument

Belopp i kkr	Löptider				Summa
	- <1 år	1 - 2 år	2 - 5 år	> 5 år	
Koncernen 2012-12-31					
Tillgångar					
Derivat	19 856	10 174	90 588	104 941	225 559
Skulder					
Upplåning	4 387 918	4 461 086	12 261 917	6 324 482	27 435 403
Derivat	7 648	67 628	605 070	1 832 050	2 512 396
Leverantörsskulder	171 856				171 856
Övriga skulder	67 788	100 691	-	-	168 479
Summa	4 635 210	4 629 405	12 866 987	8 156 532	30 288 134
Koncernen 2011-12-31					
Tillgångar					
Derivat	1 121	6 541	64 227	119 661	191 550
Skulder					
Upplåning	6 733 127	3 339 614	8 373 769	7 697 415	26 143 925
Derivat	214	21 442	464 051	1 808 680	2 294 387
Leverantörsskulder	172 814				172 814
Övriga skulder	78 400	76 237	-	-	154 637
Summa	6 984 555	3 437 293	8 837 820	9 506 095	28 765 763

Valutaexponering

Investeringar utomlands finansierade i lokalvaluta upp till en maximal belåningsgrad om 60 procent medför att koncernens egna kapital påverkas av förändrade valutakurser. En förändring av valutakursen för SEK/EUR med +/- 10 procent motsvarar en förändring av eget kapital med +/- 450 Mkr.

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 resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas såsom ansvarsförbindelser. Områden som innefattar ett väsentligt inslag av uppskattningar och antaganden är:

- ***Värdering av fastigheter***

Per bokslutsdagen har marknadsvärdet för alla fastigheter bedömts. Marknadsvärdebedömningen sker i tre steg: 1) bedömning med hjälp av kassaflödesmodell för varje enskild fastighet med individuell bedömning av avkastningskrav och framtida kassaflöden, 2) rimlighetskontroll av kassaflödesmodellens värden mot jämförbara transaktioner på respektive ort och 3) second opinion och verifiering av en tredjedel av marknadsvärdebedömningarna av CB Richard Ellis.

Rimlighetskontroll av kassaflödesmodellens marknadsvärdebedömning sker mot likvärdiga transaktioner på respektive ort. Detta sker dels genom jämförelse med genomförda förvärv och försäljningar, dels genom jämförelse med ett stort antal erhållna prospekt vilka inte medfört förvärv.

Resultatet av kassaflödesmodellens värde justerad för rimlighet granskas och verifieras därefter av CB Richard Ellis. Under året har CB Richard Ellis granskat en tredjedel av marknadsvärdebedömningarna.

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

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

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

- ***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.

AN

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 5 Hyresintäkter

Koncernen	2012	2011
Bostadsintäkter	2 442 778	2 186 499
Lokalintäkter	268 696	343 122
Övriga hyresintäkter	51 045	47 457
Övriga intäkter	17 958	17 899
Summa	2 780 477	2 594 977

Moderbolaget	2012	2011
Bostadsintäkter	46 546	44 933
Lokalintäkter	1 653	1 666
Övriga hyresintäkter	947	964
Övriga intäkter	68	68
Summa	49 214	47 631

Operationell leasing, koncernen som leasegivare

Samtliga Akelius hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Framtida hyresintäkter som hänför sig till inte uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	Hyresflöde, Mkr
Förfall inom 1 år	34
Senare än 1 år men inom 5 år	118
Senare än 5 år	45
Summa	197

Not 6 Fastighetskostnader

Koncernen	2012	2011
Taxebundna kostnader	-521 652	-479 485
Driftskostnader	-298 842	-254 283
Underhållskostnader	-287 796	-283 865
Fastighetsskatt	-65 532	-60 108
Tomträttsavgäld	-3 750	-2 587
Fastighetsförvaltning	-193 982	-138 251
Summa	-1 371 554	-1 218 579

Moderbolaget	2012	2011
Taxebundna kostnader	-8 926	-9 294
Driftskostnader	-4 036	-4 294
Underhållskostnader	-5 099	-6 039
Fastighetsskatt	-1 111	-1 068
Fastighetsförvaltning	-2 192	-1 735
Summa	-21 364	-22 430

Beträffande personalkostnader som ingår i förvaltningskostnader hänvisas till not 12 avseende personal.

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar på materiella anläggningstillgångar

Koncernen	2012	2011
Nedskrivning goodwill	-	-14 936
Nedskrivning rörelsefastighet	-95 031	-7 388
Avskrivningar rörelsefastigheter	-7 539	-6 870
Avskrivningar kontorsinventarier	-5 755	-4 542
Summa	-108 325	-33 736

Rörelsefastigheter avskrivs 3,0 procent av byggnadernas anskaffningsvärde. Markanläggningar avskrivs med 5 procent av anskaffningsvärdet. Fastighetsinventarier och kontorsinventarier avskrivs med 20 procent av anskaffningsvärdet.

Moderbolaget	2012	2011
Avskrivning fastigheter	-1 696	-1 618
Summa	-1 696	-1 618

Avskrivningar kontorsinventarier	-61	-79
Summa	-1 757	-1 697

Förvaltningsfastighet avskrivs 0,75 procent av byggnadernas anskaffningsvärde. Markanläggningar avskrivs med 5 procent av anskaffningsvärde. Fastighetsinventarier och kontorsinventarier avskrivs med 20 procent av anskaffningsvärdet.



Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 8 Övriga intäkter och kostnader

Koncernen	2012	2011
Fakturering koncernföretag	2 644	-
Övriga intäkter	14 697	1 767
Driftsresultat hotellverksamhet	-11 633	-4 613
Resultat försäljning anläggningstillgångar	-1 659	2 125
Omkostnader försäljning fastigheter	-55 845	-46 548
Summa	-51 796	-47 269

Moderbolaget	2012	2011
Internfakturering koncern	34 878	31 324
Övriga intäkter	5 117	4 924
Summa	39 995	36 248

I moderbolaget finns inga inköp från koncernbolag.

Not 9 Revision

Koncernen	2012	2011
PwC		
- revision	5 440	4 562
- revision utöver ordinarie uppdrag	177	135
- skatterådgivning	1 804	1 182
- övriga uppdrag	1 778	936
Summa	9 199	6 815

Moderbolaget	2012	2011
PwC		
- revision	75	75
- revision utöver ordinarie uppdrag	-	135
- skatterådgivning	855	740
- övriga uppdrag	1 549	764
Summa	2 479	1 714

Not 10 Personal**Medelantal anställda under räkenskapsåret**

Koncernen	2012	2011
Kvinnor	106	112
Män	107	98
Summa	213	210

varav Sverige:

Kvinnor	78	69
Män	74	91
Summa	152	160

varav ledande befattningshavare:

Kvinnor	-	-
Män	7	7
Summa	7	7

Styrelsen består av fem ledamöter, samtliga män.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen	2012	2011
Styrelse och ledande befattningshavare	7 125	12 221
Övriga anställda	105 763	78 173
Summa löner och andra ersättningar	112 888	90 394
Styrelse och ledande befattningshavare	1 398	2 172
Övriga anställda	7 907	4 228
Summa pensionskostnader	9 305	6 400
Sociala avgifter	30 873	24 138
Summa	153 066	120 932

Moderbolaget	2012	2011
Styrelse och ledande befattningshavare	3 923	8 983
Övriga anställda	28 420	17 822
Summa löner och andra ersättningar	32 343	26 805
Styrelse och ledande befattningshavare	698	1 880
Övriga anställda	4 323	1 490
Summa pensionskostnader	5 021	3 370
Sociala avgifter	12 836	7 623
Summa	50 200	37 798

Inga rörliga ersättningar eller tantiem har utbetalts.

Avtal om avgångsvederlag med ledande befattningshavare

Med verkställande direktören och sex övriga ledande befattningshavare har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till sex till tolv månadslöner vid uppsägning från företagets sida. Från befattningshavares sida är uppsägningstiden tre till sex månader.

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Koncernen	2012	2011
Realiserad värdeförändring	151 398	135 622
Orealiserad värdeförändring	2 519 212	889 492
Summa	2 670 610	1 025 114

Beträffande orealiserad värdeförändring hänvisas till not 4 Uppskattningar och bedömningar.

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2012	2011
Försäljningsintäkt sålda dotterbolag	195 808	6 447
Bokfört värde sålda dotterbolag	-178 506	-728
Nedskrivning aktier och andelar	-112 600	-21 000
Utdelning aktier och andelar	821 900	529 000
Erhållna koncernbidrag	-	298 752
Lämnade koncernbidrag	-233 301	-
Summa	493 301	812 471

Not 13 Finansiella intäkter

Koncernen	2012	2011
Ränteintäkter	24 454	27 392
Valutakursdifferens	-	35 860
Räntebidrag	162	2 467
Övriga finansiella intäkter	1 887	1 391
Summa	26 503	67 110

Moderbolaget	2012	2011
Ränteintäkter koncern	504 295	554 983
Övriga ränteintäkter	444	8 400
Räntebidrag	-	6
Valutakursdifferenser	-	14 432
Övriga finansiella intäkter	-	1
Summa	504 739	577 822

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 14 Finansiella kostnader

Koncernen	2012	2011
Räntekostnader	-929 831	-824 988
Räntekostnader koncern	-210 618	-231 203
Kostnader inlåningsverksamhet	-6 558	-5 966
Övriga finansiella kostnader	-39 593	-56 569
Summa	-1 186 600	-1 118 726

Moderbolaget	2012	2011
Räntekostnader koncern	-752 668	-606 456
Övriga räntekostnader	-59 605	-299 554
Övriga finansiella kostnader	-64 608	-2 426
Summa	-876 881	-908 436

Not 15 Värdeförändring derivatinstrument

Koncernen	2012	2011
Värdeförändring räntederivat	-184 000	-764 037
Summa	-184 000	-764 037

Moderbolaget	2012	2011
Värdeförändring räntederivat	-235 846	-
Summa	-235 846	-

Not 16 Skatt

Koncernen	2012	2011
Aktuell skatt	-6 472	-11 448
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-20	-346
Uppskjuten skatt	-81 450	-58 316
Summa	-87 942	-70 110

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska beloppet som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt nedan.

**Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad
baserad på gällande skattesatser**

Redovisat resultat före skatt	2 527 994	458 426
Skatt enligt gällande skattesats	-695 406	-120 566
Värdeförändring fastigheter	662 638	255 420
Värdeförändring derivat	-48 392	-200 942
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	74 688	54 640
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-20	-346
Ändrad skattesats temporära skillnader	300 228	-
Sålda temporära skillnader	55 521	-6 264
Förändring temporära skillnader	-437 199	-52 052
Redovisad skatt i resultaträkningen	-87 942	-70 110

Skattesatser

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i koncernen. Skattesatsen är 26,3 procent (26,3) i svenska bolag och 15,825 procent (34,0) i tyska bolag.

Moderbolaget	2012	2011
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-95
Uppskjuten skatt	137 476	12 806
Summa	137 476	12 711

Inkomstskatten på bolagets resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska beloppet som skulle ha framkommit vid användning av aktuell skattesats.

**Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad
baserad på gällande skattesatser**

Redovisat resultat före skatt	-137 236	467 493
Skatt enligt gällande skattesats	36 093	-122 951
Värdeförändring derivat	-62 028	-
Avskrivning förvaltningsfastighet	735	705
Skatteeffekt av inte skattepliktiga intäkter och inte avdragsgilla kostnader netto	25 200	122 246
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-95
Ändrad skattesats temporära skillnader	14 151	-
Förändring temporära skillnader	123 325	12 806
Redovisad skatt i resultaträkningen	137 476	12 711

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående redovisat värde	31 797 388	27 651 549
Valutakursdifferens	-355 136	-41 574
Förvärv	1 663 277	3 791 459
Avyttring	-2 383 514	-1 827 642
Värdeförändring	2 680 830	1 150 354
Omföring från pågående arbete	1 264 703	1 073 242
Utgående redovisat värde	34 667 548	31 797 388
Antal lägenheter	35 443	35 151
Bostadsarea, m ²	2 324 770	2 312 635
Lokalarea, m ²	251 608	319 418
Summa area	2 576 378	2 632 053

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271 897	264 930
Omföringar från pågående arbete	20 199	6 967
Utgående anskaffningsvärden	292 096	271 897
Ingående avskrivningar	-16 700	-15 082
Årets avskrivningar	-1 696	-1 618
Utgående avskrivningar	-18 396	-16 700
Ingående nedskrivningar	-5 648	-5 648
Utgående nedskrivningar	-5 648	-5 648
Utgående redovisat värde	268 052	249 549

Antal lägenheter	698	698
Bostadsarea, m ²	47 463	47 463
Lokalarea, m ²	1 666	1 666
Summa area	49 129	49 129

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 19 Rörelsefastigheter

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående redovisat värde	120 318	125 008
Avskrivning	-7 539	-6 870
Försäljning	-399	-638
Nedskrivning	-95 031	-6 750
Omföring från pågående arbete	1 624	9 568
Utgående redovisat värde	18 973	120 318

Not 20 Pågående byggnation

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående redovisat värde	554 943	617 462
Valutakursdifferens	-3 546	-2 300
Investeringar	1 494 631	1 147 831
Förvärv	203	-
Värdeförändring	-	-125 240
Försäljning	-10 019	-
Omföring till fastigheter	-1 266 327	-1 082 810
Utgående redovisat värde	769 885	554 943

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående redovisat värde	1 875	116
Investeringar	20 495	8 726
Omföring till förvaltningsfastigheter	-20 199	-6 967
Utgående redovisat värde	2 171	1 875

Not 21 Maskiner och inventarier

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående redovisat värde	17 064	17 202
Valutakursdifferens	-204	-42
Investeringar	5 352	4 475
Förvärv	-	-28
Försäljning	-2 664	-
Avskrivningar	-5 755	-4 542
Omklassificering	-	-1
Utgående redovisat värde	13 793	17 064

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 092	2 244
Investeringar	-	132
Försäljning	-	-184
Utgående anskaffningsvärden	2 092	2 092
Ingående avskrivningar	-1 851	-2 056
Årets avskrivningar	-61	-79
Försäljning	-	284
Utgående avskrivningar	-1 912	-1 851
Utgående redovisat värde	180	241

Maskiner och inventarier avskrivs med 20 procent av anskaffningsvärdet per år. 

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 22 Andelar i koncernföretag**Moderbolaget**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående redovisat värde	9 554 984	8 643 812
Förvärv	117 125	-
Försäljning	-1 358 236	-
Kapitaltillskott	1 359 975	932 900
Likvidation	-	-728
Nedskrivningar	-107 177	-21 000
Utgående redovisat värde	9 566 671	9 554 984

Andelar i koncernföretag**Moderbolaget**

<i>Bolag</i>	<i>Org nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andel</i>	<i>Aktier/ andelar</i>	<i>Bokfört Värde</i>
Akelius Bonis AB	556779-4424	Danderyd	100%	1 000	70
Akelius Fastigheter Amerika Norra 29 AB	556708-5831	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Fastigheter Amerika Norra 41 AB	556708-5898	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Fastigheter i Göteborg AB	556647-1792	Danderyd	100%	1 000	136 828
Akelius Fastigheter Rydebäck AB	556621-4390	Danderyd	100%	1 000	2 089
Akelius Fastigheter Sydväst AB	556610-3080	Stockholm	100%	1 000	115 050
Akelius Fastigheter Ödla i Helsingborg AB	556644-7727	Danderyd	100%	100	8 593
Akelius Fastighetsrenting AB	556673-2417	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius GmbH	-	Berlin	94,9%	-	3 378 005
Akelius Holding AB	556705-7673	Danderyd	100%	1 000	200
Akelius Hotell och Fastigheter AB	556650-2414	Danderyd	100%	5 000	100
Akelius Invest AB	556705-7699	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Lgh Amerika Norra 52 AB	556708-5955	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Lgh Kullen Västra 58 AB	556661-3823	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Lgh Prins Fredrik 18 AB	556661-3898	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Lots GmbH & CoKG	-	Berlin	94,9%	-	117 055
Akelius Lägenheter AB	556549-6360	Stockholm	100%	20 541 962	5 691 736
Akelius Lägenheter Filen 9 AB	556661-3781	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	556709-3363	Danderyd	100%	1 000	100
Akelius Spar AB (publ)	556618-8123	Göteborg	100%	10 000	114 961
Åre Hyreslägenheter AB	556695-4862	Danderyd	100%	1 000	1 184
					9 566 671



Not 23 Långfristiga fordringar

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	194 528	524 483
Tillkommande fordringar	327 924	112 143
Avgående fordringar	-315 425	-442 098
Summa	207 027	194 528

Av långfristiga fordringar i koncernen avser 100,782 kkr (173 933) spärade bankmedel. Föregående år avsåg 106,747 kkr räntebärande fordringar med löptid överstigande ett år.

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående bokfört värde	127	148 781
Tillkommande fordringar	-	4 007
Avgående fordringar	-	-152 661
Summa	127	127

Not 24 Uppskjutna skattefordringar

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	569 047	354 314
Resultatpåverkande poster	151 607	214 422
Tillkommande fordringar	54	311
Summa	720 708	569 047
Underskottsavdrag	217 604	16 001
Derivat	503 104	553 046
Summa	720 708	569 047

Uppskjuten skattefordran beräknas med 22 procent (26,3) på temporära skillnader mellan verkligt och skattemässigt värde.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag motsvarar 989 108 kkr (60 840) i underskottsavdrag. Merparten av underskottsavdragen förväntas komma utnyttjas kommande år. 32 kkr av underskottsavdragen kan utnyttjas först 2015 och 23 kkr kan utnyttjas först 2017. 

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	13 511	-
Resultatpåverkande poster	139 097	13 511
Summa	152 608	13 511
 Underskottsavdrag	 152 608	 13 511
Summa	152 608	13 511

Uppskjuten skattefordran beräknas med 22 procent (26,3) på temporära skillnader mellan verkligt och skattemässigt värde.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag motsvarar 693 675 kkr (51 374) i underskottsavdrag. Underskottsavdragen förväntas komma utnyttjas kommande år.

Not 25 Kundfordringar

Kundfordringar avser främst fordringar på bostadshyresgäster. Risken för kundförluster bedöms som liten varför reservering för osäkra fordringar inte har gjorts. Nedskrivning av kundfordran görs när förlusten är konstaterad.

Not 26 Fordringar på koncernföretag

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	27 917	-
Tillkommande fordringar	3 283	28 117
Avgående fordringar	-27 097	-200
Summa	4 103	27 917

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning med moder- och systerbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	1 159 285	1 865 262
Tillkommande fordringar	63 703	-
Avgående fordringar	-	-705 977
Summa	1 222 988	1 159 285

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning med moder-, syster- och dotterbolag. Koncerninterna lån med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande. 

Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	222 048	123 168
Tillkommande fordringar	109 116	195 247
Avgående fordringar	-	-96 367
Summa	331 164	222 048

Övriga kortfristiga fordringar avser till övervägande del förskott på förvärv av fastighetsbolag i Tyskland. Föregående år ingick även kortfristig del av reversfordringar, vilka lösts under året.

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	1 260	2 796
Tillkommande fordringar	3 405	805
Avgående fordringar	-	-2 341
Summa	4 665	1 260

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	12 982	13 527
Tillkommande fordringar	33 571	-
Avgående fordringar	-	-545
Summa	46 553	12 982

Förutbetalda driftskostnader	33 953	8 342
Förutbetalda räntekostnader	11 034	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	2 271
Upplupna ränteintäkter	1 566	2 369
Summa	46 553	12 982

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående fordringar	1 689	1 407
Tillkommande fordringar	8 421	282
Summa	10 110	1 689

Förutbetalda driftskostnader	4 853	1 682
Förutbetalda räntekostnader	5 250	-
Upplupna ränteintäkter	7	7
Summa	10 110	1 689

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 29 Kassa och bank

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Kassamedel	127	409
Bankmedel	28 357	30 008
Summa	28 484	30 417
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Kassamedel	1	1
Bankmedel	528	3 447
Summa	529	3 448

Förändring av kassa och bank framgår av kassaflödesanalyserna.

Not 30 Extern upplåning

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Långfristig upplåning		
Upplåning mot säkerhet	15 330 795	12 020 639
Upplåning utan säkerhet	420 000	44 388
Summa	15 750 795	12 065 027
Kortfristig upplåning		
Upplåning mot säkerhet	2 618 602	5 025 321
Upplåning utan säkerhet	462 557	384 196
Summa	3 081 159	5 409 517
Total extern upplåning	18 831 954	17 474 544
Ingående upplåning	17 474 544	14 258 991
Valutakursdifferens	-217 153	-44 692
Nyupplåning	7 185 147	101 826 294
Amortering	-5 610 584	-98 566 049
Summa	18 831 954	17 474 544
Räntebindning		
0 – 1 år	2 870 838	3 945 929
1 – 2 år	334 131	642 191
2 – 5 år	5 974 546	2 915 699
5 – år	9 652 439	9 970 725
Summa	18 831 954	17 474 544

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Kapitalbindning

0 – 1 år	3 081 159	5 409 517
1 – 2 år	1 999 865	2 179 331
2 – 5 år	9 155 060	5 539 098
5 – år	4 595 869	4 346 598
Summa	18 831 954	17 474 544

Extern upplåning mot säkerhet

Genomsnittlig kapitalbindning	År	5,3	6,0
Genomsnittlig räntebindning	År	5,7	5,8
Genomsnittlig ränta	%	4,13	4,94

Beträffande finanspolicy och finansverksamheten hänvisas till not 3
Finansiell riskhantering. Långfristiga lån löper främst med tre månaders
räntebindning, medan kreditmarginalerna löper med längre tid. Över-
värde hänförligt till kreditmarginaler beräknas till 5 Mkr.

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Långfristig upplåning		
Upplåning mot säkerhet	20 842	440 252
Upplåning utan säkerhet	420 000	17 417
Summa	440 842	457 669
Kortfristig upplåning		
Upplåning mot säkerhet	483 118	-
Upplåning utan säkerhet	44 388	44 388
Summa	527 506	44 388
Total extern upplåning	968 348	502 057
 Ingående upplåning	502 057	2 609 516
Valutakursdifferens	45	22 330
Nyupplåning	541 486	30 078 176
Amortering	-75 240	-32 207 965
Summa	968 348	502 057
 Ränte- och kapitalbindning		
0 – 1 år	527 506	457 669
1 – 2 år	20 842	44 388
2 – 5 år	420 000	-
Summa	968 348	502 057

Beträffande finanspolicy och finansverksamheten hänvisas till not 3
Finansiell riskhantering. 

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 31 Skulder till koncernföretag

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Långfristig upplåning	2 847 321	2 556 500
Kortfristig upplåning	299 658	332 948
Summa	3 146 979	2 889 448
Ingående upplåning	2 889 448	3 461 742
Valutakursdifferens	-955	-656
Nyupplåning	2 399 592	402 618
Amortering	-2 141 106	-974 256
Summa	3 146 978	2 889 448

Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. För 1 710 000 kkr (-) av lånen har säkerhet ställts för lånens fullgörande.

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Långfristig upplåning	2 637 321	5 454 420
Kortfristig upplåning	3 487 004	314 542
Summa	6 124 325	5 768 962
Ingående upplåning	5 768 961	4 035 227
Valutakursdifferens	606	-
Nyupplåning	2 511 791	2 707 990
Amortering	-2 157 033	-974 255
Summa	6 124 325	5 768 962

Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. För 1 500 000 kkr (-) av lånen har säkerhet ställts för lånens fullgörande.

Not 32 Derivatinstrument

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Övervärde		
Ingående derivat	191 550	24 401
Tillkommande derivat	2 708	7 662
Avyttrade derivat	-1 121	-
Värdeförändring ingående derivat	32 422	159 487
Summa	225 559	191 550
Räntederivat	225 559	191 550
Summa	225 559	191 550
Långfristig del av övervärde	211 500	190 429
Kortfristig del av övervärde	14 059	1 121
Summa	225 559	191 550

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Undervärde	2012-12-31	2011-12-31
Ingående derivat	2 294 387	1 363 201
Tillkommande derivat	192 225	3 357
Avgående derivat	-84 497	-11 319
Värdeförändring ingående derivat	110 281	939 148
Summa	2 512 396	2 294 387

Räntederivat	2 512 396	2 294 387
Summa	2 512 396	2 294 387

Långfristig del av undervärde	2 504 748	2 294 173
Kortfristig del undervärde	7 648	214
Summa	2 512 396	2 294 387

Nettovärde	2012-12-31	2011-12-31
Övervärde	225 559	191 550
Undervärde	-2 512 396	-2 294 387
Summa	-2 286 837	-2 102 837

Nominellt belopp för derivatinstrumenten var 11 748 Mkr (12 130). Derivatinstrumenten avser huvudsakligen räntederivat för att erhålla önskvärde ränterisk.

Moderbolaget

Undervärde	2012-12-31	2011-12-31
Ingående derivat	-	-
Tillkommande derivat	92 189	-
Värdeförändring ingående derivat	235 846	-
Summa	328 035	-
Räntederivat	328 035	-
Summa	328 035	-

Från och med 2012 tillämpar moderbolaget inte säkringsredovisning. Derivaten har värderats enligt lägsta värdets princip. Nominellt belopp för derivatinstrumenten var 2 775 Mkr (-).

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 33 Uppskjutna skatteskulder

Förvärvade temporära skillnader är inte medtagna i koncernens uppskjutna skatteskuld.

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	1 850 711	1 571 398
Resultatpåverkande poster	233 164	272 738
Tillkommande skulder	-	6 575
Avgående skulder	-55 517	-
Summa	2 028 358	1 850 711
Fastigheter	2 027 122	1 849 233
Obeskattade reserver	1 236	1 478
Summa	2 028 358	1 850 711
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	6 160	5 455
Resultatpåverkande poster	1 622	705
Summa	7 782	6 160
Fastigheter	7 782	6 160
Summa	7 782	6 160

Not 34 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	76 237	3 067
Tillkommande skulder	24 977	620 470
Avgående skulder	-522	-547 300
Summa	100 691	76 237
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	189	107
Tillkommande skulder	10	82
Summa	199	189

Övriga långfristiga skulder avser depositioner från hyresgäster.

Not 35 Leverantörsskulder

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	172 814	134 323
Tillkommande skulder	1 932 177	1 757 719
Avgående skulder	-1 933 135	-1 719 228

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Summa	171 856	172 814
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	5 238	5 226
Tillkommande skulder	109 392	95 449
Avgående skulder	-108 771	-95 437
Summa	5 859	5 238

Not 36 Aktuella skatteskulder

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	10 002	3 528
Skattekostnad	77	11 794
Förändring skatteskuld	-10 031	-5 320
Summa	48	10 002

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	1 996	3 341
Skattekostnad	-	95
Avgående skulder	-1 996	-1 440
Summa	0	1 996

Skatteskulder avser skulder på inkomstskatt.

Not 37 Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	78 400	86 480
Tillkommande skulder	-	78 400
Avgående skulder	-10 612	-86 480
Summa	67 788	78 400

Övriga skatter	1 340	326
Lagfarter	-	13 526
Övrigt	66 448	64 548
Summa	67 788	78 400

Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	13 722	3 950
Tillkommande skulder	-	13 722
Avgående skulder	-11 443	-3 950
Summa	2 279	13 722

Övriga skatter	-	1 482
Övrigt	2 279	12 240
Summa	2 280	13 722

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	370 543	413 215
Tillkommande skulder		370 543
Avgående skulder	-133 541	-413 215
Summa	237 002	370 543
Förutbetalda hyresintäkter	91 849	138 658
Upplupna driftskostnader	26 632	125 082
Upplupna räntekostnader	118 521	106 803
Summa	237 002	370 543
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Ingående skulder	43 728	79 448
Tillkommande skulder	3 787	43 728
Avgående skulder	-	-79 448
Summa	47 515	43 728
Förutbetalda hyresintäkter	2 302	2 624
Upplupna driftskostnader	11 537	17 802
Upplupna räntekostnader	33 676	23 302
Summa	47 515	43 728

Not 39 Ställda säkerheter

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Pantsatta bankmedel	100 782	101 168
Fastighetsinteckningar	20 697 769	20 489 916
Aktier i dotterbolag	315 658	365 878
Summa	21 114 209	20 956 962
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	348 370	331 370
Summa	348 370	331 370

Not 40 Ansvarsförbindelser

Koncernen	2012-12-31	2011-12-31
Ställda garantier	1 093 168	1 403 314
Summa	1 093 168	1 403 314
Moderbolaget	2012-12-31	2011-12-31
Borgensåtagande dotterbolag	17 445 436	15 863 397
Ställda garantier	1 093 168	1 403 314
Summa	18 538 604	17 266 711

Akelius Fastigheter AB

org nr 556156-0383

Not 41 Närstående**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 22.

Närståendetransaktioner

Följande transaktioner har skett med bolag inom Akelius Foundation koncernen.

	2012	2011
Försäljning av finansiella tillgångar:		
Akelius Apartments Ltd	-	99 058
Övriga bolag	-	275 192

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

	Bolag kontrollerade av styrelse- andra ledamot närstående	
2012		
Köp av tjänster	1 708	7 623
Försäljning av finansiella tjänster	-	53 725
2011		
Köp av tjänster	2 374	7 379
Försäljning av anläggningstillgångar	-	5 117
Försäljning av finansiella tjänster	-	27 918

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. 

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.

London den 12 april 2013



Leif Norburg
Styrelseordförande

Roger Akelius



Anders Janson



Pål Ahlsén
Verkställande direktör



Igor Rogulj

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 april 2013.



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor



Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akelius Fastigheter AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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 eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akelius Fastigheter AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, 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 eller förlust 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 eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

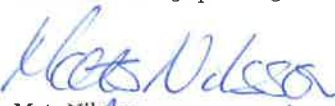
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har 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.

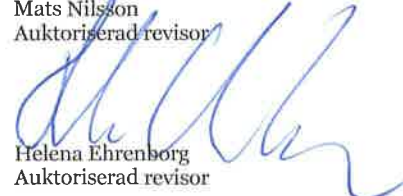
Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2013



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor



Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor