

delårsrapport

januari till mars 2024

	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 766	6 111	5 686
Antal lägenheter	19 661	19 559	19 652
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 195	1 192	1 196
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	2,0	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	5,7	7,3	5,9
Hysespotential, procent	22	22	21
Belåningsgrad, procent	34	17	42
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	139	429	170
Räntetäckningsgrad, 12 månader	8,1	62,5	21,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	8,2	68,0	22,0
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB	BBB-
Kreditbetyg, Fitch Ratings	BBB	BBB	BBB
Substansvärde, meur	3 379	4 341	2 863
Hysesintäkter, meur	87	81	333
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	8,2	13,1	10,8
Driftöverskott, meur	47	40	173
Överskottsgrad, procent	54,2	49,1	51,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	19,4	15,1	18,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	44	35	156
Resultat, meur	12	-33	-260

Alternativa nyckeltal på sidorna 30–32 och definitioner på sidorna 35–37.



Dominion Plaza, Washington D.C.
Förvärvat 2022.

19,4 procents ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 19,4 procent.

De främsta drivkrafterna är högre uthyrningsgrad, ökade hyresnivåer och färdigställande av investeringsprojekt.

vakansgraden minskar 1,5 procentenheter i jämförbart bestånd

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning har under de senaste tolv månaderna minskat vakansgraden i jämförbart bestånd med 1,5 procentenheter till 5,7 procent.

Vakansgraden exklusive renoveringar och försäljningar var 1,1 procent.

hyresintäkter ökar 8,2 procent i jämförbart bestånd

Den positiva trenden för hyresintäkter fortsätter.

Stark efterfrågan på Akelius lägenheter i kombination med högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt är de främsta drivkrafterna.

Därtill har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 7,5 procent under de senaste tolv månaderna.

direktavkastningskravet stabiliseras

Direktavkastningskravet ökade från 4,74 till 4,77 procent.

Den negativa värdetillväxten under 2024 var 16 meur, eller 0,3 procent.

starkare finansiell ställning

Akelius återbetalade en obligation om 500 meur i mars.

Medel för att återbetala obligationen kom från den finansiella garantin från huvudägaren.

Belåningsgraden minskade under kvartalet till 34 procent.

Det är under tröskelvärdet om 35 procent enligt finanspolicyn.

Med den minskande skulden och den finansiella garantin från huvudägaren, har Akelius stärkt sin finansiella ställning.

Akelius har inga kommande obligationsinlösen förrän november 2024, då obligationer om 854 msek förfaller.

fortsätter förbättra fastigheterna

Akelius fortsätter att förbättra portföljen. Slutförandet av stora investeringsprojekt och att minska vakanserna lönar sig.

Resultatet är starka hyresintäkter och ökat driftöverskott.

Akelius bevakar fastighetsmarknaden noggrant och är selektiva med transaktioner.



Ralf Spann,
Vd and styrelseledamot

fastighetsbeståndet 31 mars 2024

verkligt värde fastigheter 5 766 meur

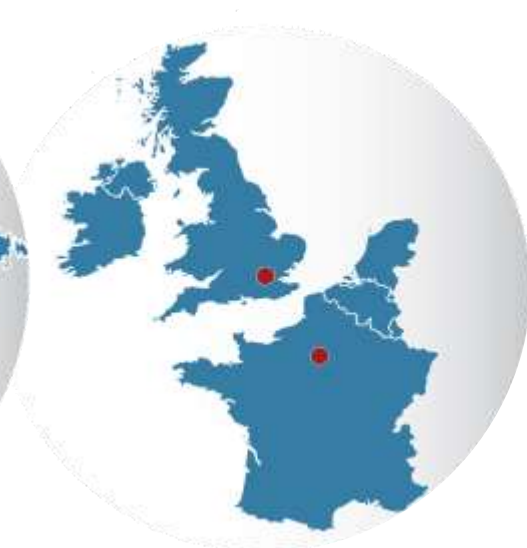
USA



Kanada

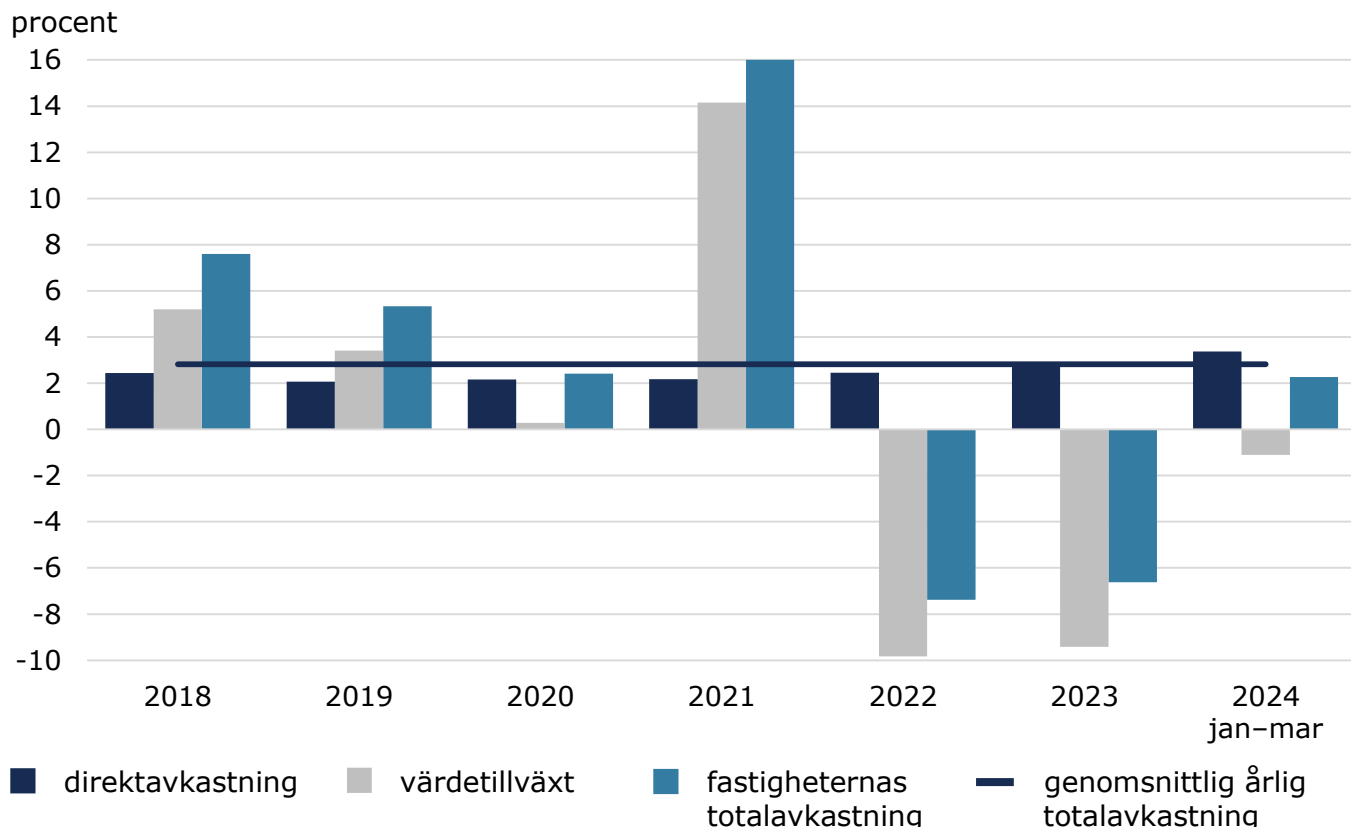


Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad bostäder, procent	Direkt- avkastn- ingskrav, procent
			meur	Euro/ kvm	Andel, procent		
London	2 355	103	964	9 356	17	3,8	4,43
Paris	1 541	52	432	8 365	7	18,0	3,90
Europa	3 896	155	1 396	9 025	24	9,4	4,25
Washington D.C.	3 064	248	846	3 412	15	10,0	5,54
New York	1 745	122	656	5 354	12	2,8	5,10
Boston	1 258	81	601	7 398	10	3,7	4,94
Austin	861	66	168	2 555	3	7,0	5,09
USA	6 928	517	2 271	4 388	40	6,6	5,23
Toronto	4 287	243	1 111	4 575	19	1,5	4,42
Montreal	4 214	291	947	3 259	17	5,2	4,81
Ottawa	120	11	20	1 766	0	0,0	4,75
Quebec City	216	15	21	1 364	0	0,5	5,00
Kanada	8 837	560	2 099	3 748	36	3,2	4,62
Summa/ Genomsnitt	19 661	1 232	5 766	4 679	100	5,7	4,77

totalavkastning fastigheter 2,2 procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2024	5 686	
Värdeförändringar	-16	-0,3
Investeringar	36	0,6
Köp	-	0,0
Försäljningar	-	0,0
Valutakursförändringar	60	1,1
Verkligt värde 31 mar 2024	5 766	1,4
Värdeförändringar	-16	-0,3
Driftöverskott	47	0,8
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	31	Per år: 2,2

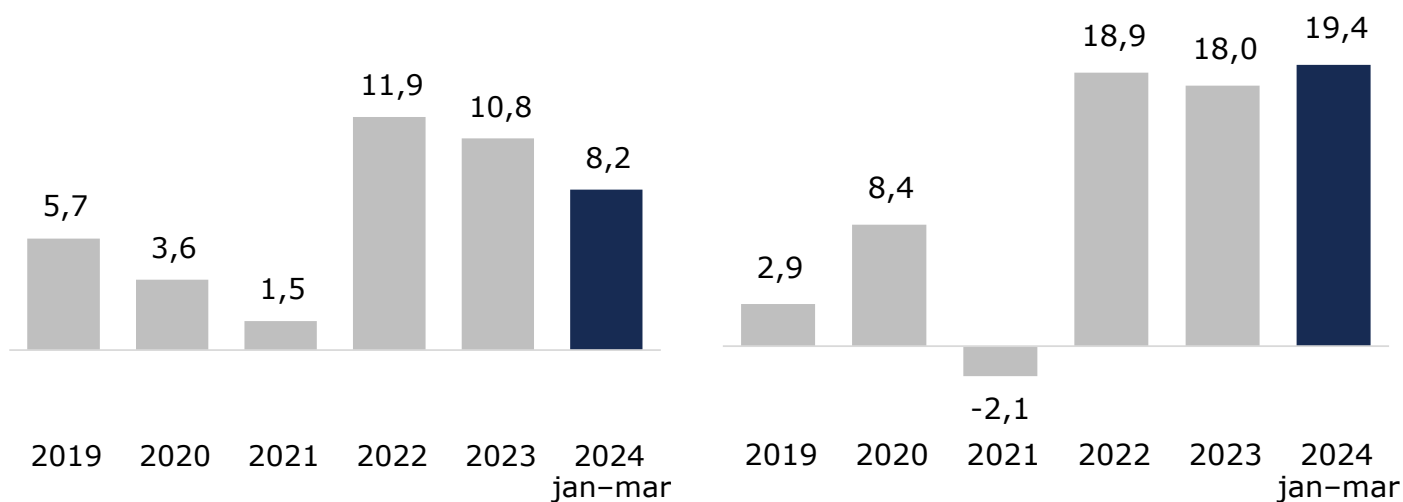
direktavkastningskrav 4,77 procent värdeförändring -16 meur

Procent	Direktavkastningskrav	Diskont-erings-ränta	meur	Avkastning, procent
1 jan 2024	4,74	6,73	Kassaflöde 15	0,27
Köp	0,00	0,00	Avkastningskrav -31	-0,55
Försäljningar	0,00	0,00	Försäljningar -	0,00
Jämförbara fastigheter	0,03	0,03	Köp -	0,00
Valutakursförändringar	0,00	0,00	Värdeförändring -16	-0,28
31 mar 2024	4,77	6,76		

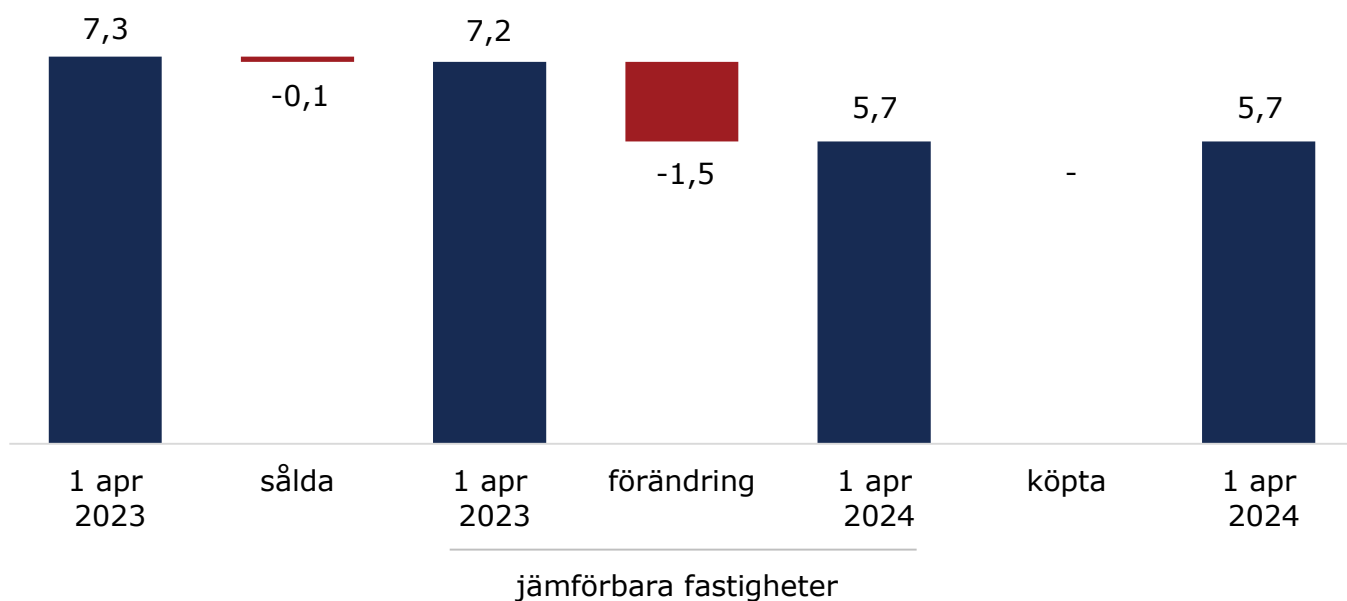
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 8,2 procent

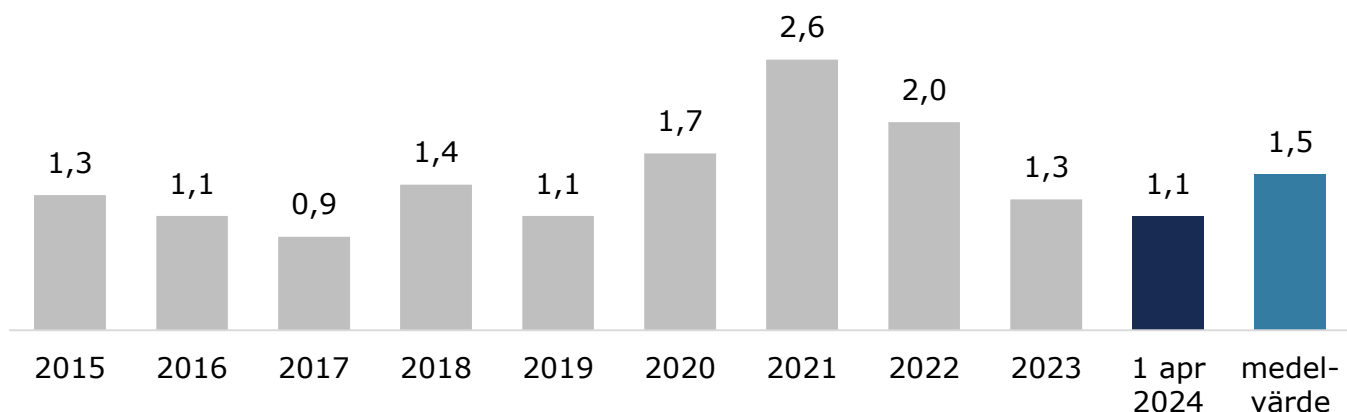
driftöverskott 19,4 procent



vakansgrad bostäder 5,7 procent



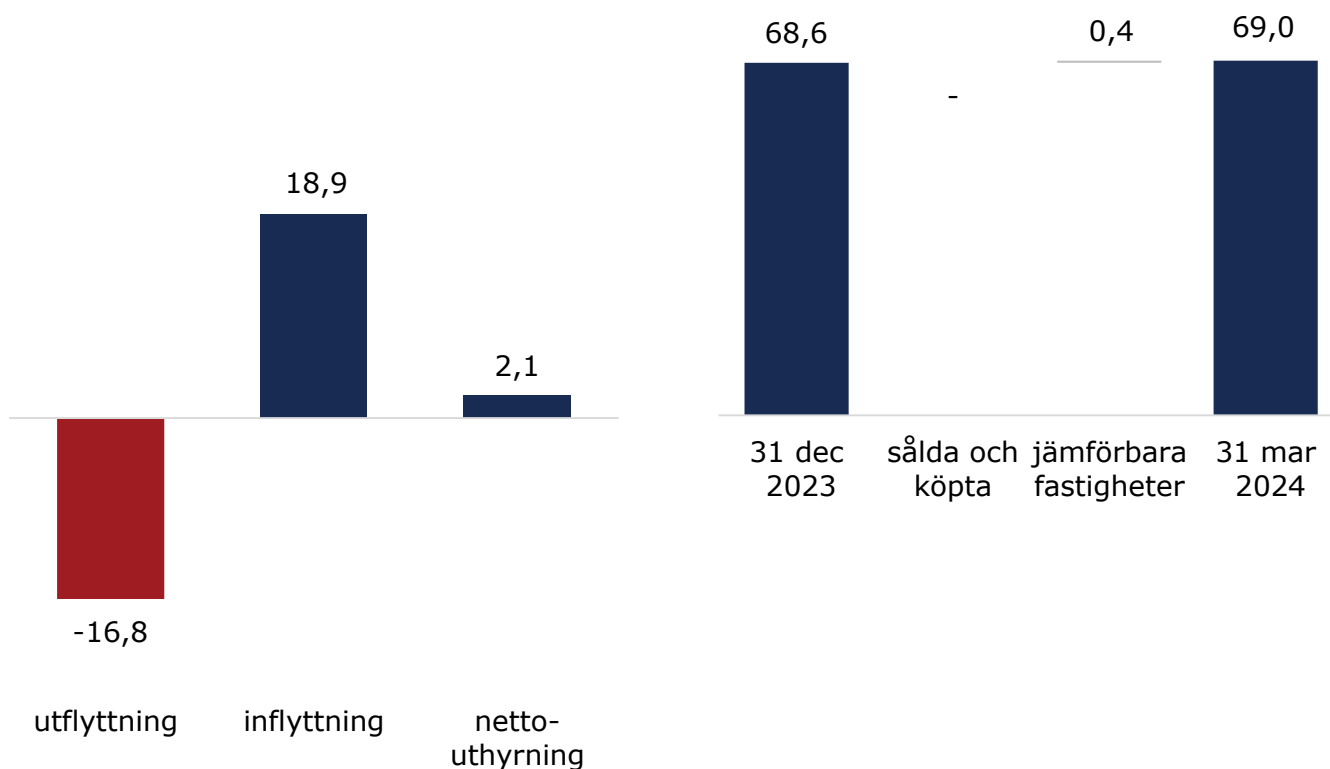
reell vakansgrad bostäder 1,1 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

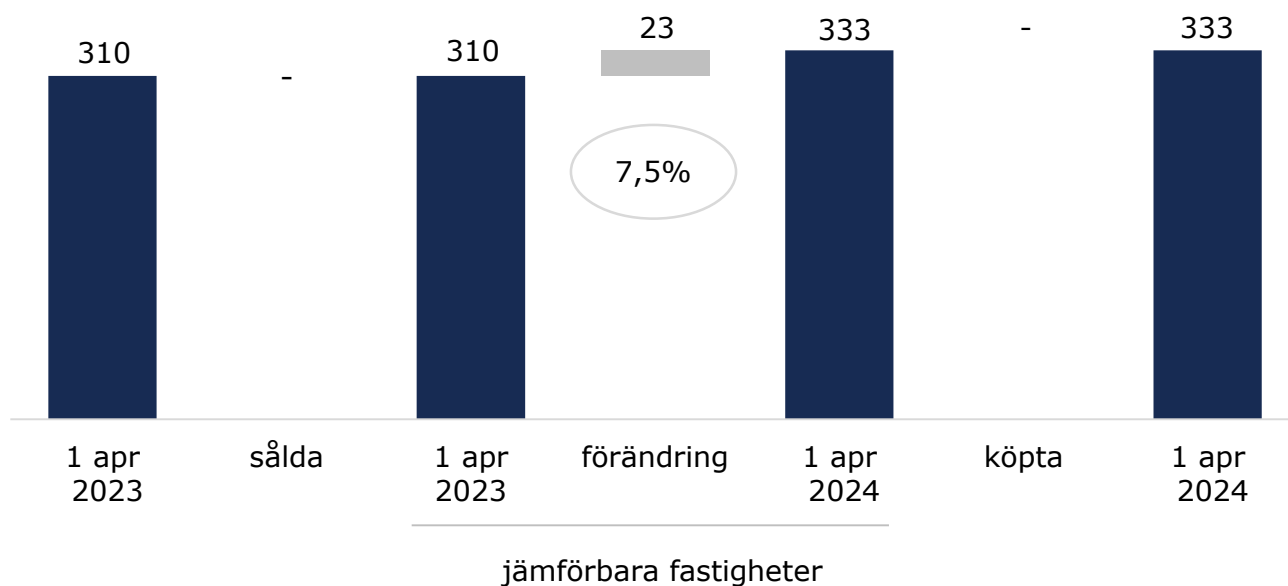
nettouthyrning 2,1 meur
januari till mars 2024

uppgraderade lägenheter
69,0 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

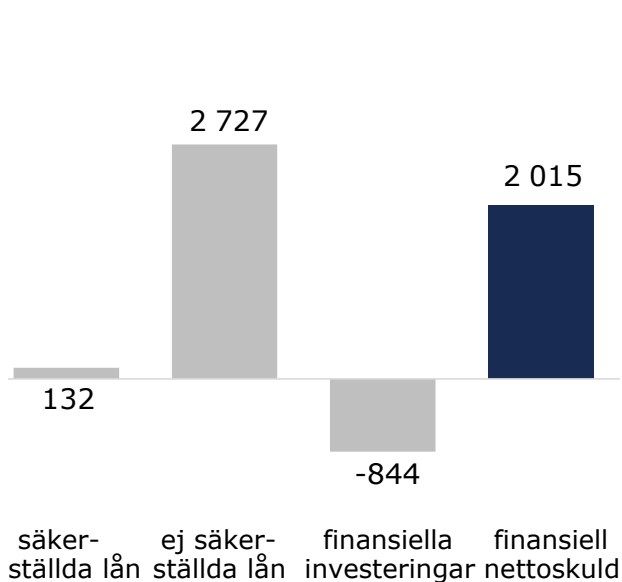
meur



finansiering

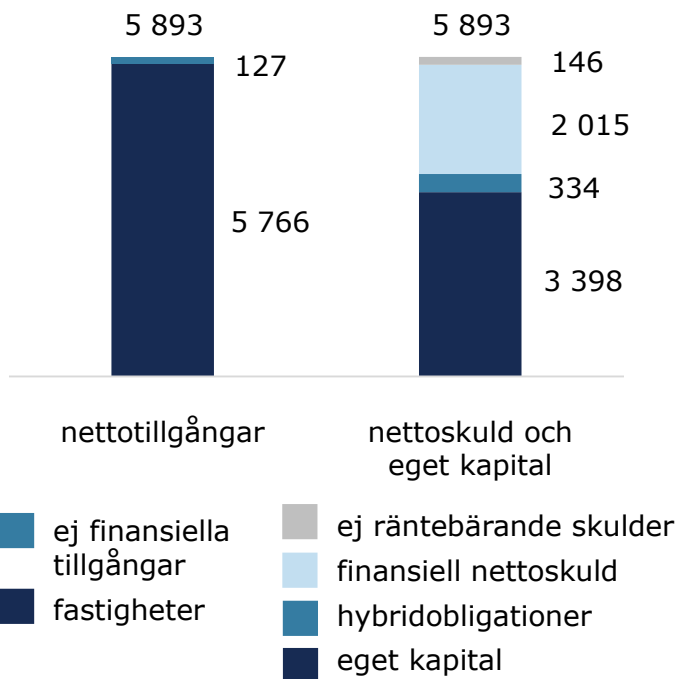
finansiell nettoskuld

meur



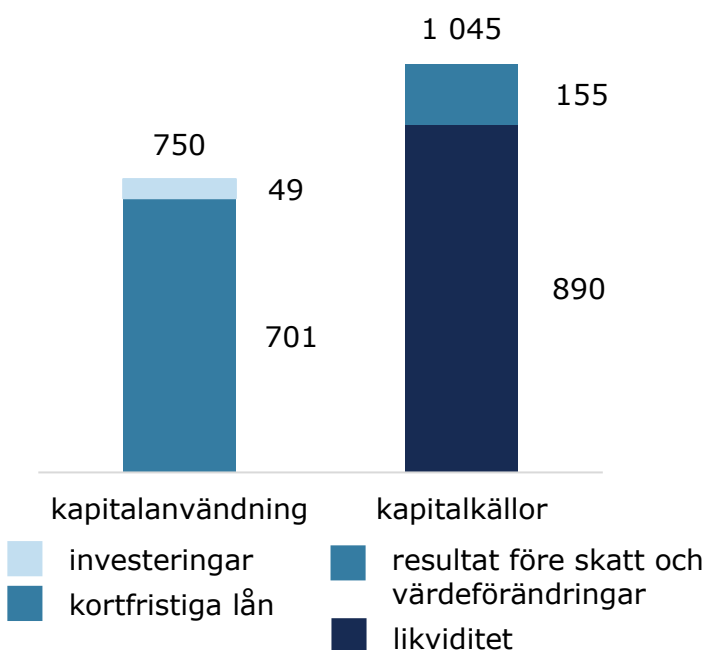
nettobalans

meur



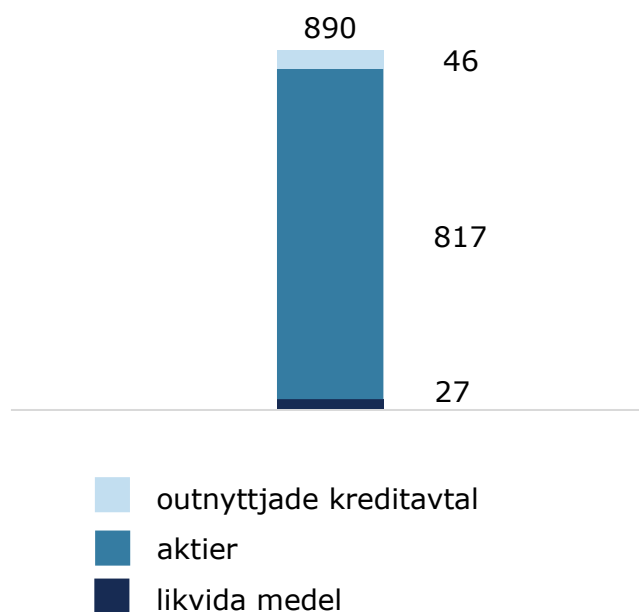
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

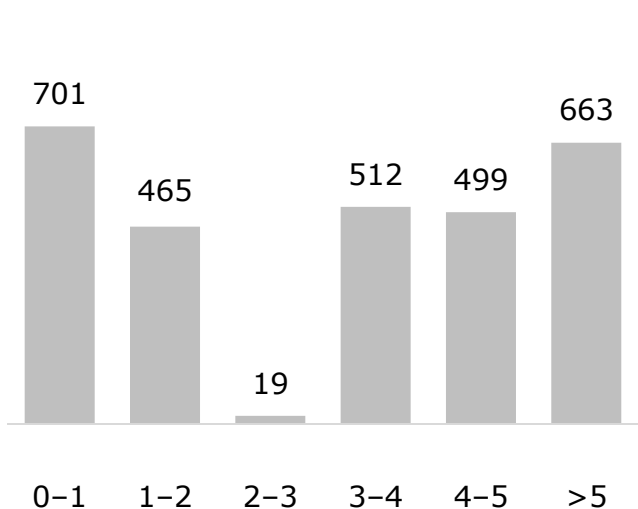
meur



finansiering

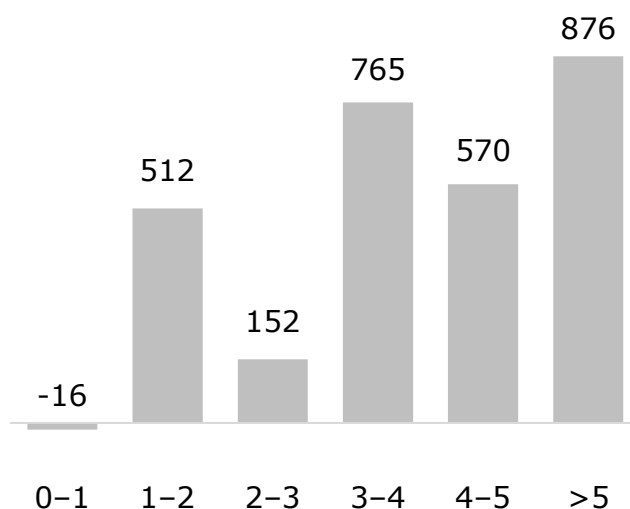
förfall kapitalbindning

meur per år

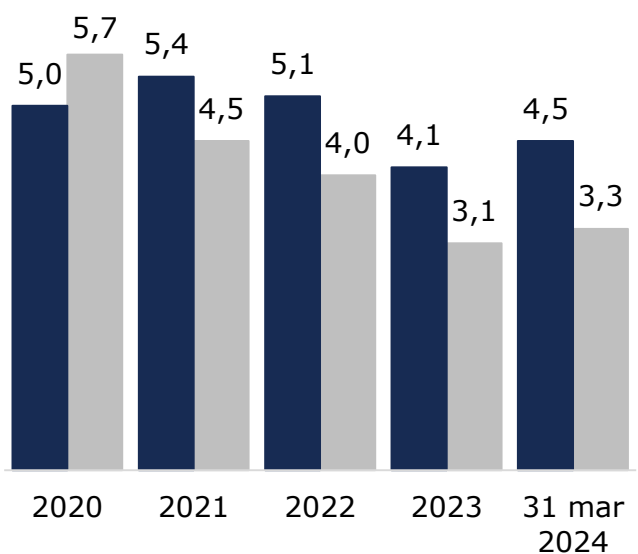


förfall räntebindning

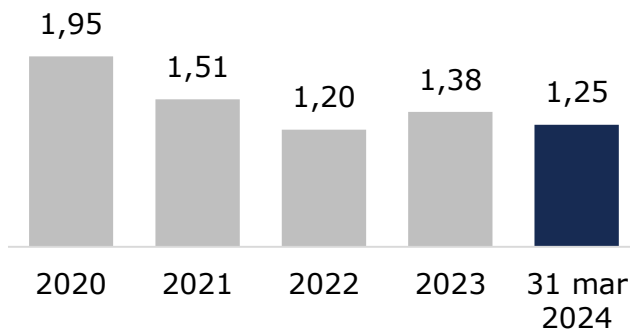
meur per år



räntebindning 4,5 år
kapitalbindning 3,3 år



ränta 1,25 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	apr 2023– mar 2024	Intjänings- kapacitet per 31 mar 2024
Hysesintäkter	339	365
Driftskostnader	-135	-137
Underhåll	-23	-23
Driftöverskott	181	205
Centrala administrationskostnader	-16	-12
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	165	193
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	163	191
Nettoräntekostnader	-20	-36
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	8,2	5,3
Realiserad värdetillväxt	-2	
Räntetäckningsgrad	8,1	
Finansiell nettoskuld per 31 mar 2024	2 015	2 015
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	12,2	10,4

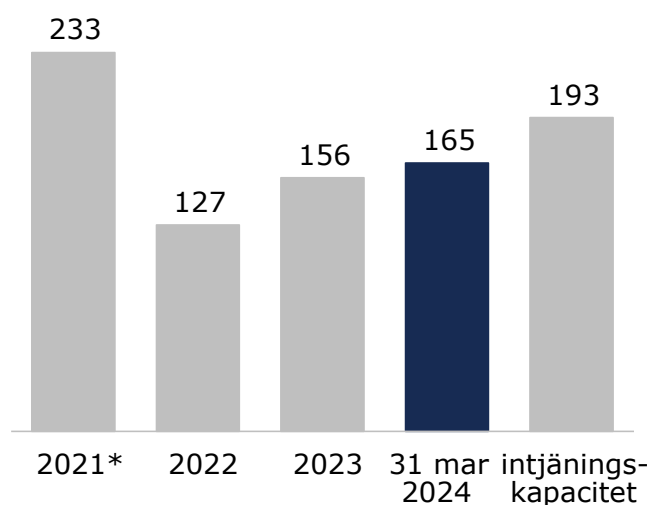
intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 mars 2024.

Hysesintäkter inkluderar 348 meur i hyresvärde för bostäder per 1 april 2024, 14 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 8 meur i övriga intäkter.

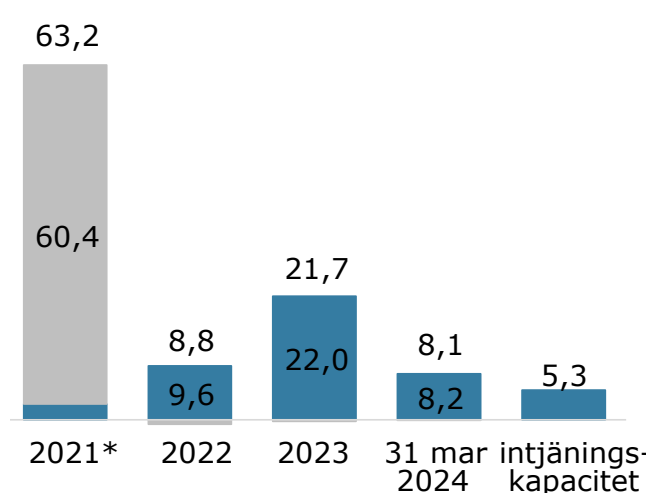
Hyresvärde för bostäder om 348 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 333 meur i kontrakterad hyra för bostäder. Endast räntekostnader är inkluderat i intjäningskapacitet på grund av försäljning av finansiella investeringar i slutet av 2023.

EBITDA 165 meur



* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

räntetäckningsgrad 8,1

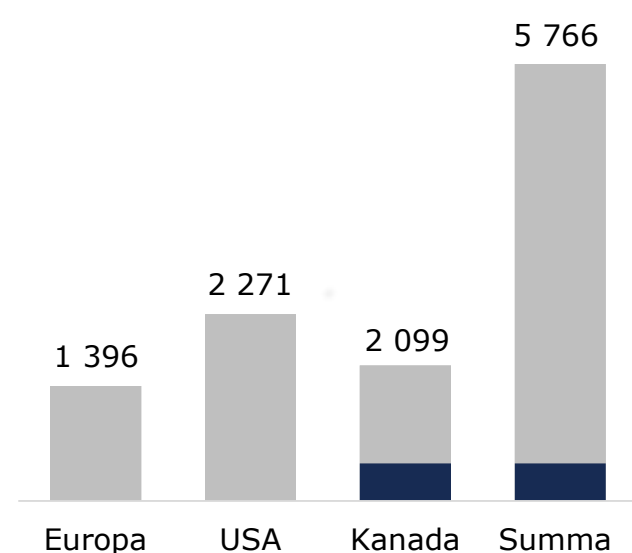


■ realiserad värdetillväxt
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

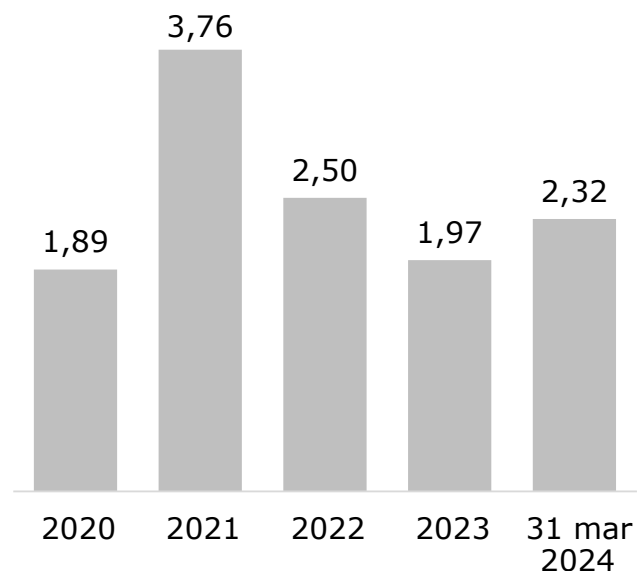
finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



ej pantsatt kvot



■ ej pantsatta ■ pantsatta

lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	31 mar 2024 Redovisat värde	31 mar 2024 Verkligt värde	31 dec 2023 Redovisat värde	31 dec 2023 Verkligt värde
Lån	2 859	2 572	3 354	3 012
Hybridobligationer	334	306	334	281
Summa	3 193	2 878	3 688	3 293

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	31 mar 2024	31 dec 2023
Tillgångar	894	907
Skulder	10	56

Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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

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

Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

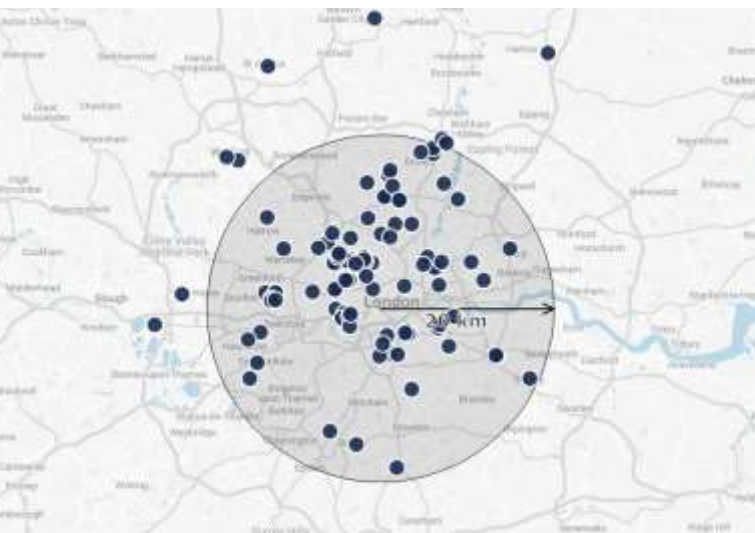
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

Investeringen i Castellum AB är värderad till verkligt värde via resultaträkningen och baseras på nivå 1.

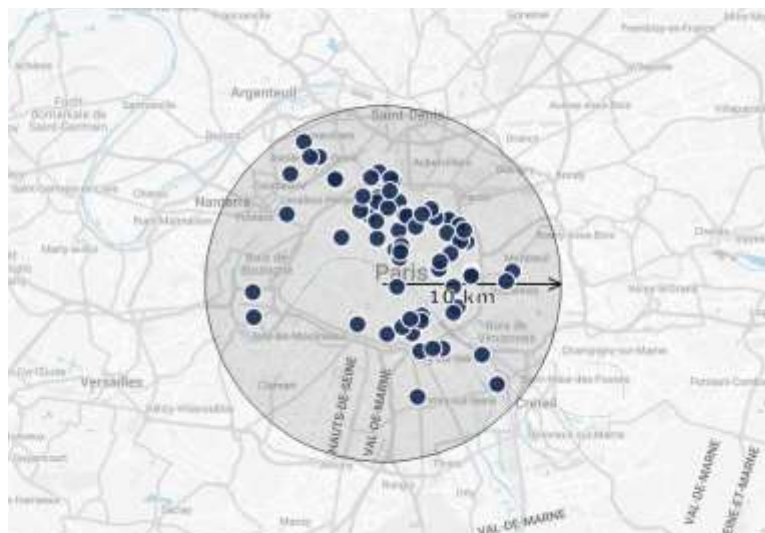
Se ytterligare information på sida 21.

Inga förflyttningar har ägt rum mellan de olika hierarkiska nivåerna under perioden.

London



Paris



● jämförbara fastigheter

London

Paris

Fastighetsportfölj

	London	Paris
Verkligt värde, meur	964	432
Direktavkastningskrav, procent	4,43	3,90
Andel uppgraderade lägenheter, procent	79	64
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	94	47
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	9	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	84	97

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 apr 2023	36,62	29,27
Valutakursförändringar	1,03	-
Justerad total portfölj 1 apr 2023	37,65	29,27
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	37,65	29,27
Förändring i jämförbar portfölj	3,06	0,80
- Förändring i procent	8,1	2,7
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	40,71	30,07
Köp och nybyggnation	0,32	-
Total portfölj 1 apr 2024	41,03	30,07
Nyuthyrningshyra	47,08	35,08

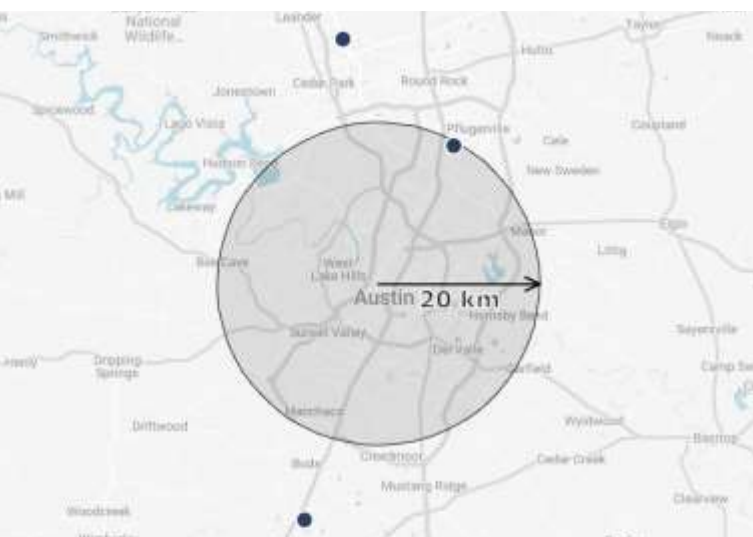
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	0,7	0,3
Lägenheter under uppgradering	3,1	17,7
Vakansgrad	3,8	18,0

Austin



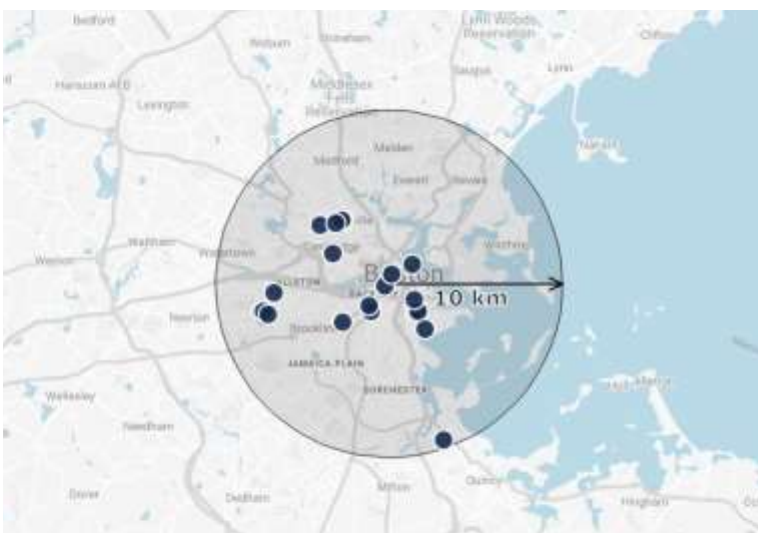
New York



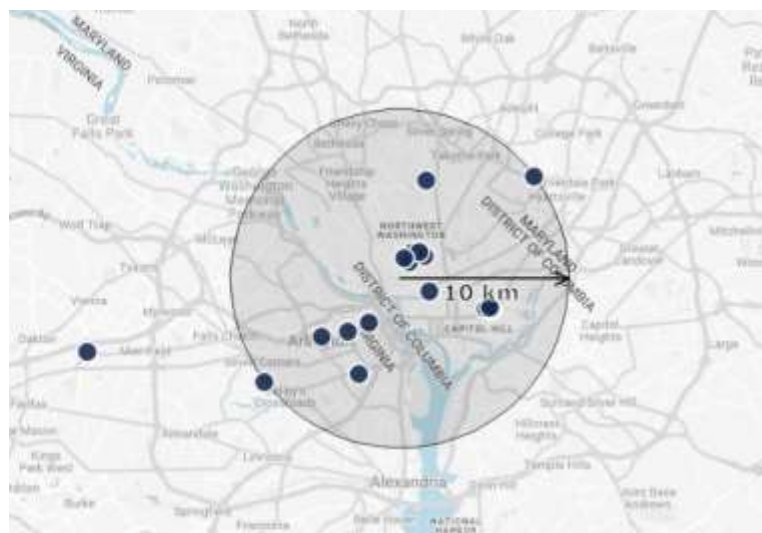
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	168	656
Direktavkastningskrav, procent	5,09	5,10
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	60
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	7	96
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2023	18,01	34,66
Valutakursförändringar	0,10	0,20
Justerad total portfölj 1 apr 2023	18,11	34,86
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	18,11	34,86
Förändring i jämförbar portfölj	-0,17	0,90
- Förändring i procent	-0,9	2,6
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	17,94	35,76
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2024	17,94	35,76
Nyuthyrningshyra	17,59	57,36
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	7,0	0,3
Lägenheter under uppgradering	0,0	2,5
Vakansgrad	7,0	2,8

Boston



Washington D.C.



- jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	601	846
Direktavkastningskrav, procent	4,94	5,54
Andel uppgraderade lägenheter, procent	93	77
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	243
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	91	84

Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2023	39,15	23,37
Valutakursförändringar	0,23	0,14
Justerad total portfölj 1 apr 2023	39,38	23,51
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	39,38	23,51
Förändring i jämförbar portfölj	2,04	0,82
- Förändring i procent	5,2	3,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	41,42	24,33
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2024	41,42	24,33
Nyuthyrningshyra	44,35	25,06

Vakansgrad bostäder

	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,6	2,2
Lägenheter under uppgradering	2,1	7,8
Vakansgrad	3,7	10,0

Toronto



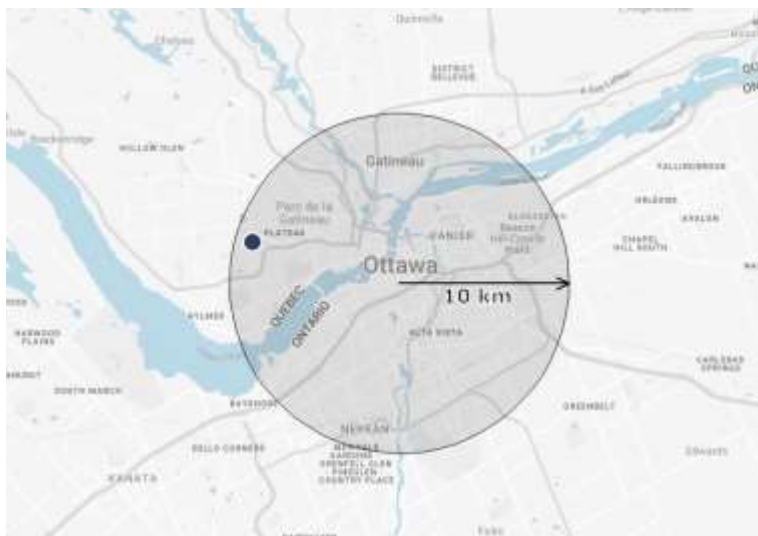
Montreal



● jämförbara fastigheter

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 111	947
Direktavkastningskrav, procent	4,42	4,81
Andel uppgraderade lägenheter, procent	63	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	284
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	7
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	67
Walk score	74	77
Medelhya bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2023	18,10	14,44
Valutakursförändringar	0,08	0,07
Justerad total portfölj 1 apr 2023	18,18	14,51
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	18,18	14,51
Förändring i jämförbar portfölj	1,23	0,87
- Förändring i procent	6,8	6,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	19,41	15,38
Köp och nybyggnation	-	0,03
Total portfölj 1 apr 2024	19,41	15,41
Nyuthyrningshyra	30,37	18,48
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,1	1,1
Lägenheter under uppgradering	1,4	4,1
Vakansgrad	1,5	5,2

Ottawa



Quebec City



- jämförbara fastigheter

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	20	21
Direktavkastningskrav, procent	4,75	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	2
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	11	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	95	71
Walk score	3	68
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2023	8,14	7,94
Valutakursförändringar	0,04	0,03
Justerad total portfölj 1 apr 2023	8,18	7,97
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2023	8,18	7,97
Förändring i jämförbar portfölj	0,73	0,61
- Förändring i procent	8,9	7,6
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	8,91	8,58
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2024	8,91	8,58
Nyuthyrningshyra	10,83	10,70
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,5
Vakansgrad	0,0	0,5

hållbarhet beaktas i alla beslut

Akelius fokusområden



miljö

- minska el- och vattenförbrukning
- minska bolagets koldioxidutsläpp
- minska avfall



bolagsstyrning

- förbättra affärsetik och affärs efterlevnad
- förbättra cybersäkerhet
- implementera en hållbar försörjningskedja



sociala

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

gasbesparande teknik

Fyra optimeringsenheter, *M2G cloud connect devices*, installerades på fyra värmepannor i fastigheten McMillan House i London under 2023.

Enheterna ska minska onödig eldnings i värmepannorna och tillhandahåller realtidsdata.

Efter projektet i McMillan House så godkände teamet i London att gå vidare med tretton projekt avseende användningen av M2G-teknik under första kvartalet av 2024.

De potentiella gasbesparingarna under det första året är 194 801 KWh.

förbättring i hållbarhetsbetyg

Akelius erhöll en uppdatering i ISS hållbarhetsbetyg.

Det nya betyget är C, med en poäng på 44,38.

Detta innebär en förbättring från 2023 och 2022 när poängen var 38,84 respektive 37,53.

Akelius medarbetare

	Akelius mål	31 mar 2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	654	655	755	865	1 300
Jämställd lönesättning, procent	90-110	111	112	114	114	116
Årlig sjukfrånvaro, procent	≤2,0	3,5	2,3	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-	-
Olycksfall*	0,00	0,00	0,07	0,06	0,25	0,14
Förlorade arbetsdagar*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,96	2,60

* per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2024 jan-mar 3 mån	2023 jan-mar 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	87	81	333
Driftskostnader	2	-34	-35	-136
Underhåll	2	-6	-6	-24
Driftöverskott	2	47	40	173
Centrala administrationskostnader		-3	-4	-17
Övriga intäkter och kostnader		-	-1	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	44	35	156
Avskrivningar		-	-	-3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-16	-18	-582
Rörelseresultat		28	17	-429
Ränteintäkter	4	2	14	50
Räntekostnader	4	-13	-13	-57
Räntekostnader hybridobligationer	4	-2	-5	-14
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-10	-12	264
Värdeförändring derivat	4	71	-17	-67
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-45	-8	45
Resultat före skatt	5	31	-24	-208
Aktuell skatt	6	-2	1	-2
Uppskjuten skatt	6	-17	-10	-50
Resultat*		12	-33	-260
Poster som kan komma att omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser	7	56	-84	-93
Skatt till poster som kan omföras	7	-5	12	15
Övrigt totalresultat	7	51	-72	-78
Totalresultat*		63	-105	-338
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,00	-0,01	-0,04

* resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 87 meur (81) en ökning med 7,6 procent jämfört med samma period 2023.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 6 meur (8), 8,2 procent (13,1).

Ökningarna är främst relaterade till lägre vakans och högre hyresnivåer till följd av ökad efterfrågan på Akelius lägenheter.

3 760 hyresavtal (3 923) med en årshyra på 51 meur (52) förlängdes eller omförhandlades under perioden.

Den nya årshyran är 53 meur (54), en ökning med 4,0 procent (3,8).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,2 procentenheter till 5,7 procent (7,3) jämfört med slutet av 2023.

Detta beror främst på fler slutförda lägenhetsuppgraderingar.

Vakansen var till 80 procent (73) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade med 0,2 procentenheter till 1,1 procent (2,0) under perioden.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 40 meur (41). 6 meur (6) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 47 meur (40).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 19,4 procent (15,1).

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

Överskottsgraden uppgick till 54,2 procent (49,1).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 44 meur (35), en ökning med 25,7 procent jämfört med samma period 2023.

Ökningen beror främst på tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 2 meur (14) och räntekostnaderna uppgick till 13 meur (13). Räntekostnaderna inkluderar räntenetto för räntederivat om 1 meur, varav 7 meur avser intäkter.

Räntekostnaderna för hybridobligationer uppgick till 2 meur (5).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med -10 meur (-12).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 71 meur (-17).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -45 meur (-8), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 31 meur (-24).

Resultat före skatt påverkades främst av ett positivt driftöverskott på 47 meur (40), negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -16 meur (-18), samt ett positivt finansnetto om 3 meur (-41).

not 6 skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -19 meur (-9).

-17 meur (-10) avser uppskjuten skatt, främst till följd av nyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget, samt ej aktiverade uppskjutna skattefordringar.

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 51 meur (-72).

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

koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 759	6 102	5 679
Rörelsefastigheter	8	7	9	7
Nyttjanderättstillgångar		6	7	6
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		55	56	44
Uppskjutna skattefordringar		-	49	22
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	817	1 991	855
Fordringar och övriga tillgångar		4	5	6
Summa anläggningstillgångar		6 652	8 223	6 623
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	331	-
Fordringar och övriga tillgångar		36	38	27
Derivat		22	17	8
Likvida medel	10, 12	27	238	74
Summa omsättningstillgångar		85	624	109
Summa tillgångar		6 737	8 847	6 732
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	11	3 398	4 401	2 833
Summa eget kapital		3 398	4 401	2 833
Ej säkerställda lån	12	2 058	2 906	2 644
Säkerställda lån	12	100	131	105
Hybridobligationer		334	650	334
Leasingskulder		5	6	5
Derivat		2	18	11
Uppskjutna skatteskulder		48	36	48
Avsättningar		2	-	1
Övriga skulder		19	18	20
Summa långfristiga skulder		2 568	3 765	3 168
Ej säkerställda lån	12	669	578	577
Säkerställda lån	12	32	20	28
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		8	8	45
Avsättningar		1	3	2
Övriga skulder		60	71	78
Summa kortfristiga skulder		771	681	731
Summa eget kapital och skulder		6 737	8 847	6 732

not 8

verkligt värde fastigheter

5 766 meur

Verkligt värde uppgick till 5 766 meur (6 111), vilket motsvarar 4 679 euro per kvadratmeter (4 970).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,77 procent (4,24), jämfört med 4,74 procent vid slutet av 2023.

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter

-16 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -16 meur (-18), motsvarande -0,3 procent (-0,3).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 36 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 36 meur (42).

På årsbasis motsvarar det 116 euro per kvadratmeter (136).

31 procent (11) av totala investeringar avsåg lägenhetsupptraderingar.

not 9

finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 855 meur till 817 meur (2 322) under perioden.

Investeringen i Castellum AB minskade med 38 meur.

10 meur avser förändring i verkligt värde och 28 meur är en negativ valutaeffekt.

Vid periodens slut ägde Akelius 13,5 procent (13,4) av de utestående aktierna i Castellum AB, totalt 817 meur (469).

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 890 meur (2 628).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 46 meur (68) med en genomsnittlig löptid om 1,1 år (1,0).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

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

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 311 meur (5 555).

not 11

soliditet

Eget kapital ökade med 565 meur till 3 398 meur (4 401) under perioden.

Förändringen beror framförallt på nyemissionen som tecknades 5 mars 2024 och som godkändes av årsstämman den 18 april 2024.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 55 procent (57).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000,

vilket motsvarar 117 meur i eget kapital, inklusive den pågående nyemissionen.

Akelius Apartments Ltd, majoritetsägare till Akelius Residential Property AB (publ), har köpt D-aktier för totalt 11 meur (12) under perioden.

D-aktier, inklusive den pågående nyemissionen, uppgår till 3,44 procent (3,69) av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Stängningskursen per D-aktie uppgick till 1,644 euro (1,846) i slutet av perioden.

not 12

nettoskuld 2 015 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 495 meur till 2 859 meur (3 635).

Belåningsgraden minskade med 8 procentenheter jämfört med slutet av 2023 till 34 procent (17).

Lån utan säkerhet består av 7 obligationer (10).

Finansiella investeringar inklusive likvida medel uppgick till 844 meur (2 560).

Nettoskulden uppgick till 2 015 meur (1 075).

löptid 3,3 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,3 år (3,8), jämfört med 3,1 år vid slutet av 2023. 701 meur (598) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,5 år

876 meur (1 544) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 4,5 år (4,9) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 4,1 år vid slutet av 2023.

genomsnittlig ränta 1,25 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer minskat från 1,38 procent till 1,25 procent (1,62).

kreditbetyg

Akelius innehar som emittent vid långfristig upplåning kreditbetyget BBB med negativa utsikter av Fitch Ratings.

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

Akelius hybridobligationer får kreditbetyget BBB-.

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

ej pantsatt kvot 2,32

Den ej pantsatta kvoten var 2,32 (2,48), jämfört med 1,97 vid slutet av 2023.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Eget kapital, 1 jan 2023	348	3 662	132	364	4 506
Periodens totalresultat	-	-	-72	-33	-105
Eget kapital, 31 mar 2023	348	3 662	60	331	4 401
Periodens totalresultat	-	-	-6	-227	-233
Nyemission	6	162	-	-	168
Utdelning	-	-1 503	-	-	-1 503
Eget kapital, 31 dec 2023	354	2 321	54	104	2 833
Eget kapital, 1 jan 2024	354	2 321	54	104	2 833
Periodens resultat	-	-	-	12	12
Övrigt totalresultat	-	-	51	-	51
Periodens totalresultat	-	-	51	12	63
Pågående nyemission*	19	483	-	-	502
Eget kapital, 31 mar 2024	373	2 804	105	116	3 398

* Akelius Residential Property AB (publ) har en pågående nyemission av A-aktier där ej registrerat aktiekapital uppgår till 19 meur.

Nyemissionen blev godkänd av bolagsstämman den 18 april 2024.

Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2024 jan-mar 3 mån	2023 jan-mar 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	47	40	173
Centrala administrationskostnader	-3	-4	-17
Erlagda räntor	-33	-31	-71
Erhållna räntor	2	12	51
Betald skatt	-	-1	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	13	16	133
Förändring rörelsefordringar	-4	8	8
Förändring rörelseskulder	2	13	6
Kassaflöde från löpande verksamheten	11	37	147
Investeringar i fastigheter	-36	-42	-194
Köp av fastigheter*	-3	-	2
Köp av finansiella tillgångar	-	-20	-140
Köp av övriga tillgångar	-	-1	-2
Försäljning av fastigheter	-	-	5
Försäljning av finansiella tillgångar	-	51	1 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39	-12	1 610
Nyemission	502	-	168
Upptagna lån	-	-	296
Amortering av lån	-501	-18	-923
Likvida medel från derivat	-15	23	61
Amortering leasing	-	-	-2
Utdelning A-aktier	-	-	-1 481
Utdelning D-aktier	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20	-1	-1 903
Periodens kassaflöde	-48	24	-146
Likvida medel vid periodens början	74	217	217
Valutakursdifferens i likvida medel	1	-3	3
Likvida medel vid periodens slut	27	238	74

* -3 meur i förskotts betalning för en fastighet

segmentinformation

driftöverskott jan–mar 2024

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	11	-2	-1	8
Paris	4	-3	-	1
Europa	15	-5	-1	9
New York	13	-6	-1	6
Washington D.C.	18	-7	-1	10
Boston	10	-3	-1	6
Austin	4	-2	-	2
USA	45	-18	-3	24
Toronto	14	-6	-1	7
Montreal	13	-5	-1	7
Ottawa*	-	-	-	-
Quebec City*	-	-	-	-
Kanada	27	-11	-2	14
Summa	87	-34	-6	47

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

driftöverskott jan–mar 2023

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	9	-2	-1	6
Paris	4	-3	-	1
Europa	13	-5	-1	7
New York	12	-6	-1	5
Washington D.C.	17	-7	-1	9
Boston	9	-3	-1	5
Austin	4	-2	-	2
USA	42	-18	-3	21
Toronto	14	-6	-1	7
Montreal	12	-6	-1	5
Ottawa*	-	-	-	-
Quebec City*	-	-	-	-
Kanada	26	-12	-2	12
Summa	81	-35	-6	40

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2024

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	8	-6	2	0,7	69,0	964
Paris	1	1	2	2,2	37,5	432
Europa	9	-5	4	1,1	60,7	1 396
New York	6	-	6	3,7	48,0	656
Washington D.C.	10	-5	5	2,3	54,3	846
Boston	6	-4	2	1,5	59,5	601
Austin	2	-3	-1	-2,2	42,7	168
USA	24	-12	12	2,2	52,6	2 271
Toronto	7	-2	5	2,1	53,5	1 111
Montreal	7	2	9	3,9	53,3	947
Ottawa	-	-	-	7,9	53,7	20
Quebec City	-	1	1	10,4	37,0	21
Kanada	14	1	15	3,0	53,2	2 099
Summa	47	-16	31	2,2	54,2	5 766

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2023

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	6	-8	-2	-0,7	65,6	949
Paris	1	-9	-8	-6,3	33,0	462
Europa	7	-17	-10	-2,6	56,1	1 411
New York	5	-	5	3,1	42,8	686
Washington D.C.	9	-	9	3,6	50,5	959
Boston	5	-	5	3,0	56,0	660
Austin	2	-	2	3,6	46,2	199
USA	21	-	21	3,3	49,0	2 504
Toronto	7	-2	5	1,6	48,9	1 141
Montreal	5	1	6	2,3	43,7	1 014
Ottawa	-	-	-	3,8	41,8	20
Quebec City	-	-	-	0,7	0,0	21
Kanada	12	-1	11	1,9	45,7	2 195
Summa	40	-18	22	1,4	49,1	6 111

nyckeltal

	31 mar 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 398	2 833	4 506	7 049	5 374
Soliditet, procent	50	42	50	57	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	55	47	57	64	51
Avkastning på eget kapital, procent	2	-8	-8	52	0
Substansvärde, meur	3 379	2 863	4 433	7 087	6 324
Driftresultat*					
Hysesintäkter, meur	87	333	303	212	190
Tillväxt hysesintäkter, procent	7,6	10,0	42,9	12,1	0,4
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	8,2	10,8	11,9	1,5	3,5
Driftöverskott, meur	47	173	148	99	91
Tillväxt driftöverskott, procent	18,7	16,7	49,6	8,6	5,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	19,4	18,0	18,9	-2,1	9,7
Överskottsgrad, procent	54,2	51,9	48,9	46,8	48,2
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	34	42	16	0	39
Ej pantsatt kvot	2,32	1,97	2,50	3,76	1,89
Räntetäckningsgrad, 12 månader	8,1	21,7	8,8	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	8,2	22,0	9,6	2,8	2,5
Medelränta, procent	1,25	1,38	1,20	1,51	1,95
Räntebindning, år	4,5	4,1	5,1	5,4	5,0
Kapitalbindning, år	3,3	3,1	4,0	4,5	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 661	19 652	19 545	17 770	44 443
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 232	1 233	1 234	1 115	2 986
Hysespotential, procent	22	21	22	25	24
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	1,3	2,0	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	5,7	5,9	8,1	12,5	7,5
Omsättning hyresgäster, procent	23	23	25	27	16
Verkligt värde, euro/kvm	4 679	4 613	5 001	5 399	4 066
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	345	337	317	258	473
Direktavkastningskrav, procent	4,77	4,74	4,20	3,99	3,28
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,03	0,55	0,21	-0,16	-0,38
Ingående verkligt värde, meur	5 686	6 173	6 020	12 139	11 964
Värdeförändring, meur	-16	-582	-592	1 719	34
Investering, meur	36	194	205	360	381
Köp, meur	-	-	457	588	172
Försäljning, meur	-	-5	-11	-9 138	-185
Valutakursdifferenser, meur	60	-94	94	352	-227
Utgående verkligt värde, meur	5 766	5 686	6 173	6 020	12 139

* 2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2024 jan-mar 3 mån	2023 jan-mar 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-1	-2	-4
Rörelseresultat	-1	-2	-4
Resultat från aktier i dotterbolag	-	-	-357
Finansiella intäkter	48	75	280
Finansiella kostnader	-36	-86	-107
Värdeförändring finansiella tillgångar	-10	-12	264
Värdeförändring derivat	71	-17	-67
Resultat före bokslutsdispositioner	72	-42	9
Bokslutsdispositioner	-	-	7
Resultat före skatt	72	-42	16
Skatt	-19	-	-29
Periodens resultat	53	-42	-13

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	3 116	2 418	3 116
Fordringar på koncernbolag	2 386	3 578	2 321
Finansiella tillgångar	817	1 991	855
Derivat	55	56	44
Uppskjutna skattefordringar	-	48	18
Summa anläggningstillgångar	6 374	8 091	6 354
Fordringar på koncernbolag	11	11	10
Finansiella tillgångar	-	331	-
Derivat	22	16	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	5	7	-
Övriga fordringar	5	11	2
Likvida medel	8	144	56
Summa omsättningstillgångar	51	520	76
Summa tillgångar	6 425	8 611	6 430
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	351	357
Fritt eget kapital	2 843	3 620	2 308
Summa eget kapital	3 219	3 971	2 665
Räntebärande skulder	800	1 964	1 386
Räntebärande skulder koncernbolag	1 695	1 977	1 695
Derivat	2	18	11
Avsättningar	1	-	1
Summa långfristiga skulder	2 498	3 959	3 093
Räntebärande skulder	668	578	577
Räntebärande skulder koncernbolag	1	49	2
Derivat	8	8	45
Avsättningar	-	1	-
Övriga skulder	27	41	32
Övriga skulder koncernbolag	4	4	16
Summa kortfristiga skulder	708	681	672
Summa eget kapital och skulder	6 425	8 611	6 430

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital	3 398	4 401	2 833
Uppskjuten skatt	48	-13	26
Derivat	-67	-47	4
Substansvärde	3 379	4 341	2 863
Summa räntebärande skulder	3 193	4 285	3 688
Hybridkapital	-334	-650	-334
Likvida medel	-27	-238	-74
Finansiella tillgångar	-817	-2 322	-855
Netto räntebärande skulder	2 015	1 075	2 425
Summa tillgångar	6 737	8 847	6 732
Likvida medel	-27	-238	-74
Finansiella tillgångar	-817	-2 322	-855
Nettotillgångar	5 893	6 287	5 803
Belåningsgrad, procent	34	17	42

medelränta

meur	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 859	3 635	3 354
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	36	59	46
Medelränta	1,25	1,62	1,38

likviditet

meur	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Likvida medel	27	238	74
Outnyttjade kreditavtal	46	68	47
Finansiella tillgångar	817	2 322	855
Likviditet	890	2 628	976

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Ej pantsatta fastigheter	5 311	5 555	5 232
Nyttjanderättstillgångar	6	7	6
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Uppskjutna skattefordringar	-	49	22
Finansiella tillgångar	817	2 322	855
Kundfordringar och andra fordringar	40	43	33
Derivat	77	73	52
Ej pantsatta tillgångar	6 255	8 053	6 204
Ej säkerställda lån	2 727	3 484	3 221
Likvida medel	-27	-238	-74
Netto ej säkerställd senior skuld	2 700	3 246	3 147
Ej pantsatt kvot	2,32	2,48	1,97

eget kapital

meur	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Periodens totalresultat	63	-105	-338
Ingående eget kapital	2 833	4 506	4 506
Avkastning på eget kapital, procent	2	-2	-8
Eget kapital	3 398	4 401	2 833
Hybridkapital	334	650	334
Eget kapital och hybridhybridkapital	3 732	5 051	3 167
Summa tillgångar	6 737	8 847	6 732
Soliditet, procent	50	50	42
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	55	57	47

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	mar 2023- mar 2024
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2023	35
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	7
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	1
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	8
Köp och försäljning driftöverskott	-
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	1
Övriga intäkter och kostnader	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2024	44

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	87	81	7,6
Serviceintäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	-	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	86	80	8,2
Driftöverskott	47	40	18,7
Förvärv och avyttringar	-	-	
Valutakursdifferenser	-	-	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	47	40	19,4

realiserad värdetillväxt

meur	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	-	-	5
Förvärvspris	-	-	-5
Akkumulerade investeringar	-	-	-2
Realiserad värdetillväxt	-	-	-2

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

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

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

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

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

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

risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen står inför flera olika typer av risker.

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder.

Starka hyresmarknader för bostäder i Akelius städer reducerar risken för långsiktiga vakanser på aggregerad nivå.

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

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

Akelius valutarisk hanteras genom att skulder är i samma valuta som de fastigheter som Akelius innehar eller avser att inneha.

Akelius använder även derivat för att få önskvärd valutaposition i respektive valuta.

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

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

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2023.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2024

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 13 meur (16).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -39 meur (-12).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -20 meur (-1).

övriga upplysningar

moderbolaget

Den 5 mars 2024 tecknade Akelius en nyemission av serie A stamaktier för 502 meur, i enlighet med styrelsebeslut. Nyemissionen godkändes av årsstämman som hölls den 18 april 2024.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till 72 meur (-42).

årsstämma 2024

Akelius Residential Property AB:s årsstämma hölls den 18 april 2024.

Besluten finns tillgängliga på företagets hemsida, www.akelius.com

transaktioner med närstående

Akelius Apartments Ltd har tidigare ställt ut ett finansiellt garantiåtagande till Akelius Residential Property AB som har utnyttjats under perioden för att återbetala en obligation om 500 meur.

Kapital om 502 meur har erhållits från ägarna via den pågående nyemissionen, varav 426 meur är kopplat till den finansiella garantin.

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 1 meur (1) netto. Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Nettoskuld mot närstående var - meur (-). Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2023.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Akelius avslutade kreditbetygsavtalet med Fitch Ratings den 5 april 2024.

Fitch lades till 2021, innan avyttringen av fastighetsportföljerna i Sverige, Danmark och Tyskland.

Akelius innehar fortsatt kreditbetyg under avtalet med Standard & Poor's.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 19 april 2024

Akelius Residential Property AB (publ)

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

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

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

Netto räntebärande skulder i förhållande till rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring.

Visar hur många år det tar för bolaget att betala av sina skulder med nuvarande intjänande.

avkastning på eget kapital

Totalresultat delat med ingående eget kapital.

Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

avvecklad verksamhet

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

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med *nettotillgångar*.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

direktavkastning

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.

Anges för att mäta direktavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

direktavkastningskrav

Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde.

diskonteringsränta

Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheternas verkliga värde.

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med *fastighetskostnader*.

Anges för att belysa det löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

Ej pantsatta tillgångar delat med ej säkerställda lån minus efterställd skuld och likvida medel.

Används för att bedöma ej pantsatta tillgångar i förhållande till ej säkerställd senior räntebärande skuld.

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom driftskostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med bedömd hög kreditvärdighet.

Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

förlorade arbetsdagar

Olycksfall i arbetet och yrkessjukdomar i förhållande till den sammanlagda tiden av 100 000 arbetade timmar.

försäljning och avslutade objekt

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

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakans och hyresrabatter.

hyrespotential

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

hyresvärde

Tolv månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader, underhållskostnader och centrala administrationskostnader under ett normalår.

Räntenettot baseras på lånens respektive investeringarnas räntenivå per balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden används.

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

definitioner

justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, plus övriga finansiella intäkter och kostnader.

Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.

jämförbara fastigheter

Avser jämförelse av fastigheter som ägts under hela perioderna.

Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.

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

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande lån och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

kapitalkällor

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

kontrakterad hyra

Avtalad hyra exklusive hyresrabatter och tillfälliga debiteringar.

likviditet

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

löneskillnader

Skillnaden i genomsnittlig bruttotimlön mellan kvinnor och män.

Baseras på lön som betalas direkt till anställda.

medelränta

Medelränta på summan av räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång.

Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

netto räntebärande skulder

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

nettoräntekostnader

Summa räntekostnader, inklusive räntenetto för räntederivat, minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering samt finansiella intäkter för likvida medel och *likvida finansiella tillgångar*.

Används för analys av bolagets resultat från räntor.

nettotillgångar

Summa tillgångar minus likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar.

Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

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

Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

olycksfallsgrad

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

omförhandlade och förnyade hyresavtal

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.

Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar.

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter.

Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

definitioner

räntebindning

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande lån och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader.

Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

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

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt.

Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

totalavkastning

Driftöverskott plus realiserad och orealiserad värdeförändring på fastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.

Anges för att belysa totalavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.

Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och valutaförändring.

Anges för att påvisa fastigheternas värdeförändring rensat för valutaeffekter och nedlagt kapital.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.

Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*.

Anges för att belysa den löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

övriga finansiella intäkter och kostnader

Denna post inkluderar förändring av verkligt värde på derivat, förändring av verkligt värde på hybridobligationer, utdelning från externa aktier, valutaeffekter på externa lån och administrativa finansieringskostnader.

övriga intäkter och kostnader

Består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.

Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.

huvudkontor, Sverige

besöksadress,
Engelbrektsgatan 9–11
114 32 Stockholm
postadress,
Box 5836
102 48 Stockholm
+46 8 566 130 00
akelius.se

Kanada

533 College Street
Toronto M6G 1A8
+1 844 253 5487
akelius.ca

Storbritannien

25 Hosier Lane
London EC1A 9LQ
+44 800 014 8579
akelius.co.uk

Frankrike

37–41 Rue du Rocher
75008 Paris
+33 805 081 163
akelius.fr

USA

300 A Street
Boston, MA 02210
+1 857 930 39 00
akelius.us

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

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

better living

Akelius återställer och uppgraderar befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv.

Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheterna för att ge familjer och individer ett bättre boende, *better living*.

köper rätt fastigheter

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

stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

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

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

hållbarhet beaktas i alla beslut

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

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

kalender

delårsrapport jan–jun 2024

19 juli 2024

delårsrapport jan–sep 2024

25 oktober 2024