

delårsrapport

januari till juni 2024

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 901	6 156	5 901	6 156	5 686
Antal lägenheter	19 887	19 588	19 887	19 588	19 652
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 212	1 192	1 212	1 192	1 196
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,1	1,3	1,1	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	6,0	6,9	6,0	6,9	5,9
Hysespotential, procent	22	20	22	20	21
Belåningsgrad, procent	36	17	36	17	42
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	410	435	410	435	170
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	-	6,2	-	21,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,3	-	6,3	-	22,0
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB	BBB-	BBB	BBB-
Substansvärde, meur	3 349	4 347	3 349	4 347	2 863
Hysesintäkter, meur	176	163	89	82	333
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	7,6	12,1	7,0	11,9	10,8
Driftöverskott, meur	97	82	50	42	173
Överskottsgrad, procent	55,4	50,1	56,6	51,1	51,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,7	17,4	18,1	19,6	18,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	90	72	45	37	156
Resultat, meur	-58	-69	-70	-37	-260

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



Jardins du Canal, Montreal.
Förvärvad 2024.

18,7 procents ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd

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

vakansgrad på 6,0 procent

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning har minskat vakansgraden i jämförbart bestånd från 6,8 procent till 6,1 procent under de senaste tolv månaderna.

Total vakansgrad inklusive förvärvet i Montreal är 6,0 procent.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar var 1,3 procent.

hyresintäkter ökar 7,6 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 6,1 procent under de senaste tolv månaderna.

direktavkastningskravet stabiliseras

Direktavkastningskravet ökade från 4,74 till 4,78 procent.

Den negativa värdetillväxten under 2024 var 21 meur, eller 0,4 procent.

starkare finansiell ställning

Akelius återbetalade en obligation om 500 meur i mars 2024.

Medel för att återbetala obligationen kom främst från en finansiell garanti från huvudägaren.

Den finansiella garantin har utökats till 1 900 meur av huvudägaren under andra kvartalet.

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

belåningsgrad på 36 procent

Belåningsgraden är på 36 procent. Det är en procentenhet högre än finanspolicyns tröskelvärde om 35 procent. Styrelsen har godkänt avvikelserna mot Akelius finanspolicy då den bedöms vara marginell.

Akelius analyserar alternativen för att refinansiera skuldförfall under 2025. Med den utökade finansiella garantin kan Akelius betala skulder i tid.

fortsätter förbättra beståndet

Akelius fortsätter att förbättra portföljen.

I Paris har Akelius sålt tre fastigheter för 3 meur.

Ytterligare sju avtal om fastighetsförsäljningar i Paris är signerade, totalt 23 meur.

Dessa fastigheter kräver stora investeringsprojekt.

Slutförandet av stora investeringsprojekt och att minska vakanserna lönar sig.

första fastighetsförvärvet under 2024

Akelius förvärvade 193 lägenheter för 67 meur i Montreal i maj med ett direktavkastningskrav på 4,74 procent.

Akelius fortsätter att bevaka fastighetsmarknaden noggrant och är selektiva med transaktioner.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

fastighetsbeståndet 30 juni 2024

verkligt värde fastigheter 5 901 meur

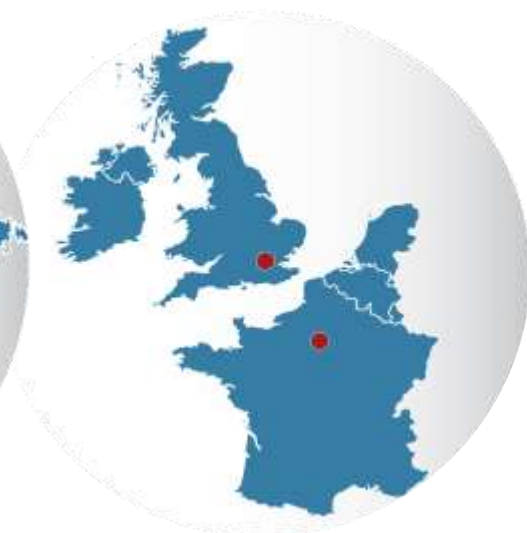
USA



Kanada

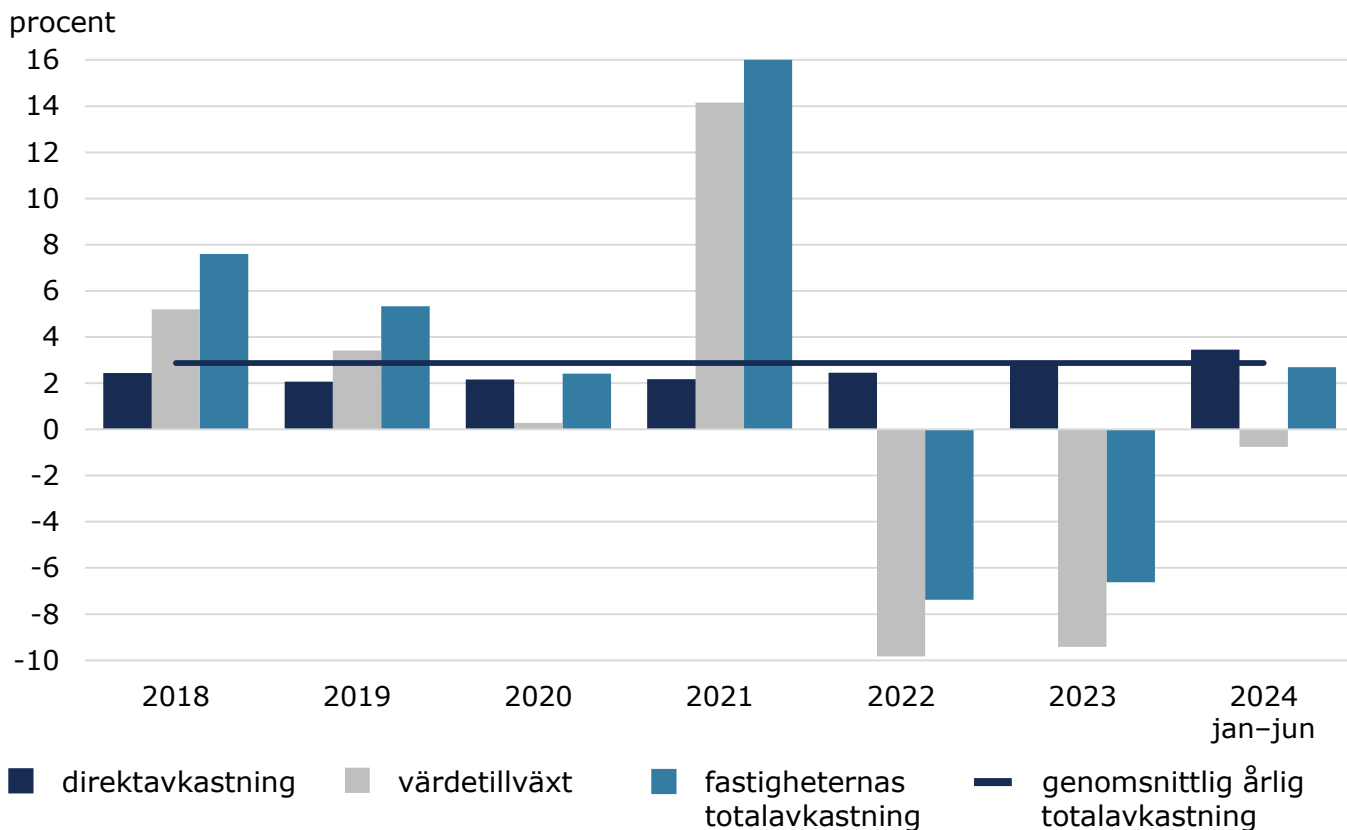


Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- avkastningskrav, procent	
			meur	Euro/ kvm	Andel, procent		
London	2 393	104	981	9 454	17	3,3	4,48
Paris	1 530	51	432	8 498	7	18,1	3,91
Europa	3 923	155	1 413	9 139	24	9,1	4,29
Washington D.C.	3 063	248	879	3 549	15	9,6	5,54
New York	1 745	122	669	5 459	11	3,4	5,10
Boston	1 258	81	607	7 475	10	4,1	4,94
Austin	861	66	168	2 550	3	8,6	5,09
USA	6 927	517	2 323	4 490	39	6,9	5,23
Toronto	4 288	243	1 099	4 522	19	2,6	4,44
Montreal	4 413	309	1 024	3 322	18	5,5	4,81
Ottawa	120	11	21	1 817	0	0,0	4,75
Quebec City	216	15	21	1 391	0	0,9	5,00
Kanada	9 037	578	2 165	3 746	37	3,9	4,63
Summa/ Genomsnitt	19 887	1 250	5 901	4 721	100	6,0	4,78

totalavkastning fastigheter 2,7 procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2024	5 686	
Värdeförändringar	-21	-0,4
Investeringar	79	1,4
Köp	67	1,2
Försäljningar	-3	-0,1
Valutakursförändringar	93	1,6
Verkligt värde 30 jun 2024	5 901	3,8
Värdeförändringar	-21	-0,4
Driftöverskott	97	1,7
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	76	Per år: 2,7

direktavkastningskrav 4,78 procent

värdeförändring -21 meur

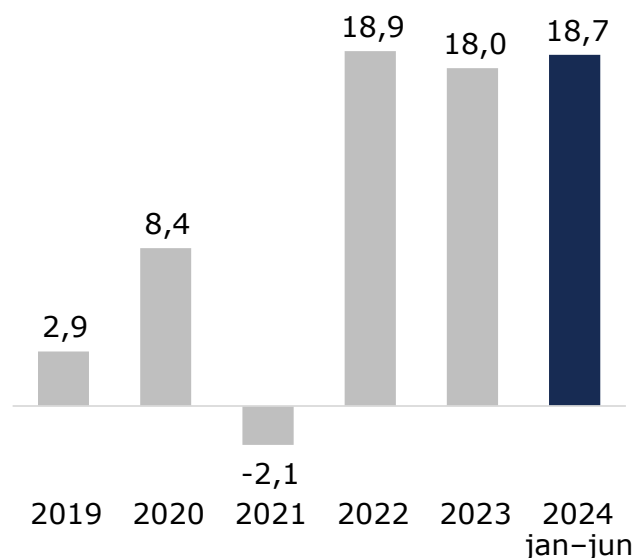
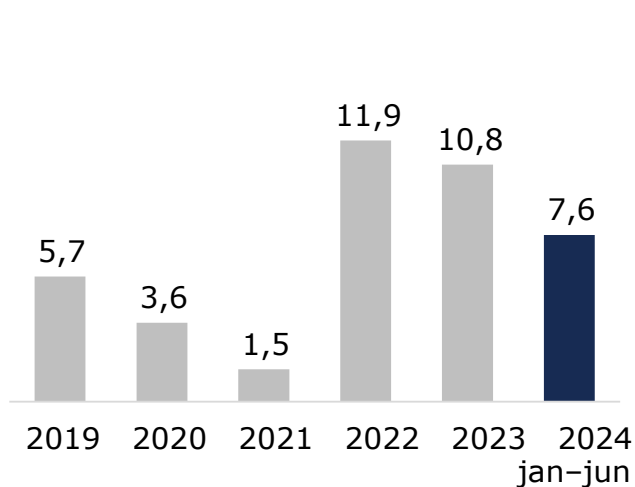
Procent	Direktavkastningskrav	Diskontoreringsränta
1 jan 2024	4,74	6,73
Köp	0,00	0,00
Försäljningar	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,04	0,04
Valutakursförändringar	0,00	0,00
30 jun 2024	4,78	6,77

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	27	0,48
Avkastningskrav	-45	-0,82
Försäljningar	-	0,00
Köp	-3	-0,04
Värdeförändring	-21	-0,38

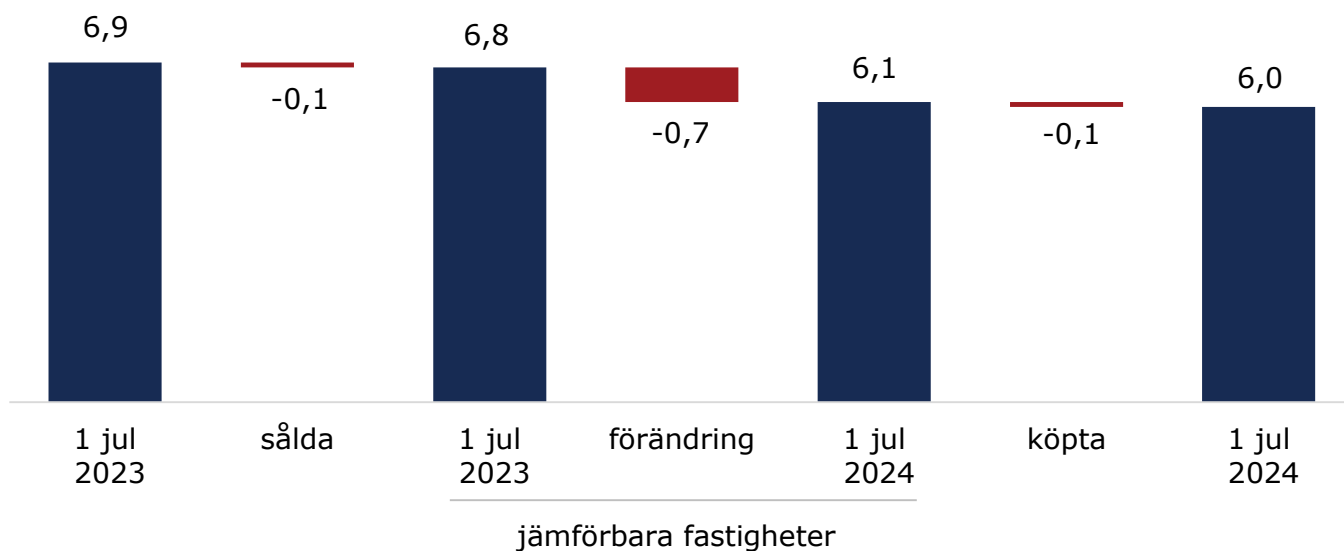
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 7,6 procent

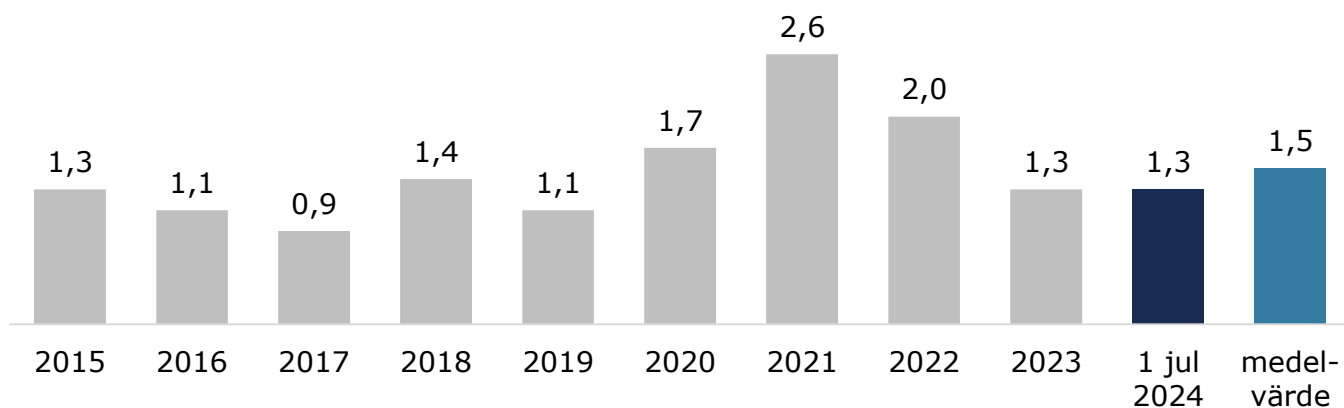
driftöverskott 18,7 procent



vakansgrad bostäder 6,0 procent



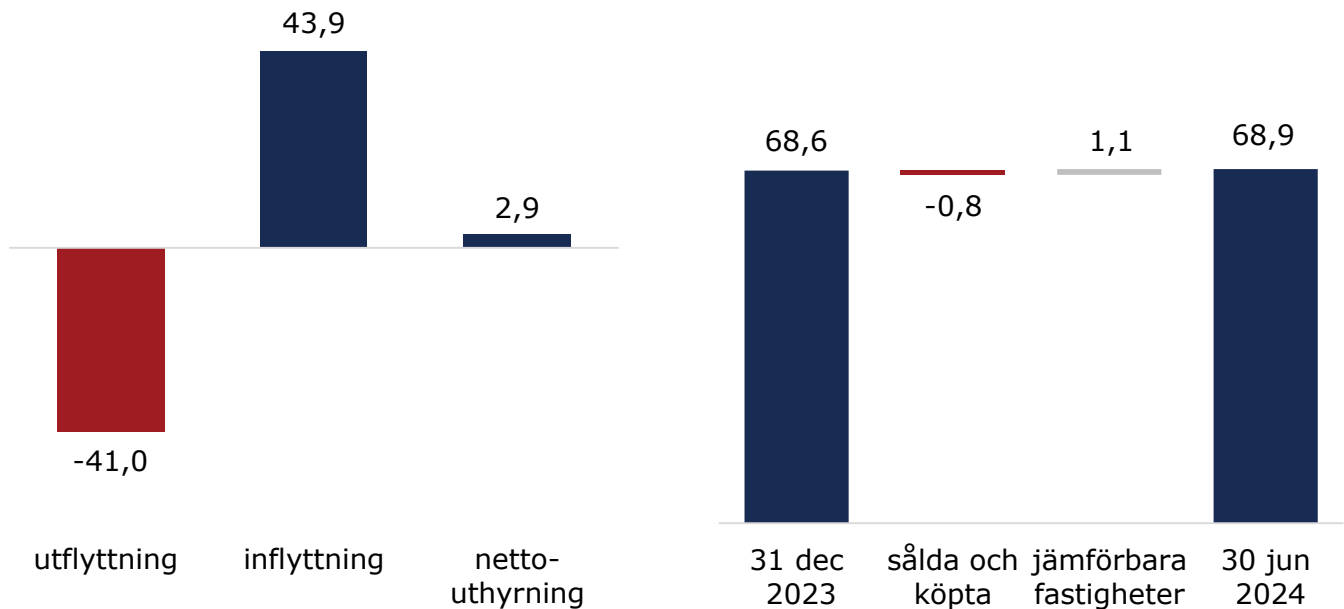
reell vakansgrad bostäder 1,3 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

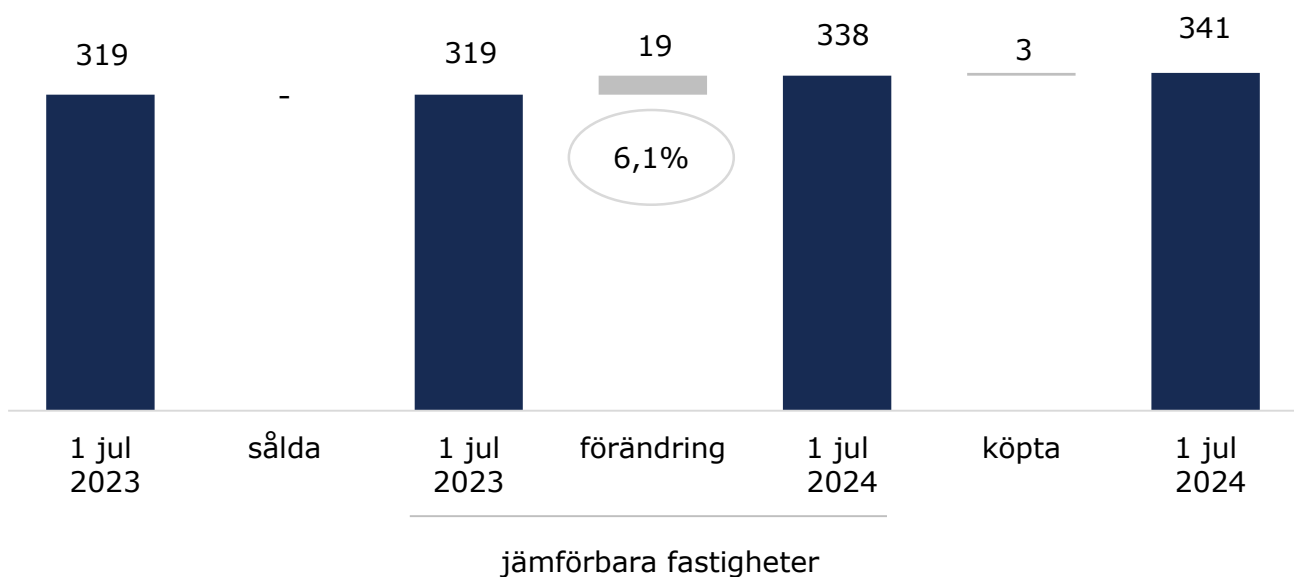
nettouthyrning 2,9 meur
januari till juni 2024

uppgraderade lägenheter
68,9 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

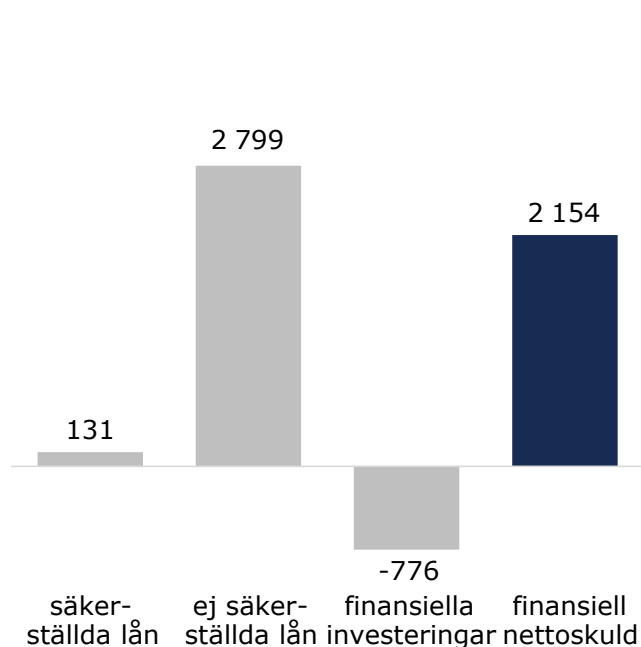
meur



finansiering

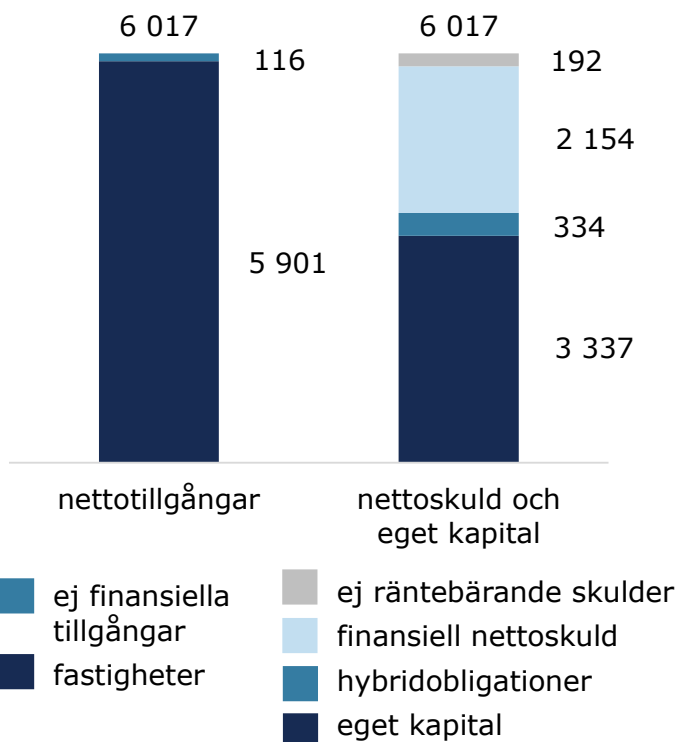
finansiell nettoskuld

meur



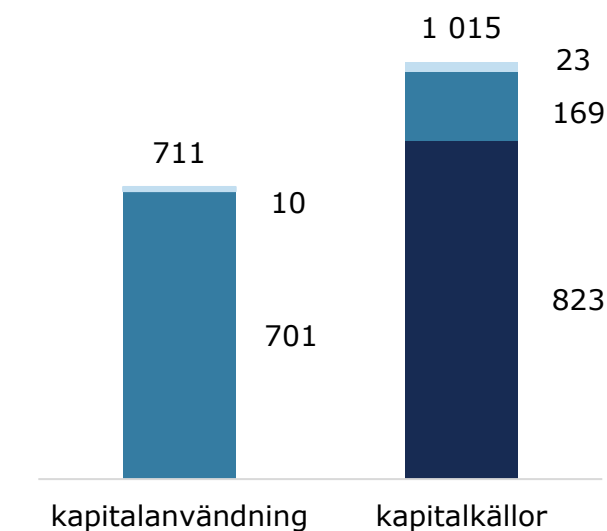
nettobalans

meur



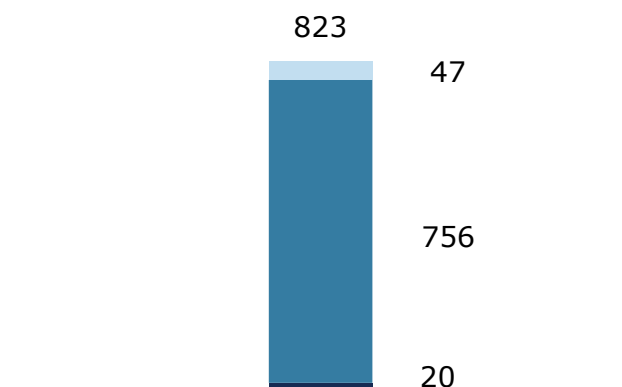
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

meur

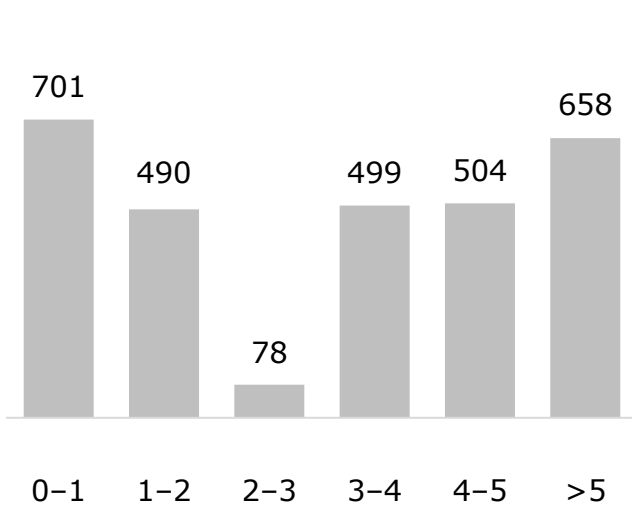


- investeringar
- avtalade försäljningar
- outnyttjade kreditavtal
- kortfristiga lån
- resultat före skatt och värdeförändringar
- aktier
- likvida medel

finansiering

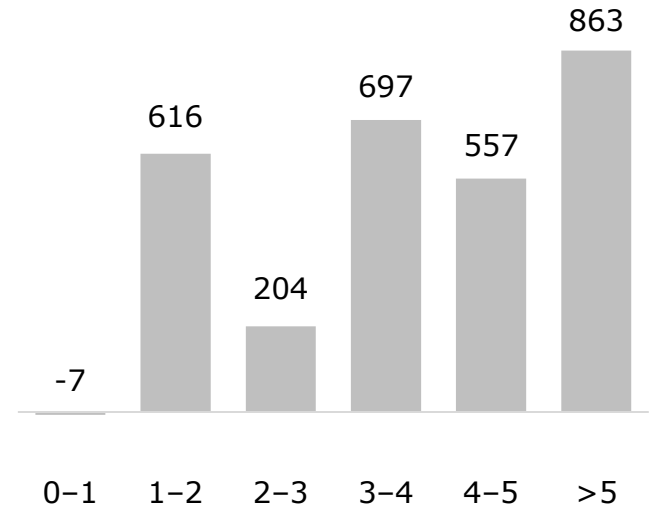
förfall kapitalbindning

meur per år



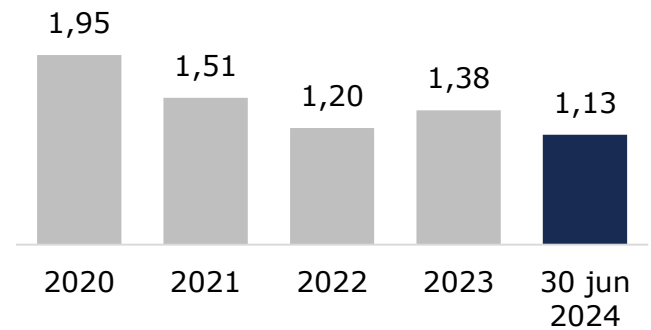
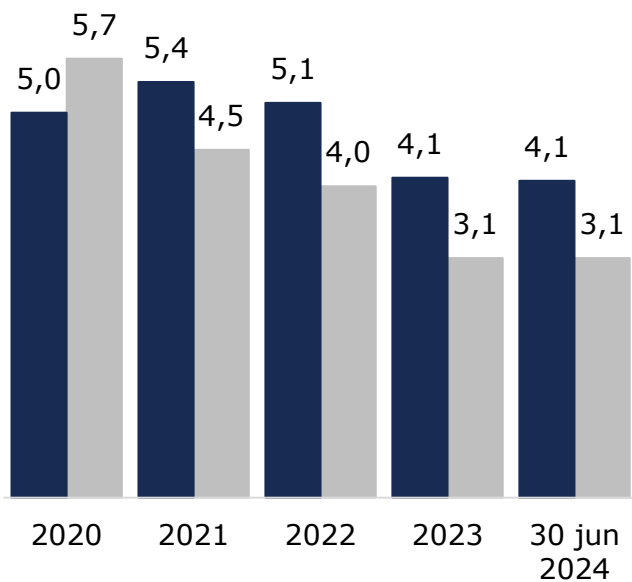
förfall räntebindning

meur per år



räntebindning 4,1 år
kapitalbindning 3,1 år

ränta 1,13 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	jul 2023– jun 2024	Intjänings- kapacitet per 30 jun 2024
Hyresintäkter	346	376
Driftskostnader	-134	-131
Underhåll	-23	-23
Driftöverskott	189	222
Centrala administrationskostnader	-16	-19
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	173	203
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-1
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	171	202
Nettoräntekostnader	-27	-33
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	6,3	6,1
Realiserad värdetillväxt	-4	
Räntetäckningsgrad	6,2	
Finansiell nettoskuld per 30 jun 2024	2 154	2 154
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	12,5	10,6

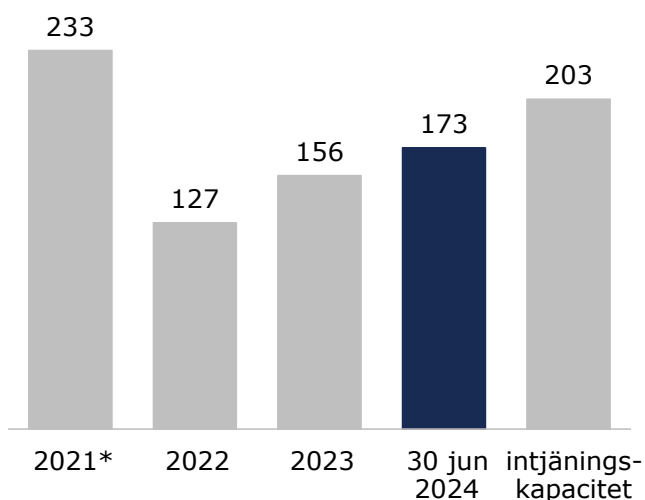
intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 juni 2024.

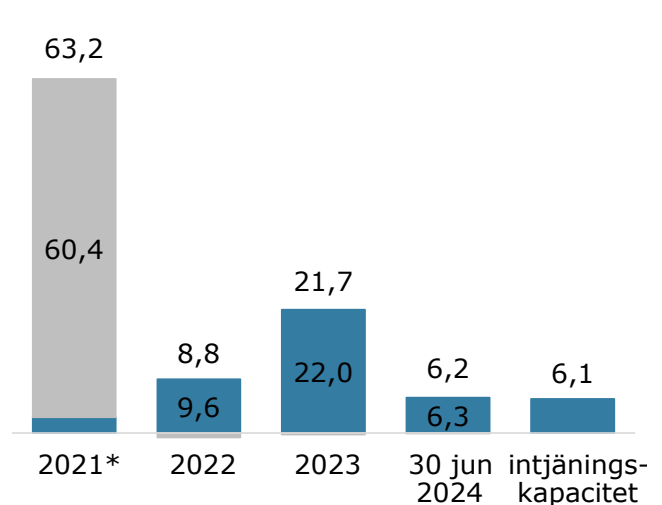
Hyresintäkter inkluderar 358 meur i hyresvärde för bostäder per 1 juli 2024, 16 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 7 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 358 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 341 meur i kontrakterad hyra för bostäder. Endast räntekostnader är inkluderat i intjäningskapacitet på grund av försäljning av finansiella investeringar i slutet av 2023.

EBITDA 173 meur



räntetäckningsgrad 6,2



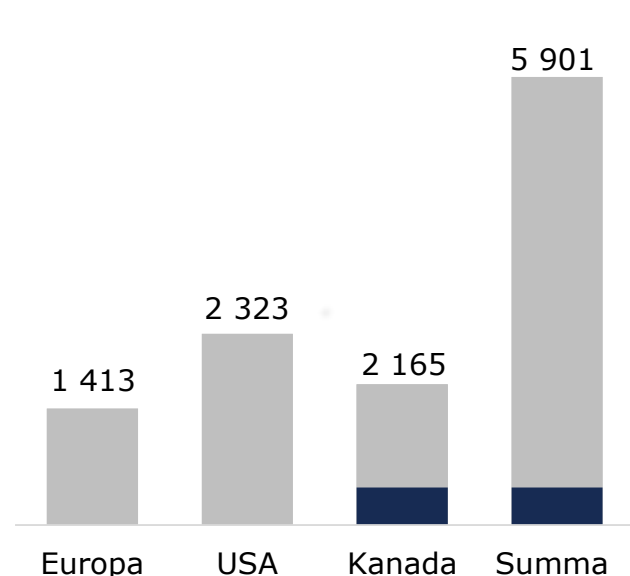
* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

■ realiserad värdetillväxt
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

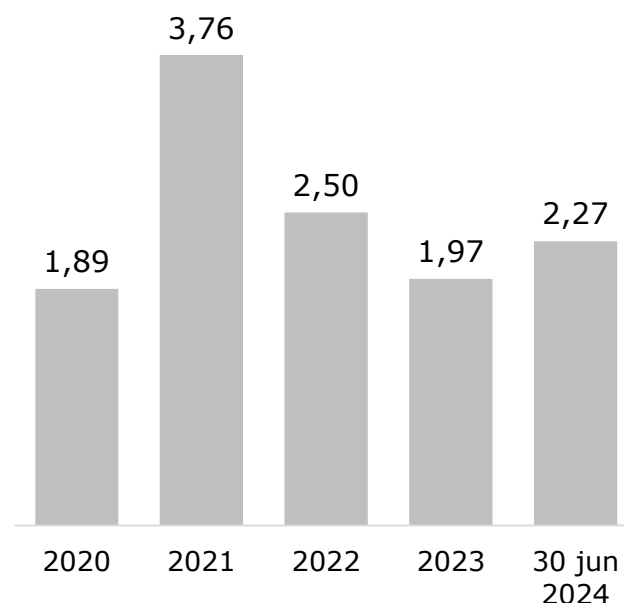
finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



ej pantsatt kvot



■ ej pantsatta ■ pantsatta

lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	30 jun 2024 Redovisat värde	30 jun 2024 Verkligt värde	31 dec 2023 Redovisat värde	31 dec 2023 Verkligt värde
Lån	2 930	2 658	3 354	3 012
Hybridobligationer	334	308	334	281
Summa	3 264	2 966	3 688	3 293

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 jun 2024	31 dec 2023
Tillgångar	814	907
Skulder	14	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.

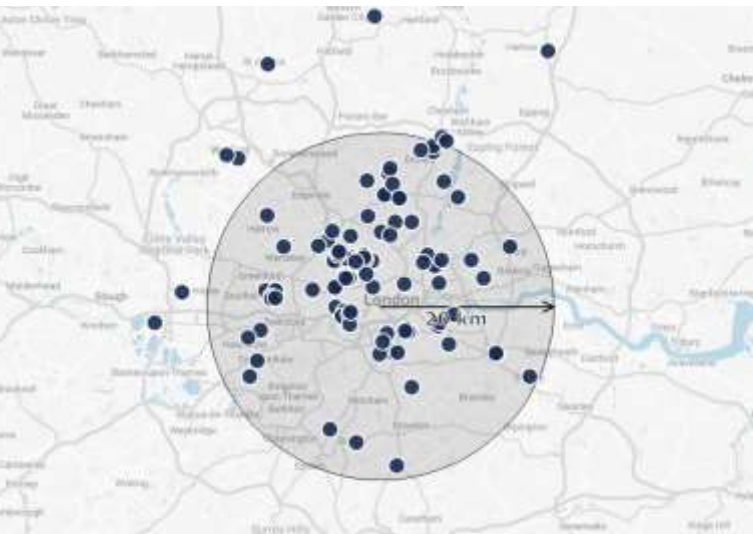
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

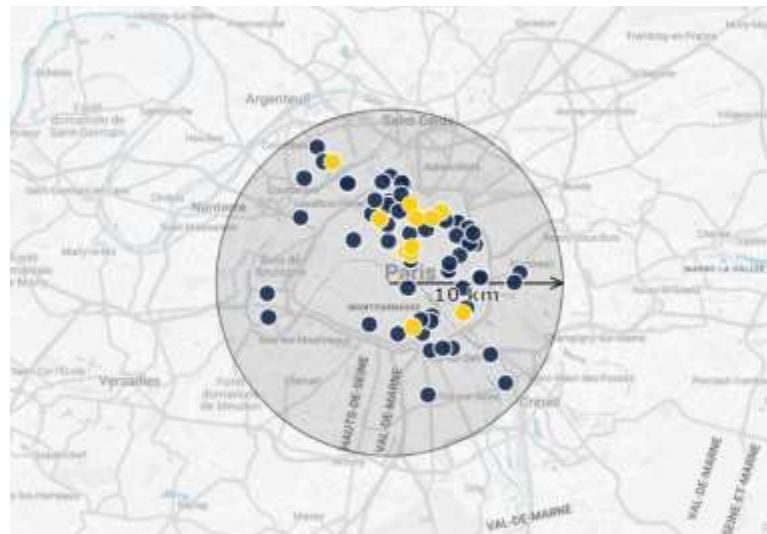
Se ytterligare information på sida 21.

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

London



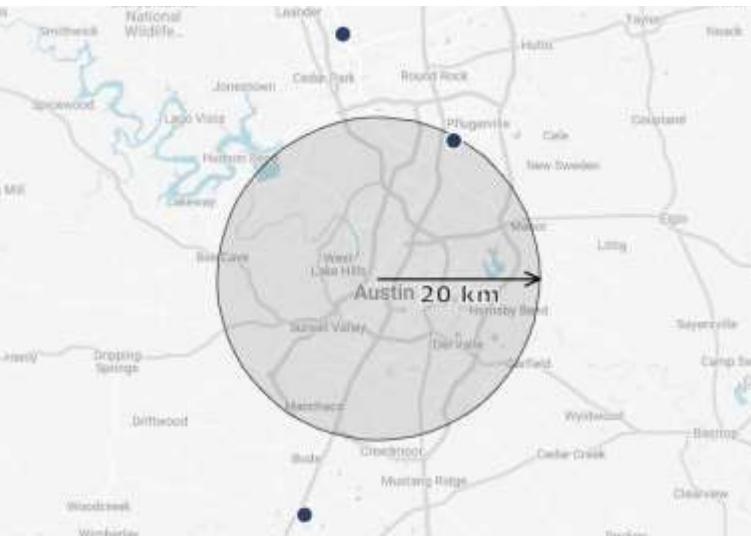
Paris



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	981	432
Direktavkastningskrav, procent	4,48	3,91
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	66
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	95	46
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 jul 2023	38,38	29,41
Valutakursförändringar	0,47	-
Justerad total portfölj 1 jul 2023	38,85	29,41
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	38,85	29,41
Förändring i jämförbar portfölj	3,14	0,84
- Förändring i procent	8,1	2,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	41,99	30,25
Köp och nybyggnation	0,30	0,02
Total portfölj 1 jul 2024	42,29	30,27
Nyuthyrningshyra	48,37	35,86
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,3	0,8
Lägenheter under uppgradering	3,0	17,3
Vakansgrad	3,3	18,1

Austin



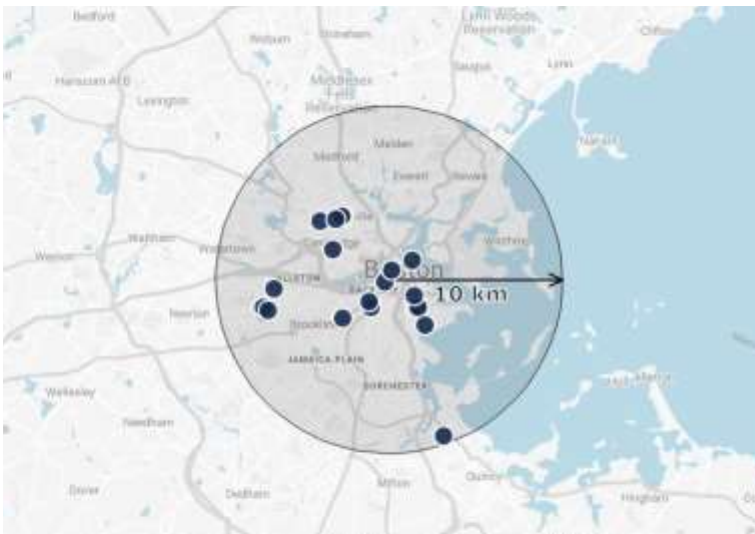
New York



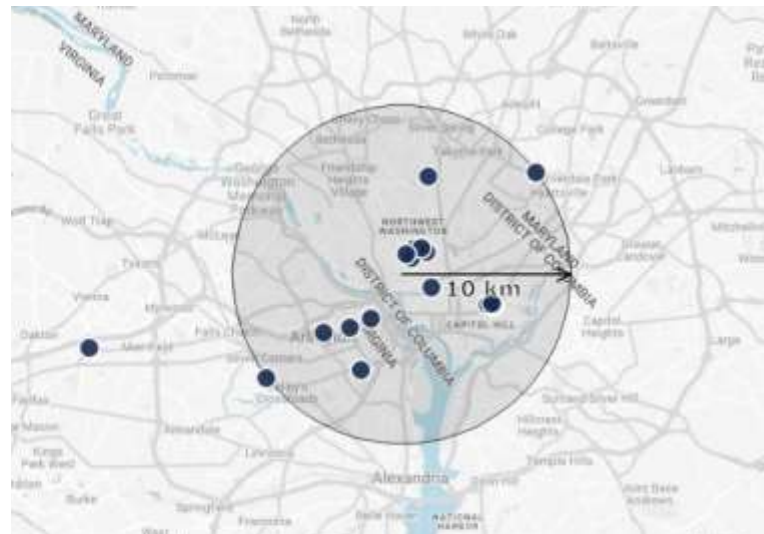
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	168	669
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 jul 2023	18,12	35,17
Valutakursförändringar	0,21	0,40
Justerad total portfölj 1 jul 2023	18,33	35,57
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	18,33	35,57
Förändring i jämförbar portfölj	-0,57	0,52
- Förändring i procent	-3,1	1,5
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	17,76	36,09
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2024	17,76	36,09
Nyuthyrningshyra	17,26	56,88
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	8,6	0,3
Lägenheter under uppgradering	0,0	3,1
Vakansgrad	8,6	3,4

Boston



Washington D.C.



- jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	607	879
Direktavkastningskrav, procent	4,94	5,54
Andel uppgraderade lägenheter, procent	93	78
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 jul 2023	39,56	23,68
Valutakursförändringar	0,44	0,26
Justerad total portfölj 1 jul 2023	40,00	23,94
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	40,00	23,94
Förändring i jämförbar portfölj	2,23	0,75
- Förändring i procent	5,6	3,1
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	42,23	24,69
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2024	42,23	24,69
Nyuthyrningshyra	45,01	25,15

Vakansgrad bostäder

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

Toronto



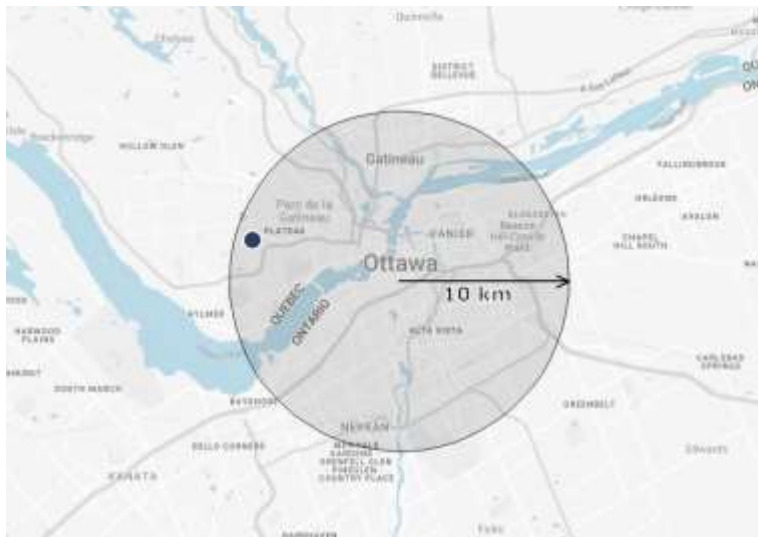
Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 099	1 024
Direktavkastningskrav, procent	4,44	4,81
Andel uppgraderade lägenheter, procent	64	55
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	301
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	74	77
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2023	18,78	15,13
Valutakursförändringar	-0,38	-0,30
Justerad total portfölj 1 jul 2023	18,40	14,83
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	18,40	14,83
Förändring i jämförbar portfölj	1,09	0,83
- Förändring i procent	5,9	5,6
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	19,49	15,66
Köp och nybyggnation	-	0,07
Total portfölj 1 jul 2024	19,49	15,73
Nyuthyrningshyra	30,15	18,90
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,9	0,9
Lägenheter under uppgradering	1,7	4,6
Vakansgrad	2,6	5,5

Ottawa



Quebec City



- jämförbara fastigheter

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	21	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 jul 2023	8,46	8,53
Valutakursförändringar	-0,17	-0,17
Justerad total portfölj 1 jul 2023	8,29	8,36
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2023	8,29	8,36
Förändring i jämförbar portfölj	0,67	0,60
- Förändring i procent	8,0	7,2
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	8,96	8,96
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2024	8,96	8,96
Nyuthyrningshyra	10,71	11,59
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,9
Vakansgrad	0,0	0,9

Akelius hållbarhetsarbete

Akelius genomförde en dubbel väsentlighetsbedömning

Hållbarhetsteamet har slutfört den dubbla väsentlighetsbedömningen. Akelius rankade ämnen inom hållbarhet utifrån påverkan och finansiell väsentlighet. Bedömningen belyste viktiga ämnen inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. De flesta av de viktigaste ämnena matchar Akelius hållbarhetsmål som sattes i december 2023.

I år fokuserar Akelius på att förbättra processer och policyer relaterade till de väsentliga ämnena och fortsätter att arbeta för att nå hållbarhetsmålen.



en veckas utbildning för Akelius anställda

Akelius medarbetare träffades i Bratislava och Wien för en veckas utbildning, nätverkande och fysisk aktivitet i april.

Anställda deltog i rollspecifika utbildningar som utfördes av företagets egna experter. De anställda fick också en bättre förståelse för Akelius koncern.

Akelius främjar de anställdas hälsa. Deltagarna kunde välja att cykla, springa eller gå mellan städerna.

Akelius anställda

	Akelius mål	30 jun 2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	653	655	755	865	1 300
Årlig sjukfrånvaro, procent	≤2,0	3,4	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

gemensam utbildning i Wien



koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2024 apr-jun 3 mån	2023 apr-jun 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	176	163	89	82	333
Driftskostnader	2	-67	-69	-33	-34	-136
Underhåll	2	-12	-12	-6	-6	-24
Driftöverskott	2	97	82	50	42	173
Centrala administrationskostnader		-7	-9	-5	-5	-17
Övriga intäkter och kostnader		-	-1	-	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	90	72	45	37	156
Avskrivningar		-3	-1	-	-1	-3
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-21	-96	-6	-78	-582
Rörelseresultat		66	-25	39	-42	-429
Ränteintäkter	4	3	29	1	15	50
Räntekostnader	4	-22	-29	-9	-16	-57
Räntekostnader hybridobligationer	4	-4	-10	-2	-5	-14
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-81	-2	-71	11	264
Värdeförändring derivat	4	48	6	-23	22	-67
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-32	-11	12	-2	45
Resultat före skatt	5	-22	-42	-53	-17	-208
Aktuell skatt	6	-15	-1	-12	-1	-2
Uppskjuten skatt	6	-21	-26	-5	-19	-50
Resultat*		-58	-69	-70	-37	-260
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	90	-18	34	67	-93
Skatt till poster som kan omföras	7	-8	7	-3	-5	15
Övrigt totalresultat	7	82	-11	31	62	-78
Totalresultat*		24	-80	-39	25	-338
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,01	-0,01	-0,01	0,00	-0,04

* resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 176 meur (163) en ökning med 7,9 procent jämfört med samma period 2023.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 12 meur (16), 7,6 procent (12,1).

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

6 394 hyresavtal (6 409) med en årshyra på 97 meur (93) förlängdes eller omförhandlades under perioden.

Den nya årshyran är 101 meur (97), en ökning med 4,3 procent (4,1).

Vakansgraden för bostäder ökade med 0,1 procentenheter till 6,0 procent (6,9) jämfört med slutet av 2023.

Detta beror främst på fler pågående lägenhetsuppgraderingar.

Vakansen var till 77 procent (84) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad låg stabilt på 1,3 procent (1,1) under perioden.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 79 meur (81). 12 meur (12) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 97 meur (82).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 18,7 procent (17,4).

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

Överskottsgraden uppgick till 55,4 procent (50,1).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 90 meur (72), en ökning med 24,0 procent jämfört med samma period 2023.

Ökningen beror främst på tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 3 meur (29) och räntekostnaderna uppgick till 22 meur (29).

Räntekostnaderna inkluderar räntenetto för räntederivat om 4 meur, varav 12 meur avser intäkter.

Räntekostnaderna för hybridobligationer uppgick till 4 meur (10).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med -81 meur (-2).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 48 meur (6).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -32 meur (-11), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -22 meur (-42).

Resultat före skatt påverkades främst av ett positivt driftöverskott på 97 meur (82), negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -21 meur (-96), samt ett negativt finansnetto om -88 meur (-17).

not 6 skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -36 meur (-27).

Redovisad skatt avser främst nyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget, samt ändrad skattesats i Kanada.

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 82 meur (-11).

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

koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 868	6 147	5 679
Rörelsefastigheter	8	10	9	7
Nyttjanderättstillgångar		5	7	6
Materiella anläggningstillgångar		4	5	4
Derivat		52	68	44
Uppskjutna skattefordringar		1	22	22
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	756	1 980	855
Fordringar och övriga tillgångar		5	4	6
Summa anläggningstillgångar		6 701	8 242	6 623
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	341	-
Fordringar och övriga tillgångar		40	49	27
Derivat		6	29	8
Likvida medel	10, 12	20	248	74
Tillgångar som innehas för försäljning	8	26	-	-
Summa omsättningstillgångar		92	667	109
Summa tillgångar		6 793	8 909	6 732
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	11	3 337	4 405	2 833
Summa eget kapital		3 337	4 405	2 833
Ej säkerställda lån	12	2 129	2 914	2 644
Säkerställda lån	12	100	133	105
Hybridobligationer		334	650	334
Leasingskulder		4	6	5
Derivat		1	17	11
Uppskjutna skatteskulder		57	33	48
Avsättningar		2	-	1
Övriga skulder		20	19	20
Summa långfristiga skulder		2 647	3 772	3 168
Ej säkerställda lån	12	670	575	577
Säkerställda lån	12	31	20	28
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		13	11	45
Avsättningar		1	3	2
Övriga skulder		93	122	78
Summa kortfristiga skulder		809	732	731
Summa eget kapital och skulder		6 793	8 909	6 732

not 8

verkligt värde fastigheter 5 901 meur

Verkligt värde uppgick till 5 901 meur (6 156), vilket motsvarar 4 721 euro per kvadratmeter (5 004).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,78 procent (4,40), jämfört med 4,74 procent vid slutet av 2023.

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -21 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -21 meur (-96), motsvarande -0,4 procent (-1,5).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 79 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 79 meur (91). På årsbasis motsvarar det 128 euro per kvadratmeter (148). 12 procent (10) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppggraderingar.

fastighetsköp 67 meur

Akelius har köpt en fastighet i Montreal under perioden. Köpet uppgick till 67 meur (-).

Den köpta fastigheten har ett direktavkastningskrav om 4,74 procent.

fastighetsförsäljningar 3 meur

Akelius sålde tre fastigheter i Paris för 3 meur under perioden.

tillgångar som innehas för försäljning 26 meur

Akelius har signerat avtal om försäljning av sju fastigheter i Paris. 23 meur avser fastigheter och 3 meur avser uppskjuten skatt. Försäljningarna kommer att slutföras under 2024.

not 9

finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 855 meur till 756 meur (2 321) under perioden.

Värdet på innehavet i Castellum AB minskade med 99 meur.

80 meur avser negativ förändring i verkligt värde och 19 meur avser negativ valutaeffekt.

Vid periodens slut ägde Akelius 13,5 procent (13,5) av de utestående aktierna i Castellum AB, med ett verkligt värde om 756 meur (579).

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 823 meur (2 637).

Under andra kvartalet ökade den finansiella garantin som lämnats av huvudägaren Akelius Apartment Ltd till 1 900 meur. Den ska fortsatt användas för att återbetala skuld och stärka likviditeten i Akelius Residential Property AB (publ). För mer information, se avsnitt transaktioner med närstående.

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 47 meur (68) med en genomsnittlig löptid om 0,9 år (0,7).

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 5 445 meur (5 585).

not 11

soliditet

Eget kapital ökade med 504 meur till 3 337 meur (4 405) under perioden. Förändringen beror främst på nyemissionen som skedde under perioden.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 54 procent (57).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 115 meur i eget kapital.

Akelius Apartments Ltd, majoritetsägare till Akelius Residential Property AB (publ), har köpt D-aktier för totalt 13 meur (19) under perioden.

D-aktier uppgår till 3,44 procent (3,63) av totalt antal aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Stängningskursen per D-aktie uppgick till 1,664 euro (1,804) i slutet av perioden.

not 12

nettoskuld 2 154 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 424 meur till 2 930 meur (3 642).

Belåningsgraden minskade med 6 procentenheter jämfört med slutet av 2023 till 36 procent (17).

Styrelsen har godkänt avvikelserna mot Akelius finanspolicy eftersom den bedöms vara marginell.

Lån utan säkerhet består av 7 obligationer (10) och lån från närstående.

Finansiella investeringar inklusive likvida medel uppgick till 776 meur (2 569).

Nettoskulden uppgick till 2 154 meur (1 073).

löptid 3,1 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 år (3,5),

oförändrad sedan slutet av 2023. 701 meur (595) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,1 år

863 meur (1 513) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 4,1 år (4,6) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, oförändrad sedan slutet av 2023.

genomsnittlig ränta 1,13 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer minskat från 1,38 procent till 1,13 procent (1,69).

kreditbetyg

Standard and Poor's har bedömt Akelius kreditrisk till BBB-.

Kreditutsikterna är stabila.

Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius är BB.

ej pantsatt kvot 2,27

Den ej pantsatta kvoten var 2,27 (2,50), 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	-	-	-11	-69	-80
Nyemission	6	162	-	-	168
Utdelning	-	-69	-	-120	-189
Eget kapital, 30 jun 2023	354	3 755	121	175	4 405
Periodens totalresultat	-	-	-67	-191	-258
Utdelning	-	-1 434	-	120	-1 314
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	-	-	-	-58	-58
Övrigt totalresultat	-	-	82	-	82
Periodens totalresultat	-	-	82	-58	24
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning*	-	-10	-	-12	-22
Eget kapital, 30 jun 2024	373	2 794	136	34	3 337

* 22 meur för stamaktier av serie D

Eget kapital är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2024 apr-jun 3 mån	2023 apr-jun 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	97	82	50	42	173
Centrala administrationskostnader	-7	-9	-4	-5	-17
Erlagda räntor	-40	-43	-7	-12	-71
Erhållna räntor	2	22	-	10	51
Betald skatt	-	-2	-	-1	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	52	50	39	34	133
Förändring rörelsefordringar	-9	-	-5	-8	8
Förändring rörelseskulder	3	38	1	25	6
Kassaflöde från löpande verksamheten	46	88	35	51	147
Investeringar i fastigheter	-79	-91	-43	-49	-194
Köp av fastigheter*	-70	-	-67	-	2
Köp av finansiella tillgångar	-	-140	-	-120	-140
Köp av övriga tillgångar	-1	-1	-1	-	-2
Försäljning av fastigheter	3	1	3	1	5
Försäljning av finansiella tillgångar	-	128	-	77	1 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147	-103	-108	-91	1 610
Nyemission	502	168	-	168	168
Upptagna lån	66	216	66	216	296
Amortering av lån	-502	-235	-1	-217	-923
Likvida medel från derivat	-8	83	7	60	61
Amortering leasing	-1	-1	-1	-1	-2
Utdelning A-aktier	-	-167	-	-167	-1 481
Utdelning D-aktier	-11	-11	-5	-5	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46	53	66	54	-1 903
Periodens kassaflöde	-55	38	-7	14	-146
Likvida medel vid periodens början	74	217	27	238	217
Valutakursdifferens i likvida medel	1	-7	-	-4	3
Likvida medel vid periodens slut	20	248	20	248	74

* -3 meur i förskottsbetalning för en fastighet

segmentinformation

driftöverskott jan–jun 2024

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	23	-5	-2	16
Paris	8	-5	-	3
Europa	31	-10	-2	19
New York	26	-11	-2	13
Washington D.C.	36	-14	-2	20
Boston	20	-7	-1	12
Austin	7	-3	-1	3
USA	89	-35	-6	48
Toronto	29	-11	-2	16
Montreal	26	-10	-2	14
Ottawa*	-	-	-	-
Quebec City*	1	-1	-	-
Kanada	56	-22	-4	30
Summa	176	-67	-12	97

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

driftöverskott jan–jun 2023

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	19	-5	-1	13
Paris	8	-5	-1	2
Europa	27	-10	-2	15
New York	25	-12	-2	11
Washington D.C.	34	-14	-3	17
Boston	17	-6	-1	10
Austin	8	-4	-1	3
USA	84	-36	-7	41
Toronto	27	-12	-1	14
Montreal	24	-11	-2	11
Ottawa*	-	-	-	-
Quebec City*	1	-	-	1
Kanada	52	-23	-3	26
Summa	163	-69	-12	82

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

segmentinformation

totalavkastning fastigheter jan–jun 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	16	-8	8	1,6	70,2	981
Paris	3	3	6	2,8	41,5	432
Europa	19	-5	14	2,0	62,6	1 413
New York	13	2	15	4,7	49,4	669
Washington D.C.	20	7	27	6,5	54,7	879
Boston	12	-6	6	1,9	60,5	607
Austin	3	-5	-2	-1,6	44,2	168
USA	48	-2	46	4,1	53,5	2 323
Toronto	16	-19	-3	-0,5	54,6	1 099
Montreal	14	3	17	3,8	54,4	1 024
Ottawa	-	1	1	11,6	56,4	21
Quebec City	-	1	1	9,7	42,3	21
Kanada	30	-14	16	1,6	54,4	2 165
Summa	97	-21	76	2,7	55,4	5 901

totalavkastning fastigheter jan–jun 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	13	-15	-2	-0,5	65,7	976
Paris	2	-26	-24	-9,8	30,6	447
Europa	15	-41	-26	-3,6	55,5	1 423
New York	11	-9	2	0,5	44,6	682
Washington D.C.	17	-28	-11	-2,3	49,8	946
Boston	10	-19	-9	-2,7	57,0	647
Austin	3	-1	2	2,6	43,6	199
USA	41	-57	-16	-1,3	49,2	2 474
Toronto	14	-	14	2,5	50,9	1 173
Montreal	11	1	12	2,3	46,9	1 044
Ottawa	-	1	1	8,5	47,2	21
Quebec City	1	-	1	5,0	33,3	21
Kanada	26	2	28	2,5	48,8	2 259
Summa	82	-96	-14	-0,4	50,1	6 156

nyckeltal

	30 jun 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 337	2 833	4 506	7 049	5 374
Soliditet, procent	49	42	50	57	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	54	47	57	64	51
Avkastning på eget kapital, procent	1	-8	-8	52	0
Substansvärde, meur	3 348	2 863	4 433	7 087	6 324
Driftresultat*					
Hysesintäkter, meur	176	333	303	212	190
Tillväxt hyresintäkter, procent	7,9	10,0	42,9	12,1	0,4
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	7,6	10,8	11,9	1,5	3,5
Driftöverskott, meur	97	173	148	99	91
Tillväxt driftöverskott, procent	19,2	16,7	49,6	8,6	5,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	18,7	18,0	18,9	-2,1	9,7
Överskottsgrad, procent	55,4	51,9	48,9	46,8	48,2
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	36	42	16	0	39
Ej pantsatt kvot	2,27	1,97	2,50	3,76	1,89
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	21,7	8,8	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,3	22,0	9,6	2,8	2,5
Medelränta, procent	1,13	1,38	1,20	1,51	1,95
Räntebindning, år	4,1	4,1	5,1	5,4	5,0
Kapitalbindning, år	3,1	3,1	4,0	4,5	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 887	19 652	19 545	17 770	44 443
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 250	1 233	1 234	1 115	2 986
Hysespotential, procent	22	21	22	25	24
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,3	2,0	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	6,0	5,9	8,1	12,5	7,5
Omsättning hyresgäster, procent	22	23	25	27	16
Verkligt värde, euro/kvm	4 721	4 613	5 001	5 399	4 066
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	356	337	317	258	473
Direktavkastningskrav, procent	4,78	4,74	4,20	3,99	3,28
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,04	0,55	0,21	-0,16	-0,38
Ingående verkligt värde, meur	5 686	6 173	6 020	12 139	11 964
Värdeförändring, meur	-21	-582	-592	1 719	34
Investering, meur	79	194	205	360	381
Köp, meur	67	-	457	588	172
Försäljning, meur	-3	-5	-11	-9 138	-185
Valutakursdifferenser, meur	93	-94	94	352	-227
Utgående verkligt värde, meur	5 901	5 686	6 173	6 020	12 139

* 2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2024 jan-jun 6 mån	2023 jan-jun 6 mån	2024 apr-jun 3 mån	2023 apr-jun 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-3	-2	-2	-	-4
Rörelseresultat	-3	-2	-2	-	-4
Resultat från aktier i dotterbolag	17	77	17	77	-357
Finansiella intäkter	102	155	63	80	280
Finansiella kostnader	-27	-87	-	-1	-107
Värdeförändring finansiella tillgångar	-81	-2	-71	11	264
Värdeförändring derivat	48	5	-23	22	-67
Resultat före bokslutsdispositioner	56	146	-16	189	9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	7
Resultat före skatt	56	146	-16	189	16
Skatt	-30	-27	-11	-28	-29
Periodens resultat	26	119	-27	161	-13

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	3 207	2 307	3 116
Fordringar på koncernbolag	2 339	3 622	2 321
Finansiella tillgångar	756	1 980	855
Derivat	52	68	44
Uppskjutna skattefordringar	-	20	18
Summa anläggningstillgångar	6 354	7 997	6 354
Fordringar på koncernbolag	11	12	10
Finansiella tillgångar	-	341	-
Derivat	6	28	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	8	13	-
Övriga fordringar	2	14	2
Likvida medel	5	217	56
Summa omsättningstillgångar	32	625	76
Summa tillgångar	6 386	8 622	6 430
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	357	357
Fritt eget kapital	2 794	3 754	2 308
Summa eget kapital	3 170	4 111	2 665
Räntebärande skulder	805	1 972	1 386
Räntebärande skulder koncernbolag	1 668	1 790	1 695
Derivat	1	17	11
Avsättningar	1	-	1
Summa långfristiga skulder	2 475	3 779	3 093
Räntebärande skulder	670	575	577
Räntebärande skulder koncernbolag	1	50	2
Derivat	13	11	45
Avsättningar	-	1	-
Övriga skulder	49	86	32
Övriga skulder koncernbolag	8	9	16
Summa kortfristiga skulder	741	732	672
Summa eget kapital och skulder	6 386	8 622	6 430

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
meur			
Eget kapital	3 337	4 405	2 833
Uppskjuten skatt*	55	11	26
Derivat	-44	-69	4
Substansvärde	3 348	4 347	2 863
Summa räntebärande skulder	3 264	4 292	3 688
Hybridobligationer	-334	-650	-334
Likvida medel	-20	-248	-74
Finansiella tillgångar	-756	-2 321	-855
Netto räntebärande skulder	2 154	1 073	2 425
Summa tillgångar	6 793	8 909	6 732
Likvida medel	-20	-248	-74
Finansiella tillgångar	-756	-2 321	-855
Nettotillgångar	6 017	6 340	5 803
Belåningsgrad, procent	36	17	42

* inkluderar uppskjutna skattefordringar rapporterade som tillgångar som innehas för försäljning

medelränta

	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
meur			
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 930	3 642	3 354
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	33	62	46
Medelränta	1,13	1,69	1,38

likviditet

	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
meur			
Likvida medel	20	248	74
Outnyttjade kreditavtal	47	68	47
Finansiella tillgångar	756	2 321	855
Likviditet	823	2 637	976

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Ej pantsatta fastigheter	5 445	5 585	5 232
Nyttjanderättstillgångar	5	7	6
Materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Uppskjutna skattefordringar*	3	22	22
Finansiella tillgångar	756	2 321	855
Kundfordringar och andra fordringar	45	52	33
Derivat	58	97	52
Ej pantsatta tillgångar	6 316	8 089	6 204
Ej säkerställda lån	2 799	3 489	3 221
Likvida medel	-20	-248	-74
Netto ej säkerställd senior skuld	2 779	3 241	3 147
Ej pantsatt kvot	2,27	2,50	1,97

* inkluderar uppskjutna skattefordringar rapporterade som tillgångar som innehas för försäljning

eget kapital

meur	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Periodens totalresultat	24	-80	-338
Ingående eget kapital	2 833	4 506	4 506
Avkastning på eget kapital, procent	1	-2	-8
Eget kapital	3 337	4 405	2 833
Hybridkapital	334	650	334
Eget kapital och hybridkapital	3 671	5 055	3 167
Summa tillgångar	6 793	8 909	6 732
Soliditet, procent	49	49	42
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	54	57	47

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	jun 2023- jun 2024
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2023	72
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	12
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	15
Köp och försäljning driftöverskott	-
Centrala administrationskostnader	2
Övriga intäkter och kostnader	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2024	90

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	176	163	7,9
Förvärv och avyttringar	-	-	
Serviceintäkter	-3	-2	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	173	161	7,6
Driftöverskott	97	82	19,2
Förvärv och avyttringar	-	-	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	97	82	18,7

realiserad värdetillväxt

meur	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	3	1	5
Förvärvspris	-5	-1	-5
Akkumulerade investeringar	-	-1	-2
Realiserad värdetillväxt	-2	-1	-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.

moderbolaget

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

Moderbolaget emitterade

330 000 000 stamaktier till ett värde av 1,52 euro per aktie, totalt 502 meur.

Stämman beslutade att lämna vinstutdelning med ett belopp om högst 0,10 euro per stamaktie av serie D, totalt 22 meur.

Utdelning ska fördelas på fyra utbetalningar om 0,025 euro per stamaktie av serie D vid respektive utdelningstillfälle.

Som avstämningsdagar för utdelning beslutades: 2024-05-03, 2024-08-05, 2024-11-05 och 2024-02-05.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till 56 meur (146).

övriga upplysningar

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 52 meur (50).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -147 meur (-103).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 46 meur (53).

andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 89 meur (82).

Fastighetskostnaderna uppgick till 39 meur (40).

Driftöverskottet uppgick till 50 meur (42).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -6 meur (-78).

Finansnettot var -92 meur (25).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -53 meur (-17).

Kassaflödet uppgick till -7 meur (14).

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 35 meur (51).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -108 meur (-91).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 66 meur (54).

transaktioner med närstående

I december 2023 ställde Akelius Apartments Ltd ut ett finansiellt garantiåtagande om 1 117 meur till Akelius Residential Property AB (publ).

Eget kapital om 502 meur erhöles från ägarna genom en nyemission där 426 meur var kopplat till den finansiella garantin.

Akelius Apartments Ltd har utökat det garanterade beloppet under det andra kvartalet.

I slutet av perioden var det tillgängliga beloppet under den finansiella garantin 1 900 meur.

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 1 meur (3) netto. Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Nettoskuld mot närstående var 66 meur (-).

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2023.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 19 juli 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.

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.

räntebindning

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

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

definitioner

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, 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

19–21 Clerkenwell Close
London EC1R 0AA
+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–sep 2024

25 oktober 2024

bokslutskommuniké 2024

7 februari 2025