

delårsrapport

januari till september 2024

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 674	6 096	5 674	6 096	5 686
Antal lägenheter	19 926	19 635	19 926	19 635	19 652
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 212	1 195	1 212	1 195	1 196
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	4,9	6,6	4,9	6,6	5,9
Hysespotential, procent	21	20	21	20	21
Belåningsgrad, procent	35	21	35	21	42
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	256	299	256	299	170
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,2	-	5,2	-	21,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,4	-	5,4	-	22,0
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB	BBB-	BBB	BBB-
Substansvärde, meur	3 256	4 401	3 256	4 401	2 863
Hysesintäkter, meur	265	247	89	84	333
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	7,2	11,5	6,4	9,9	10,8
Driftöverskott, meur	148	127	50	45	173
Överskottsgrad, procent	55,7	51,3	56,4	53,5	51,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	16,2	18,0	11,6	19,3	18,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	137	113	48	41	156
Resultat, meur	-25	-166	35	-96	-260

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



Leigh Court, London.
Förvärvat 2017.

16,2 procents ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd

De främsta drivkrafterna är högre uthyrningsgrad, ökade hyresnivåer och färdigställande av investeringsprojekt. Därtill har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 6,3 procent under de senaste tolv månaderna.

hyresintäkter ökar 7,2 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.

vakansgrad på 4,9 procent

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning har minskat vakansgraden i jämförbart bestånd från 6,6 procent till 4,9 procent under de senaste tolv månaderna.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar var 1,4 procent.

begränsade marknadstransaktioner försenar stabilisering av direktavkastningskravet

Direktavkastningskravet ökade från 4,74 till 4,92 procent. Den negativa värdetillväxten under 2024 var 121 meur, eller 2,1 procent.

belåningsgrad 35 procent

Belåningsgraden minskade från 42 till 35 procent under perioden, en minskning på 7 procentenheter.

I september sålde Akelius 14 800 000 aktier i Castellum AB för 188 meur till sitt moderbolag.

Den finansiella garantin, som tidigare utökades till 1 900 meur av huvudägaren, kommer att användas för att återbetala förfallande skuld.

genomsnittlig ränta på 1,12 procent

Genomsnittlig ränta fortsatte att minska under perioden, från 1,38 till 1,12 procent.

förbättring av beståndet fortsätter

Akelius har sålt fyra fastigheter i Paris för 7 meur under 2024. Ytterligare sex avtal om fastighetsförsäljningar i Paris är signerade, totalt 19 meur. Dessa fastigheter kräver stora investeringsprojekt.

Slutförandet av stora investeringsprojekt och att minska vakanserna fortsätter att löna sig.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

fastighetsbeståndet 30 september 2024

verkligt värde fastigheter 5 674 meur

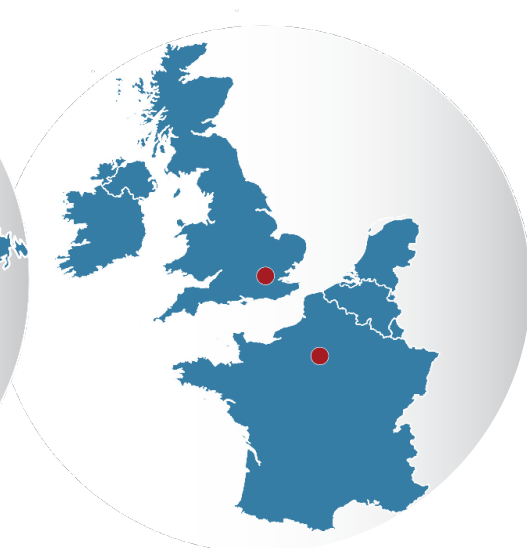
USA



Kanada

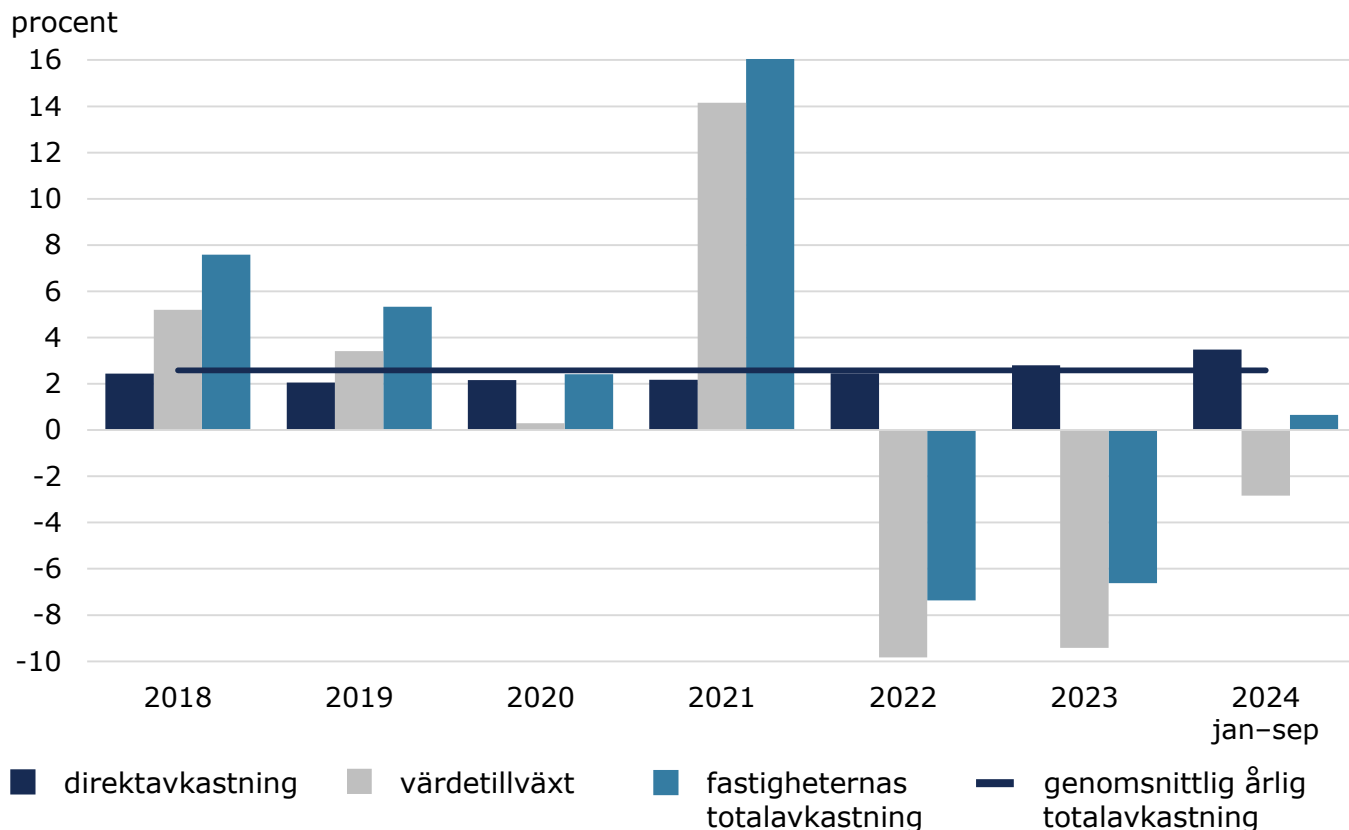


Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- avkastningskrav, procent	
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 463	103	995	9 696	18	3,0	4,52
Paris	1 493	50	429	8 515	7	14,7	3,91
Europa	3 956	153	1 424	9 307	25	7,4	4,32
Washington D.C.	3 064	248	830	3 356	15	9,5	5,96
New York	1 747	122	631	5 145	11	2,8	5,29
Boston	1 258	81	574	7 076	10	3,8	5,13
Austin	861	66	150	2 275	3	7,0	5,33
USA	6 930	517	2 185	4 227	39	6,4	5,51
Toronto	4 288	243	1 022	4 207	18	2,4	4,58
Montreal	4 416	307	1 002	3 260	18	3,0	4,81
Ottawa	120	11	20	1 801	0	0,8	4,75
Quebec City	216	15	21	1 368	0	0,0	5,00
Kanada	9 040	576	2 065	3 580	36	2,6	4,70
Summa/ Genomsnitt	19 926	1 246	5 674	4 551	100	4,9	4,92

totalavkastning fastigheter 0,6 procent



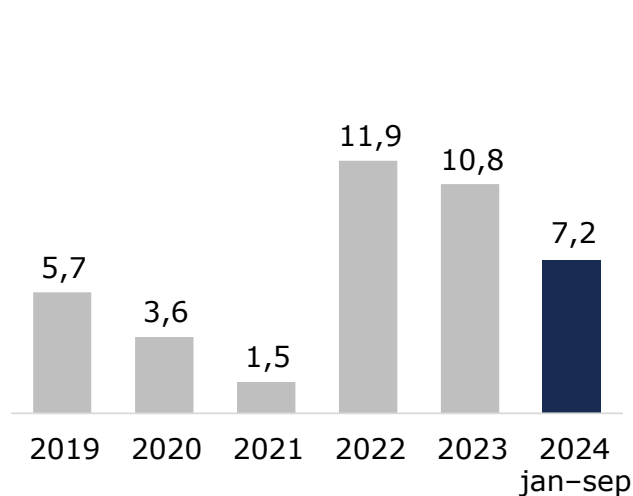
	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2024	5 686	
Värdeförändringar	-121	-2,1
Investeringar	115	2,0
Köp	67	1,2
Försäljningar	-13	-0,2
Valutakursförändringar	-60	-1,0
Verkligt värde 30 sep 2024	5 674	-0,2
Värdeförändringar	-121	-2,1
Driftöverskott	148	2,6
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	27	Per år: 0,6

direktavkastningskrav 4,92 procent värdeförändring -121 meur

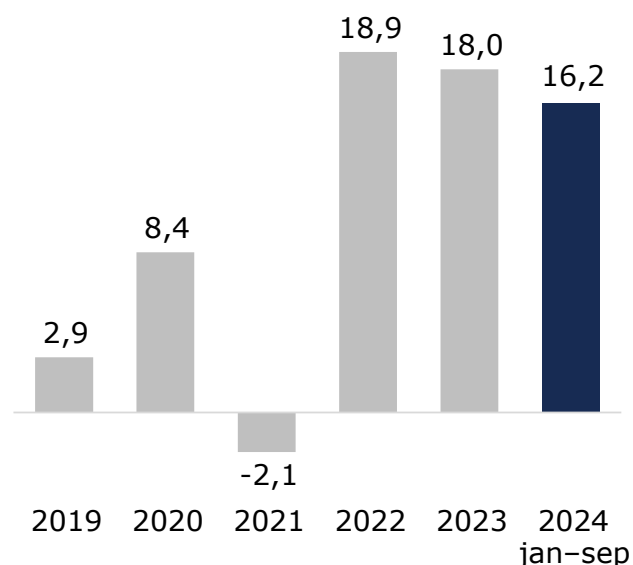
Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta	meur	Avkastning, procent
1 jan 2024	4,74	6,73	Kassaflöde 87	1,54
Köp	0,00	0,00	Avkastningskrav -207	-3,64
Försäljningar	0,05	0,00	Försäljningar 1	0,02
Jämförbara fastigheter	0,13	0,18	Köp -2	-0,05
Valutakursförändringar	0,00	0,00	Värdeförändring -121	-2,13
30 sep 2024	4,92	6,91		

tillväxt jämförbara fastigheter

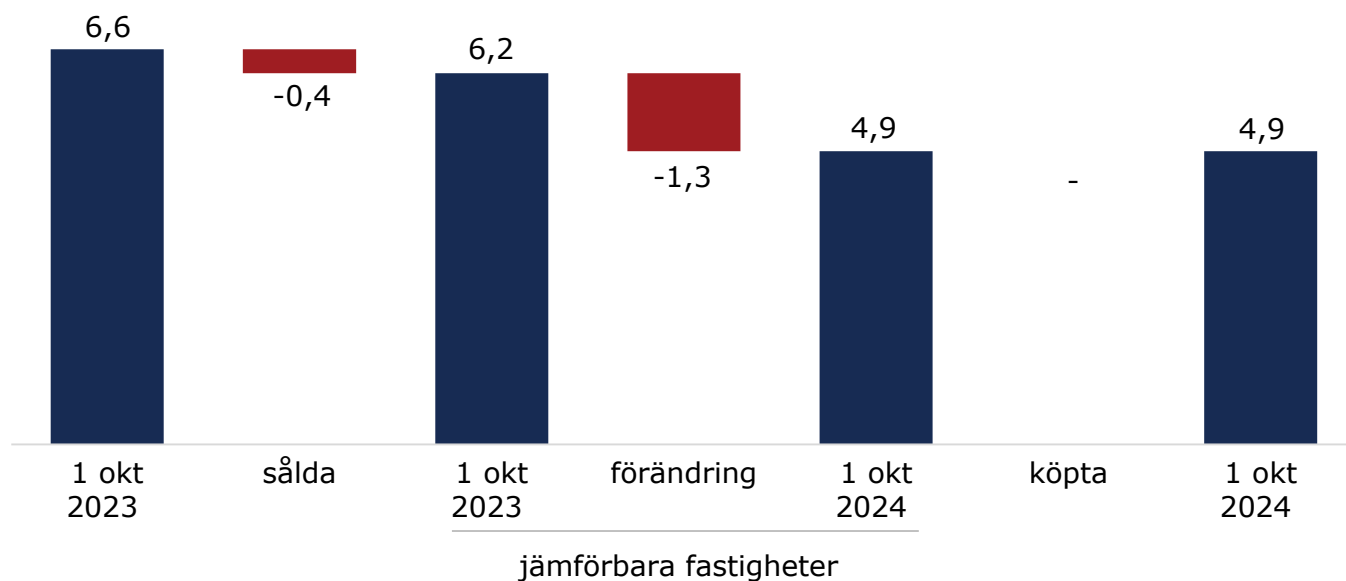
hyresintäkter 7,2 procent



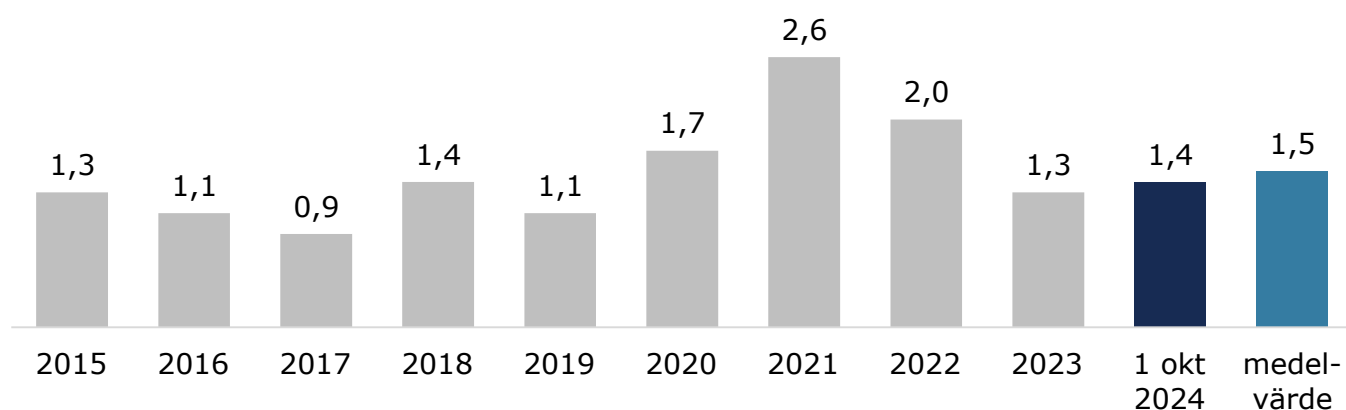
driftöverskott 16,2 procent



vakansgrad bostäder 4,9 procent



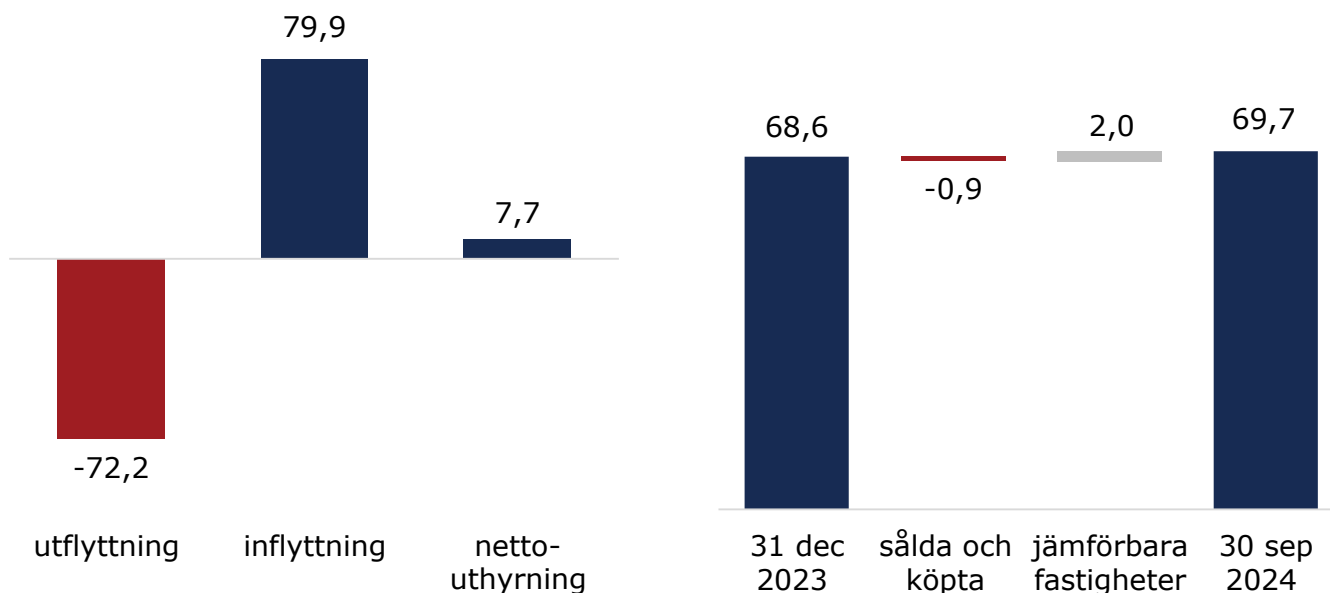
reell vakansgrad bostäder 1,4 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

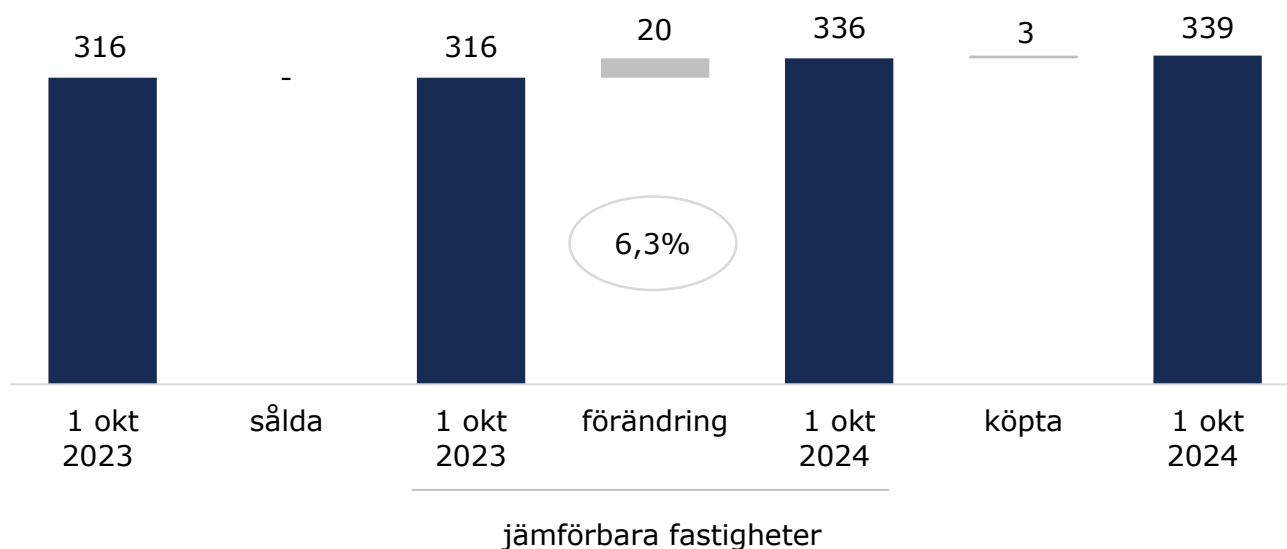
nettouthyrning 7,7 meur
januari till september 2024

uppgraderade lägenheter
69,7 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

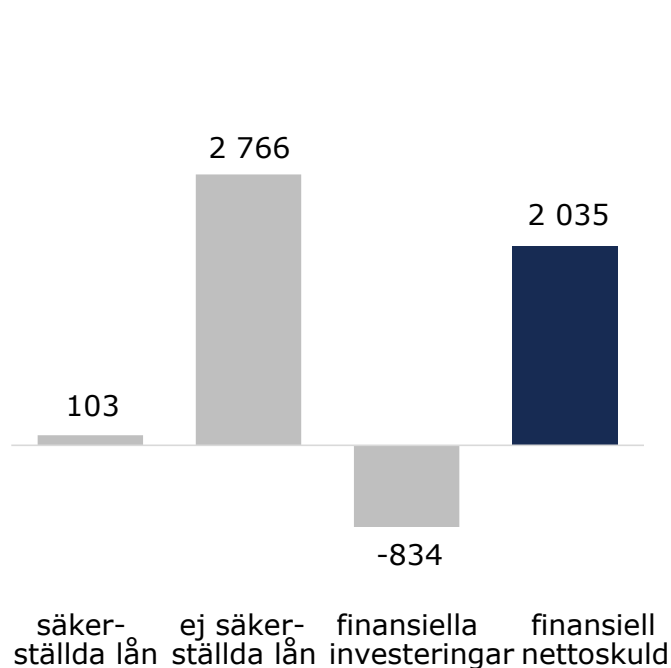
meur



finansiering

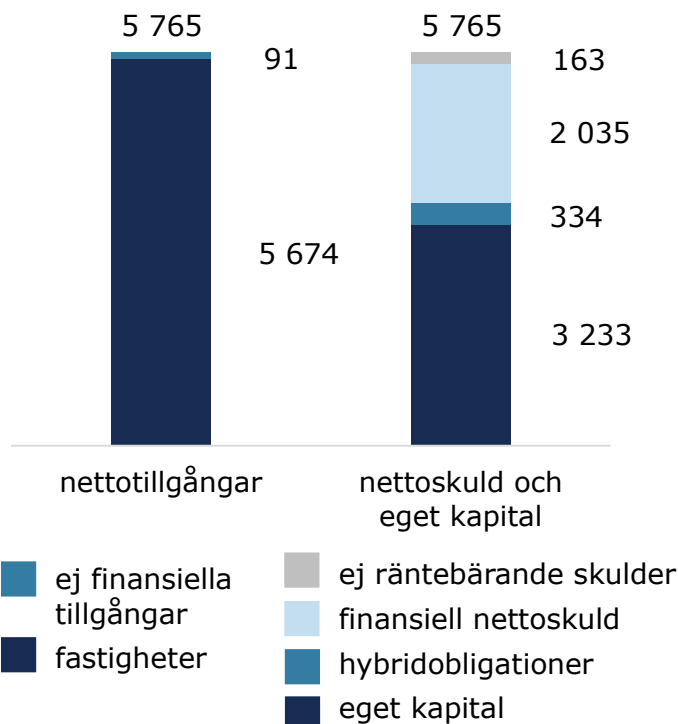
finansiell nettoskuld

meur



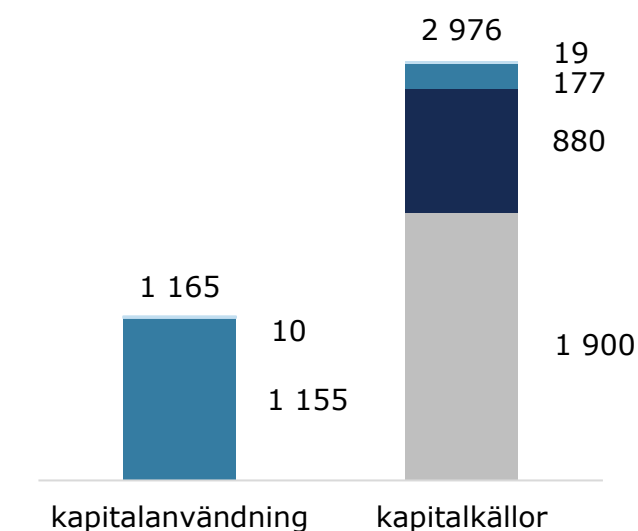
nettobalans

meur



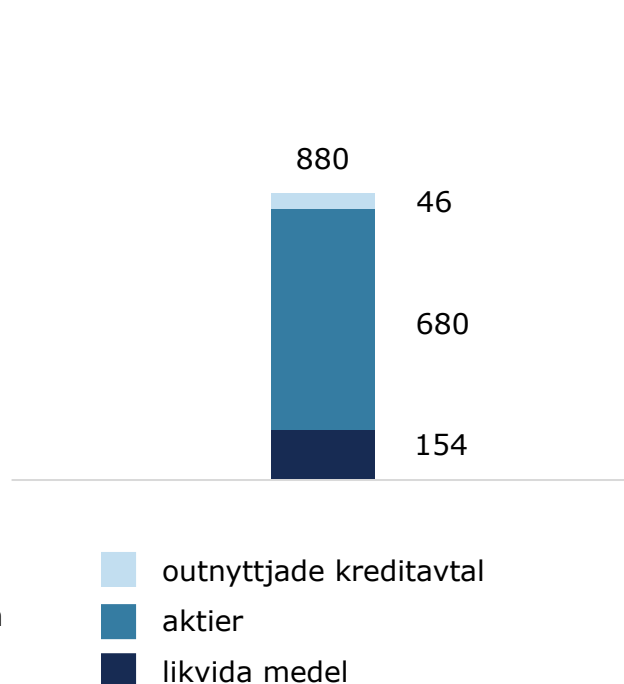
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

meur



- investeringar
- kortfristiga lån

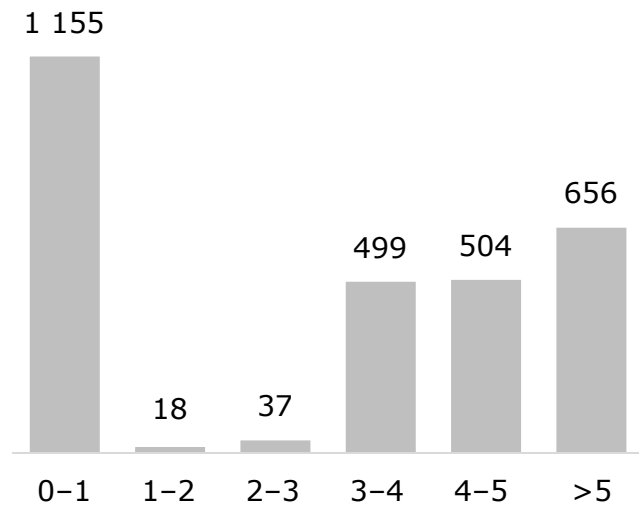
- avtalade försäljningar
- resultat före skatt och värdeförändringar
- likviditet
- finansiell garanti

- outnyttjade kreditavtal
- aktier
- likvida medel

finansiering

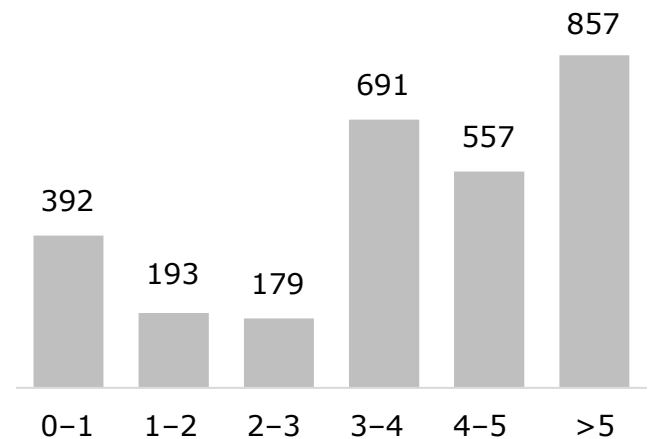
förfall kapitalbindning

meur per år



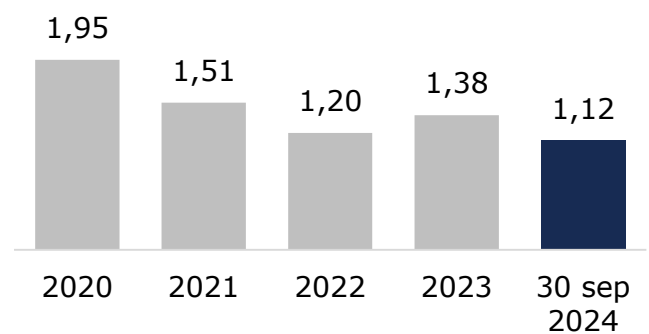
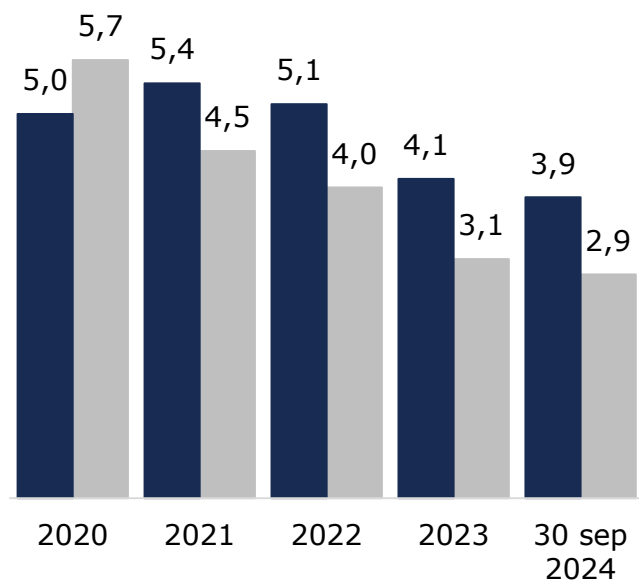
förfall räntebindning

meur per år



räntebindning 3,9 år
kapitalbindning 2,9 år

ränta 1,12 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	okt 2023– sep 2024	Intjänings- kapacitet per 30 sep 2024
Hysesintäkter	351	371
Driftskostnader	-133	-131
Underhåll	-24	-25
Driftöverskott	194	215
Centrala administrationskostnader	-14	-10
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	180	205
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	179	204
Nettoräntekostnader	-33	-27
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	5,4	7,6
Realiserad värdetillväxt	-8	
Räntetäckningsgrad	5,2	
Finansiell nettoskuld per 30 sep 2024	2 035	2 035
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,3	9,9

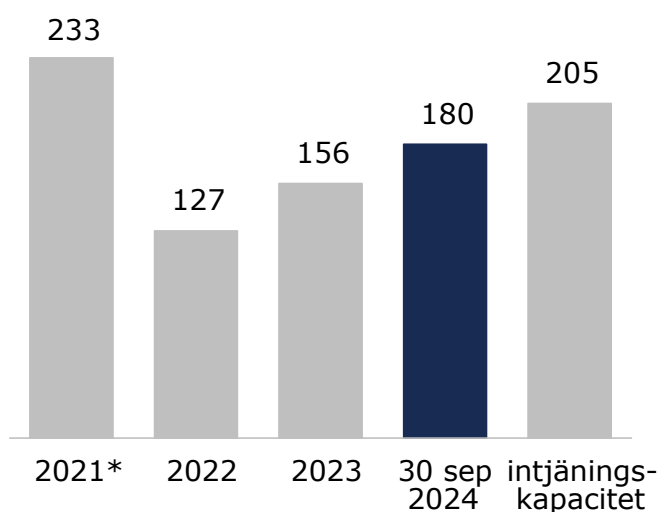
intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 september 2024.

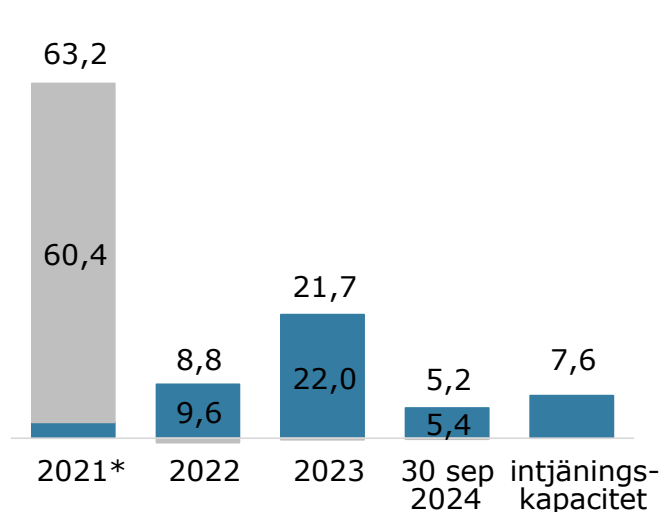
Hysesintäkter inkluderar 352 meur i hyresvärde för bostäder per 1 oktober 2024, 16 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -5 meur i reell vakans för lägenheter samt 8 meur i övriga intäkter.

Hysesvärde för bostäder om 352 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 339 meur i kontrakterad hyra för bostäder. Endast räntekostnader är inkluderat i intjäningskapacitet på grund av försäljning av finansiella investeringar i slutet av 2023.

EBITDA 180 meur



räntetäckningsgrad 5,2



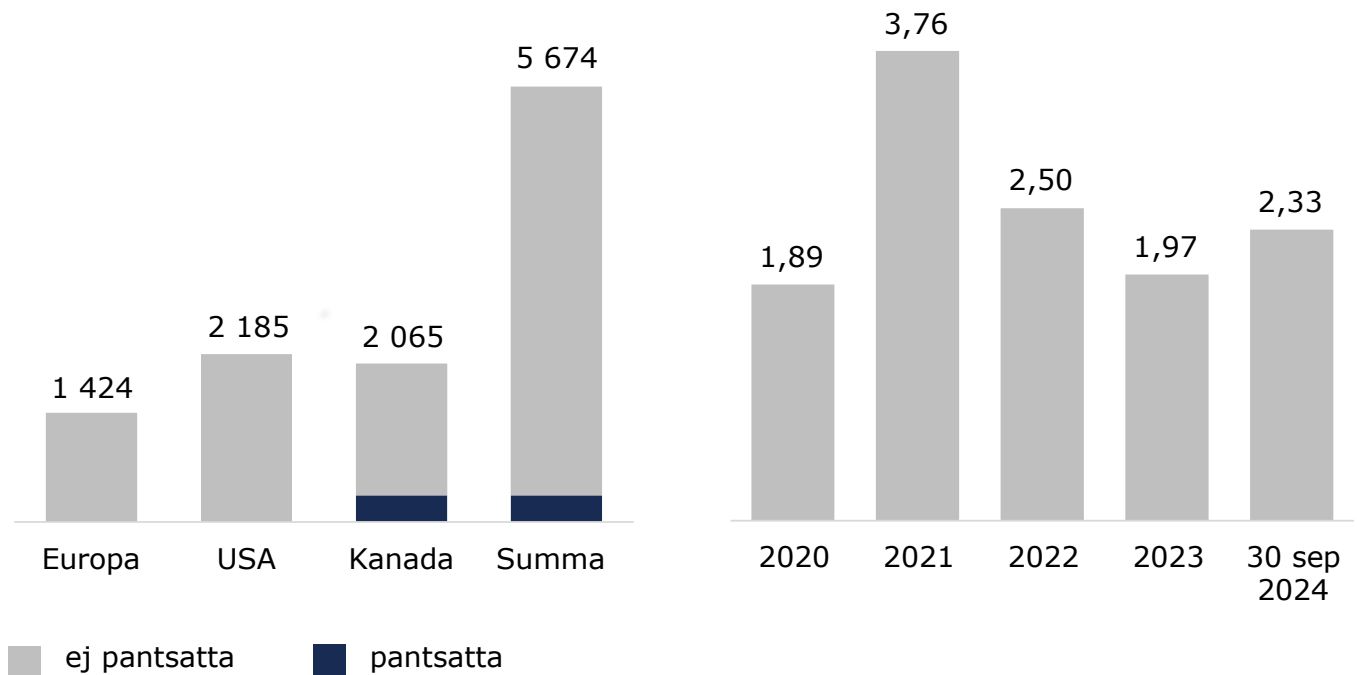
* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

■ realiserad värdetillväxt
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

finansiering

pantsättning, fastigheter
meur

ej pantsatt kvot



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	30 sep 2024 Redovisat värde	30 sep 2024 Verkligt värde	31 dec 2023 Redovisat värde	31 dec 2023 Verkligt värde
Lån	2 869	2 640	3 354	3 012
Hybridobligationer	334	320	334	281
Summa	3 203	2 960	3 688	3 293

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 sep 2024	31 dec 2023
Tillgångar	712	907
Skulder	11	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. Verkligt värde på hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

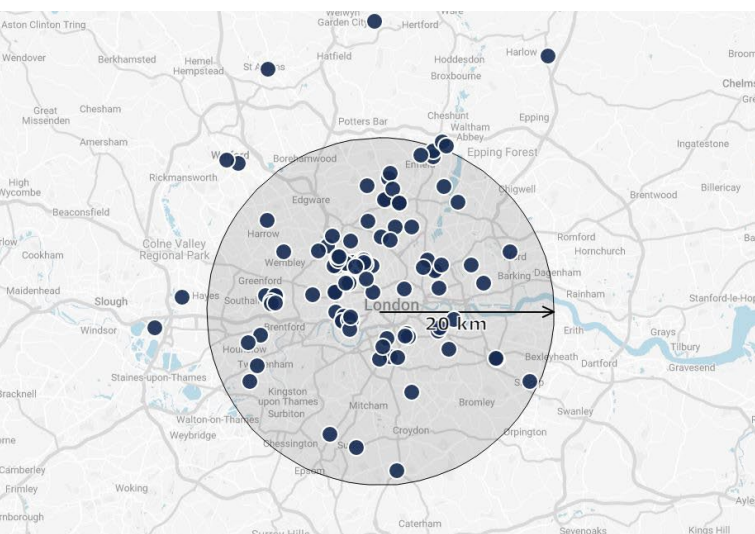
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

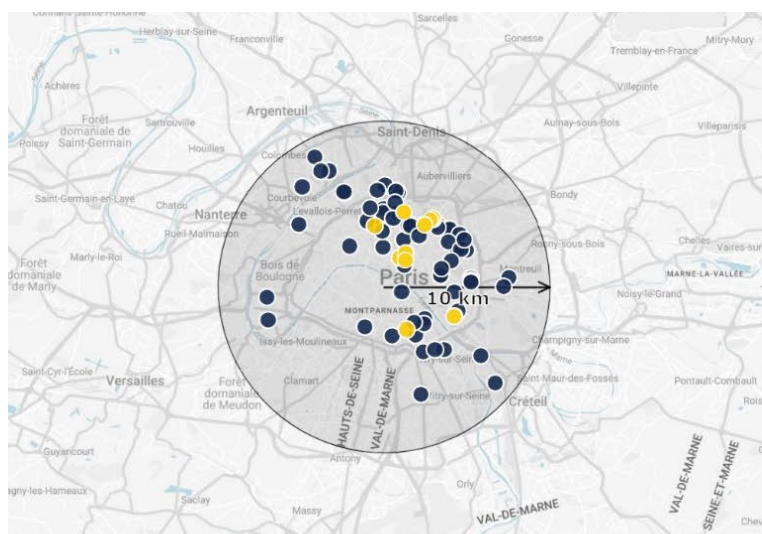
Se ytterligare information på sida 21.

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

London



Paris



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar

London

Paris

Fastighetsportfölj

	London	Paris
Verkligt värde, meur	995	429
Direktavkastningskrav, procent	4,52	3,91
Andel uppgraderade lägenheter, procent	82	71
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	98	45
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	30
Walk score	84	97

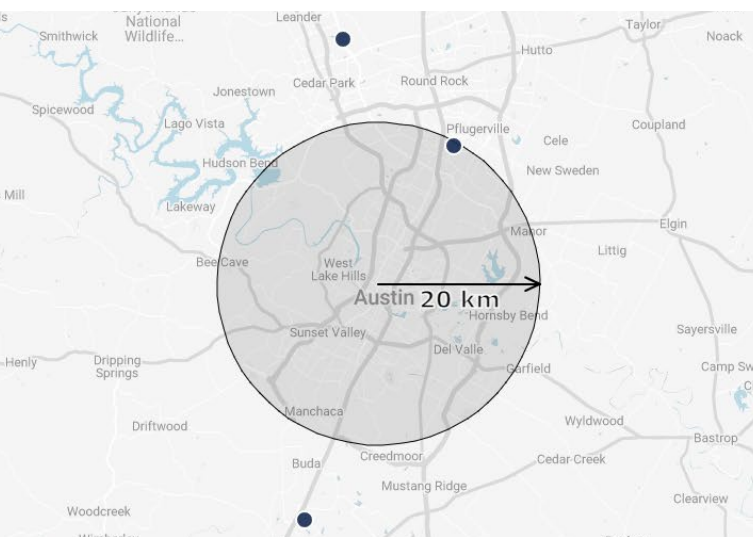
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2023	39,14	29,77
Valutakursförändringar	1,53	-
Justerad total portfölj 1 okt 2023	40,67	29,77
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	40,67	29,77
Förändring i jämförbar portfölj	3,21	0,86
- Förändring i procent	7,9	2,9
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	43,88	30,63
Köp och nybyggnation	0,03	0,11
Total portfölj 1 okt 2024	43,91	30,74
Nyuthyrningshyra	48,94	36,37

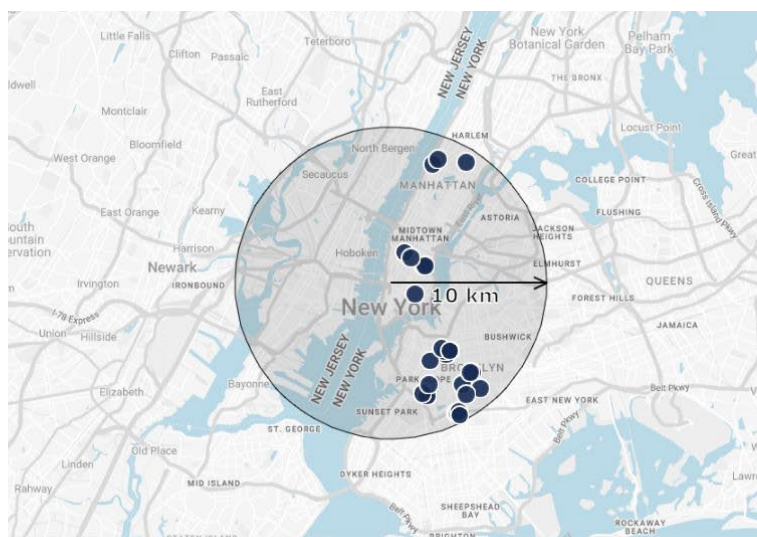
Vakansgrad bostäder

	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,5	1,5
Lägenheter under uppgradering	2,5	13,2
Vakansgrad	3,0	14,7

Austin



New York



● jämförbara fastigheter

Austin New York

Fastighetsportfölj

	Austin	New York
Verkligt värde, meur	150	631
Direktavkastningskrav, procent	5,33	5,29
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

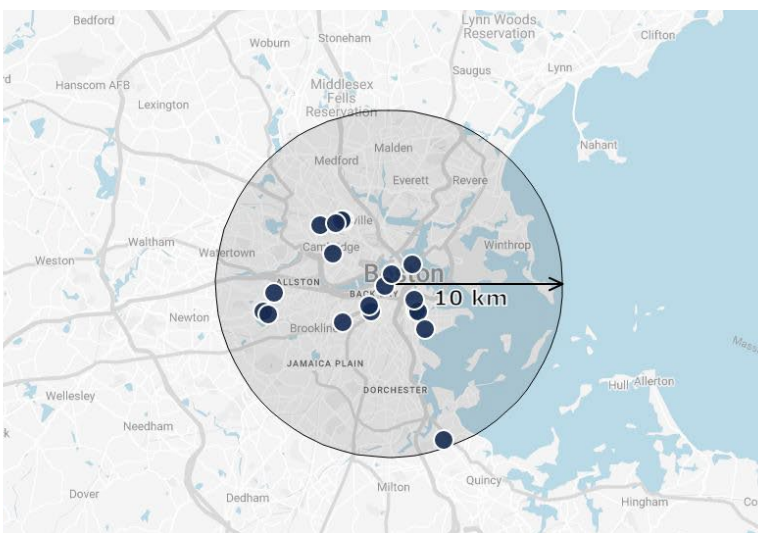
Total portfölj 1 okt 2023	18,61	36,30
Valutakursförändringar	-0,83	-1,61
Justerad total portfölj 1 okt 2023	17,78	34,69
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	17,78	34,69
Förändring i jämförbar portfölj	-0,91	0,62
- Förändring i procent	-5,1	1,8
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	16,87	35,31
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2024	16,87	35,31
Nyuthyrningshyra	16,27	54,68

Vakansgrad bostäder

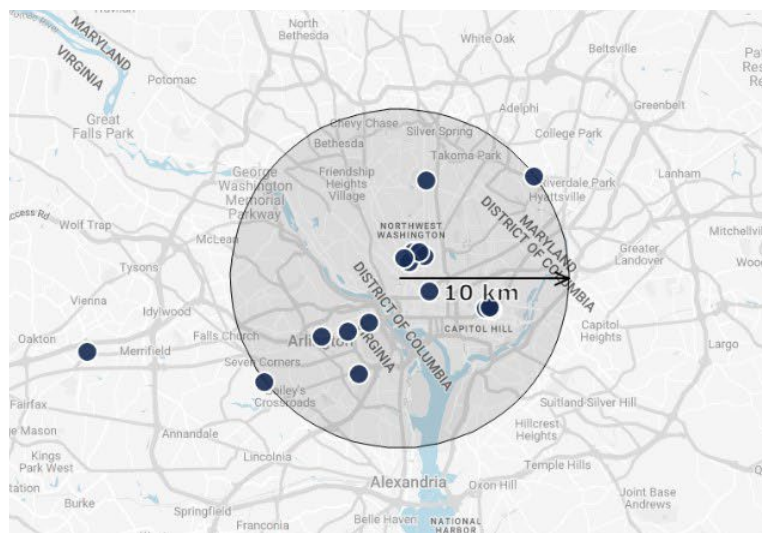
Procent Procent

Reell vakansgrad	7,0	0,5
Lägenheter under uppgradering	0,0	2,3
Vakansgrad	7,0	2,8

Boston



Washington D.C.



- jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	574	830
Direktavkastningskrav, procent	5,13	5,96
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

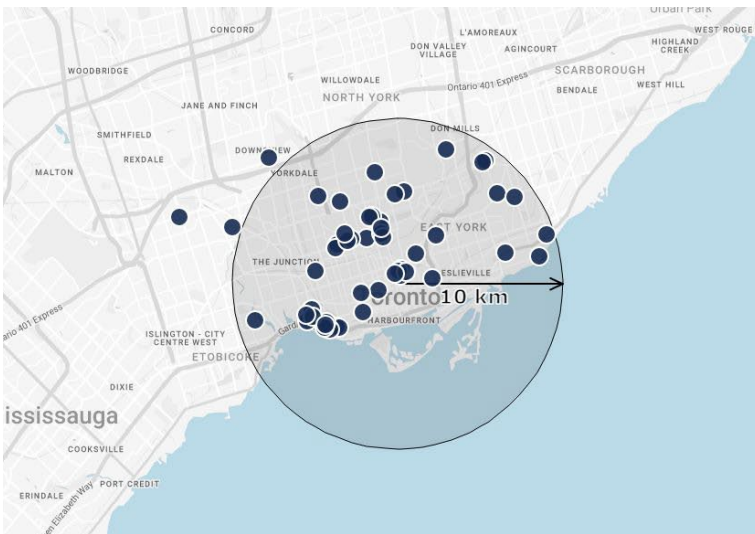
Medelhya bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2023	42,19	24,65
Valutakursförändringar	-1,87	-1,09
Justerad total portfölj 1 okt 2023	40,32	23,56
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	40,32	23,56
Förändring i jämförbar portfölj	1,22	0,65
- Förändring i procent	3,0	2,8
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	41,54	24,21
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2024	41,54	24,21
Nyuthyrningshyra	42,70	24,70

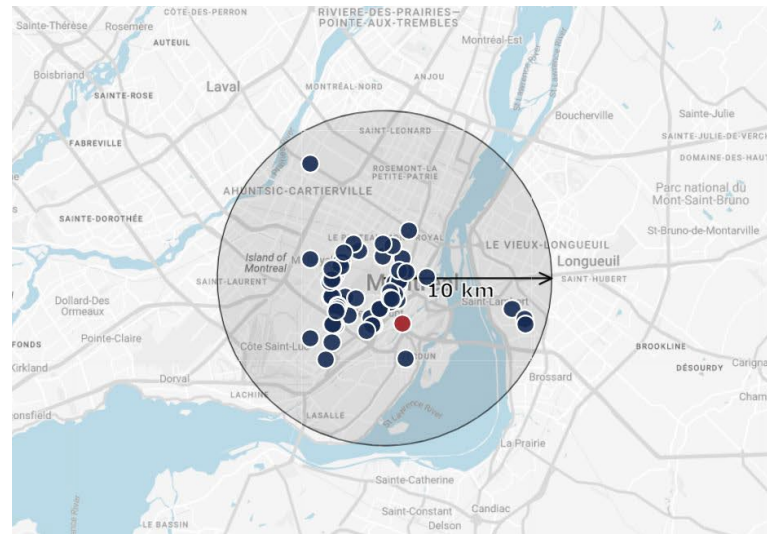
Vakansgrad bostäder

	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,2	1,8
Lägenheter under uppgradering	1,6	7,7
Vakansgrad	3,8	9,5

Toronto



Montreal



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

Toronto

Montreal

Fastighetsportfölj

	Toronto	Montreal
Verkligt värde, meur	1 022	1 002
Direktavkastningskrav, procent	4,58	4,81
Andel uppgraderade lägenheter, procent	64	56
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	299
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	74	77

Medelhya bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2023	19,33	15,62
Valutakursförändringar	-0,98	-0,79
Justerad total portfölj 1 okt 2023	18,35	14,83
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	18,35	14,83
Förändring i jämförbar portfölj	0,95	0,93
- Förändring i procent	5,2	6,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	19,30	15,76
Köp och nybyggnation	-	0,09
Total portfölj 1 okt 2024	19,30	15,85
Nyuthyrningshyra	28,61	19,42

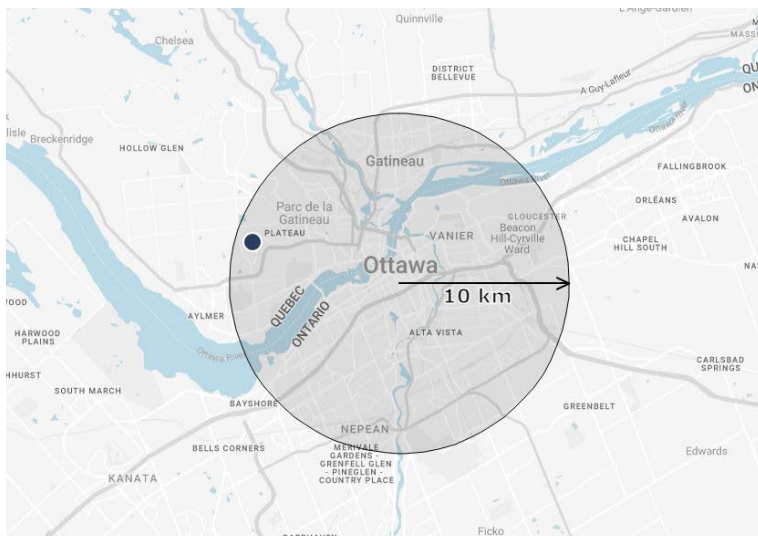
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	0,9	1,4
Lägenheter under uppgradering	1,5	1,6
Vakansgrad	2,4	3,0

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	4
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 okt 2023	8,85	8,73
Valutakursförändringar	-0,45	-0,44
Justerad total portfölj 1 okt 2023	8,40	8,29
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2023	8,40	8,29
Förändring i jämförbar portfölj	0,59	0,58
- Förändring i procent	7,0	7,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	8,99	8,87
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2024	8,99	8,87
Nyuthyrningshyra	10,72	11,48
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,8	0,0
Vakansgrad	0,8	0,0

Akelius hållbarhetsarbete under kvartalet

BOMA-certifiering i Montreal

I september tilldelades fastigheten 511 Place d'Armes i Montreal *Baseline*-certifiering enligt BOMA:s, *Building Owners and Managers Association*, standard för hållbara byggnader.

Certifieringen gäller till år 2029 och är ett bevis på Akelius pågående arbete för att förbättra miljöprestandan.

medlemskap i FN:s Global Compact

I juli förnyades Akelius status som undertecknad medlem i FN:s *Global Compact*, UNGC, i Sverige.

Akelius förbinder sig att integrera de tio principerna i UNGC i strategier, policyer och procedurer genom det förnyade medlemskapet.

installation av gasbesparande teknologi, M2G, i London

McMillan House i London har under ett år varit under uppföljning sedan den gasbesparande teknologi, M2G installerades.

Utfallet visar en årlig minskning av gasförbrukningen med 9,2 procent, vilket motsvarar en besparing på 35 474 kWh.

Samma teknologi har installerats i ytterligare fem fastigheter i London under kvartalet.

installation av sensorer mot vattenläckage i Toronto

Ett projekt avseende installation av sensorer för att upptäcka vattenläckage genomfördes under det tredje kvartalet.

Sensorer installerades i samtliga 24 lägenheter på 227 Vaughan Road i Toronto.

Dessa är utrustade med trådlös anslutning och automatiska avstämningsventiler.

Förväntad årlig vattenbesparing är tre procent.

Akelius anställda

	Akelius mål	30 sep 2024 ²	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	654	655	755	865	1 300
Årlig sjukfrånvaro, procent	≤2,0	2,0	2,3	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-	-
Olycksfall ¹	0,00	0,42	0,07	0,06	0,25	0,14
Förlorade arbetsdagar ¹	0,00	11,76	0,00	0,00	0,96	2,60

1) per 100 000 arbetade timmar

2) ökningen i olycksfall och förlorade arbetsdagar är relaterad till fyra arbetsrelaterade skador under perioden

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2024 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 9 mån	2024 jul-sep 3 mån	2023 jul-sep 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	265	247	89	84	333
Driftskostnader	2	-99	-102	-33	-33	-136
Underhåll	2	-18	-18	-6	-6	-24
Driftöverskott	2	148	127	50	45	173
Centrala administrationskostnader		-11	-14	-2	-4	-17
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	137	113	48	41	156
Avskrivningar		-2	-2	-	-1	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1	-	1	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-122	-289	-101	-193	-582
Rörelseresultat		14	-178	-52	-153	-429
Ränteintäkter	4	5	41	2	12	50
Räntekostnader	4	-33	-43	-11	-14	-57
Räntekostnader hybridobligationer	4	-6	-12	-2	-2	-14
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	28	56	109	58	264
Värdeförändring derivat	4	26	-35	-22	-41	-67
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-30	62	2	72	45
Resultat före skatt	5	4	-109	26	-68	-208
Aktuell skatt	6	-3	-4	12	-2	-2
Uppskjuten skatt	6	-26	-53	-3	-26	-50
Resultat*		-25	-166	35	-96	-260
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	-59	66	-150	82	-93
Skatt till poster som kan omföras	7	4	-1	12	-7	15
Övrigt totalresultat	7	-55	65	-138	75	-78
Totalresultat*		-80	-101	-103	-21	-338
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,00	-0,03	0,01	-0,02	-0,04

* resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 265 meur (247) en ökning med 7,4 procent jämfört med samma period 2023.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 17 meur (23), 7,2 procent (11,5).

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

10 619 hyresavtal (10 372) med en årshyra på 167 meur (157) förlängdes eller omförhandlades under perioden.

Den nya årshyran är 174 meur (164), en ökning med 4,5 procent (4,2).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,0 procentenheter till 4,9 procent (6,6) jämfört med slutet av 2023.

Detta beror främst på fler pågående lägenhetsuppgraderingar.

Vakansen var till 71 procent (79) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad ökade med 0,1 procentenheter till 1,4 procent (1,4) under perioden.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 117 meur (120). 18 meur (18) avsåg underhåll, motsvarande 19 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 148 meur (127). Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 16,2 procent (18,0) och påverkades positivt av ökade hyresintäkter.

Överskottsgraden uppgick till 55,7 procent (51,3).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 137 meur (113), en ökning med 21,2 procent jämfört med samma period 2023.

Ökningen beror främst på tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter.

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 5 meur (41) och räntekostnaderna uppgick till 33 meur (43). Räntekostnaderna inkluderar räntenetto för räntederivat om 7 meur, varav 17 meur avser intäkter.

Räntekostnaderna för hybridobligationer uppgick till 6 meur (12).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med 28 meur (56).

Värdet på innehavet i Castellum AB minskade med 175 meur, främst på grund av försäljningen av 14 800 000 aktier i Castellum AB till Akelius Apartments Ltd under kvartalet.

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 26 meur (-35).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -30 meur (62), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 4 meur (-109).

Resultat före skatt påverkades främst av ett positivt driftöverskott på 148 meur (127) och negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -122 meur (-289).

not 6 skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -29 meur (-57).

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

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -55 meur (65).

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

koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 645	6 087	5 679
Rörelsefastigheter	8	10	9	7
Nyttjanderättstillgångar		5	6	6
Materiella anläggningstillgångar		4	5	4
Derivat		29	82	44
Uppskjutna skattefordringar		3	2	22
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	680	1 760	855
Fordringar och övriga tillgångar		6	5	6
Summa anläggningstillgångar		6 382	7 956	6 623
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	451	-
Fordringar och övriga tillgångar		38	47	27
Derivat		3	3	8
Likvida medel	10, 12	154	107	74
Tillgångar som innehas för försäljning	8	22	-	-
Summa omsättningstillgångar		217	608	109
Summa tillgångar		6 599	8 564	6 732
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	11	3 233	4 384	2 833
Summa eget kapital		3 233	4 384	2 833
Ej säkerställda lån	12	1 619	2 720	2 644
Säkerställda lån	12	95	109	105
Hybridobligationer		334	335	334
Leasingskulder		4	5	5
Derivat		2	15	11
Uppskjutna skatteskulder		51	47	48
Avsättningar		2	1	1
Övriga skulder		19	20	20
Summa långfristiga skulder		2 126	3 252	3 168
Ej säkerställda lån	12	1 147	775	577
Säkerställda lån	12	8	29	28
Leasingskulder		1	1	1
Derivat		9	42	45
Avsättningar		1	1	2
Övriga skulder		74	80	78
Summa kortfristiga skulder		1 240	928	731
Summa eget kapital och skulder		6 599	8 564	6 732

not 8

verkligt värde fastigheter

5 674 meur

Verkligt värde uppgick till 5 674 meur (6 096), vilket motsvarar 4 551 euro per kvadratmeter (4 953).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,92 procent (4,57), jämfört med 4,74 procent vid slutet av 2023.

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter

-121 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -121 meur (-289), motsvarande -2,1 procent (-4,7).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 115 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 115 meur (142).

På årsbasis motsvarar det 124 euro per kvadratmeter (153).

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 4,75 procent.

fastighetsförsäljningar 13 meur

Akelius sålde fastigheter för 13 meur (1) under perioden.

Försäljningarna avsåg fyra fastigheter och tre lägenheter i Paris, samt två lägenheter i London.

tillgångar som innehas för försäljning 22 meur

Akelius har signerat avtal om försäljning av sex fastigheter i Paris.

19 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 680 meur (2 211) under perioden.

Värdet på innehavet i Castellum AB minskade med 175 meur.

-188 meur avser avyttrande av aktier till Akelius Apartments AB, 28 meur avser positiv förändring i verkligt värde och -15 meur avser negativ valutaeffekt.

Vid periodens slut ägde Akelius 10,5 procent (13,5) av de utestående aktierna i Castellum AB, med ett verkligt värde om 680 meur (645).

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 880 meur (2 371).

Under andra kvartalet ökade den finansiella garantin som lämnats av huvudägaren Akelius Apartment Ltd från 1 117 meur till 1 900 meur.

Garantin ska användas för att återbetala skuld.

För mer information, se avsnitt transaktioner med närstående.

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 46 meur (53) med en genomsnittlig löptid om 0,7 år (1,4).

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 5 326 meur (5 544).

not 11

soliditet

Eget kapital ökade med 400 meur till 3 233 meur (4 384) under perioden. Förändringen beror främst på nyemissionen som skedde under det andra kvartalet.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 54 procent (55).

D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 111 meur i eget kapital.

Akelius Apartments Ltd, majoritetsägare till Akelius Residential Property AB (publ), har köpt D-aktier för totalt 13 meur (25) 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 1,666 euro (1,738) i slutet av perioden.

not 12

nettoskuld 2 035 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 485 meur till 2 869 meur (3 633).

Belåningsgraden minskade med 7 procentenheter jämfört med slutet av 2023 till 35 procent (21).

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

Finansiella investeringar inklusive likvida medel uppgick till 834 meur (2 318).

Nettoskulden uppgick till 2 035 meur (1 315).

löptid 2,9 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 2,9 år (3,1), jämfört med 3,1 år vid slutet av 2023. 1 155 meur (804) förfaller inom ett år.

räntebindning 3,9 år

857 meur (1 459) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 3,9 år (4,2) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 4,1 år vid slutet av 2023.

genomsnittlig ränta 1,12 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer minskat från 1,38 procent till 1,12 procent (1,57).

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 2,33

Den ej pantsatta kvoten var 2,33 (2,33), 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	-	-	65	-166	-101
Nyemission	6	162	-	-	168
Utdelning	-	-20	-	-169	-189
Eget kapital, 30 sep 2023	354	3 804	197	29	4 384
Periodens totalresultat	-	-	-143	-94	-237
Utdelning	-	-1 483	-	169	-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	-	-	-	-25	-25
Övrigt totalresultat	-	-	-55	-	-55
Periodens totalresultat	-	-	-55	-25	-80
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning*	-	-10	-	-12	-22
Eget kapital, 30 sep 2024	373	2 794	-1	67	3 233

* 22 meur för stamaktier av serie D

Eget kapital är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2024 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 9 mån	2024 jul-sep 3 mån	2023 jul-sep 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	148	127	51	45	173
Centrala administrationskostnader	-11	-14	-4	-4	-17
Erlagda räntor	-50	-65	-10	-22	-71
Erhållna räntor	5	32	3	9	51
Betald skatt	-1	-2	-1	-	-3
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	91	78	39	28	133
Förändring rörelsefordringar	-9	-	-	-	8
Förändring rörelseskulder	3	10	-	-28	6
Kassaflöde från löpande verksamheten	85	88	39	-	147
Investeringar i fastigheter	-116	-142	-37	-51	-194
Köp av fastigheter*	-70	2	-	2	2
Köp av finansiella tillgångar	-	-140	-	-	-140
Köp av övriga tillgångar	-1	-2	-	-1	-2
Försäljning av fastigheter	13	1	10	-	5
Försäljning av finansiella tillgångar	188	346	188	218	1 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14	65	161	168	1 610
Nyemission	502	168	-	-	168
Upptagna lån	126	240	60	24	296
Amortering av lån	-627	-590	-125	-355	-923
Likvida medel från derivat	-3	100	5	17	61
Amortering leasing	-1	-1	-	-	-2
Utdelning A-aktier	-	-167	-	-	-1 481
Utdelning D-aktier	-17	-17	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20	-267	-66	-320	-1 903
Periodens kassaflöde	79	-114	134	-152	-146
Likvida medel vid periodens början	74	217	20	248	217
Valutakursdifferens i likvida medel	1	4	-	11	3
Likvida medel vid periodens slut	154	107	154	107	74

* -67 meur för köp av en fastighet samt -3 meur i förskottsbetalning för en fastighet

segmentinformation

**driftöverskott
jan–sep 2024**

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	35	-8	-2	25
Paris	12	-7	-	5
Europa	47	-15	-2	30
New York	39	-17	-3	19
Washington D.C.	53	-20	-4	29
Boston	30	-10	-2	18
Austin	11	-5	-1	5
USA	133	-52	-10	71
Toronto	43	-16	-3	24
Montreal	40	-15	-3	22
Ottawa*	1	-	-	1
Quebec City*	1	-1	-	-
Kanada	85	-32	-6	47
Summa	265	-99	-18	148

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

**driftöverskott
jan–sep 2023**

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	29	-7	-2	20
Paris	12	-7	-1	4
Europa	41	-14	-3	24
New York	37	-17	-3	17
Washington D.C.	51	-21	-4	26
Boston	27	-10	-2	15
Austin	12	-6	-1	5
USA	127	-54	-10	63
Toronto	41	-17	-2	22
Montreal	36	-15	-3	18
Ottawa*	1	-1	-	-
Quebec City*	1	-1	-	-
Kanada	79	-34	-5	40
Summa	247	-102	-18	127

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan–sep 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	25	-8	17	2,4	70,6	995
Paris	5	3	8	2,5	42,1	429
Europa	30	-5	25	2,4	63,2	1 424
New York	19	-11	8	1,6	48,4	631
Washington D.C.	29	-12	17	2,7	54,3	830
Boston	18	-16	2	0,4	61,2	574
Austin	5	-16	-11	-8,9	43,1	150
USA	71	-55	16	0,9	53,2	2 185
Toronto	24	-67	-43	-5,1	55,0	1 022
Montreal	22	4	26	3,8	56,4	1 002
Ottawa	1	1	2	11,9	56,8	20
Quebec City	-	1	1	9,1	46,1	21
Kanada	47	-61	-14	-0,9	55,6	2 065
Summa	148	-121	27	0,6	55,7	5 674

totalavkastning fastigheter
jan–sep 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	20	-28	-8	-1,1	66,4	968
Paris	4	-28	-24	-6,9	31,0	449
Europa	24	-56	-32	-3,1	56,3	1 417
New York	17	16	33	6,3	45,2	730
Washington D.C.	26	-68	-42	-5,8	50,3	945
Boston	15	-36	-21	-4,0	58,3	650
Austin	5	-23	-18	-11,8	43,2	181
USA	63	-111	-48	-2,5	49,8	2 506
Toronto	22	-43	-21	-2,4	52,7	1 148
Montreal	18	-79	-61	-7,8	49,4	984
Ottawa	-	-	-	2,3	49,7	20
Quebec City	-	-	-	0,9	40,6	21
Kanada	40	-122	-82	-4,8	51,0	2 173
Summa	127	-289	-162	-3,5	51,3	6 096

nyckeltal

	30 sep 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 233	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	-3	-8	-8	52	0
Substansvärde, meur	3 256	2 863	4 433	7 087	6 324
Driftresultat*					
Hysesintäkter, meur	265	333	303	212	190
Tillväxt hysesintäkter, procent	7,4	10,0	42,9	12,1	0,4
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	7,2	10,8	11,9	1,5	3,5
Driftöverskott, meur	148	173	148	99	91
Tillväxt driftöverskott, procent	16,7	16,7	49,6	8,6	5,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	16,2	18,0	18,9	-2,1	9,7
Överskottsgrad, procent	55,7	51,9	48,9	46,8	48,2
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	35	42	16	0	39
Ej pantsatt kvot	2,33	1,97	2,50	3,76	1,89
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,2	21,7	8,8	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,4	22,0	9,6	2,8	2,5
Genomsnittlig ränta, procent	1,12	1,38	1,20	1,51	1,95
Räntebindning, år	3,9	4,1	5,1	5,4	5,0
Kapitalbindning, år	2,9	3,1	4,0	4,5	5,7
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 926	19 652	19 545	17 770	44 443
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 246	1 233	1 234	1 115	2 986
Hysespotential, procent	21	21	22	25	24
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,3	2,0	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,9	5,9	8,1	12,5	7,5
Omsättning hyresgäster, procent	22	23	25	27	16
Verkligt värde, euro/kvm	4 551	4 613	5 001	5 399	4 066
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	354	337	317	258	473
Direktavkastningskrav, procent	4,92	4,74	4,20	3,99	3,28
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,13	0,55	0,21	-0,16	-0,38
Ingående verkligt värde, meur	5 686	6 173	6 020	12 139	11 964
Värdeförändring, meur	-121	-582	-592	1 719	34
Investering, meur	115	194	205	360	381
Köp, meur	67	-	457	588	172
Försäljning, meur	-13	-5	-11	-9 138	-185
Valutakursdifferenser, meur	-60	-94	94	352	-227
Utgående verkligt värde, meur	5 674	5 686	6 173	6 020	12 139

* 2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2024 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 9 mån	2024 jul-sep 3 mån	2023 jul-sep 3 mån	2023 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-2	-3	-	-1	-4
Rörelseresultat	-2	-3	-	-1	-4
Resultat från aktier i dotterbolag	17	-21	-	-98	-357
Finansiella intäkter	121	285	20	130	280
Finansiella kostnader	-90	-66	-63	22	-107
Värdeförändring finansiella tillgångar	28	56	109	58	264
Värdeförändring derivat	26	-35	-22	-41	-67
Resultat före bokslutsdispositioner	100	216	44	70	9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	7
Resultat före skatt	100	216	44	70	16
Skatt	-17	-47	14	-20	-29
Periodens resultat	83	169	58	50	-13

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	5 100	3 158	3 116
Fordringar på koncernbolag	428	2 688	2 321
Finansiella tillgångar	680	1 760	855
Derivat	29	82	44
Uppskjutna skattefordringar	2	-	18
Summa anläggningstillgångar	6 239	7 688	6 354
Fordringar på koncernbolag	6	11	10
Finansiella tillgångar	-	451	-
Derivat	3	3	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	9	22	-
Övriga fordringar	2	13	2
Likvida medel	133	88	56
Summa omsättningstillgångar	153	588	76
Summa tillgångar	6 392	8 276	6 430
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	357	357
Fritt eget kapital	2 852	3 804	2 308
Summa eget kapital	3 228	4 161	2 665
Räntebärande skulder	334	1 462	1 386
Räntebärande skulder koncernbolag	1 626	1 718	1 695
Derivat	2	15	11
Avsättningar	1	1	1
Summa långfristiga skulder	1 963	3 196	3 093
Räntebärande skulder	1 147	775	577
Räntebärande skulder koncernbolag	4	53	2
Derivat	9	42	45
Övriga skulder	28	35	32
Övriga skulder koncernbolag	13	14	16
Summa kortfristiga skulder	1 201	919	672
Summa eget kapital och skulder	6 392	8 276	6 430

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Eget kapital	3 233	4 384	2 833
Uppskjuten skatt*	44	45	26
Derivat	-21	-28	4
Substansvärde	3 256	4 401	2 863
Summa räntebärande skulder	3 203	3 968	3 688
Hybridobligationer	-334	-335	-334
Likvida medel	-154	-107	-74
Finansiella tillgångar	-680	-2 211	-855
Netto räntebärande skulder	2 035	1 315	2 425
Summa tillgångar	6 599	8 564	6 732
Likvida medel	-154	-107	-74
Finansiella tillgångar	-680	-2 211	-855
Nettotillgångar	5 765	6 246	5 803
Belåningsgrad, procent	35	21	42

* inkluderar uppskjutna skattefordringar rapporterade som tillgångar som innehas för försäljning

genomsnittlig ränta

meur	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 869	3 633	3 354
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	32	57	46
Genomsnittlig ränta	1,12	1,57	1,38

likviditet

meur	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Likvida medel	154	107	74
Outnyttjade kreditavtal	46	53	47
Finansiella tillgångar	680	2 211	855
Likviditet	880	2 371	976

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Ej pantsatta fastigheter	5 326	5 544	5 232
Nyttjanderättstillgångar	5	6	6
Materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Uppskjutna skattefordringar*	5	2	22
Finansiella tillgångar	680	2 211	855
Kundfordringar och andra fordringar	44	52	33
Derivat	32	85	52
Ej pantsatta tillgångar	6 096	7 905	6 204
Ej säkerställda lån	2 766	3 495	3 221
Likvida medel	-154	-107	-74
Netto ej säkerställd senior skuld	2 612	3 388	3 147
Ej pantsatt kvot	2,33	2,33	1,97

* inkluderar uppskjutna skattefordringar rapporterade som tillgångar som innehas för försäljning

eget kapital

meur	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Periodens totalresultat	-80	-101	-338
Ingående eget kapital	2 833	4 506	4 506
Avkastning på eget kapital, procent	-3	-2	-8
Eget kapital	3 233	4 384	2 833
Hybridkapital	334	335	334
Eget kapital och hybridkapital	3 567	4 719	3 167
Summa tillgångar	6 599	8 564	6 732
Soliditet, procent	49	51	42
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	54	55	47

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	sep 2023- sep 2024
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2023	113
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	18
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	21
Köp och försäljning hyresintäkter	1
Köp och försäljning driftöverskott	1
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	3
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2024	137

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	265	247	7,4
Förvärv och avyttringar	-1	-	
Serviceintäkter	-4	-4	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	260	242	7,2
Driftöverskott	148	127	16,7
Förvärv och avyttringar	-1	-	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	147	127	16,2

realiserad värdetillväxt

meur	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	13	1	5
Förvärvspris	-14	-1	-5
Akkumulerade investeringar	-6	-1	-2
Realiserad värdetillväxt	-7	-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 skedde 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 2025-02-05.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till 100 meur (216).

övriga upplysningar

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 91 meur (78).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 14 meur (65).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -20 meur (-267).

tredje kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 89 meur (84).

Fastighetskostnaderna uppgick till 39 meur (39).

Driftöverskottet uppgick till 50 meur (45).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -101 meur (-193).

Finansnettot var 78 meur (85).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 26 meur (-68).

Kassaflödet uppgick till 134 meur (-152).

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 39 meur (-).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 161 meur (168).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -66 meur (-320).

transaktioner med närstående

Akelius Residential Property AB (publ) har sålt 14 800 000 av sina aktier i Castellum AB till Akelius Apartment Ltd under kvartalet.

Försäljningspriset var 145 sek per aktie, totalt 188 meur.

Transaktionen har utförts på armlängds avstånd.

Intäkten kommer att användas för att återbetala skulder som förfaller.

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 2 meur (4) netto. Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Nettoskuld mot närstående var 27 meur (1).

Räntekostnader avseende lån uppgick till 2 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, 25 oktober 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.

genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på summan av räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

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.

definitioner

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.

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*, avtalade fastighetsförsäljningar, resultat före skatt, värdeförändringar och finansiella garantier från närstående.

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.

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.

definitioner

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.

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

Värdetillväxt 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

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

bokslutskommuniké 2024

7 februari 2025

årsredovisning 2024

14 mars 2025