

## bokslutskommuniké

januari till december 2024

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 992	5 686	5 992	5 686
Antal lägenheter	20 072	19 652	20 072	19 652
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 228	1 196	1 228	1 196
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	1,3	1,9	1,3
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	5,9	4,7	5,9
Hysespotential, procent	20	21	20	21
Belåningsgrad, procent	36	42	36	42
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	253	170	253	170
Räntetäckningsgrad, 12 månader	4,7	21,7	4,7	21,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,3	22,0	5,3	22,0
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 397	2 863	3 397	2 863
Hysesintäkter, meur	357	333	92	86
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	6,8	10,8	5,6	8,8
Driftöverskott, meur	200	173	52	46
Överskottsgrad, procent	55,9	51,9	56,4	53,7
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	14,3	18,0	10,5	18,1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	186	156	49	42
Resultat, meur	-79	-260	-54	-95

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



Cleveland House, Washington D.C.  
Förvärvat 2024.

## tillväxt om 14,3 procent för 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 5,3 procent under de senaste tolv månaderna.

## tillväxt 6,8 procent för hyresintäkter 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 4,7 procent

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning har minskat vakansgraden i jämförbart bestånd från 5,2 till 4,8 procent under de senaste tolv månaderna.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar var 1,9 procent.

## fortsatt höga direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven verkar stabiliseras på höga nivåer till följd av bestående höga räntor.

Direktavkastningskravet gick från 4,74 till 4,89 procent under 2024.

Den negativa värdetillväxten var -102 meur, eller -1,8 procent.

## belåningsgrad på 36 procent

Belåningsgraden minskade från 42 till 36 procent under året.

Tröskelvärdet är 35 procent enligt Akelius finanspolicy.

Styrelsen har godkänt avvikelser från finanspolicyen då den bedöms som marginell.

Akelius Residential Property AB (publ) förväntas att sälja de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag.

Statliga myndigheters godkännande förväntas under första kvartalet 2025. Vinsten kommer att användas för att återbetala förfallande lån.

Utöver det har Akelius fortfarande en finansiell garanti på 1 900 meur från huvudägaren.

## genomsnittlig ränta på 1,15 procent

Genomsnittlig ränta minskade från 1,38 till 1,15 procent under året. Räntebindningen är 3,7 år.

## 214 hyresreglerade lägenheter i Washington D.C.

Akelius köpte en fastighet med 214 lägenheter i Washington D.C. i December.

Priset var 68 meur.

Fastigheten är hyresreglerad, har inget renoveringsbehov och genererar ett stabilt kassaflöde från dag ett.

## förbättring av beståndet fortsätter

Akelius slutförde åtta försäljningar av fastigheter i Paris för 20 meur under året.

I januari 2025 sålde Akelius en fastighet i Washington D.C. och en i Paris.

Totalt försäljningspris är 6 meur.

De sålda fastigheterna krävde stora investeringar.

Att slutföra stora investeringsprojekt, minska vakans, välja rätt fastigheter och genomföra effektiva energiåtgärder kommer fortsatt att löna sig.



Ralf Spann,  
Vd och styrelseledamot



# fastighetsbeståndet 31 december 2024

verkligt värde fastigheter 5 992 meur

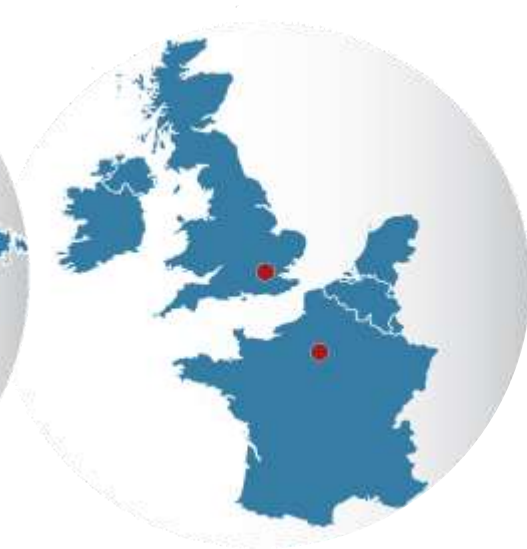
USA



Kanada



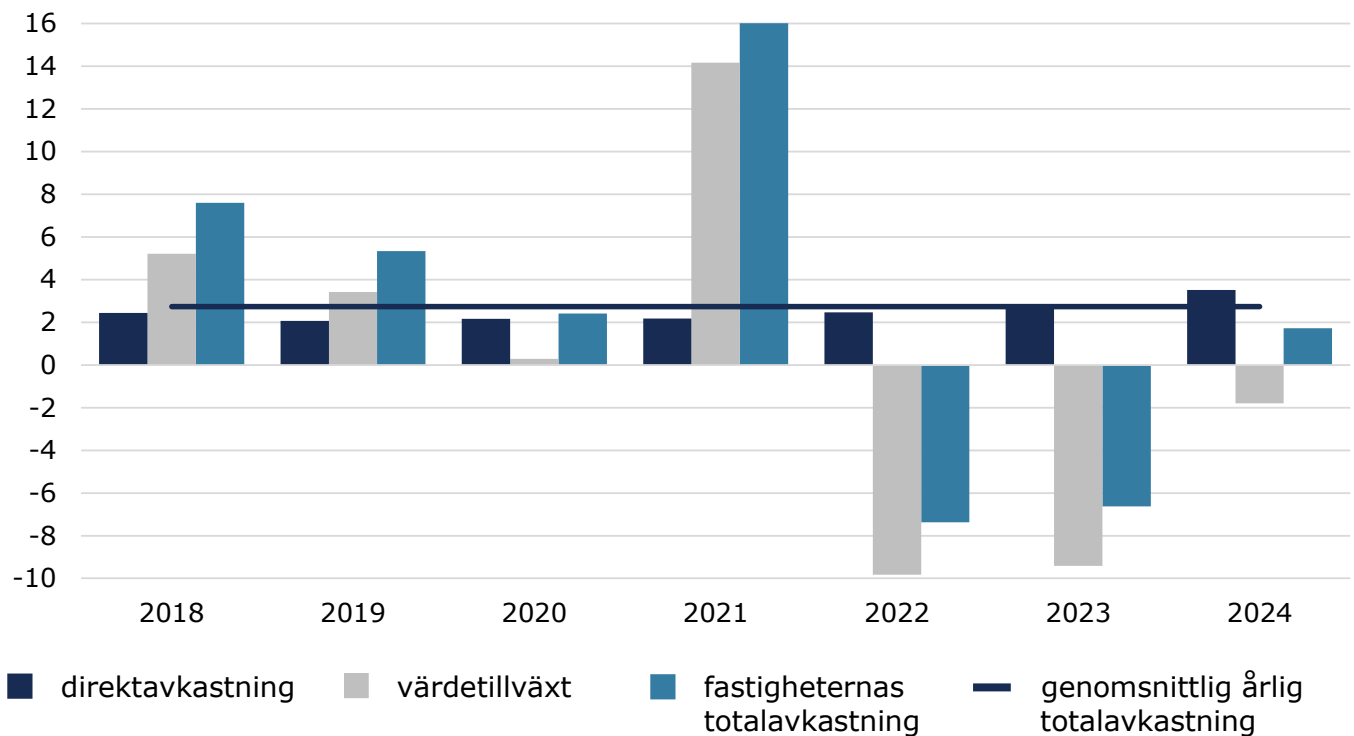
Europa



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad bostäder, procent	Direkt- avkastn- ingskrav, procent
			meur	Euro/ kvm	Andel, procent		
London	2 462	102	1 006	9 821	17	2,1	4,58
Paris	1 409	48	419	8 840	7	9,2	3,91
<b>Europa</b>	<b>3 871</b>	<b>150</b>	<b>1 425</b>	<b>9 511</b>	<b>24</b>	<b>4,6</b>	<b>4,37</b>
Washington D.C.	3 278	265	983	3 707	16	9,2	5,59
New York	1 746	123	685	5 595	11	2,8	5,29
Boston	1 258	81	636	7 833	11	4,5	5,07
Austin	861	66	157	2 387	3	8,2	5,25
<b>USA</b>	<b>7 143</b>	<b>535</b>	<b>2 461</b>	<b>4 603</b>	<b>41</b>	<b>6,7</b>	<b>5,35</b>
Toronto	4 289	243	1 036	4 263	17	2,9	4,58
Montreal	4 433	308	1 028	3 338	17	3,6	4,80
Ottawa	120	11	21	1 850	0	0,8	4,75
Quebec City	216	15	21	1 411	1	0,0	5,00
<b>Kanada</b>	<b>9 058</b>	<b>577</b>	<b>2 106</b>	<b>3 647</b>	<b>35</b>	<b>3,1</b>	<b>4,70</b>
<b>Summa/ Genomsnitt</b>	<b>20 072</b>	<b>1 262</b>	<b>5 992</b>	<b>4 748</b>	<b>100</b>	<b>4,7</b>	<b>4,89</b>

# totalavkastning fastigheter 1,7 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
<b>Verkligt värde 1 jan 2024</b>	<b>5 686</b>	
Värdeförändringar	-102	-1,8
Investeringar	157	2,8
Köp	135	2,4
Försäljningar	-29	-0,5
Valutakursförändringar	145	2,6
<b>Verkligt värde 31 dec 2024</b>	<b>5 992</b>	<b>5,4</b>
Värdeförändringar	-102	-1,8
Driftöverskott	200	3,5
Försäljningskostnader	-	0,0
<b>Fastigheternas totalavkastning</b>	<b>98</b>	<b>Per år: 1,7</b>

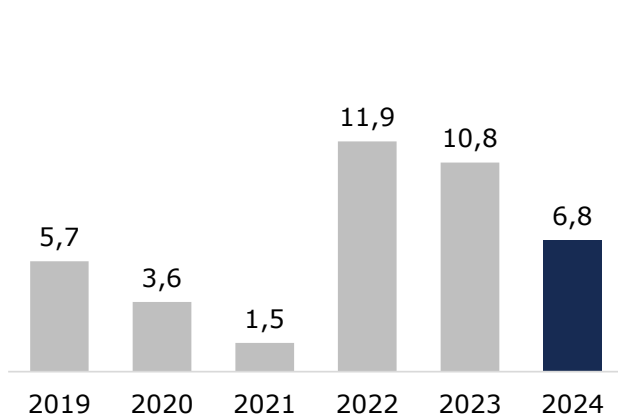
direktavkastningskrav 4,89 procent värdeförändring -102 meur

Procent	Direktavkastningskrav	Diskont-erings-ränta
1 jan 2024	4,74	6,73
Köp	0,00	0,01
Försäljningar	-0,05	0,01
Jämförbara fastigheter	0,19	0,12
Valutakursförändringar	0,01	0,01
<b>31 dec 2024</b>	<b>4,89</b>	<b>6,88</b>

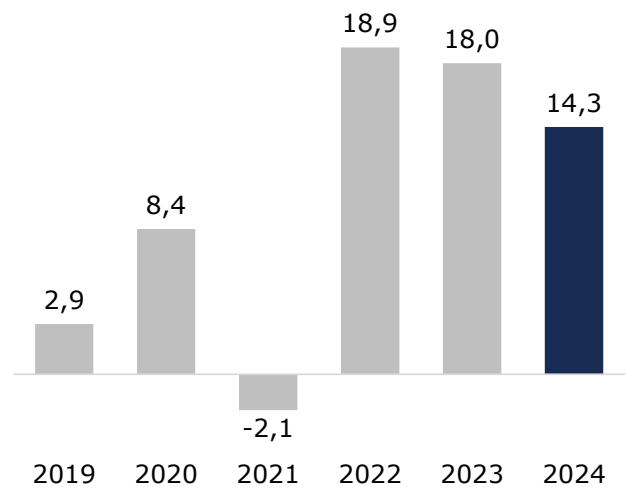
	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	56	0,98
Avkastningskrav	-156	-2,74
Försäljningar	2	0,03
Köp	-4	-0,07
<b>Värdeförändring</b>	<b>-102</b>	<b>-1,80</b>

## tillväxt jämförbara fastigheter

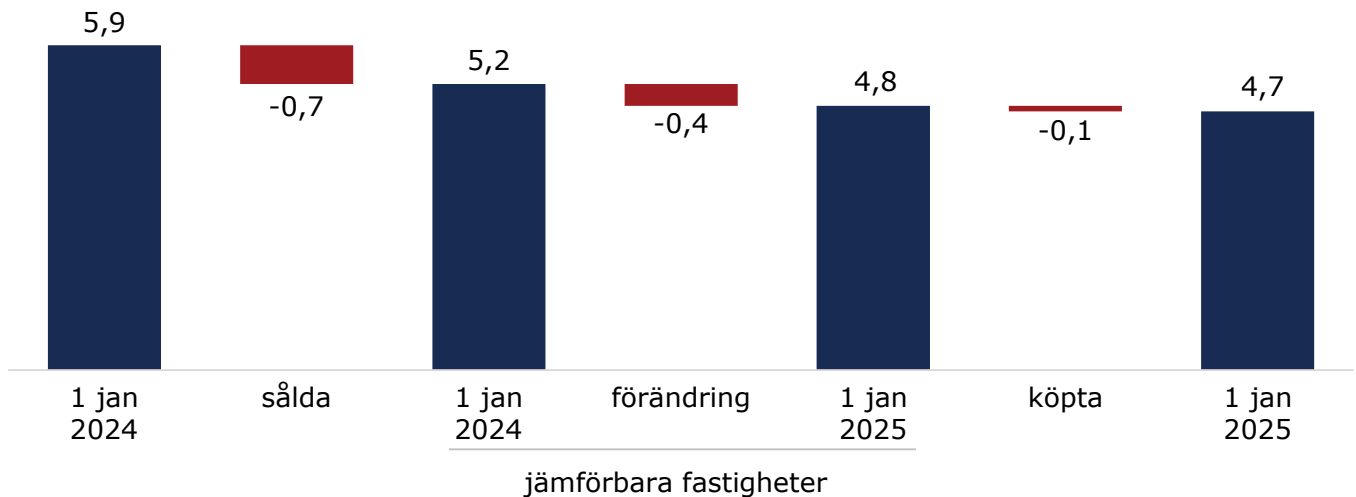
hyresintäkter 6,8 procent



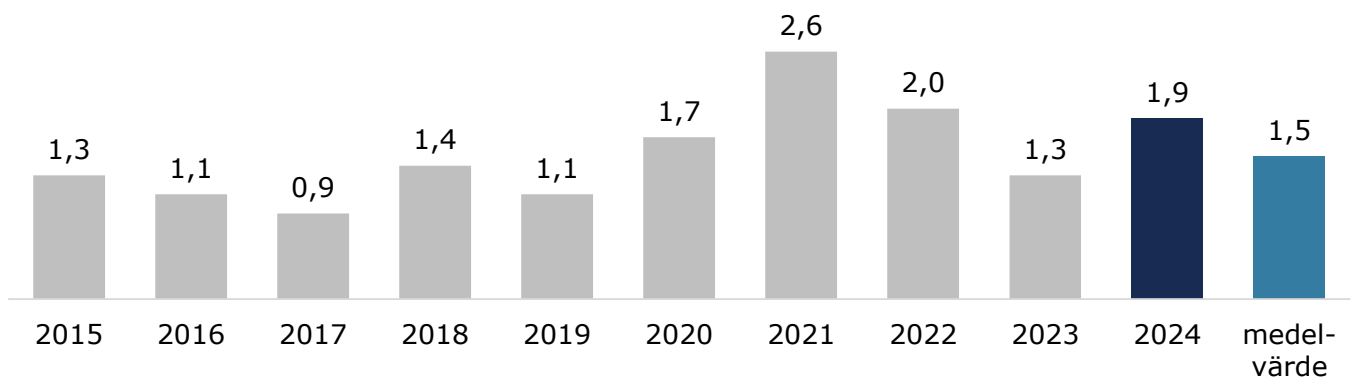
driftöverskott 14,3 procent



## vakansgrad bostäder 4,7 procent



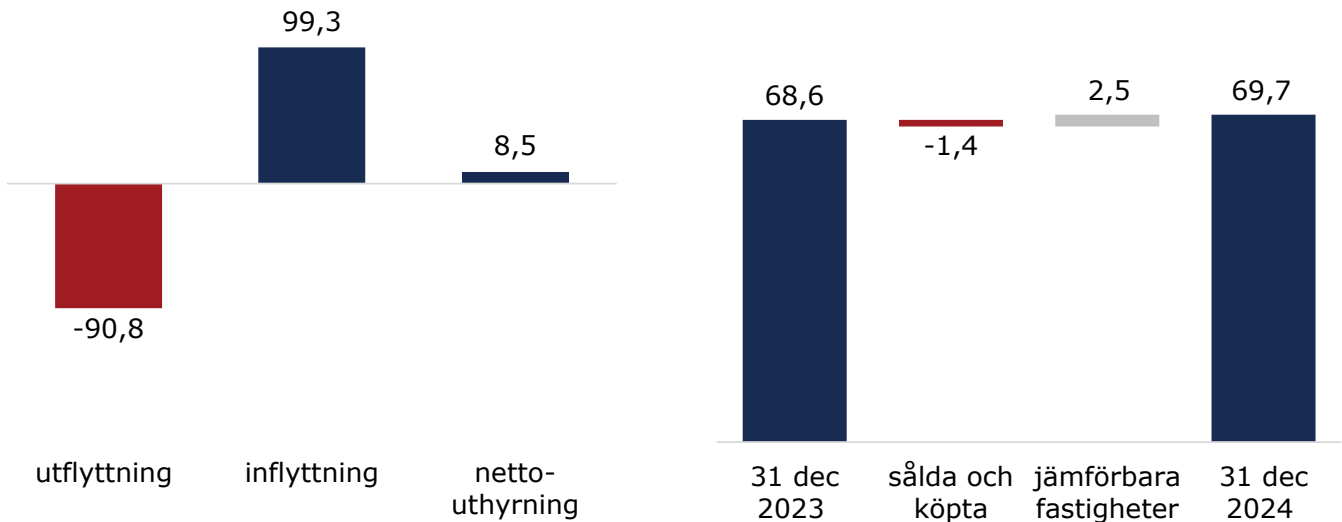
## reell vakansgrad bostäder 1,9 procent



## nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

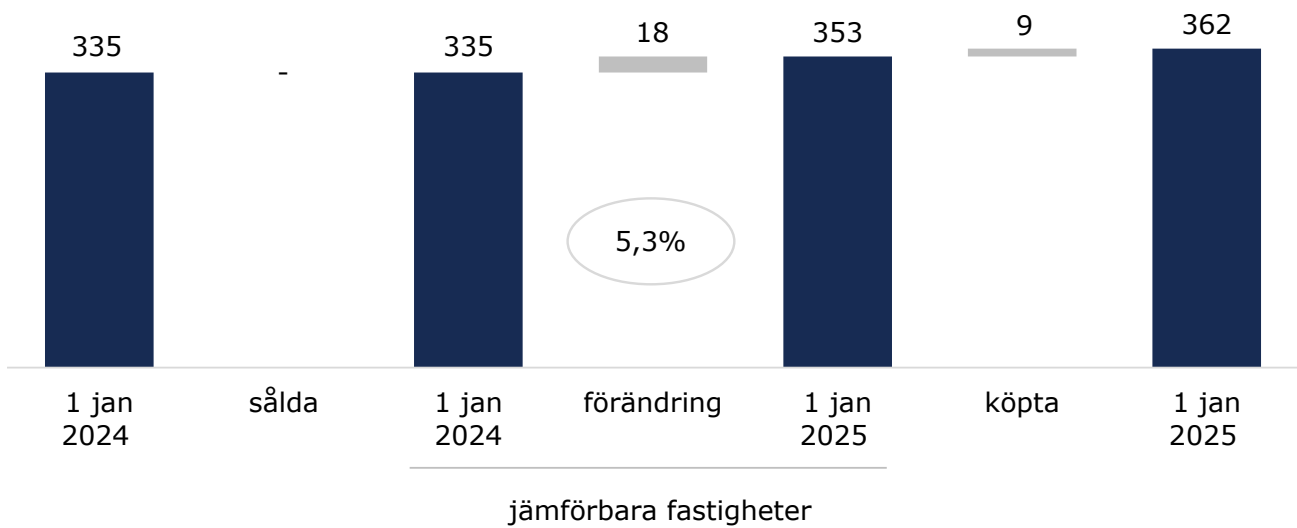
nettouthyrning 8,5 meur  
januari till december 2024

uppgraderade lägenheter  
69,7 procent



## utveckling kontrakterad hyra, bostäder

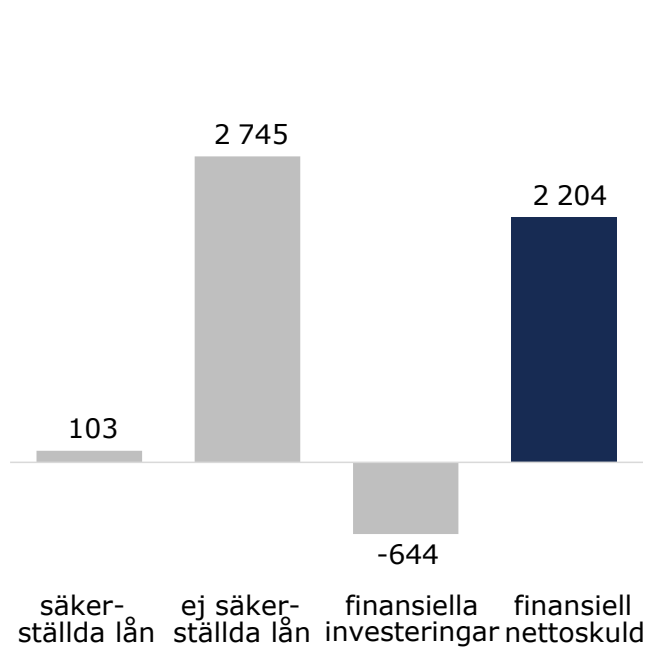
meur



# finansiering

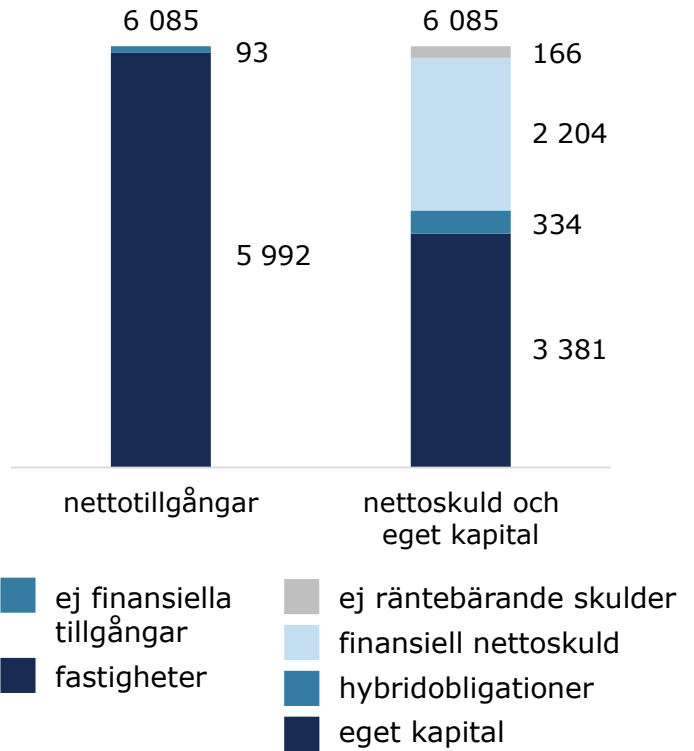
## finansiell nettoskuld

meur



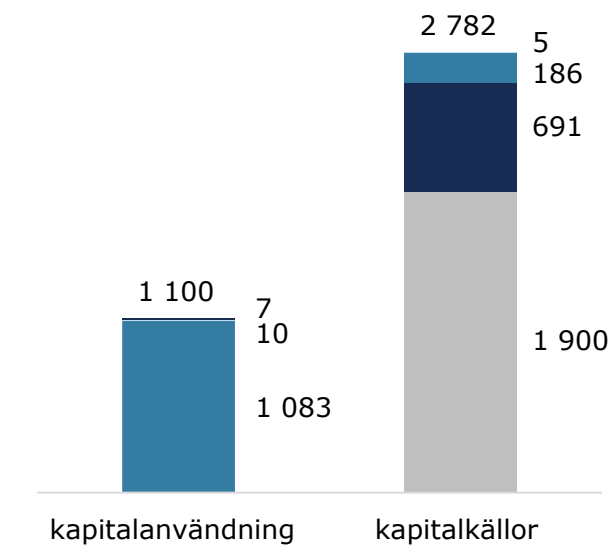
## nettobalans

meur



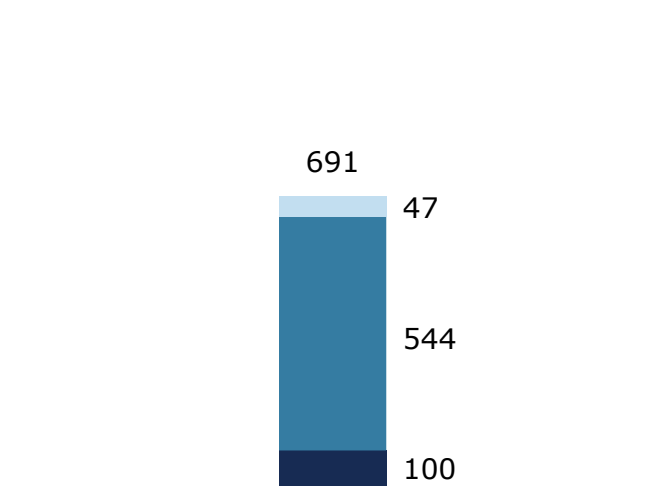
## kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



## likviditet

meur



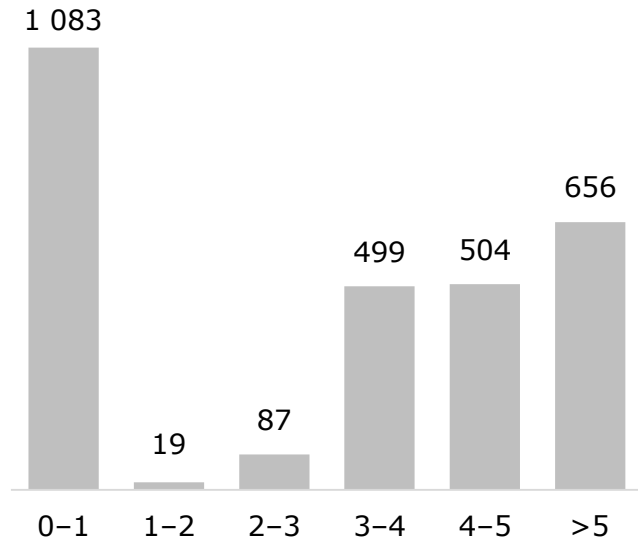
- signerade köp
- investeringar
- kortfristiga lån
- avtalade försäljningar
- resultat före skatt och värdeförändringar
- likviditet
- finansiell garanti
- outnyttjade kreditavtal
- aktier
- likvida medel



## finansiering

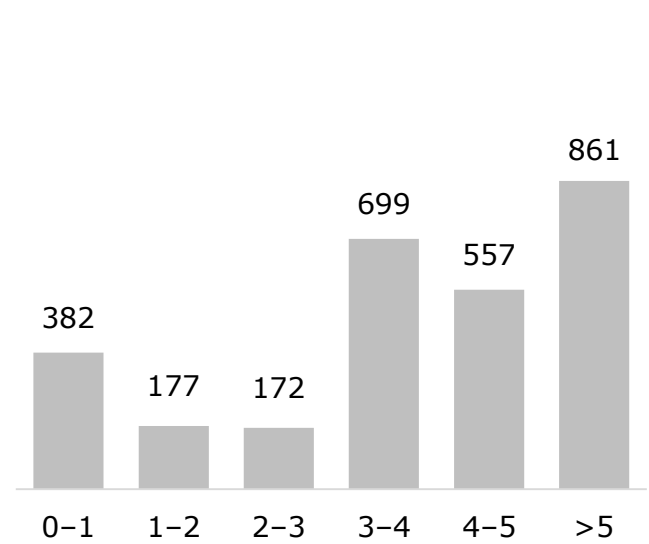
### förfall kapitalbindning

meur per år



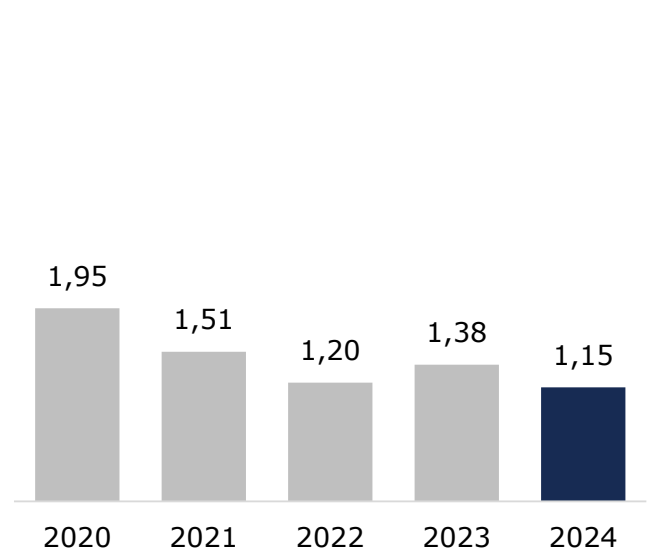
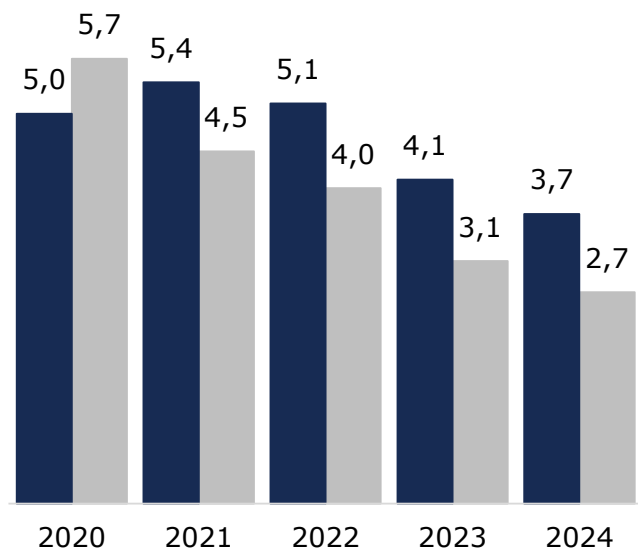
### förfall räntebindning

meur per år



räntebindning 3,7 år  
kapitalbindning 2,7 år

ränta 1,15 procent



■ räntebindning  
■ kapitalbindning

# finansiering

## aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	jan 2024– dec 2024	Intjänings- kapacitet per 31 dec 2024
Hysesintäkter	357	394
Driftskostnader	-132	-132
Underhåll	-25	-29
<b>Driftöverskott</b>	<b>200</b>	<b>233</b>
Centrala administrationskostnader	-14	-13
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA</b>	<b>186</b>	<b>220</b>
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1
<b>Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar</b>	<b>185</b>	<b>219</b>
Nettoräntekostnader	-35	-33
<b>Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt</b>	<b>5,3</b>	<b>6,6</b>
Realiserad värdetillväxt	-22	
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,7</b>	
Finansiell nettoskuld per 31 dec 2024	2 204	2 204
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,8	10,0

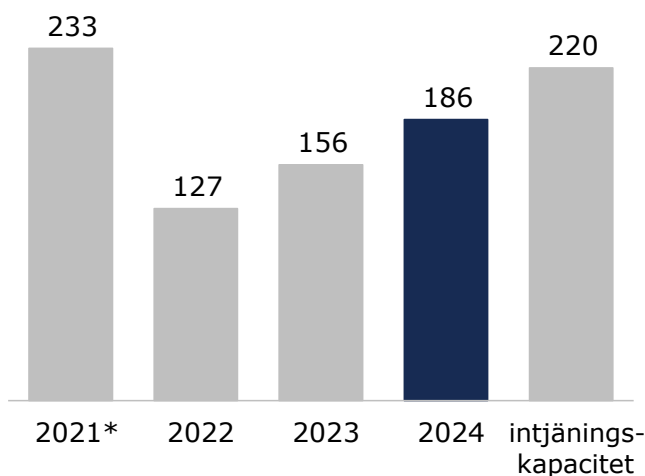
## intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 december 2024.

Hysesintäkter inkluderar 376 meur i hyresvärde för bostäder per 1 januari 2025, 17 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar, -7 meur i reell vakans för lägenheter samt 8 meur i övriga intäkter.

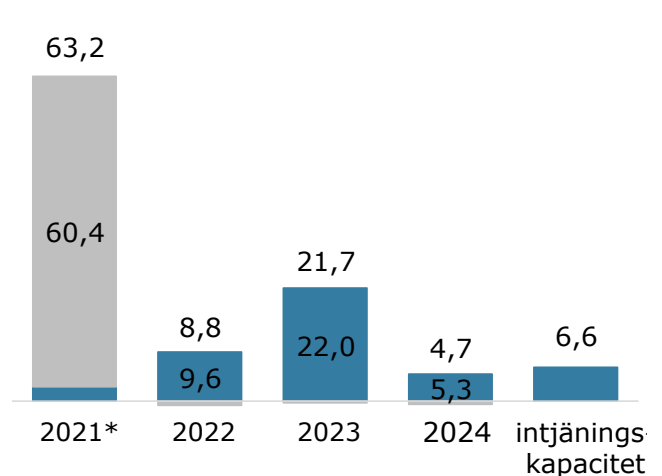
Hysesvärde för bostäder om 376 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 362 meur i kontrakterad hyra för bostäder. Endast räntekostnader är inkluderat i intjäningskapacitet på grund av försäljning av finansiella investeringar i slutet av 2023.

## EBITDA 186 meur



\* inkluderar avvecklade och kvarvarande verksamheter

## räntetäckningsgrad 4,7

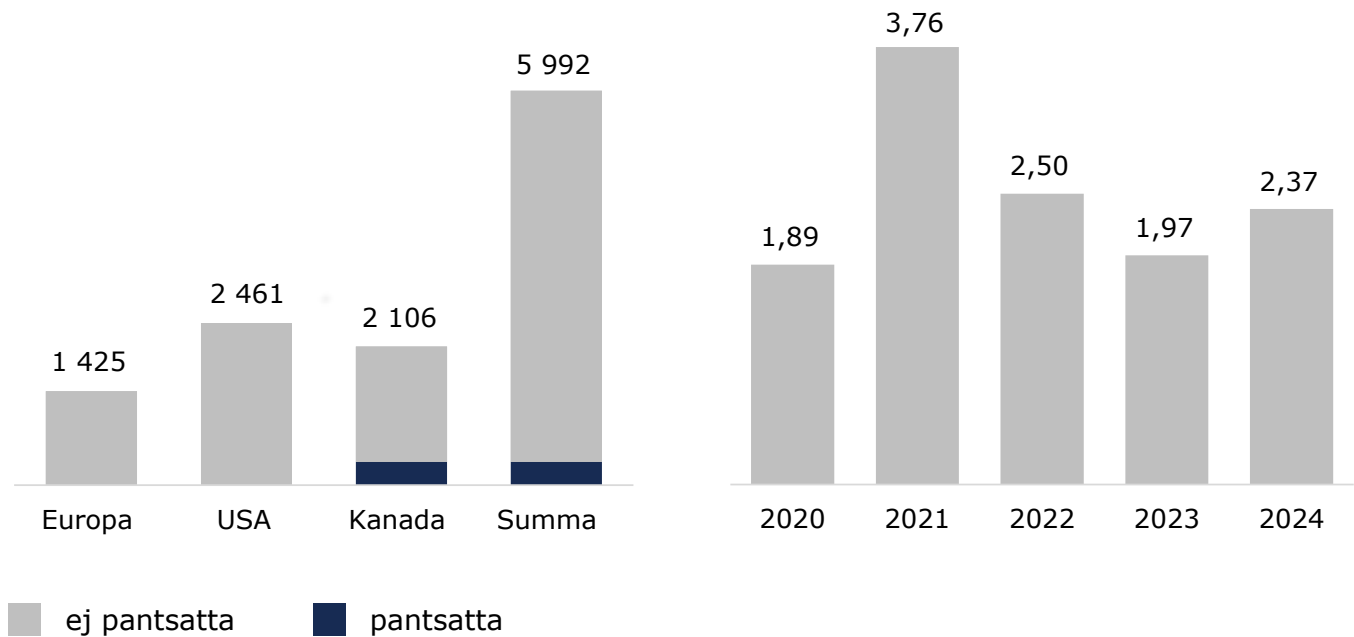


■ realiserad värdetillväxt  
■ justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

## finansiering

### pantsättning, fastigheter

meur



### lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
	2024	2024	2023	2023
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Lån	2 848	2 649	3 354	3 012
Hybridobligationer	334	322	334	281
<b>Summa</b>	<b>3 182</b>	<b>2 971</b>	<b>3 688</b>	<b>3 293</b>

### finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	31 dec	31 dec
	2024	2023
Tillgångar	585	907
Skulder	17	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.

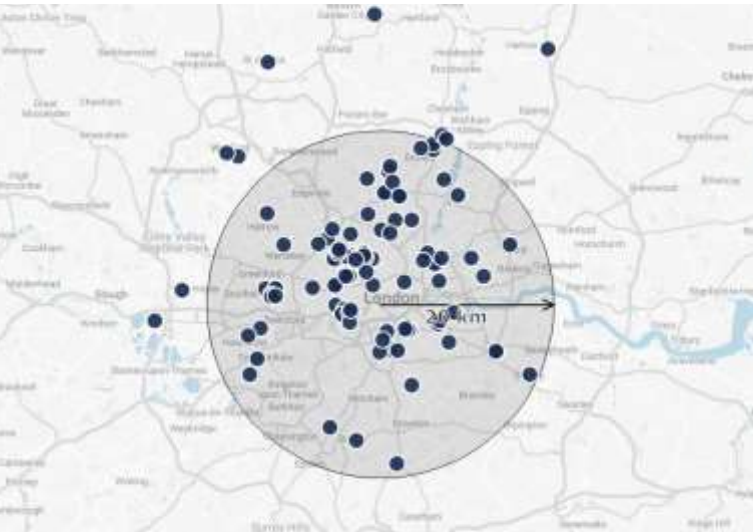
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

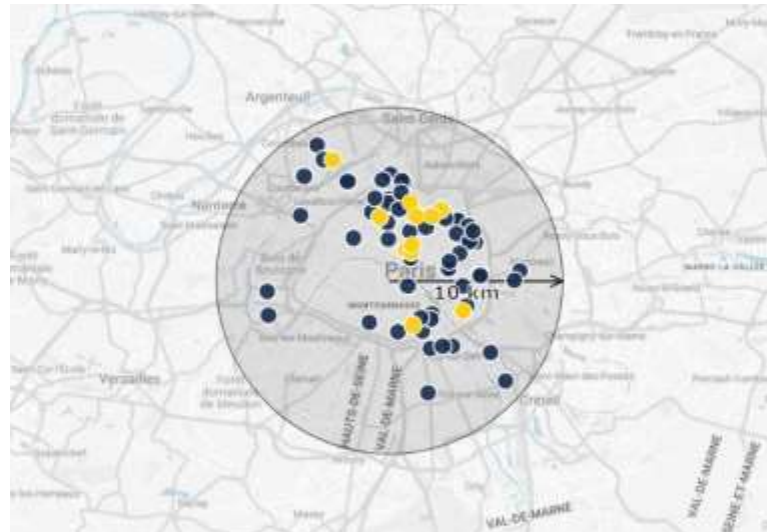
Se ytterligare information på sida 21.

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

## London



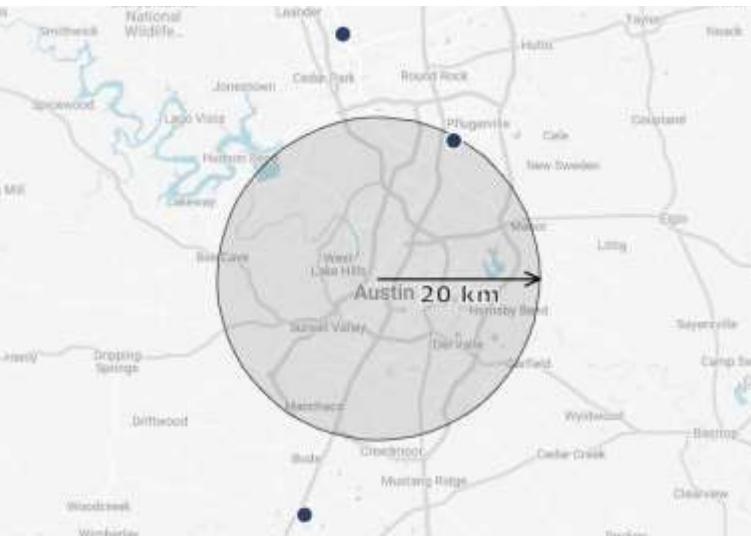
## Paris



● jämförbara fastigheter    ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar

	London	Paris
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	1 006	419
Direktavkastningskrav, procent	4,58	3,91
Andel uppgraderade lägenheter, procent	83	76
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	97	43
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	30
Walk score	86	97
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2024	39,70	29,82
Valutakursförändringar	1,91	-
Justerad total portfölj 1 jan 2024	41,61	29,82
Försäljning och avslutade projekt	-	0,24
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	41,61	30,06
Förändring i jämförbar portfölj	3,31	1,16
- Förändring i procent	8,0	3,9
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	44,92	31,22
Köp och nybyggnation	-0,04	0,18
Total portfölj 1 jan 2025	44,88	31,40
Nyuthyrningshyra	49,51	37,24
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,9	2,1
Lägenheter under uppgradering	1,2	7,1
Vakansgrad	2,1	9,2

## Austin



## New York

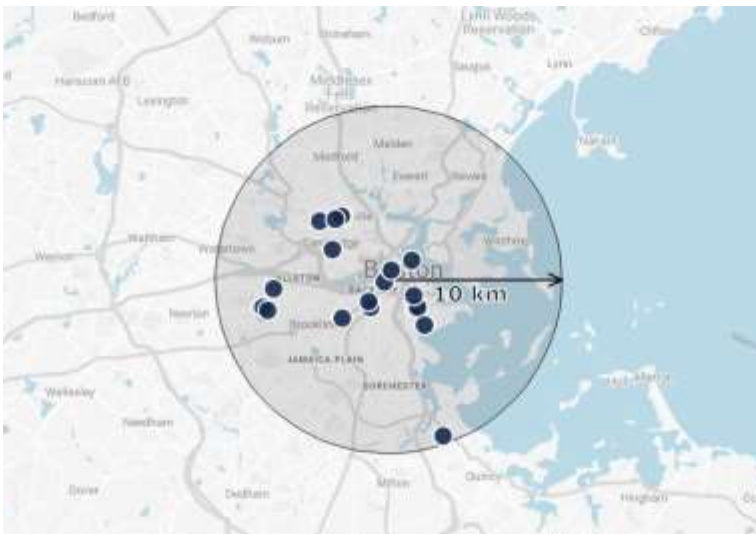


- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	157	685
Direktavkastningskrav, procent	5,25	5,29
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	60
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	119
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	7	96
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2024	17,68	34,94
Valutakursförändringar	1,12	2,23
Justerad total portfölj 1 jan 2024	18,80	37,17
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	18,80	37,17
Förändring i jämförbar portfölj	-1,20	0,68
- Förändring i procent	-6,4	1,9
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	17,60	37,85
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2025	17,60	37,85
Nyuthyrningshyra	16,97	58,51
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	8,2	0,7
Lägenheter under uppgradering	0,0	2,1
Vakansgrad	8,2	2,8

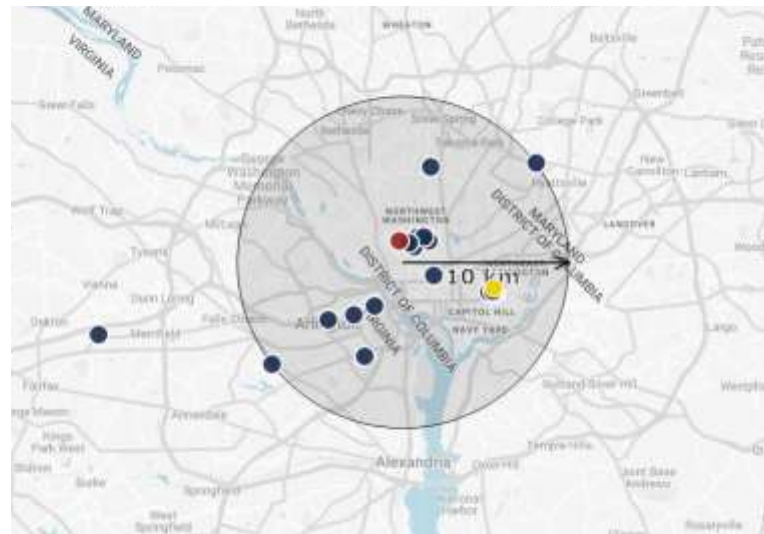


## Boston



● jämförbara fastigheter    ● köpt fastighet    ● avtalad försäljning

## Washington D.C.



### Boston    Washington D.C.

#### Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	636	983
Direktavkastningskrav, procent	5,07	5,59
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	73
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	260
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 jan 2024	40,58	23,71
Valutakursförändringar	2,58	1,50
Justerad total portfölj 1 jan 2024	43,16	25,21
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	43,16	25,21
Förändring i jämförbar portfölj	1,29	0,76
- Förändring i procent	3,0	3,0
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	44,45	25,97
Köp och nybyggnation	-	0,21
Total portfölj 1 jan 2025	44,45	26,18
Nyuthyrningshyra	46,00	26,91

#### Vakansgrad bostäder

	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,9	2,0
Lägenheter under uppgradering	1,6	7,2
Vakansgrad	4,5	9,2

## Toronto



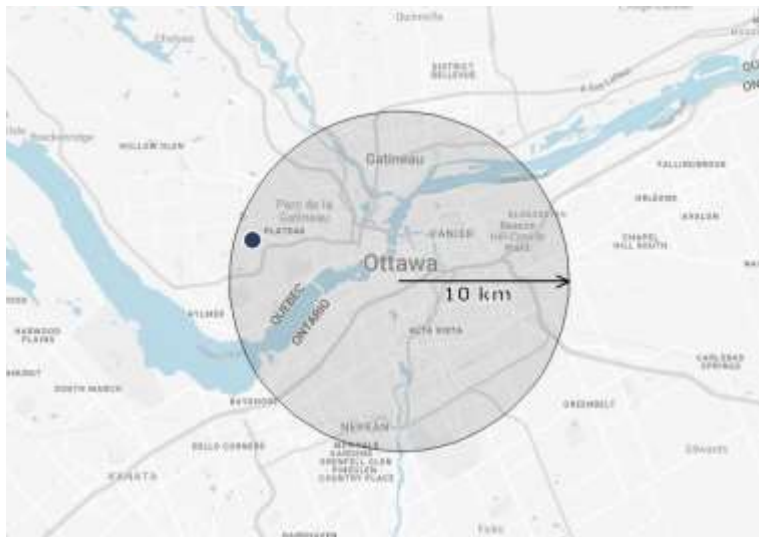
## Montreal



● jämförbara fastigheter    ● köpt fastighet

	Toronto	Montreal
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	1 036	1 028
Direktavkastningskrav, procent	4,58	4,81
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	56
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	300
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	74	77
<b>Medelhya bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2024	19,16	15,30
Valutakursförändringar	-0,39	-0,31
Justerad total portfölj 1 jan 2024	18,77	14,99
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	18,77	14,99
Förändring i jämförbar portfölj	0,79	0,95
- Förändring i procent	4,2	6,3
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	19,56	15,94
Köp och nybyggnation	-	0,09
Total portfölj 1 jan 2025	19,56	16,03
Nyuthyrningshyra	28,27	19,68
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,4	1,8
Lägenheter under uppgradering	1,5	1,8
Vakansgrad	2,9	3,6

## Ottawa



## Quebec City



- jämförbara fastigheter

	Ottawa	Quebec City
<b>Fastighetsportfölj</b>		
Verkligt värde, meur	21	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
<b>Medelhyra bostäder</b>	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2024	8,78	8,52
Valutakursförändringar	-0,18	-0,17
Justerad total portfölj 1 jan 2024	8,60	8,35
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2024	8,60	8,35
Förändring i jämförbar portfölj	0,52	0,56
- Förändring i procent	6,0	6,8
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	9,12	8,91
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2025	9,12	8,91
Nyuthyrningshyra	10,76	11,38
<b>Vakansgrad bostäder</b>	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,8	0,0
Vakansgrad	0,8	0,0

# energieffektivitet i hela portföljen

Akelius har implementerat portföljövergripande energiåtgärder under kvartalet, vilket har bidragit med miljömässiga fördelar och kostnadsbesparingar.

## gröna certifieringar

Två fastigheter i Montreal fick BOMA BEST-certifieringen i oktober. Ytterligare 14 certifieringar är pågående.

## Intelligent M2G-teknik för styrning av värmepannans belastning

Akelius implementerade M2G-teknologin i fyra fastigheter med hög gasförbrukning i London. Genom att använda digitala sensorer för att optimera värmepannornas drift och minimera tomgångscykler, förväntas initiativet spara 93 MWh per år. Det motsvarar energiförbrukningen för 24 hem under ett år.

## isolering av varmvattenrör

Isolering av varmvattenrör i fastigheten 511 Place d'Armes i Montreal minskade naturgasförbrukningen med 8 procent.

## uppgraderingar av värmepannor

Uppgraderingar av värmepannor i fastigheten 110 Wellesley Street East i Toronto minskade energianvändningen med 45 procent och minskade utsläppen med 85 ton.

Det motsvarar kol som binds av 1 400 trädplantor som odlats under 10 år.

Projektet vann CREST-priset i kategorin utsläppsminskning för flerbostadshus.

## solpaneler

Vid slutet av året har 40 procent av Akelius fastigheter i USA installerat solpaneler.

Målet är att ha solpaneler installerade på 60 procent av alla fastigheter i slutet av 2026.

## Akelius anställda

	Akelius mål	31 dec 2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	e.t.	628	655	755	865	1 300
Årlig sjukfrånvaro, procent	≤2,0	2,7	2,3	1,9	1,5	1,9
Antal dödsfall	0	-	-	-	-	-

balkongutsikt från Challoner House, London





# koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån	2024 okt-dec 3 mån	2023 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	1	357	333	92	86
Driftskostnader	2	-132	-136	-33	-34
Underhåll	2	-25	-24	-7	-6
<b>Driftöverskott</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>173</b>	<b>52</b>	<b>46</b>
Centrala administrationskostnader		-14	-17	-3	-4
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA</b>	<b>3</b>	<b>186</b>	<b>156</b>	<b>49</b>	<b>42</b>
Avskrivningar		-3	-3	-1	-
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		2	-	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-104	-582	19	-293
<b>Rörelseresultat</b>		<b>81</b>	<b>-429</b>	<b>67</b>	<b>-251</b>
Ränteintäkter <sup>1</sup>	4	30	72	7	16
Räntekostnader <sup>2</sup>	4	-65	-79	-15	-21
Räntekostnader hybridobligationer	4	-8	-14	-2	-2
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-97	264	-125	208
Värdeförändring derivat	4	28	-67	2	-32
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-27	45	4	-16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5</b>	<b>-58</b>	<b>-208</b>	<b>-62</b>	<b>-98</b>
Aktuell skatt	6	-4	-2	-1	1
Uppskjuten skatt	6	-17	-50	9	2
<b>Resultat<sup>3</sup></b>		<b>-79</b>	<b>-260</b>	<b>-54</b>	<b>-95</b>
<b>Poster som kan komma att omföras till resultatet</b>					
Omräkningsdifferenser	7	145	-93	204	-157
Skatt till poster som kan omföras	7	2	15	-2	15
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>7</b>	<b>147</b>	<b>-78</b>	<b>202</b>	<b>-142</b>
<b>Totalresultat<sup>3</sup></b>		<b>68</b>	<b>-338</b>	<b>148</b>	<b>-237</b>
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,01	-0,04	-0,01	-0,01

1) inkluderar ränteintäkter om 22 meur (22) avseende räntederivat

2) inkluderar räntekostnader om 13 meur (18) avseende räntederivat

3) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare



## not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 357 meur (333) en ökning med 7,4 procent jämfört med samma period 2023.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 23 meur (29), 6,8 procent (10,8).

Den minskade tillväxttakten är huvudsakligen påverkad av stabiliserade hyresintäkter i Toronto, Montreal, Washington D.C. och New York under året.

12 752 hyresavtal (12 330) med en årshyra på 205 meur (190) förlängdes eller omförhandlades under året.

Den nya årshyran är 214 meur (198), en ökning med 4,5 procent (4,3).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,2 procentenheter till 4,7 procent (5,9) jämfört med slutet av 2023.

Detta beror huvudsakligen på fler färdigställda renoveringar och försäljningar av vakanta fastigheter.

Vakansen var till 60 procent (79) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad ökade med 0,6 procentenheter till 1,9 procent (1,3) under året.

## not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 157 meur (160). 25 meur (24) avsåg underhåll, motsvarande 20 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 200 meur (173). Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 14,3 procent (18,0).

Tillväxttakten är huvudsakligen påverkad av stabiliserade hyresintäkter i Toronto, Montreal, Washington D.C. och New York, samt lägre totala kostnader under året.

Överskottsgraden uppgick till 55,9 procent (51,9).

## not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 186 meur (156),

en ökning med 19,6 procent jämfört med samma period 2023.

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

## not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 30 meur (72), där 22 meur (22) avser ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 65 meur (79), där 13 meur (18) avser räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 8 meur (14).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade årets resultat med -97 meur (264).

Värdeförändring av derivat påverkade årets resultat med 28 meur (-67).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -27 meur (45), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat, finansiella investeringar och externa lån.

## not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -58 meur (-208).

Resultat före skatt påverkades av en negativ värdeförändring på finansiella tillgångar om -97 meur (-125) samt negativa realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter som uppgick till -104 meur (-582).

## not 6 skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -21 meur (-52).

Redovisad skatt avser främst nyttjande av underskottsavdrag i moderbolaget.

## not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 147 meur (-78).

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

# koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	5 972	5 679
Rörelsefastigheter	8	10	7
Nyttjanderättstillgångar		4	6
Materiella anläggningstillgångar		4	4
Derivat		40	44
Uppskjutna skattefordringar		3	22
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	855
Fordringar och övriga tillgångar		7	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 040</b>	<b>6 623</b>
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	544	-
Fordringar och övriga tillgångar		33	27
Derivat		1	8
Likvida medel	10, 12	100	74
Tillgångar som innehas för försäljning	8	11	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>689</b>	<b>109</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 729</b>	<b>6 732</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	11	3 381	2 833
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 381</b>	<b>2 833</b>
Ej säkerställda lån	12	1 669	2 644
Säkerställda lån	12	96	105
Hybridobligationer		334	334
Leasingskulder		4	5
Derivat		1	11
Uppskjutna skatteskulder		44	48
Avsättningar		1	1
Övriga skulder		21	20
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 170</b>	<b>3 168</b>
Ej säkerställda lån	12	1 076	577
Säkerställda lån	12	7	28
Leasingskulder		2	1
Derivat		16	45
Avsättningar		1	2
Övriga skulder		76	78
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 178</b>	<b>731</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 729</b>	<b>6 732</b>

## not 8

### verkligt värde fastigheter

5 992 meur

Verkligt värde uppgick till 5 992 meur (5 686), vilket motsvarar 4 748 euro per kvadratmeter (4 613).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,89 procent (4,74).

Se tabell på sida 5.

### värdeförändring fastigheter

-102 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -102 meur (-582), motsvarande -1,8 procent (-9,4).

Se tabell på sida 5.

### fastighetsinvesteringar 157 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 157 meur (194).

På årsbasis motsvarar det 126 euro per kvadratmeter (157).

12 procent (14) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppggraderingar.

### köp av fastigheter 135 meur

Akelius har köpt fastigheter för 135 meur (-) under året,

inklusive en fastighet i Montreal och en fastighet i Washington D.C.

### fastighetsförsäljningar 29 meur

Akelius sålde fastigheter för 29 meur (5) under året.

Åtta fastigheter och sex lägenheter har sålts i Paris.

Tre lägenheter har sålts i London.

### tillgångar som innehas för försäljning 11 meur

10 meur avser fastigheter och 1 meur avser uppskjuten skatt.

Akelius sålde en fastighet i Washington D.C. och en fastighet i Paris i januari.

Ytterligare en fastighet i Paris planeras att säljas under 2025.

## not 9

### finansiella tillgångar

Likvida finansiella tillgångar minskade från 855 meur till 544 meur under året.

Värdet på innehavet i Castellum AB minskade med -311 meur.

-188 meur avser avyttrande av aktier till Akelius Apartments Ltd,

-97 meur avser negativ förändring i verkligt värde och -26 meur avser negativ valutaeffekt.

Vid årets slut ägde Akelius Residential Property AB (publ) 10,5 procent (13,5) av de utestående aktierna i Castellum AB, med ett verkligt värde om 544 meur (855).

## not 10

### likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel, finansiella tillgångar och outnyttjade kreditavtal uppgick till 691 meur (976).

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

Den ska 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 (47) med en genomsnittlig löptid om 0,9 år (1,2).

Avtal som är avsedda att ha kvar förlängs innan förfallodag.

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

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 638 meur (5 232).

## not 11

### soliditet

Eget kapital ökade med 548 meur till 3 381 meur (2 833) under året. Förändringen beror främst på nyemissionen som utfördes under det andra kvartalet. Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 55 procent (47).

### D-aktier

Antal stamaktier av serie D uppgick till 220 000 000, vilket motsvarar 116 meur i eget kapital. Akelius Apartments Ltd, majoritetsägare till Akelius Residential Property AB (publ), har köpt D-aktier för totalt 13 meur (25) under året. 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 1,650 euro (1,530) i slutet av året.

## not 12

### nettoskuld 2 204 meur

Under året minskade lån exklusive hybridobligationer med 506 meur till 2 848 meur (3 354). Belåningsgraden uppgick till 36 procent (42), en minskning med 6 procentenheter jämfört med slutet av 2023. Styrelsen har godkänt avvikelserna mot Akelius finanspolicy eftersom den bedöms vara marginell. Lån utan säkerhet består av 5 obligationer (8) och lån från närstående. Finansiella investeringar inklusive likvida medel uppgick till 644 meur (929). Nettoskulden uppgick till 2 204 meur (2 425).

### löptid 2,7 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 2,7 år, jämfört med 3,1 år vid slutet av 2023. 1 083 meur (605) förfaller inom ett år.

### räntebindning 3,7 år

861 meur (1 421) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år. Räntebindningen var i snitt 3,7 år för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 4,1 år vid slutet av 2023.

### genomsnittlig ränta 1,15 procent

Under året har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer minskat från 1,38 till 1,15 procent.

### kreditbetyg

Standard and Poor's har bedömt Akelius kreditrisk till BBB-. Kreditutsikterna är stabila. Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius Residential Property AB (publ) är BB.

### ej pantsatt kvot 2,37

Den ej pantsatta kvoten var 2,37, 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	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Eget kapital, 1 jan 2023</b>	<b>348</b>	<b>3 662</b>	<b>132</b>	<b>364</b>	<b>4 506</b>
Årets totalresultat	-	-	-78	-260	-338
Nyemission	6	162	-	-	168
Utdelning	-	-1 503	-	-	-1 503
<b>Eget kapital, 31 dec 2023</b>	<b>354</b>	<b>2 321</b>	<b>54</b>	<b>104</b>	<b>2 833</b>
<b>Eget kapital, 1 jan 2024</b>	<b>354</b>	<b>2 321</b>	<b>54</b>	<b>104</b>	<b>2 833</b>
Årets resultat	-	-	-	-79	-79
Övrigt totalresultat	-	-	147	-	147
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>147</b>	<b>-79</b>	<b>68</b>
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning*	-	-22	-	-	-22
<b>Eget kapital, 31 dec 2024</b>	<b>373</b>	<b>2 782</b>	<b>201</b>	<b>25</b>	<b>3 381</b>

\* 22 meur för stamaktier av serie D

Eget kapital är hänförligt till moderbolagets aktieägare.



# koncernens rapport över kassaflöden

meur	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån	2024 okt-dec 3 mån	2023 okt-dec 3 mån
Driftöverskott	200	173	52	46
Centrala administrationskostnader	-14	-17	-3	-3
Erlagda räntor	-74	-93	-6	-12
Erhållna räntor	29	73	6	25
Betald skatt	-1	-3	-	-1
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>49</b>	<b>55</b>
Förändring rörelsefordringar	-1	8	8	8
Förändring rörelseskulder	-3	6	-6	-4
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>136</b>	<b>147</b>	<b>51</b>	<b>59</b>
Investeringar i fastigheter	-157	-194	-41	-52
Köp av fastigheter*	-136	2	-66	-
Köp av finansiella tillgångar	-	-140	-	-
Köp av övriga tillgångar	-1	-2	-	-
Försäljning av fastigheter	28	5	15	4
Försäljning av finansiella tillgångar	188	1 939	-	1 593
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-78</b>	<b>1 610</b>	<b>-92</b>	<b>1 545</b>
Nyemission	502	168	-	-
Upptagna lån	176	296	50	56
Amortering av lån	-702	-923	-75	-333
Likvida medel från derivat	14	61	17	-39
Amortering leasing	-1	-2	-	-1
Utdelning A-aktier	-	-1 481	-	-1 314
Utdelning D-aktier	-22	-22	-5	-5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-33</b>	<b>-1 903</b>	<b>-13</b>	<b>-1 636</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>25</b>	<b>-146</b>	<b>-54</b>	<b>-32</b>
Likvida medel vid periodens början	74	217	154	107
Valutakursdifferens i likvida medel	1	3	-	-1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>100</b>	<b>74</b>

\* -135 meur för köp av två fastigheter samt -1 meur i förskotts betalning för tre fastigheter

## segmentinformation

### driftöverskott jan–dec 2024

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	<b>Drift- överskott</b>
London	48	-11	-3	34
Paris	17	-9	-1	7
<b>Europa</b>	<b>65</b>	<b>-20</b>	<b>-4</b>	<b>41</b>
Washington D.C.	72	-28	-5	39
New York	52	-23	-5	24
Boston	39	-13	-2	24
Austin	14	-6	-1	7
<b>USA</b>	<b>177</b>	<b>-70</b>	<b>-13</b>	<b>94</b>
Toronto	57	-21	-4	32
Montreal	55	-20	-4	31
Ottawa*	1	-	-	1
Quebec City*	2	-1	-	1
<b>Kanada</b>	<b>115</b>	<b>-42</b>	<b>-8</b>	<b>65</b>
<b>Summa</b>	<b>357</b>	<b>-132</b>	<b>-25</b>	<b>200</b>

\* Akelius äger en fastighet i respektive stad

### driftöverskott jan–dec 2023

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	<b>Drift- överskott</b>
London	40	-10	-3	27
Paris	16	-10	-1	5
<b>Europa</b>	<b>56</b>	<b>-20</b>	<b>-4</b>	<b>32</b>
Washington D.C.	68	-29	-5	34
New York	50	-23	-4	23
Boston	36	-13	-2	21
Austin	16	-7	-2	7
<b>USA</b>	<b>170</b>	<b>-72</b>	<b>-13</b>	<b>85</b>
Toronto	55	-22	-3	30
Montreal	49	-20	-4	25
Ottawa*	1	-1	-	-
Quebec City*	2	-1	-	1
<b>Kanada</b>	<b>107</b>	<b>-44</b>	<b>-7</b>	<b>56</b>
<b>Summa</b>	<b>333</b>	<b>-136</b>	<b>-24</b>	<b>173</b>

\* Akelius äger en fastighet i respektive stad

## segmentinformation

### totalavkastning fastigheter jan–dec 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	34	-5	29	3,0	70,4	1 006
Paris	7	3	10	2,4	42,4	419
<b>Europa</b>	<b>41</b>	<b>-2</b>	<b>39</b>	<b>2,8</b>	<b>63,1</b>	<b>1 425</b>
Washington D.C.	39	-3	36	4,4	54,2	983
New York	24	-10	14	2,3	47,2	685
Boston	24	-5	19	3,3	61,3	636
Austin	7	-20	-13	-8,2	46,3	157
<b>USA</b>	<b>94</b>	<b>-38</b>	<b>56</b>	<b>2,5</b>	<b>53,1</b>	<b>2 461</b>
Toronto	32	-69	-37	-3,4	55,4	1 036
Montreal	31	5	36	3,9	57,3	1 028
Ottawa	1	1	2	11,2	57,5	21
Quebec City	1	1	2	9,1	46,7	21
<b>Kanada</b>	<b>65</b>	<b>-62</b>	<b>3</b>	<b>0,1</b>	<b>56,2</b>	<b>2 106</b>
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>-102</b>	<b>98</b>	<b>1,7</b>	<b>55,9</b>	<b>5 992</b>

### totalavkastning fastigheter jan–dec 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	27	-48	-21	-2,2	67,0	949
Paris	5	-49	-44	-9,5	30,2	429
<b>Europa</b>	<b>32</b>	<b>-97</b>	<b>-65</b>	<b>-4,6</b>	<b>56,5</b>	<b>1 378</b>
Washington D.C.	34	-165	-131	-13,5	49,9	824
New York	23	-53	-30	-4,3	45,5	637
Boston	21	-77	-56	-8,4	58,9	588
Austin	7	-31	-24	-11,8	44,3	167
<b>USA</b>	<b>85</b>	<b>-326</b>	<b>-241</b>	<b>-9,5</b>	<b>50,0</b>	<b>2 216</b>
Toronto	30	-52	-22	-1,9	53,8	1 112
Montreal	25	-106	-81	-7,9	51,4	940
Ottawa	-	-	-	0,6	50,6	20
Quebec City	1	-1	-	1,1	42,9	20
<b>Kanada</b>	<b>56</b>	<b>-159</b>	<b>-103</b>	<b>-4,6</b>	<b>52,5</b>	<b>2 092</b>
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>-582</b>	<b>-409</b>	<b>-6,6</b>	<b>51,9</b>	<b>5 686</b>

## nyckeltal

	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>Riskkapital</b>					
Eget kapital, meur	3 381	2 833	4 506	7 049	5 374
Soliditet, procent	50	42	50	57	43
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	55	47	57	64	51
Avkastning på eget kapital, procent	2	-8	-8	52	0
Substansvärde, meur	3 397	2 863	4 433	7 087	6 324
<b>Driftresultat*</b>					
Hysesintäkter, meur	357	333	303	212	190
Tillväxt hysesintäkter, procent	7,4	10,0	42,9	12,1	0,4
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	6,8	10,8	11,9	1,5	3,5
Driftöverskott, meur	200	173	148	99	91
Tillväxt driftöverskott, procent	15,7	16,7	49,6	8,6	5,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	14,3	18,0	18,9	-2,1	9,7
Överskottsgrad, procent	55,9	51,9	48,9	46,8	48,2
<b>Finansiering</b>					
Belåningsgrad, procent	36	42	16	0	39
Ej pantsatt kvot	2,37	1,97	2,50	3,76	1,89
Räntetäckningsgrad, 12 månader	4,7	21,7	8,8	63,2	3,3
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,3	22,0	9,6	2,8	2,5
Genomsnittlig ränta, procent	1,15	1,38	1,20	1,51	1,95
Räntebindning, år	3,7	4,1	5,1	5,4	5,0
Kapitalbindning, år	2,7	3,1	4,0	4,5	5,7
<b>Fastigheter</b>					
Antal lägenheter	20 072	19 652	19 545	17 770	44 443
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 262	1 233	1 234	1 115	2 986
Hysespotential, procent	20	21	22	25	24
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,9	1,3	2,0	2,6	1,7
Vakansgrad bostäder, procent	4,7	5,9	8,1	12,5	7,5
Omsättning hyresgäster, procent	23	23	25	27	16
Verkligt värde, euro/kvm	4 748	4 613	5 001	5 399	4 066
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	377	337	317	258	473
Direktavkastningskrav, procent	4,89	4,74	4,20	3,99	3,28
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,19	0,55	0,21	-0,16	-0,38
Ingående verkligt värde, meur	5 686	6 173	6 020	12 139	11 964
Värdeförändring, meur	-102	-582	-592	1 719	34
Investering, meur	157	194	205	360	381
Köp, meur	135	-	457	588	172
Försäljning, meur	-29	-5	-11	-9 138	-185
Valutakursdifferenser, meur	145	-94	94	352	-227
Utgående verkligt värde, meur	5 992	5 686	6 173	6 020	12 139

\* 2020 har omräknats på grund av avvecklad verksamhet 2021

## moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån	2024 okt-dec 3 mån	2023 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-3	-4	-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
Resultat från aktier i dotterbolag	17	-357	-	-336
Finansiella intäkter	153	301	15	2
Finansiella kostnader	-109	-128	-1	-48
Värdeförändring finansiella tillgångar	-97	264	-125	208
Värdeförändring derivat	28	-67	2	-32
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>-11</b>	<b>9</b>	<b>-110</b>	<b>-207</b>
Bokslutsdispositioner	-2	7	-2	7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13</b>	<b>16</b>	<b>-112</b>	<b>-200</b>
Skatt	-21	-29	-5	18
<b>Periodens resultat</b>	<b>-34</b>	<b>-13</b>	<b>-117</b>	<b>-182</b>

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

# moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i koncernbolag	5 100	3 116
Fordringar på koncernbolag	494	2 321
Finansiella tillgångar	-	855
Derivat	40	44
Uppskjutna skattefordringar	-	18
Övriga tillgångar	1	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 635</b>	<b>6 354</b>
Fordringar på koncernbolag	-	10
Finansiella tillgångar	544	-
Derivat	1	8
Övriga fordringar	3	2
Likvida medel	87	56
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>635</b>	<b>76</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 270</b>	<b>6 430</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Bundet eget kapital	376	357
Fritt eget kapital	2 735	2 308
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 111</b>	<b>2 665</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
Räntebärande skulder	334	1 386
Räntebärande skulder koncernbolag	1 675	1 695
Derivat	1	11
Avsättningar	1	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 011</b>	<b>3 093</b>
Räntebärande skulder	1 076	577
Räntebärande skulder koncernbolag	4	2
Derivat	16	45
Övriga skulder	32	32
Övriga skulder koncernbolag	16	16
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 144</b>	<b>672</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 270</b>	<b>6 430</b>



## alternativa nyckeltal

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

### substansvärde och belåningsgrad

	31 dec 2024	31 dec 2023
meur		
Eget kapital	3 381	2 833
Uppskjuten skatt*	40	26
Derivat	-24	4
<b>Substansvärde</b>	<b>3 397</b>	<b>2 863</b>
Summa räntebärande skulder	3 182	3 688
Hybridobligationer	-334	-334
Likvida medel	-100	-74
Finansiella tillgångar	-544	-855
<b>Netto räntebärande skulder</b>	<b>2 204</b>	<b>2 425</b>
Summa tillgångar	6 729	6 732
Likvida medel	-100	-74
Finansiella tillgångar	-544	-855
<b>Nettotillgångar</b>	<b>6 085</b>	<b>5 803</b>
<b>Belåningsgrad, procent</b>	<b>36</b>	<b>42</b>

\* inkluderar uppskjutna skattefordringar rapporterade som tillgångar som innehas för försäljning

### genomsnittlig ränta

	31 dec 2024	31 dec 2023
meur		
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 848	3 354
Räntekostnader baserat på räntan vid årets slut	33	46
<b>Genomsnittlig ränta</b>	<b>1,15</b>	<b>1,38</b>

### likviditet

	31 dec 2024	31 dec 2023
meur		
Likvida medel	100	74
Outnyttjade kreditavtal	47	47
Finansiella tillgångar	544	855
<b>Likviditet</b>	<b>691</b>	<b>976</b>

## alternativa nyckeltal

### ej pantsatt kvot

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Ej pantsatta fastigheter	5 638	5 232
Nyttjanderättstillgångar	4	6
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar*	4	22
Finansiella tillgångar	544	855
Kundfordringar och andra fordringar	40	33
Derivat	41	52
<b>Ej pantsatta tillgångar</b>	<b>6 275</b>	<b>6 204</b>
Ej säkerställda lån	2 745	3 221
Likvida medel	-100	-74
<b>Netto ej säkerställd senior skuld</b>	<b>2 645</b>	<b>3 147</b>
<b>Ej pantsatt kvot</b>	<b>2,37</b>	<b>1,97</b>

\* inkluderar uppskjutna skattefordringar rapporterade som tillgångar som innehas för försäljning

### eget kapital

meur	31 dec 2024	31 dec 2023
Årets totalresultat	68	-338
Ingående eget kapital	2 833	4 506
<b>Avkastning på eget kapital, procent</b>	<b>2</b>	<b>-8</b>
Eget kapital	3 381	2 833
Hybridkapital	334	334
<b>Eget kapital och hybridkapital</b>	<b>3 715</b>	<b>3 167</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 729</b>	<b>6 732</b>
<b>Soliditet, procent</b>	<b>50</b>	<b>42</b>
<b>Soliditet inklusive hybridkapital, procent</b>	<b>55</b>	<b>47</b>

### utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2023- dec 2024
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2023</b>	<b>156</b>
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	22
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	3
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>25</b>
Köp och försäljning hyresintäkter	3
<b>Köp och försäljning driftöverskott</b>	<b>3</b>
Valutakursdifferenser	-1
Centrala administrationskostnader	3
<b>Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2024</b>	<b>186</b>

## alternativa nyckeltal

### hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2024 jan-dec	2023 jan-dec	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	357	333	7,4
Förvärv och avyttringar	-3	-	
Serviceintäkter	-5	-5	
Valutakursdifferenser	-	-1	
<b>Hyresintäkter för jämförbara fastigheter</b>	<b>349</b>	<b>327</b>	<b>6,8</b>
Driftöverskott	200	173	15,7
Förvärv och avyttringar	-1	1	
<b>Driftöverskott för jämförbara fastigheter</b>	<b>199</b>	<b>174</b>	<b>14,3</b>

### realiserad värdetillväxt

meur	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	29	5
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-51	-7
<b>Realiserad värdetillväxt</b>	<b>-22</b>	<b>-2</b>

## övriga upplysningar

### grunder för redovisningen

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén.

Siffrorna i denna bokslutskommuniké 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.

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 utfördes 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 fördelades 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.

Utbetalning sker fem bankdagar efter respektive avstämningsdag.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till -13 meur (16).

### kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 140 meur (133).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -78 meur (1 610).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -33 meur (-1 903).

## övriga upplysningar

### fjärde kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 92 meur (86). Fastighetskostnaderna uppgick till 40 meur (40).

Driftöverskottet uppgick till 52 meur (46). Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med 19 meur (-293). Finansnettot var -129 meur (153). Kvartalets resultat före skatt uppgick till -62 meur (-98).

Kassaflödet uppgick till -54 meur (-32). Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 51 meur (59). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -92 meur (1 545). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -13 meur (-1 636).

### transaktioner med närstående

Under fjärde kvartalet sålde Giannis Beta Ltd hela sitt innehav om totalt 308 500 000 stamaktier, serie A, i Akelius Residential Property AB (publ) till Akelius Apartments Ltd. Efter transaktionen uppgår Akelius Apartments Ltd's ägarandel av A-aktier till 86,9 procent.

Akelius Residential Property AB (publ) sålde 14 800 000 av sitt innehav av aktier i Castellum AB till Akelius Apartment Ltd under det tredje kvartalet. Försäljningspriset var 145 sek per aktie. Transaktionen har utförts på armslängds 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 året 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 75 meur (-). Räntekostnader avseende lån uppgick till 2 meur (-).

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2023.

### årsstämma 2025

Akelius Residential Property AB (publ):s årsstämma kommer att hållas den 29 april 2025.

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att vinstutdelning ska lämnas med ett belopp om högst 0,10 euro per stamaktie av serie D. Total ska vinstutdelning på stamaktierna av serie D betalas med ett belopp som sammanlagt motsvarar högst 22 000 000 euro.

### väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

En fastighet i Washington D.C. och en fastighet i Paris har sålts 10 januari 2025. Totalt försäljningspris uppgick till 6 meur.

Akelius Residential Property AB (publ) förväntas sälja alla sina utestående aktier i Castellum AB till Akelius Apartments Ltd. 51 800 760 aktier avses.

Överenskommet försäljningspris uppgår till 130 sek per aktie.

Akelius Residential Property AB (publ) kommer fortsatt att äga aktierna fram tills godkännande erhålls från relevanta myndigheter.

Godkännande förväntas under det första kvartalet 2025.

Pengarna kommer att användas för att återbetala skulder som förfaller.

---

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 7 februari 2025

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

*Hysesvärde* 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*, resultat före skatt, värdeförändringar, avtalade fastighetsförsäljningar samt 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.com/sv

## **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

årsredovisning 2024	25 mars 2025
årsstämma 2025	29 april 2025
delårsrapport jan–mar 2025	30 april 2025