

delårsrapport

januari till mars 2025

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 832	5 766	5 992
Antal lägenheter	20 014	19 661	20 072
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 226	1 195	1 228
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,6	1,1	1,9
Vakansgrad bostäder, procent	3,8	5,7	4,7
Hysespotential, procent	20	22	20
Belåningsgrad, procent	37	34	36
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	419	139	253
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,0	8,1	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,6	8,2	5,3
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 267	3 379	3 397
Hyesintäkter, meur	95	87	357
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,3	8,2	6,8
Driftöverskott, meur	53	47	200
Överskottsgrad, procent	56,0	54,2	55,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,1	19,4	14,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	51	44	186
Resultat, meur	57	12	-79

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



1 Rosemount Avenue, Montreal

8,1 procent tillväxt i 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 5,2 procent under de senaste tolv månaderna.

tillväxt 5,3 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 3,8 procent

Vakansgraden minskade från 5,7 till 3,8 procent under de senaste tolv månaderna.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar minskade från 1,9 till 1,6 procent under första kvartalet 2025.

Slutförda investeringsprojekt och enbart fokus på fastighetsförvaltning fortsätter att löna sig.

värdetillväxten om 4 meur

Direktavkastningskraven stabiliseras på höga nivåer till följd av bestående höga räntor och instabilitet på marknaderna.

Direktavkastningskravet gick från 4,89 till 4,90 procent under första kvartalet 2025.

Värdetillväxten var 4 meur, eller 0,1 procent.

kapitalbindning om 3,1 år

Under första kvartalet sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag om totalt 604 meur.

Pengarna har använts för att återbetala förfallande lån om totalt 596 meur.

Som ett resultat av tidigare ökade den genomsnittliga löptiden för skulder till 3,1 år jämfört med 2,7 år i slutet av 2024.

Belåningsgraden uppgår till 37 procent.

Det är två procentenheter högre än tröskelvärdet om 35 procent enligt Akelius finanspolicy.

Styrelsen har godkänt den tillfälliga avvikelserna från finanspolicyen då den bedöms som marginell.

Akelius har en finansiell garanti om 1 900 meur från huvudägaren.

genomsnittlig ränta på 1,07 procent

Genomsnittlig ränta minskade från 1,15 till 1,07 procent under året.

28 nya lägenheter i Ottawa

Akelius förvärvade 28 lägenheter för 7 meur i Ottawa.

Fastigheten har ingen vakans och kräver inga investeringar.

Akelius sålde också en fastighet i Paris och en i Washington för totalt 6 meur.

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 mars 2025

verkligt värde fastigheter 5 832 meur

Europa

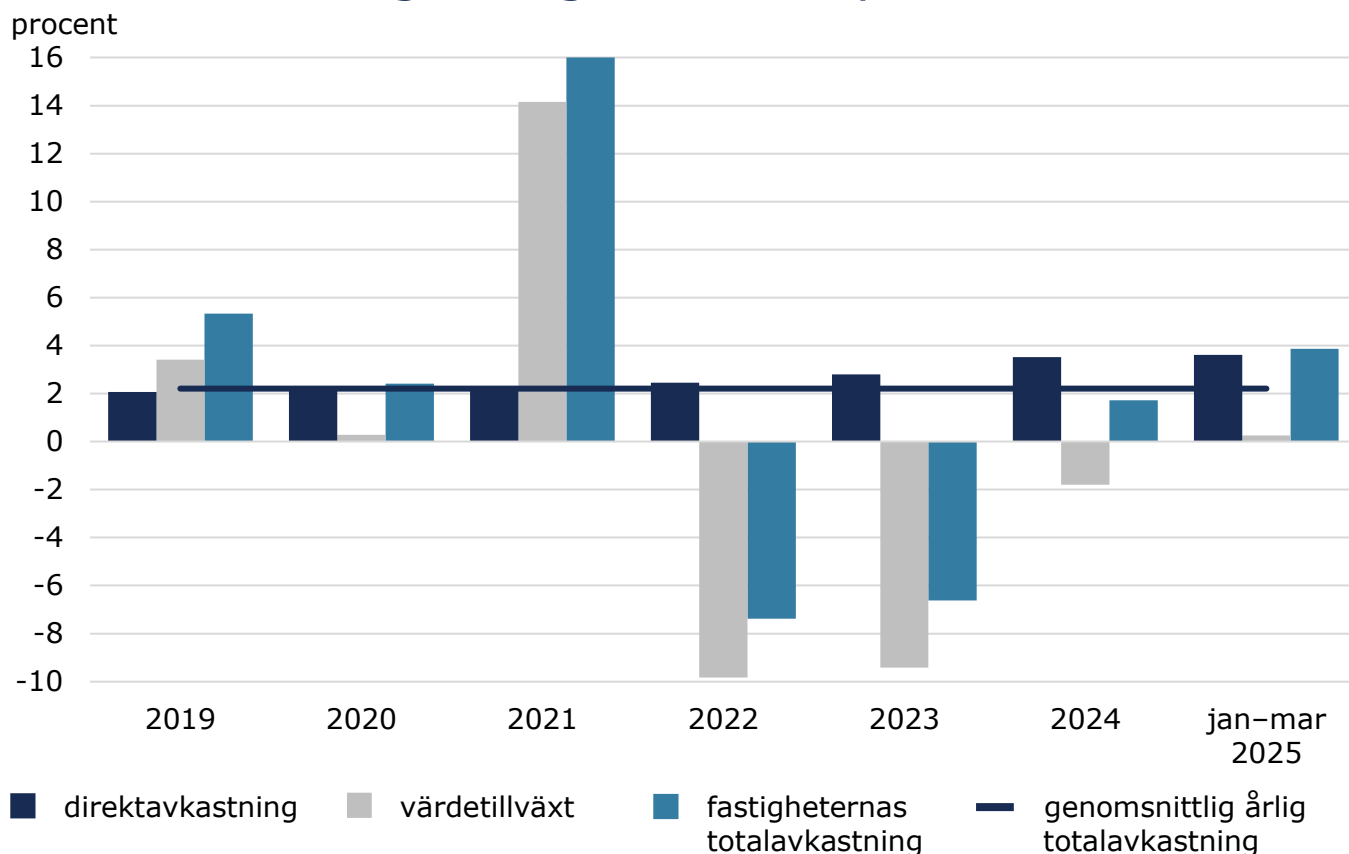
USA

Kanada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad bostäder, procent	Direkt- avkastn- ingskrav, procent
			meur	Euro/ kvm	Andel, procent		
London	2 461	102	999	9 768	17	2,0	4,65
Paris	1 389	47	418	8 966	7	6,3	3,92
Europa	3 850	149	1 417	9 516	24	3,6	4,43
Washington D.C.	3 206	261	945	3 626	16	6,1	5,59
New York	1 746	122	662	5 407	11	2,0	5,28
Boston	1 258	81	614	7 559	11	3,7	5,06
Austin	861	66	151	2 300	3	6,5	5,25
USA	7 071	530	2 372	4 475	41	4,7	5,34
Toronto	4 289	243	998	4 106	17	2,8	4,60
Montreal	4 440	308	997	3 233	17	3,6	4,80
Ottawa	148	14	27	2 009	1	0,0	4,84
Quebec City	216	15	21	1 378	0	1,4	5,00
Kanada	9 093	580	2 043	3 522	35	3,1	4,71
Summa/ Genomsnitt	20 014	1 259	5 832	4 632	100	3,8	4,90

totalavkastning fastigheter 3,9 procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2025	5 992	
Värdeförändringar	4	0,1
Investeringar	24	0,4
Köp	7	0,1
Försäljningar	-10	-0,2
Valutakursförändringar	-185	-3,1
Verkligt värde 31 mar 2025	5 832	-2,7
Värdeförändringar	4	0,1
Driftöverskott	53	0,9
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	57	Per år: 3,9

direktavkastningskrav 4,90 procent värdeförändring 4 meur

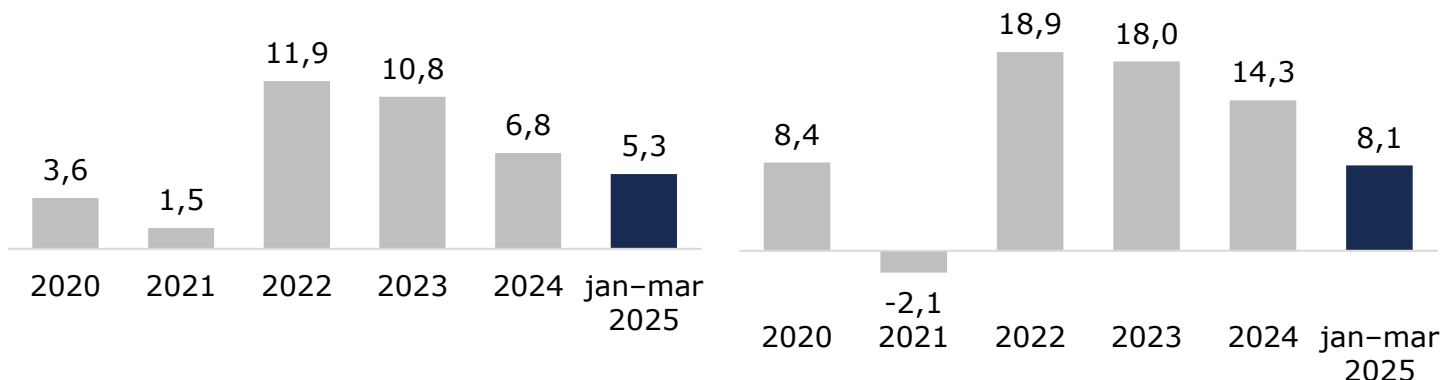
Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2025	4,89	6,88
Köp	0,00	0,00
Försäljningar	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,01	0,01
Valutakursförändringar	0,00	0,00
31 mar 2025	4,90	6,89

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	25	0,43
Avkastningskrav	-21	-0,37
Försäljningar	-	0,01
Köp	-	0,00
Värdeförändring	4	0,07

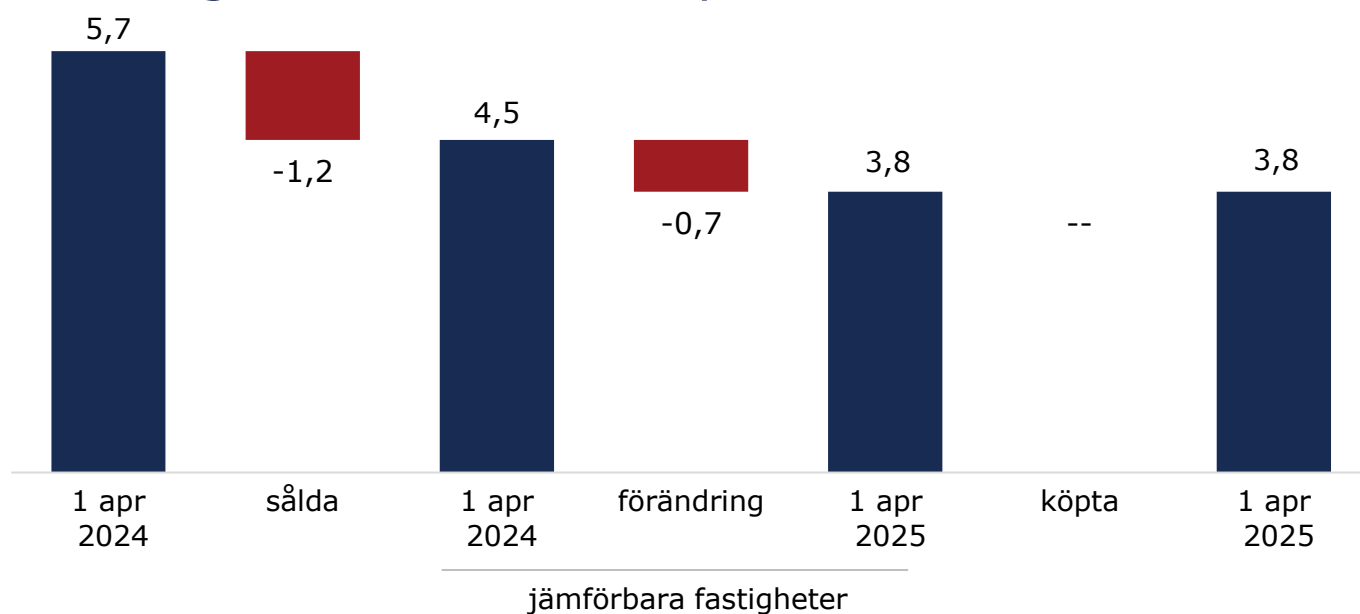
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,3 procent

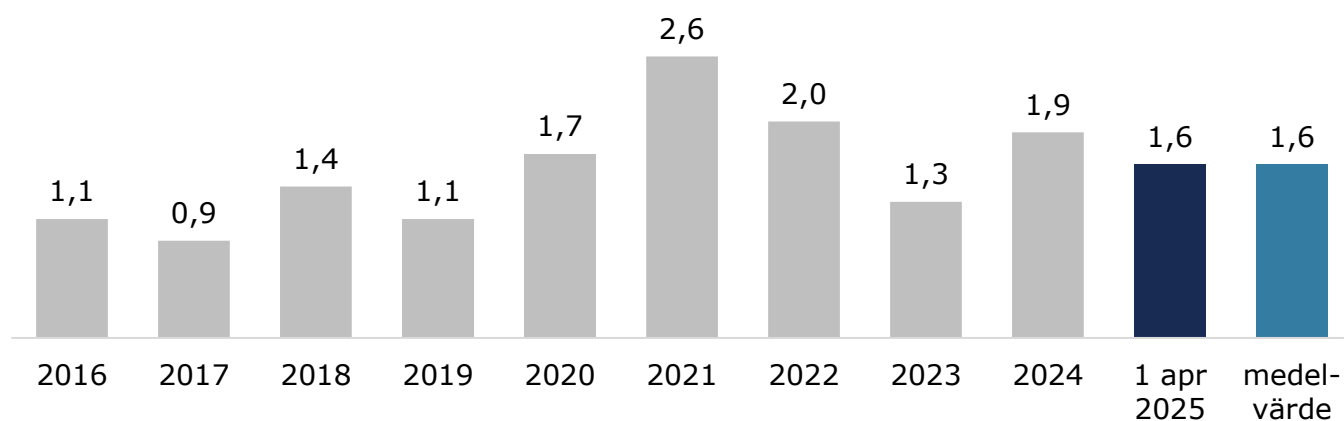
driftöverskott 8,1 procent



vakansgrad bostäder 3,8 procent

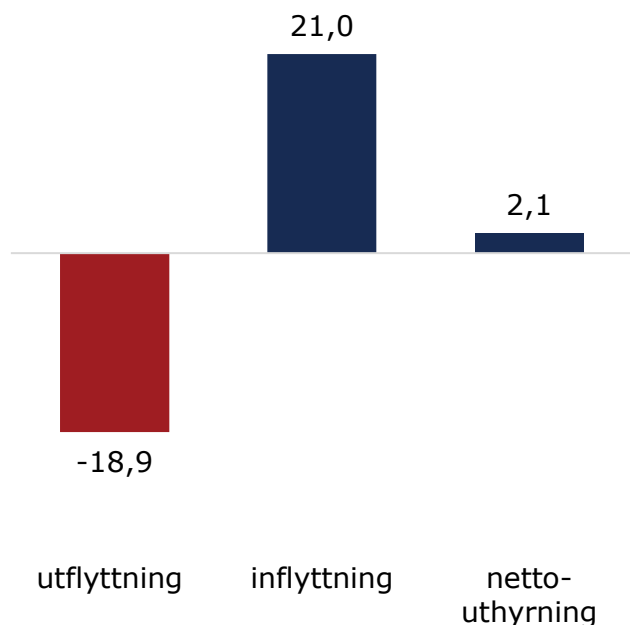


reell vakansgrad bostäder 1,6 procent

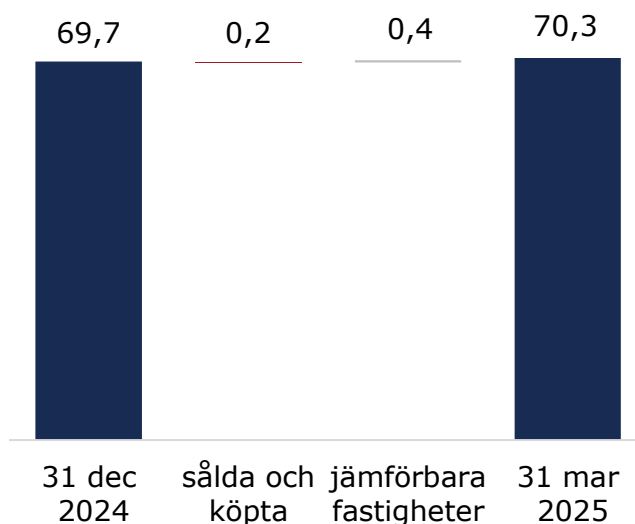


nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 2,1 meur
januari till mars 2025

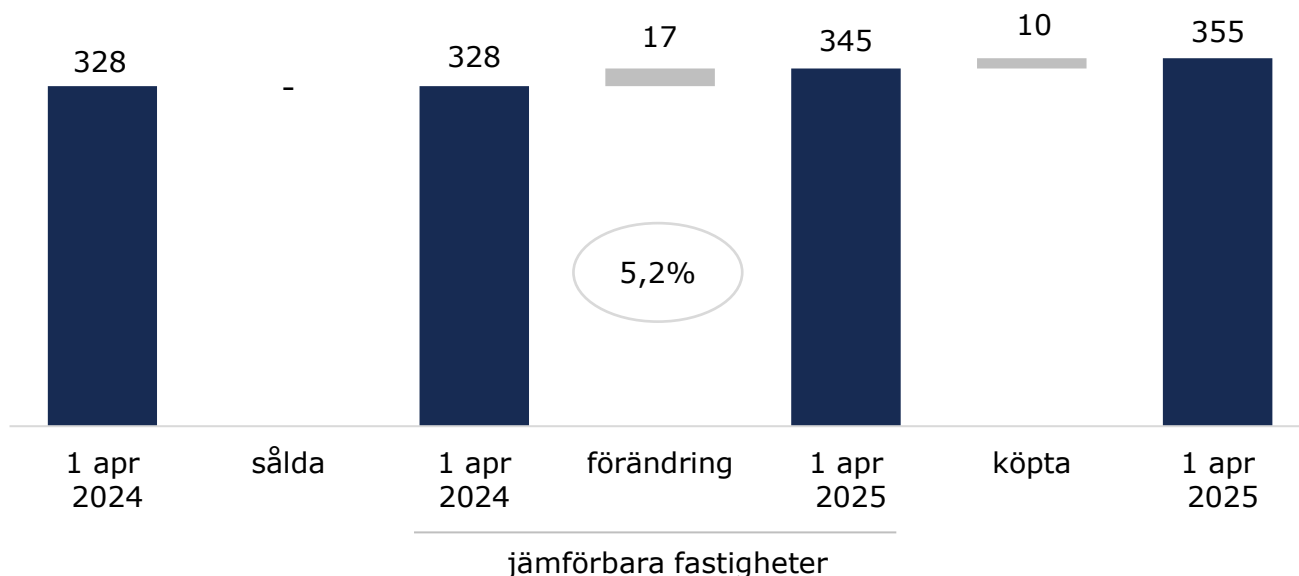


uppgraderade lägenheter
70,3 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

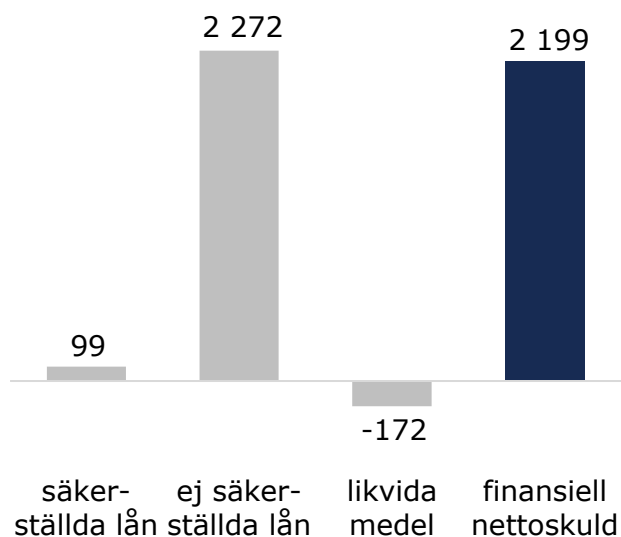
meur



finansiering

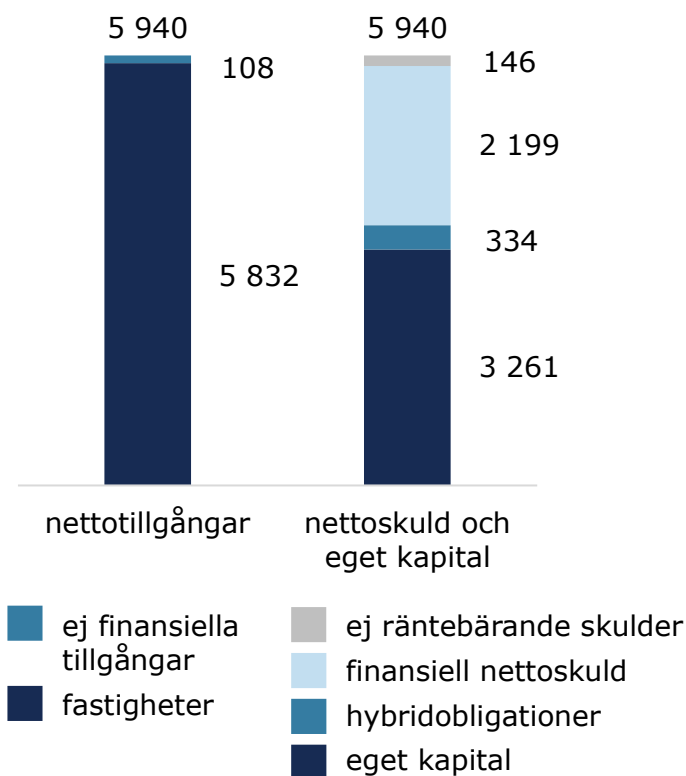
finansiell nettoskuld

meur



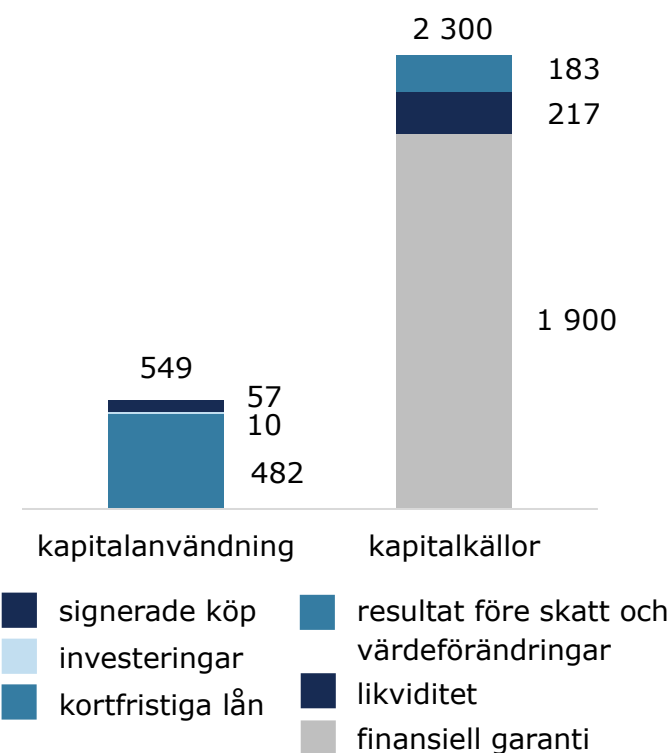
nettobalans

meur



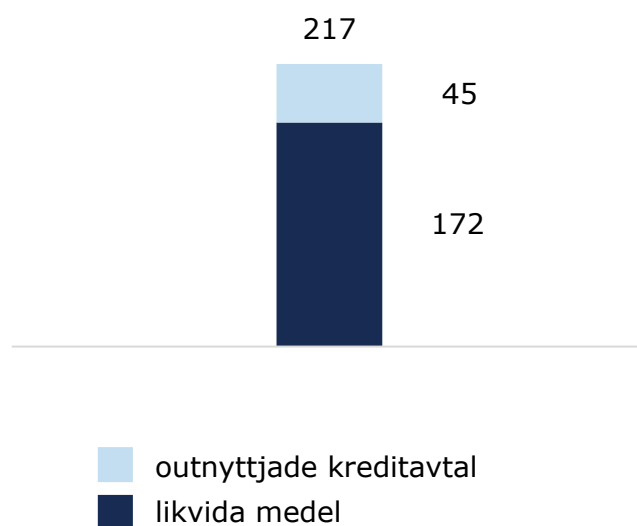
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

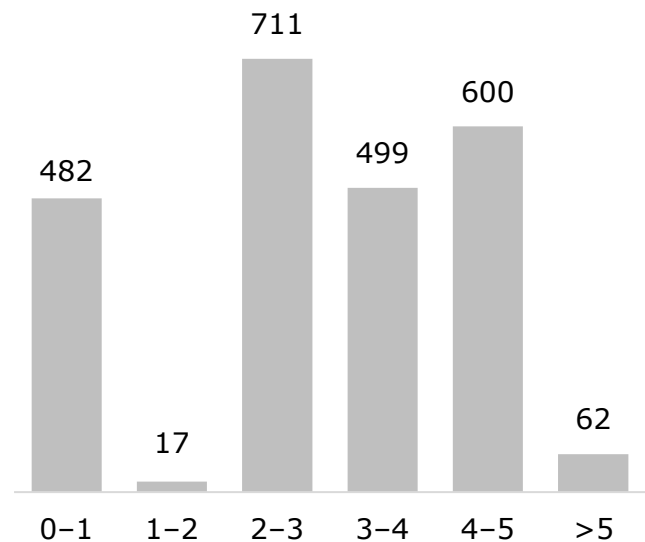
meur



finansiering

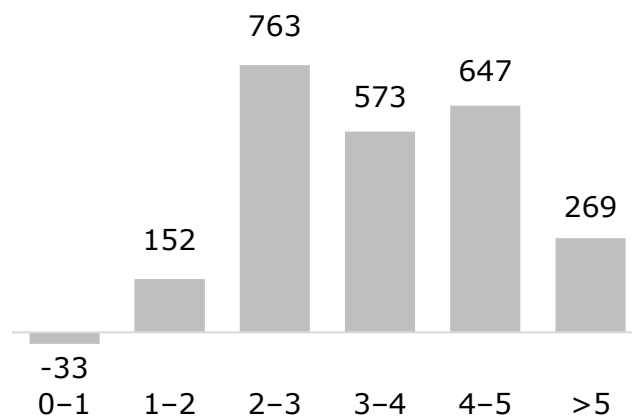
förfall kapitalbindning

meur per år



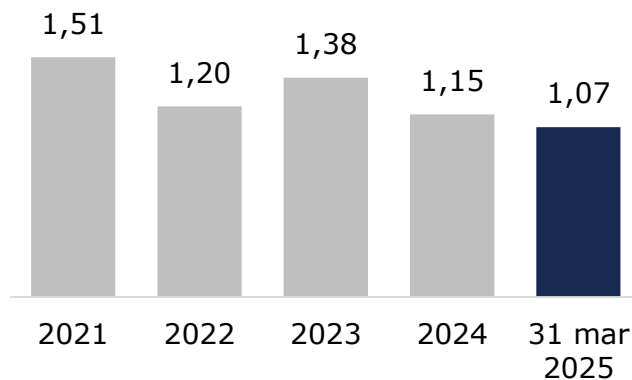
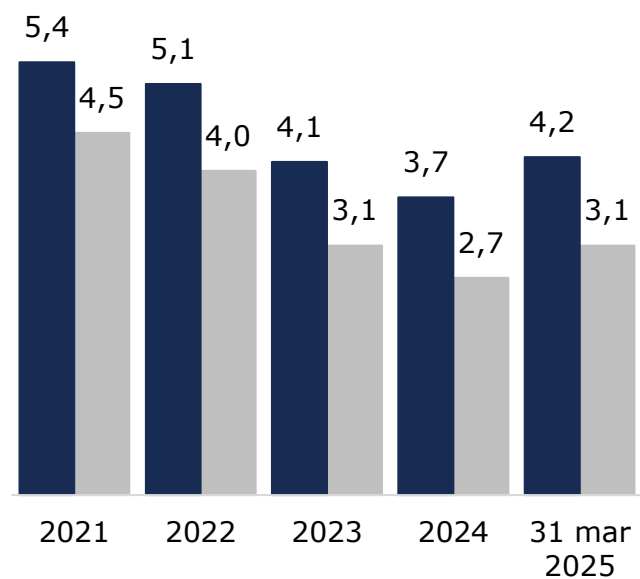
förfall räntebindning

meur per år



kapitalbindning 3,1 år
räntebindning 4,2 år

ränta 1,07 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	apr 2024– mar 2025	Intjänings- kapacitet per 31 mar 2025
Hysesintäkter	365	387
Driftskostnader	-135	-147
Underhåll	-24	-21
Driftöverskott	206	219
Centrala administrationskostnader	-13	-11
Övriga intäkter och kostnader	-	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	193	209
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	192	208
Nettoräntekostnader	-29	-25
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	6,6	8,3
Realiserad värdetillväxt	-47	
Räntetäckningsgrad	5,0	
Finansiell nettoskuld per 31 mar 2025	2 199	2 199
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,4	10,5

intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 mars 2025.

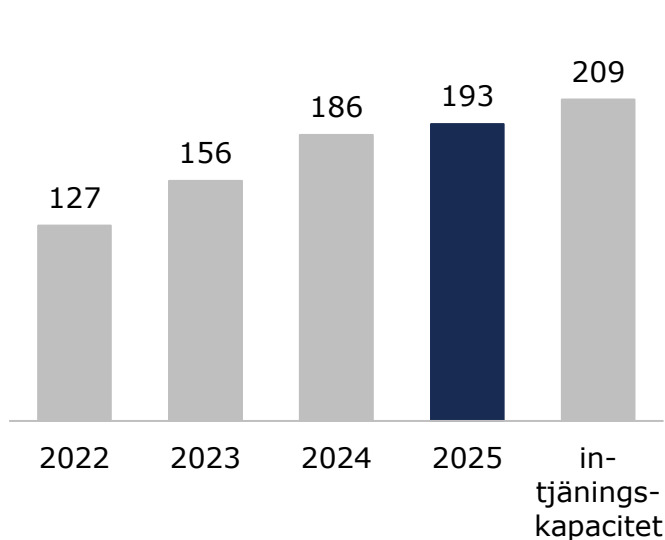
Hysesintäkter inkluderar 366 meur i hyresvärde för bostäder per 1 april 2025, 17 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

-6 meur i reell vakans för lägenheter samt 10 meur i övriga intäkter.

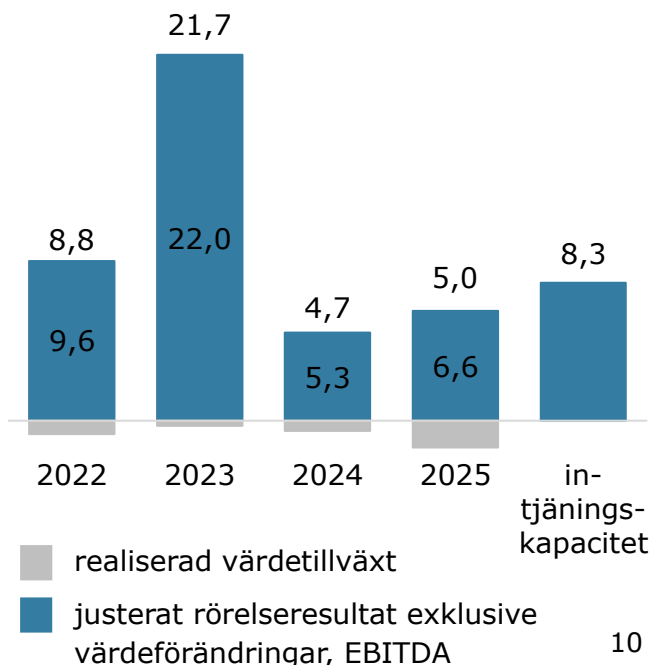
Hyresvärde för bostäder om 366 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 354 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

Endast räntekostnader är inkluderat i intjäningskapacitet på grund av försäljning av finansiella investeringar i slutet av 2023.

EBITDA 193 meur



räntetäckningsgrad 5,0

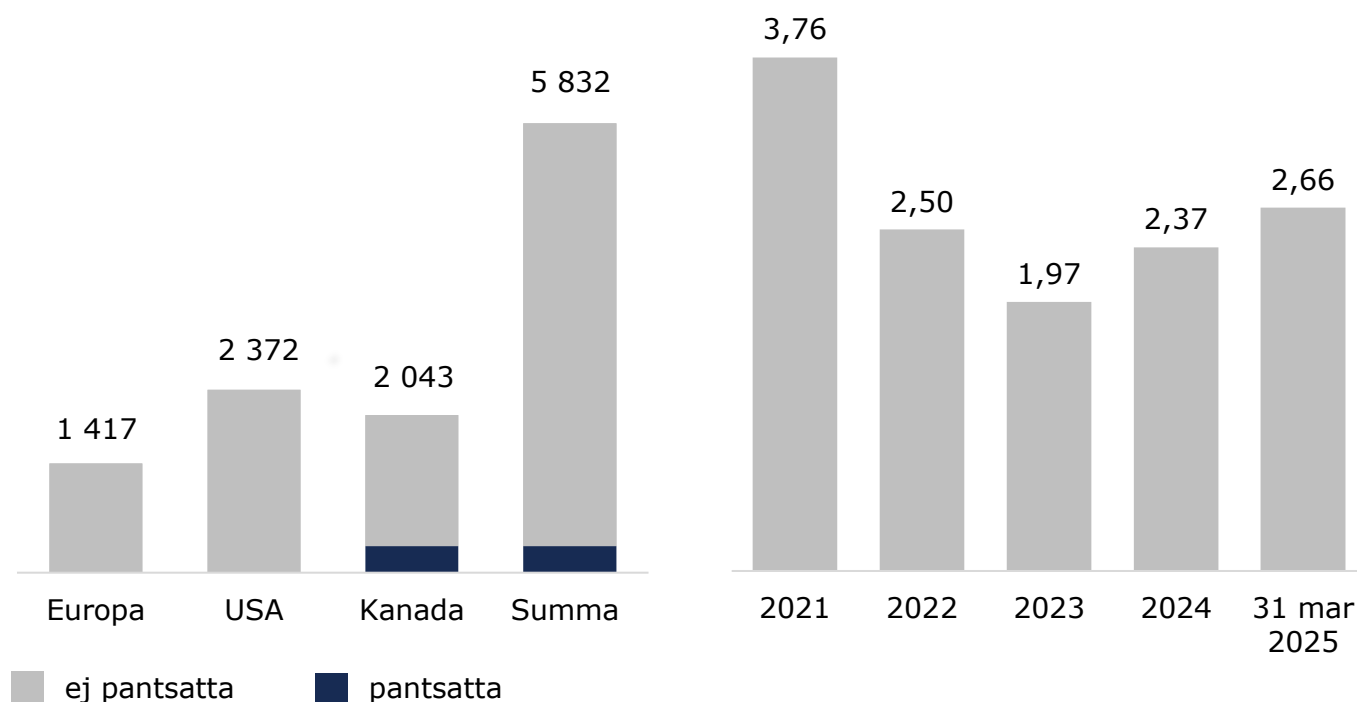


finansiering

pantsättning, fastigheter

meur

ej pantsatt kvot



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	31 mar 2025 Redovisat värde	31 mar 2025 Verkligt värde	31 dec 2024 Redovisat värde	31 dec 2024 Verkligt värde
Lån	2 371	2 150	2 848	2 649
Hybridobligationer	334	322	334	322
Summa	2 705	2 472	3 182	2 971

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	31 mar 2025	31 dec 2024
Tillgångar	42	585
Skulder	18	17

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.

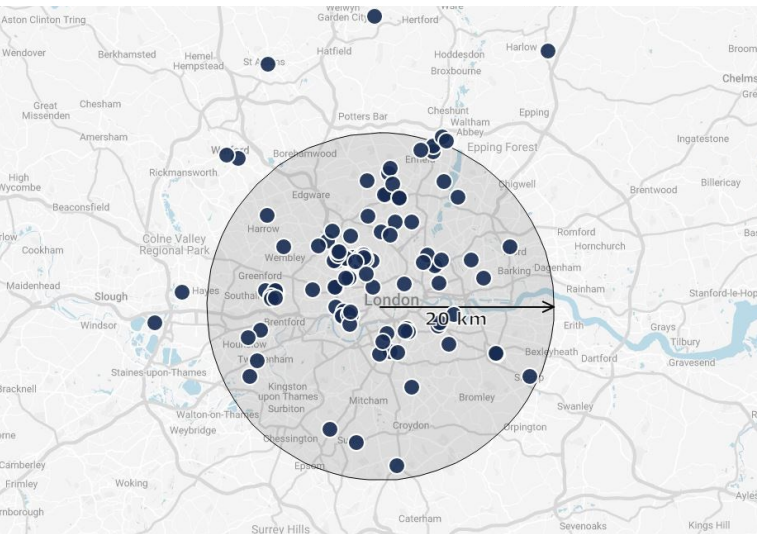
Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består enbart av derivat efter försäljningen av aktierna i Castellum.

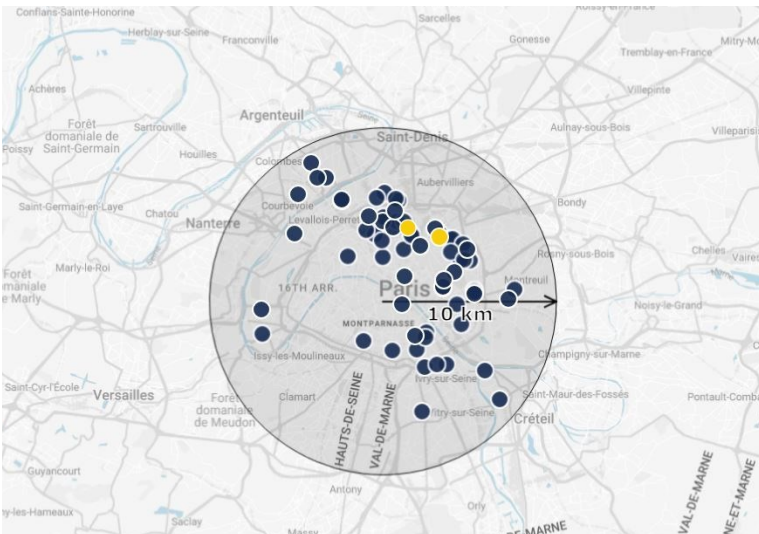
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

London



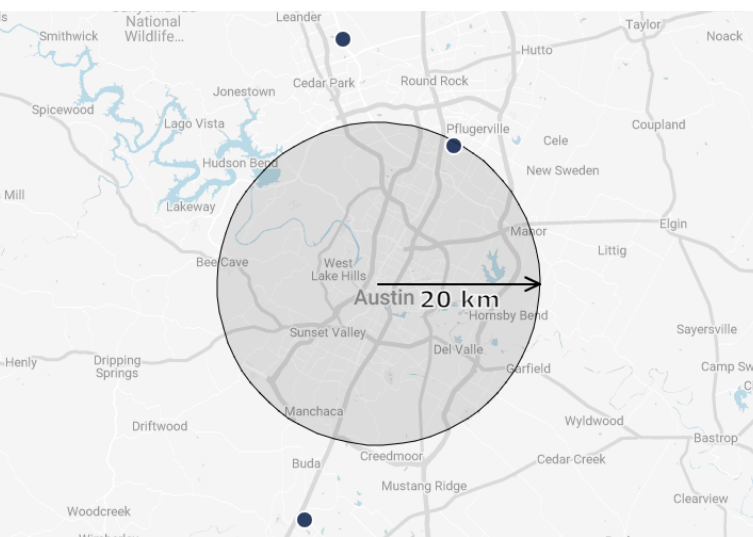
Paris



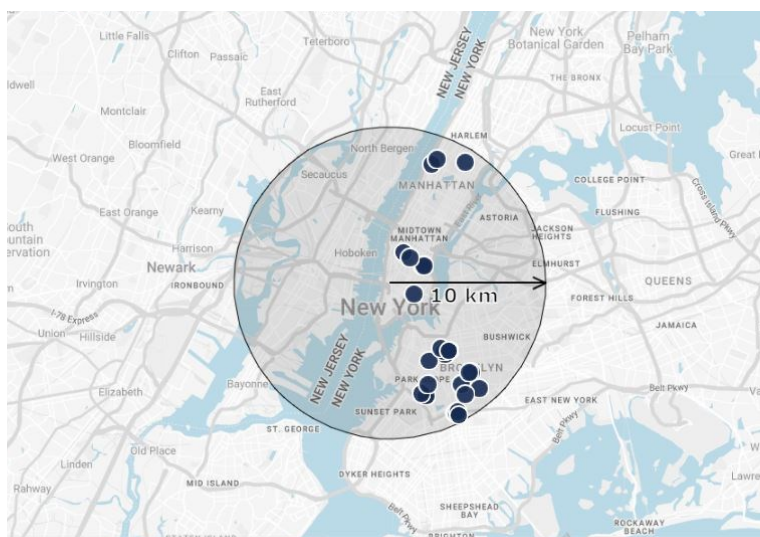
● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	999	418
Direktavkastningskrav, procent	4,65	3,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	83	78
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	97	43
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	39	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2024	41,03	30,07
Valutakursförändringar	0,90	-
Justerad total portfölj 1 apr 2024	41,93	30,07
Försäljning och avslutade projekt	-	0,24
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	41,93	30,31
Förändring i jämförbar portfölj	3,14	1,21
- Förändring i procent	7,5	4,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	45,07	31,52
Köp och nybyggnation	-0,08	0,18
Total portfölj 1 apr 2025	44,99	31,70
Nyuthyrningshyra	49,80	37,44
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,7	0,8
Lägenheter under uppgradering	1,3	5,5
Vakansgrad	2,0	6,3

Austin



New York



● jämförbara fastigheter

Austin

New York

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	151	662
Direktavkastningskrav, procent	5,25	5,28
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	61
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	13	96

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 apr 2024	19,90	35,76
Valutakursförändringar	-1,92	0,08
Justerad total portfölj 1 apr 2024	17,98	35,84
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	17,98	35,84
Förändring i jämförbar portfölj	-1,46	1,08
- Förändring i procent	-8,1	3,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	16,52	36,92
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2025	16,52	36,92
Nyuthyrningshyra	15,73	58,83

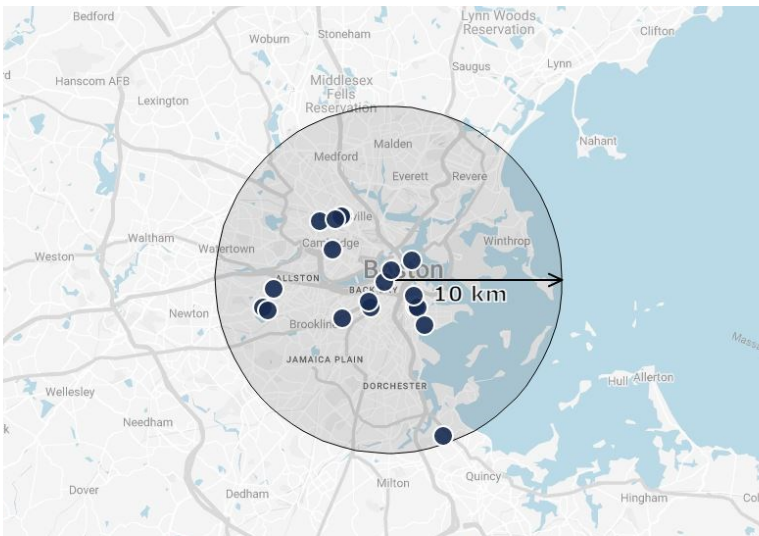
Vakansgrad bostäder

Procent

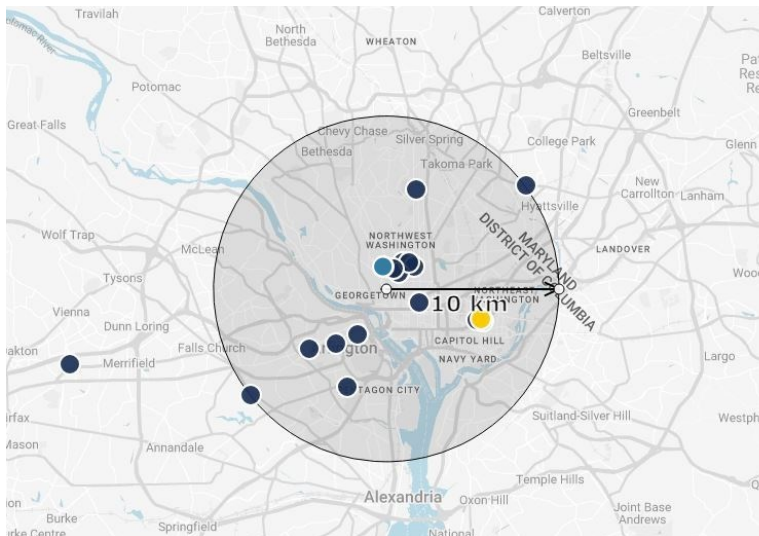
Procent

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

Boston



Washington D.C.

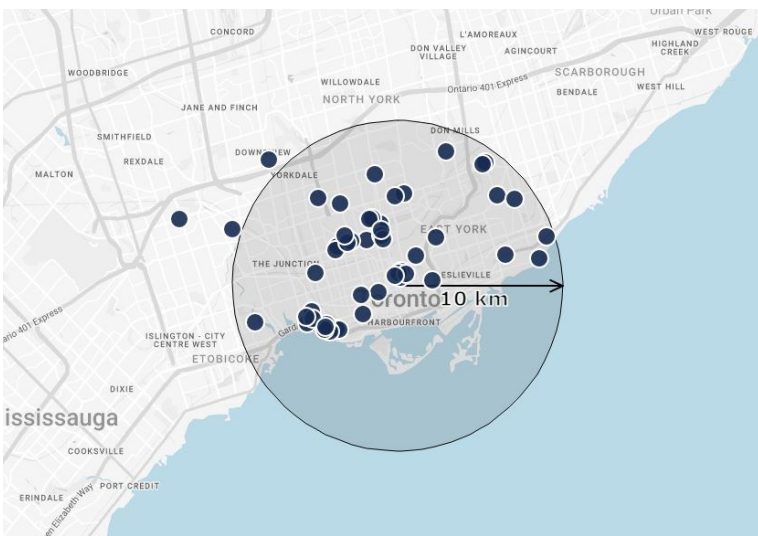


● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter ● köpt fastighet okt-dec 2024

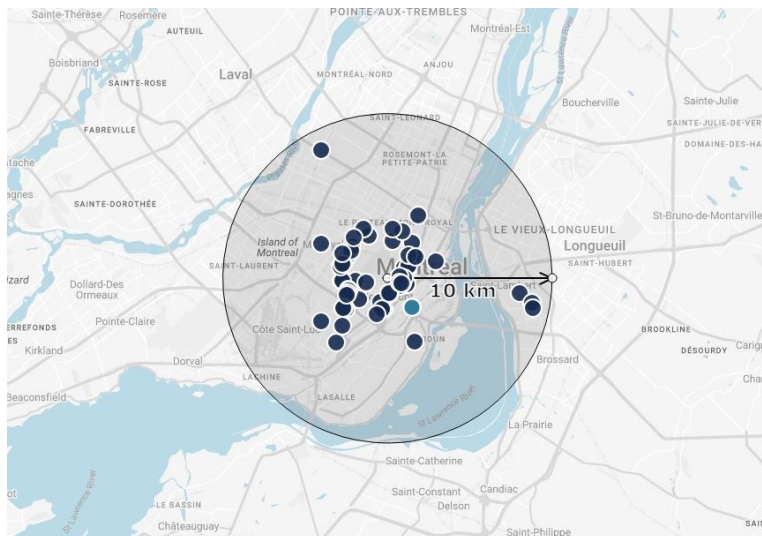
Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	614	945
Direktavkastningskrav, procent	5,06	5,59
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	75
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	256
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	80
Walk score	89	78
Medelhya bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2024	41,42	24,33
Valutakursförändringar	0,08	0,05
Justerad total portfölj 1 apr 2024	41,50	24,38
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	41,50	24,38
Förändring i jämförbar portfölj	1,36	0,73
- Förändring i procent	3,3	3,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	42,86	25,11
Köp och nybyggnation	-	0,20
Total portfölj 1 apr 2025	42,86	25,31
Nyuthyrningshyra	44,80	26,56
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,0	2,1
Lägenheter under uppgradering	1,7	4,0
Vakansgrad	3,7	6,1

Toronto



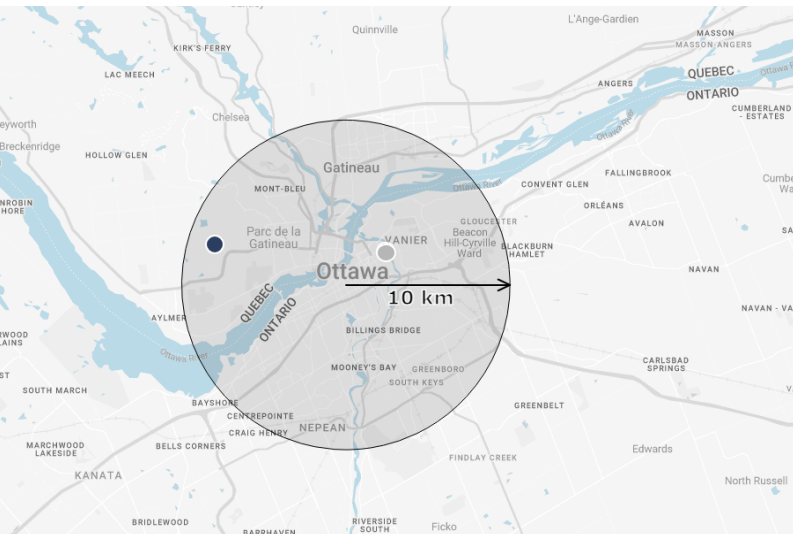
Montreal



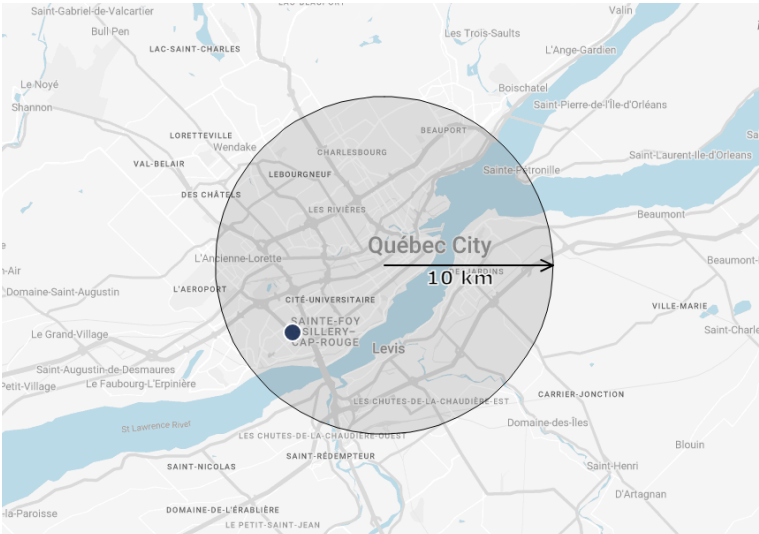
● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet apr-jun 2024

	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	998	997
Direktavkastningskrav, procent	4,60	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	300
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	87	94
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2024	19,41	15,41
Valutakursförändringar	-1,07	-0,84
Justerad total portfölj 1 apr 2024	18,34	14,57
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	18,34	14,57
Förändring i jämförbar portfölj	0,65	0,87
- Förändring i procent	3,5	6,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	18,99	15,44
Köp och nybyggnation	-	0,07
Total portfölj 1 apr 2025	18,99	15,51
Nyuthyrningshyra	26,97	18,85
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,2	1,9
Lägenheter under uppgradering	1,6	1,7
Vakansgrad	2,8	3,6

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	27	21
Direktavkastningskrav, procent	4,84	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	4
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	14	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	90	71
Walk score	60	84
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2024	8,91	8,58
Valutakursförändringar	-0,49	-0,48
Justerad total portfölj 1 apr 2024	8,42	8,10
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2024	8,42	8,10
Förändring i jämförbar portfölj	0,51	0,51
- Förändring i procent	6,1	6,2
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	8,93	8,61
Köp och nybyggnation	1,38	-
Total portfölj 1 apr 2025	10,31	8,61
Nyuthyrningshyra	10,77	11,06
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	1,4
Vakansgrad	0,0	1,4

hållbarhet beaktas i alla beslut

Akelius fokusområden



miljö

- minska bolagets koldioxidutsläpp
- minska el



sociala

- säkerställa hälsa och säkerhet för hyresgäster och anställda



bolagsstyrning

- förbättra affärsetik och affärsefterlevnad
- Säkerställa en stark företagskultur

fortsatt miljöcertifieringsarbete

Under första kvartalet 2025 har Akelius utvärderat ytterligare fastigheter för certifiering vilket stärker engagemanget för hållbarhet.

Certifikat för noll koldioxidutsläpp i Montreal

Fastigheten 25 Avenue des Pins i Montreal erhöll ett nollkoldioxidutsläppscertifikat från Canada Green Building Council genom att helt byta från gas till el och uppgradera sitt ventilationssystem.

hållbarhetsresultat

	31 mar 2025	2024	2023	2022	2021
Gröna certifieringar					
Certifierad fastighetsyta, procent	5	7	5	0	e/t
Antal certifieringar	7	10	4	3	2
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	35	25	3	13	e/t
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	95	95	100	92	91
Antal fastighetsrelaterade incidenter	6	41	35	36	33
Antal anställda	616	628	655	755	865
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar*	71,25	76,63	0,00	0,00	0,96

* Per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2025 jan-mar 3 mån	2024 jan-mar 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	95	87	357
Driftskostnader	2	-37	-34	-132
Underhåll	2	-5	-6	-25
Driftöverskott	2	53	47	200
Centrala administrationskostnader		-2	-3	-14
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	51	44	186
Avskrivningar		-	-	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		3	-16	-104
Rörelseresultat		54	28	81
Ränteintäkter ¹	4	7	9	30
Räntekostnader ²	4	-11	-20	-65
Räntekostnader hybridobligationer	4	-2	-2	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	43	-10	-97
Värdeförändring derivat	4	-1	71	28
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-40	-45	-27
Resultat före skatt	5	50	31	-58
Aktuell skatt	6	-	-2	-4
Uppskjuten skatt	6	7	-17	-17
Resultat³		57	12	-79
Poster som kan komma att omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser	7	-180	56	145
Skatt till poster som kan omföras	7	3	-5	2
Övrigt totalresultat	7	-177	51	147
Totalresultat³		-120	63	68
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,01	0,00	-0,01

1) inkluderar ränteintäkter om 3 meur (7) avseende räntederivat

2) inkluderar räntekostnader om 1 meur (5) avseende räntederivat

3) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1

hyresintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 95 meur (87) en ökning med 9,2 procent jämfört med samma period 2024.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 4 meur (6), 5,3 procent (8,2).

3 248 hyresavtal (3 760) med en årshyra på 46 meur (51) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 48 meur (53), en ökning med 3,8 procent (4,0).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,9 procentenheter till 3,8 procent (5,7) jämfört med slutet av 2024.

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

Vakansen var till 59 procent (80) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade med 0,3 procentenheter 1,6 procent (1,1) under perioden.

not 2

driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 42 meur (40). 5 meur (6) avsåg underhåll, motsvarande 16 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 53 meur (47).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 8,1 procent (19,4).

Den minskade tillväxttakten är huvudsakligen påverkad av stabiliserade hyresintäkter i Toronto, Montreal, Washington D.C. och Boston.

Överskottsgraden uppgick till 56,0 procent (54,2).

not 3

EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 51 meur (44), en ökning med 14,2 procent jämfört med samma period 2024.

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

not 4

finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 7 meur (9), där 3 meur (7) avser ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 11 meur (20), där 1 meur (5) avser räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 2 meur (2).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med 43 meur (-10).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med -1 meur (71).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -40 meur (-45), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat.

not 5

resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 50 meur (31).

not 6

skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 7 meur (-19).

Redovisad skatt avser främst ökade skattemässiga förluster i moderbolaget.

not 7

övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -177 meur (51).

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

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 816	5 759	5 972
Rörelsefastigheter	8	10	7	10
Nyttjanderättstillgångar		4	6	4
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		35	55	40
Uppskjutna skattefordringar		16	-	3
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	817	-
Fordringar och övriga tillgångar		6	4	7
Summa anläggningstillgångar		5 891	6 652	6 040
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	-	544
Fordringar och övriga tillgångar		36	36	33
Derivat		7	22	1
Likvida medel	10, 12	172	27	100
Tillgångar som innehas för försäljning	8	6	-	11
Summa omsättningstillgångar		221	85	689
Summa tillgångar		6 112	6 737	6 729
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	11	3 261	3 398	3 381
Summa eget kapital		3 261	3 398	3 381
Ej säkerställda lån	12	1 794	2 058	1 669
Säkerställda lån	12	95	100	96
Hybridobligationer		334	334	334
Leasingskulder		4	5	4
Derivat		1	2	1
Uppskjutna skatteskulder		46	48	44
Avsättningar		1	2	1
Övriga skulder		20	19	21
Summa långfristiga skulder		2 295	2 568	2 170
Ej säkerställda lån	12	478	669	1 076
Säkerställda lån	12	4	32	7
Leasingskulder		1	1	2
Derivat		17	8	16
Avsättningar		1	1	1
Övriga skulder		55	60	76
Summa kortfristiga skulder		556	771	1 178
Summa eget kapital och skulder		6 112	6 737	6 729

not 8

verkligt värde fastigheter 5 832 meur

Verkligt värde uppgick till 5 832 meur (5 766), vilket motsvarar 4 632 euro per kvadratmeter (4 679).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,90 (4,77).
Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter 4 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om 4 meur (-16), motsvarande 0,1 procent (-0,3).
Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 24 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 24 meur (36).
På årsbasis motsvarar det 75 euro per kvadratmeter (116).
18 procent (12) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppggraderingar.

köp av fastigheter 7 meur

Akelius har köpt en fastighet i Ottawa för 7 meur (-) under första kvartalet.

fastighetsförsäljningar 10 meur

Akelius sålde fastigheter för 10 meur (-).
En fastighet och 6 lägenheter har sålts i Paris samt en lägenhet i London.
En fastighet har sålts i Washington.

tillgångar som innehas för försäljning 6 meur

Tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 6 meur (-) och avser en fastighet i Paris som planeras att säljas under 2025.

not 9

finansiella tillgångar

Akelius Residential Property AB (publ) sålde de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Ltd under kvartalet, för totalt 604 meur. Försäljningen resulterade i 43 meur positiv förändring i verkligt värde och 17 meur positiv valutaeffekt.

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 217 meur (890).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 45 meur (46) med en genomsnittlig löptid om 0,9 år (1,1).
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 5 489 meur (5 311).
Den finansiella garantin som lämnats av huvudägaren Akelius Apartment Ltd uppgår till 1 900 meur.

Den ska användas för att återbetala skuld och stärka likviditeten i Akelius Residential Property AB (publ).

not 11

soliditet

Eget kapital minskade med 120 meur till 3 261 meur (3 398) under perioden. Förändringen är främst hänförlig till ogynnsam valutakursförändring.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 59 procent (55).

D-aktier

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.

Anmälningstiden för erbjudandet löpte ut den 20 mars 2025.

Som ett resultat, äger Akelius Apartments Ltd mer än 90 procent av aktierna i Akelius Residential Property AB (publ).

Ansökan om avnotering av D-aktier från Nasdaq First North Growth Market godkändes av Nasdaq 24 mars 2025. Sista handelsdag var 7 april 2025.

not 12

nettoskuld 2 199 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 477 meur till 2 371 meur (2 859).

Belåningsgraden uppgick till 37 procent (34), en ökning med 1 procentenheter jämfört med slutet av 2024.

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

Lån utan säkerhet består av 4 obligationer (7) och lån från närstående.

Likvida medel uppgick till 172 meur (844). Nettoskulden uppgick till 2 199 meur (2 015).

löptid 3,1 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 år (3,3), jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024. 482 meur (701) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,2 år

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

Räntebindningen var i snitt 4,2 år (4,5) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 3,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta 1,07 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer minskat från 1,15 procent till 1,07 procent (1,25).

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 2,66

Den ej pantsatta kvoten var 2,66 (2,32), jämfört med 2,37 vid slutet av 2024.

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 2024	354	2 321	54	104	2 833
Periodens totalresultat	-	-	51	12	63
Nyemission	19	483	-	-	502
Eget kapital, 31 mar 2024	373	2 804	105	116	3 398
Eget kapital, 1 jan 2025	373	2 782	201	25	3 381
Periodens resultat	-	-	-	57	57
Övrigt totalresultat	-	-	-177	-	-177
Periodens totalresultat	-	-	-177	57	-120
Eget kapital, 31 mar 2025	373	2 782	24	82	3 261

Eget kapital är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2025 jan-mar 3 mån	2024 jan-mar 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	53	47	200
Centrala administrationskostnader	-2	-3	-14
Erlagda räntor	-29	-40	-74
Erhållna räntor	7	9	29
Betald skatt	-1	-	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	28	13	140
Förändring rörelsefordringar	-2	-4	-1
Förändring rörelseskulder	2	2	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten	28	11	136
Investeringar i fastigheter	-24	-36	-157
Köp av fastigheter*	-9	-3	-136
Köp av övriga tillgångar	-	-	-1
Försäljning av fastigheter	9	-	28
Försäljning av finansiella tillgångar	604	-	188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	580	-39	-78
Nyemission	-	502	502
Upptagna lån	107	-	176
Amortering av lån	-596	-501	-702
Reglering av derivat	-39	-15	14
Amortering leasing	-	-	-1
Utdelning D-aktier	-6	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-534	-20	-33
Periodens kassaflöde	74	-48	25
Likvida medel vid periodens början	100	74	74
Valutakursdifferens i likvida medel	-2	1	1
Likvida medel vid periodens slut	172	27	100

* 7 meur för köp av en fastighet samt 2 meur i förskottsbetalning för två fastigheter

segmentinformation

driftöverskott jan–mar 2025

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	13	-3	-1	9
Paris	4	-2	-	2
Europa	17	-5	-1	11
Washington D.C.	20	-8	-1	11
New York	14	-6	-1	7
Boston	10	-4	-	6
Austin	4	-2	-	2
USA	48	-20	-2	26
Toronto	15	-6	-1	8
Montreal	15	-6	-1	8
Ottawa	-	-	-	-
Quebec City*	-	-	-	-
Kanada	30	-12	-2	16
Summa	95	-37	-5	53

* Akelius äger en fastighet i Quebec City

driftöverskott jan–mar 2024

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

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

segmentinformation

totalavkastning fastigheter jan–mar 2025

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	9	2	11	4,3	71,5	999
Paris	2	1	3	3,0	52,2	418
Europa	11	3	14	3,9	66,7	1 417
Washington D.C.	11	1	12	5,0	55,0	945
New York	7	-	7	4,3	48,8	662
Boston	6	-	6	3,9	57,7	614
Austin	2	-	2	4,6	46,7	151
USA	26	1	27	4,5	53,2	2 372
Toronto	8	-2	6	2,4	53,7	998
Montreal	8	1	9	3,6	55,2	997
Ottawa	-	-	-	7,5	60,5	27
Quebec City	-	1	1	7,5	41,4	21
Kanada	16	-	16	3,1	54,4	2 043
Summa	53	4	57	3,9	56,0	5 832

totalavkastning fastigheter jan–mar 2024

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	7	-6	2	0,7	69,0	965
Paris	2	1	2	2,2	37,5	432
Europa	9	-5	4	1,1	60,7	1 396
Washington D.C.	10	-5	5	2,3	54,3	846
New York	6	-	6	3,7	48,0	656
Boston	6	-4	2	1,5	59,5	600
Austin	2	-3	-1	-2,2	42,7	168
USA	24	-12	12	2,2	52,6	2 271
Toronto	7	-2	5	2,1	53,5	1 111
Montreal	7	2	9	3,9	53,3	947
Ottawa	-	-	-	7,9	53,7	20
Quebec City	-	1	1	10,4	37,0	21
Kanada	14	1	15	3,0	53,2	2 099
Summa	47	-16	31	2,2	54,2	5 766

nyckeltal

	31 mar 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 261	3 381	2 833	4 506	7 049
Soliditet, procent	53	50	42	50	57
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	59	55	47	57	64
Avkastning på eget kapital, procent	-4	2	-8	-8	52
Substansvärde, meur	3 267	3 379	2 863	4 433	7 087
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	95	357	333	303	212
Tillväxt hysesintäkter, procent	9,2	7,4	10,0	42,9	12,1
Tillväxt hysesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,3	6,8	10,8	11,9	1,5
Driftöverskott, meur	53	200	173	148	99
Tillväxt driftöverskott, procent	12,9	15,7	16,7	49,6	8,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,1	14,3	18,0	18,9	-2,1
Överskottsgrad, procent	56,0	55,9	51,9	48,9	46,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	37	36	42	16	0
Ej pantsatt kvot	2,66	2,37	1,97	2,50	3,76
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,0	4,7	21,7	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,6	5,3	22,0	9,6	2,8
Genomsnittlig ränta, procent	1,07	1,15	1,38	1,20	1,51
Räntebindning, år	4,2	3,7	4,1	5,1	5,4
Kapitalbindning, år	3,1	2,7	3,1	4,0	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 014	20 072	19 652	19 545	17 770
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 259	1 262	1 233	1 234	1 115
Hyespotential, procent	20	20	21	22	25
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,6	1,9	1,3	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	3,8	4,7	5,9	8,1	12,5
Omsättning hyresgäster, procent	23	23	23	25	27
Verkligt värde, euro/kvm	4 632	4 748	4 613	5 001	5 399
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	370	377	337	317	258
Direktavkastningskrav, procent	4,90	4,89	4,74	4,20	3,99
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,01	0,19	0,55	0,21	-0,16
Ingående verkligt värde, meur	5 992	5 686	6 173	6 020	12 139
Värdeförändring, meur	4	-102	-582	-592	1 719
Investering, meur	24	157	194	205	360
Köp, meur	7	135	-	457	588
Försäljning, meur	-10	-29	-5	-11	-9 138
Valutakursdifferenser, meur	-185	145	-94	94	352
Utgående verkligt värde, meur	5 832	5 992	5 686	6 173	6 020

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2025 jan-mar 3 mån	2024 jan-mar 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-1	-1	-3
Rörelseresultat	-1	-1	-3
Resultat från aktier i dotterbolag	-	-	17
Finansiella intäkter	13	55	153
Finansiella kostnader	-67	-43	-109
Värdeförändring finansiella tillgångar	43	-10	-97
Värdeförändring derivat	-1	71	28
Resultat före bokslutsdispositioner	-13	72	-11
Bokslutsdispositioner	-	-	-2
Resultat före skatt	-13	72	-13
Skatt	14	-19	-21
Periodens resultat	1	53	-34

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	5 100	3 116	5 100
Fordringar på koncernbolag	459	2 386	494
Finansiella tillgångar	-	817	-
Derivat	35	55	40
Uppskjutna skattefordringar	14	-	0
Övriga tillgångar	-	-	1
Summa anläggningstillgångar	5 608	6 374	5 635
Fordringar på koncernbolag	-	12	-
Finansiella tillgångar	-	-	544
Derivat	7	22	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	4	5	-
Övriga fordringar	2	5	3
Likvida medel	158	8	87
Summa omsättningstillgångar	171	52	635
Summa tillgångar	5 779	6 426	6 270
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	376	376
Fritt eget kapital	2 736	2 843	2 735
Summa eget kapital	3 112	3 219	3 111
Obeskattade reserver	4	-	4
Räntebärande skulder	334	800	334
Räntebärande skulder koncernbolag	1 800	1 695	1 675
Derivat	1	2	1
Avsättningar	-	1	1
Summa långfristiga skulder	2 135	2 498	2 011
Räntebärande skulder	478	668	1 076
Räntebärande skulder koncernbolag	9	1	4
Derivat	17	8	16
Övriga skulder	20	26	32
Övriga skulder koncernbolag	4	4	16
Summa kortfristiga skulder	528	707	1 144
Summa eget kapital och skulder	5 779	6 424	6 270

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Eget kapital	3 261	3 398	3 381
Uppskjuten skatt	30	48	40
Derivat	-24	-67	-24
Substansvärde	3 267	3 379	3 397
Summa räntebärande skulder	2 705	3 193	3 182
Hybridobligationer	-334	-334	-334
Likvida medel	-172	-27	-100
Finansiella tillgångar	-	-817	-544
Netto räntebärande skulder	2 199	2 015	2 204
Summa tillgångar	6 112	6 737	6 729
Likvida medel	-172	-27	-100
Finansiella tillgångar	-	-817	-544
Nettotillgångar	5 940	5 893	6 085
Belåningsgrad, procent	37	34	36

genomsnittlig ränta

meur	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 371	2 859	2 848
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	25	36	33
Genomsnittlig ränta	1,07	1,25	1,15

likviditet

meur	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Likvida medel	172	27	100
Outnyttjade kreditavtal	45	46	47
Finansiella tillgångar	-	817	544
Likviditet	217	890	691

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Ej pantsatta fastigheter	5 489	5 311	5 638
Nyttjanderättstillgångar	4	6	4
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Uppskjutna skattefordringar	16	-	4
Finansiella tillgångar	-	817	544
Kundfordringar och andra fordringar	42	40	40
Derivat	42	77	41
Ej pantsatta tillgångar	5 597	6 255	6 275
Ej säkerställda lån	2 272	2 727	2 745
Likvida medel	-172	-27	-100
Netto ej säkerställd senior skuld	2 100	2 700	2 645
Ej pantsatt kvot	2,66	2,32	2,37

eget kapital

meur	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Periodens totalresultat	-120	63	68
Ingående eget kapital	3 381	2 833	2 833
Avkastning på eget kapital, procent	-4	2	2
Eget kapital	3 261	3 398	3 381
Hybridkapital	334	334	334
Eget kapital och hybridkapital	3 595	3 732	3 715
Summa tillgångar	6 112	6 737	6 729
Soliditet, procent	53	50	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	59	55	55

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	mar 2024- mar 2025
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2024	44
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	5
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-1
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	4
Köp och försäljning hysesintäkter	3
Köp och försäljning fastighetskostnader	-1
Köp och försäljning driftöverskott	2
Centrala administrationskostnader	1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2025	51

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	95	87	9,2
Förvärv och avyttringar	-3	-	
Serviceintäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	1	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	91	87	5,3
Driftöverskott	53	47	12,9
Förvärv och avyttringar	-2	-	
Valutakursdifferenser	-	1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	51	48	8,1

realiserad värdetillväxt

meur	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	10	-	29
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-34	-	-51
Realiserad värdetillväxt	-24	-	-22

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.

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 2024.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2025

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

moderbolaget

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till -13 meur (72).

årsstämma 2025

Akelius Residential Property AB:s årsstämma hölls den 29 april 2025.

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

kassaflödet

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 28 meur (13).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 580 meur (-39) och påverkades främst av försäljningen av aktier i Castellum om totalt 604 meur.

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -534 meur (-20) vilket främst är hänförligt till återbetalning av skulder om 596 meur.

övriga upplysningar

transaktioner med närstående

Under första kvartalet sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Ltd.

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbjudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd en tvångsinlösen av de återstående D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Som ett resultat ansökte styrelsen för Akelius Residential Property AB (publ) om en avnotering av bolagets D-aktier från Nasdaq First North Growth Market.

Sista dag för handel i Akelius Residential Property AB (publ) D-aktier på Nasdaq First North Growth Market var den 7 april 2025.

Under första kvartalet köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property (publ) från Xange Holding Limited.

Akelius Apartments Ltd äger efter transaktionen alla A-aktier i Akelius Residential Property (publ).

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

Nettoskuld mot närstående var 201 meur (-).

Räntekostnader avseende lån uppgick till 1 meur (-).

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2024.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 30 april 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.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med nettotillgångar.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

certifierad fastighetsyta

Andel yta av total beståndsyta i kvadratmeter som är hållbarhetscertifierad.

certifierad fastighetsyta under bedömning

Andel yta av total beståndsyta i kvadratmeter som är under utvärdering för att bli hållbarhetscertifierad.

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

Hyresintäkter 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.

fastighetsinspektion

Andel fastigheter som haft minst en inspektion under perioden, kvartalet eller året, av totala antal fastigheter. Fastigheter med pågående renovering eller extern fastighetsförvaltning är exkluderade.

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*.

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*, 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.

omförhandlade och förnyade hyresavtal

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

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

Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar.

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

definitioner

räntebindning

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande lån och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader. Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

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

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt. Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

totalavkastning

Driftöverskott plus realiserad och orealiserad värdeförändring på fastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början. Anges för att belysa totalavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och valutaförändring. Anges för att påvisa fastigheternas värdeförändring rensat för valutaeffekter och nedlagt kapital.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst. Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*. Anges för att belysa den löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

övriga finansiella intäkter och kostnader

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

övriga intäkter och kostnader

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

huvudkontor, Sverige

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

hållbarhet beaktas i alla beslut

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

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

kalender

delårsrapport jan-jun 2025

23 juli 2025

delårsrapport jan-sep 2025

24 oktober 2025