

delårsrapport

januari till juni 2025

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2024 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 621	5 901	5 621	5 901	5 992
Antal lägenheter	20 030	19 887	20 030	19 887	20 072
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 226	1 212	1 226	1 212	1 228
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,3	1,4	1,3	1,9
Vakansgrad bostäder, procent	3,7	6,0	3,7	6,0	4,7
Hysespotential, procent	19	22	19	22	20
Belåningsgrad, procent	38	36	38	36	36
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	436	143	436	143	253
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,4	6,2	5,4	6,2	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	7,0	6,3	7,0	6,3	5,3
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 065	3 348	3 065	3 348	3 397
Hysesintäkter, meur	187	176	91	89	357
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,3	7,6	5,5	7,0	6,8
Driftöverskott, meur	107	97	53	50	200
Överskottsgrad, procent	57,2	55,4	58,4	56,6	55,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,1	18,7	7,9	18,1	14,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	102	90	51	45	186
Resultat, meur	123	-58	67	-70	-79

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



2651 16th Street NW, Washington D.C.

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 5,8 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.

187 meur i hyresintäkter

Trots stabila hyresintäkter mellan första och andra kvartalet i lokal valuta, påverkades resultatet negativt i andra kvartalet på grund av värdeminskningen av USD och CAD mot EUR.

vakansgrad 3,7 procent

Vakansgraden minskade från 6,0 till 3,7 procent under de senaste tolv månaderna.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar minskade från 1,9 till 1,4 procent.

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning fortsätter att löna sig.

värdetillväxt om 39 meur

Värdetillväxten om 39 meur, eller 0,7 procent beror främst på förbättrat kassaflöde i fastigheterna.

Direktavkastningskravet gick från 4,89 till 4,88 procent under 2025, en stabilisering på höga nivåer till följd av bestående höga räntor och instabilitet på marknaderna.

Verkligt värde på fastigheterna minskade från 5 992 meur till 5 621 meur under 2025, en effekt av värdeminskningen av USD och CAD mot EUR, vilket gav en negativ effekt på 456 meur.

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 596 meur i förfallande lån, vilket ökade den genomsnittliga löptiden för skulder till 3,1 år jämfört med 2,7 år i slutet av 2024.

genomsnittlig ränta på 1,35 procent

Akelius har tillgång till flera finansieringskällor.

Under det andra kvartalet tog Akelius upp 107 meur i säkerställda lån i Kanada. Följaktligen ökade den genomsnittliga räntan från 1,15 till 1,35 procent.

belåningsgrad om 38 procent

Belåningsgraden uppgår till 38 procent. Styrelsen har godkänt avvikelserna på tre procentenheter från de 35 procentenheterna som anges i Akelius finanspolicy, då den bedöms som marginell. Akelius har fortsatt en finansiell garanti om 1 900 meur från huvudägaren.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

fastighetsbeståndet 30 juni 2025

verkligt värde fastigheter 5 621 meur

Europa

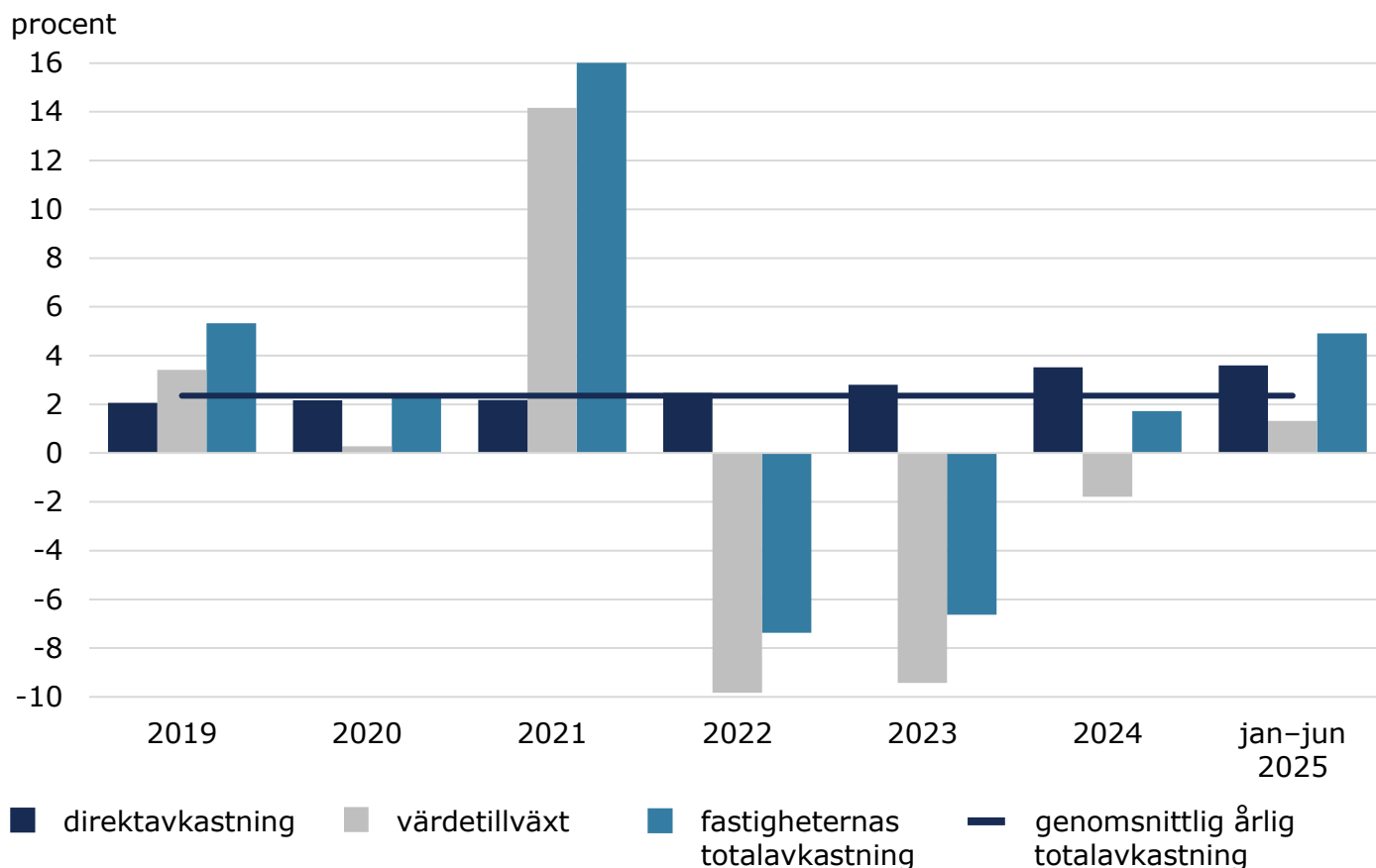
USA

Kanada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad bostäder, procent	Direkt- avkastn- ingskrav, procent
			meur	Euro/ kvm	Andel, procent		
London	2 462	102	979	9 552	17	2,2	4,69
Paris	1 388	47	420	9 004	8	6,1	3,92
Europa	3 850	149	1 399	9 381	25	3,6	4,45
Washington D.C.	3 206	260	902	3 462	16	4,9	5,49
New York	1 746	123	616	5 029	11	2,0	5,28
Boston	1 258	81	571	7 032	10	2,9	5,06
Austin	861	66	141	2 147	3	5,5	5,00
USA	7 071	530	2 230	4 208	40	3,9	5,29
Toronto	4 289	243	971	3 997	17	2,9	4,60
Montreal	4 456	310	973	3 143	17	4,3	4,80
Ottawa	148	13	26	1 968	1	2,0	4,84
Quebec City	216	15	22	1 417	0	0,9	5,00
Kanada	9 109	581	1 992	3 428	35	3,5	4,71
Summa/ Genomsnitt	20 030	1 260	5 621	4 460	100	3,7	4,88

totalavkastning fastigheter 4,9 procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2025	5 992	
Värdeförändringar	39	0,7
Investeringar	49	0,8
Köp	7	0,1
Försäljningar	-10	-0,2
Valutakursförändringar	-456	-7,6
Verkligt värde 30 jun 2025	5 621	-6,2
Värdeförändringar	39	0,7
Driftöverskott	107	1,8
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	146	Per år: 4,9

direktavkastningskrav 4,88 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskont-erings-ränta
1 jan 2025	4,89	6,88
Köp	0,00	0,00
Försäljningar	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	0,00	0,01
Valutakursförändringar	-0,01	-0,02
30 jun 2025	4,88	6,87

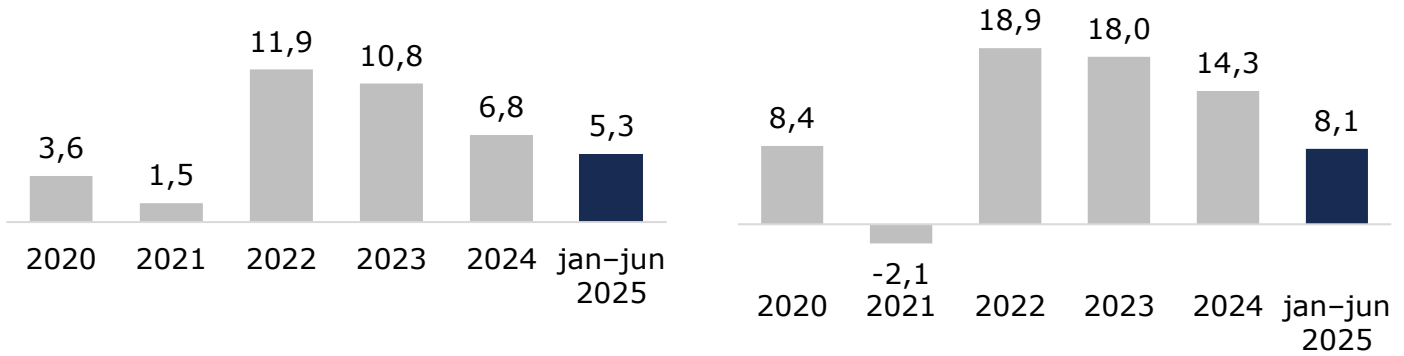
värdeförändring 39 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	45	0,75
Avkastningskrav	-6	-0,10
Försäljningar	-	0,01
Köp	-	0,00
Värdeförändring	39	0,66

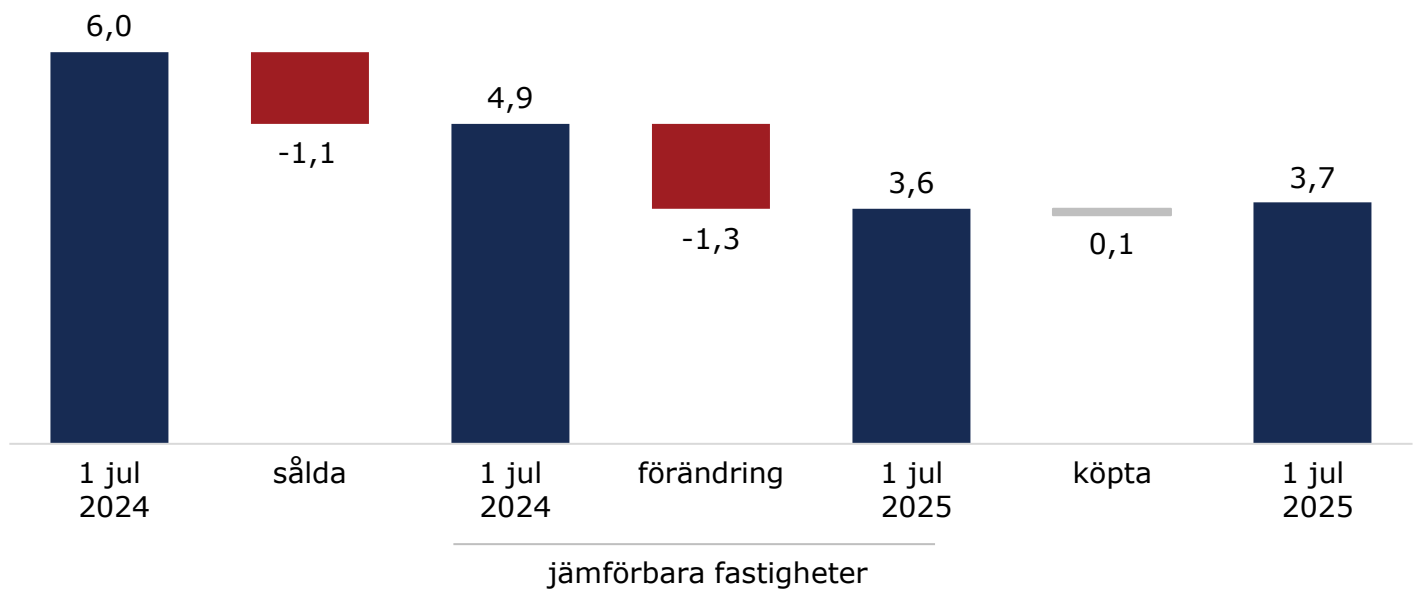
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,3 procent

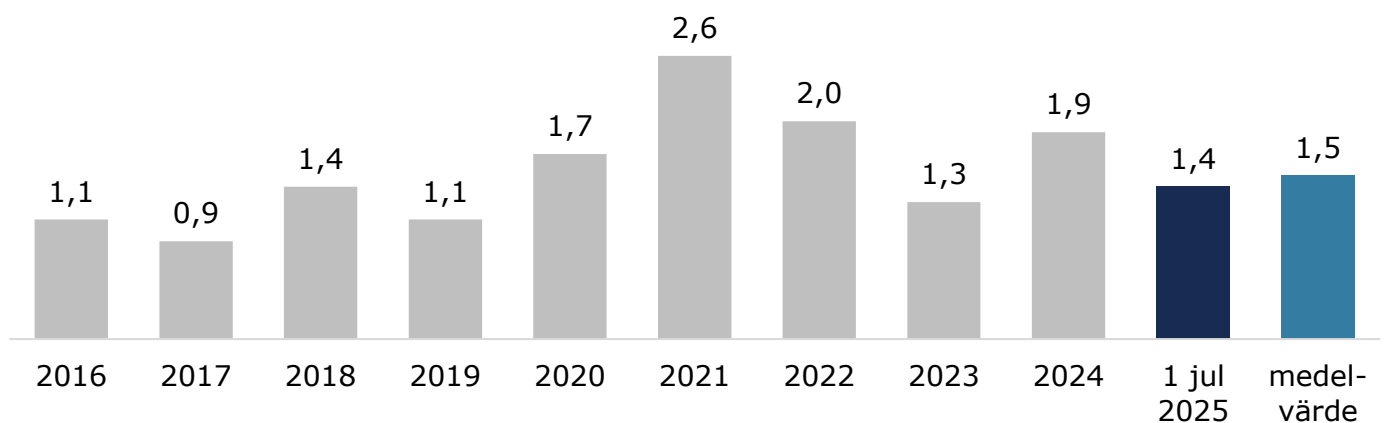
driftöverskott 8,1 procent



vakansgrad bostäder 3,7 procent

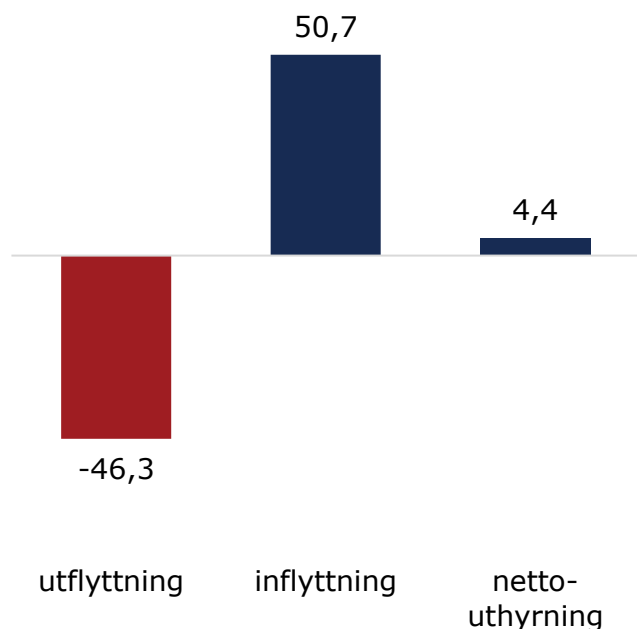


reell vakansgrad bostäder 1,4 procent

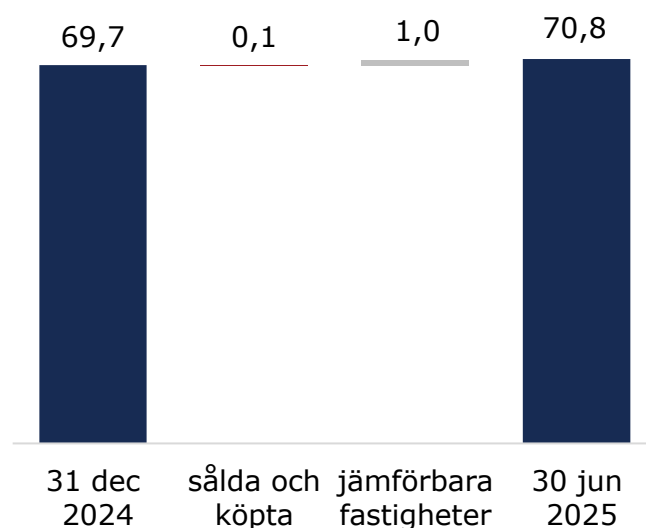


nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 4,4 meur
januari till juni 2025

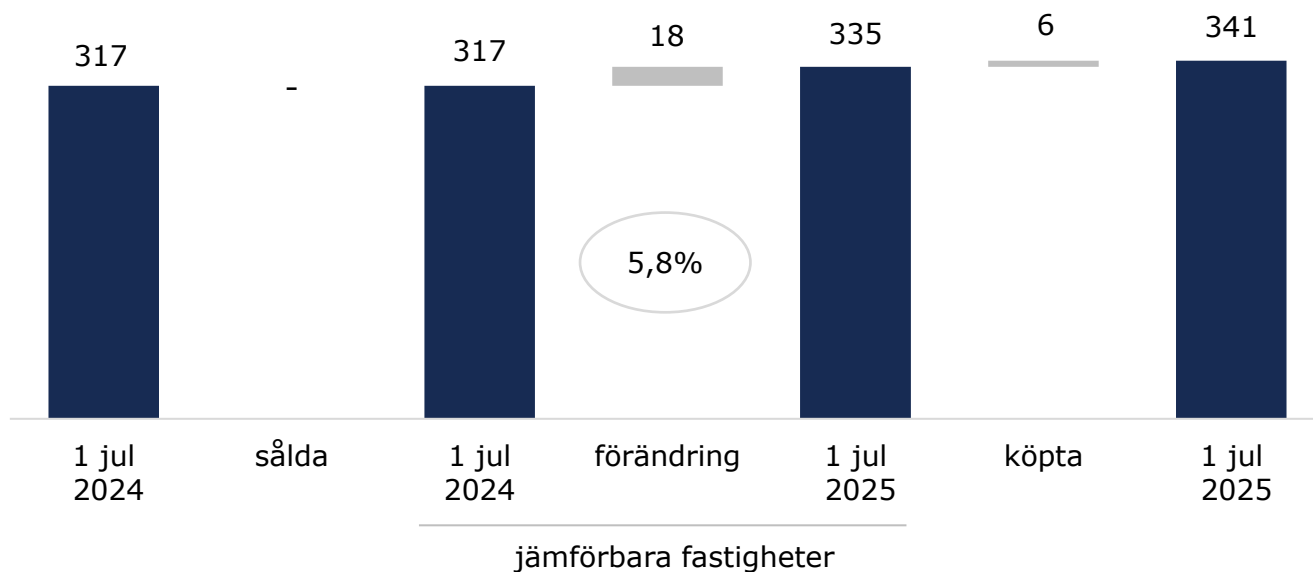


uppgraderade lägenheter
70,8 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

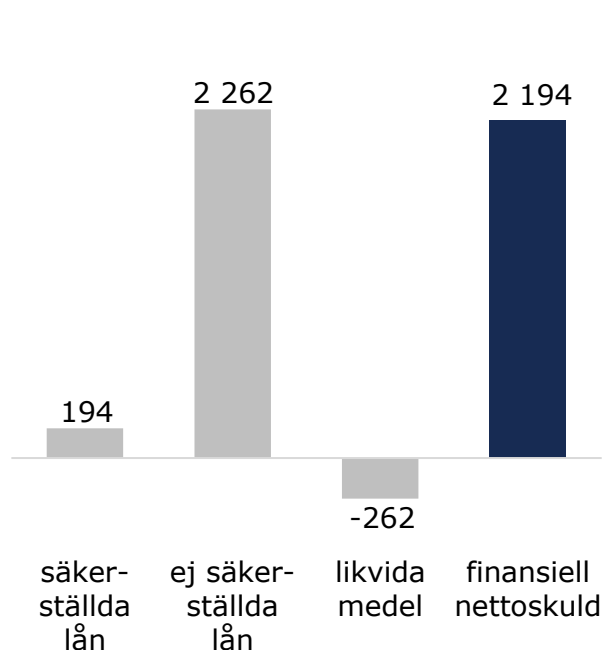
meur



finansiering

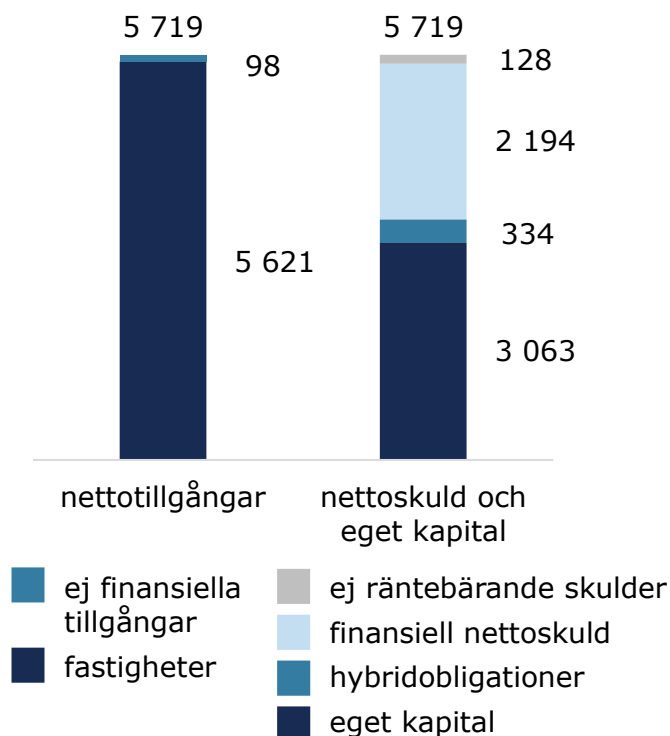
finansiell nettoskuld

meur



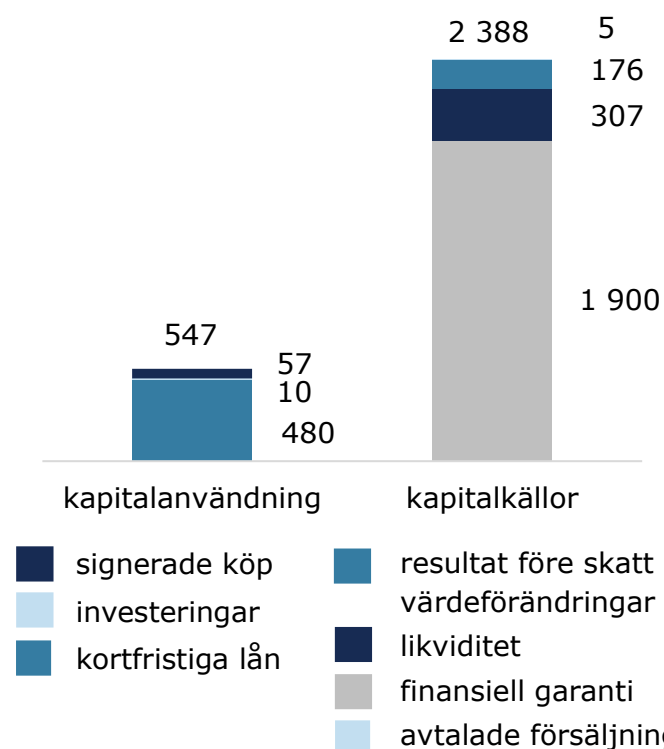
nettobalans

meur



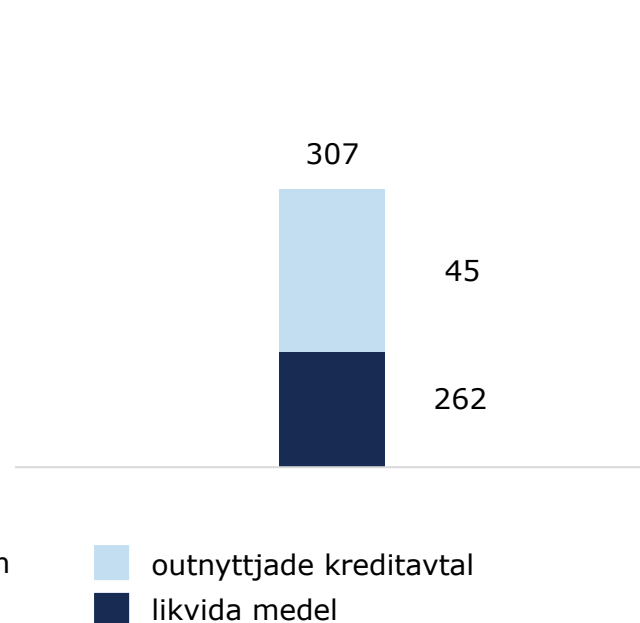
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

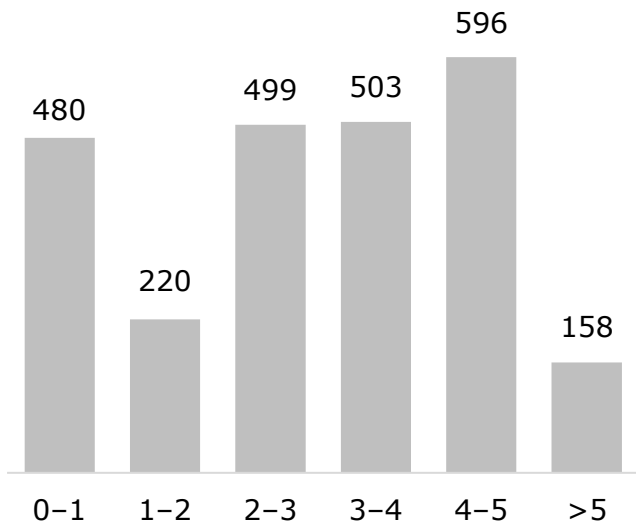
meur



finansiering

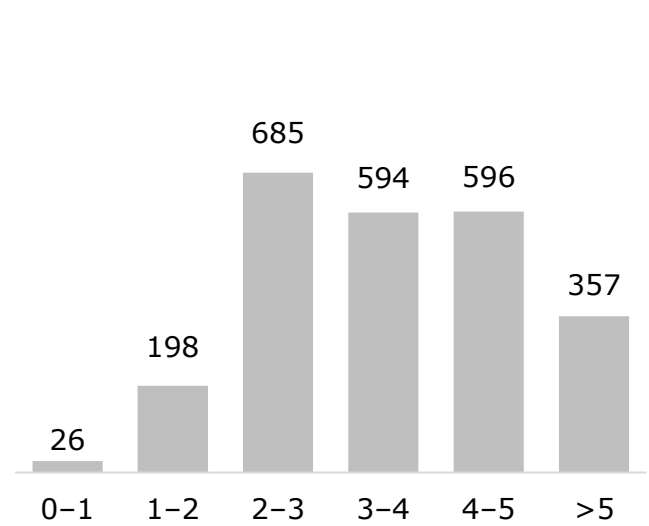
förfall kapitalbindning

meur per år



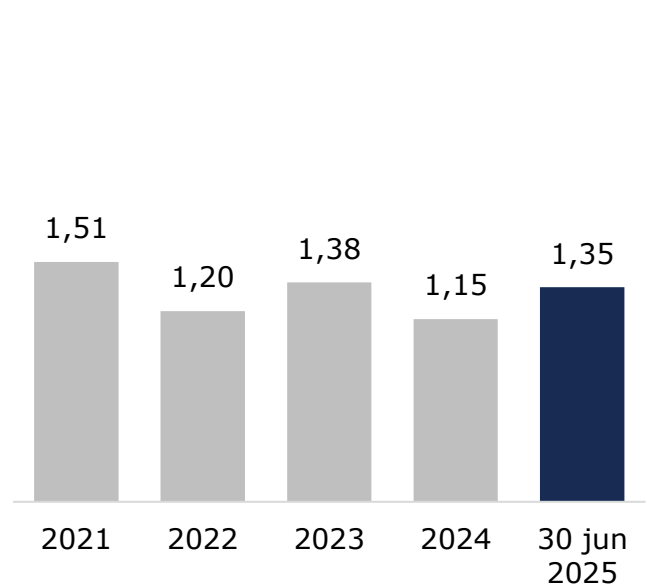
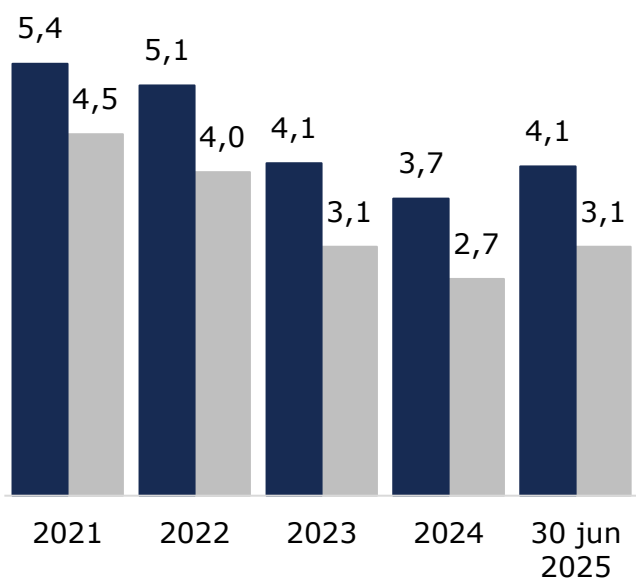
förfall räntebindning

meur per år



kapitalbindning 3,1 år
räntebindning 4,1 år

ränta 1,35 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	jul 2024– jun 2025	Intjänings- kapacitet per 30 jun 2025
Hysesintäkter	368	372
Driftskostnader	-136	-132
Underhåll	-24	-20
Driftöverskott	208	220
Centrala administrationskostnader	-11	-10
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	197	210
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	196	209
Nettoräntekostnader	-28	-33
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	7,0	6,3
Realiserad värdetillväxt	-44	
Räntetäckningsgrad	5,4	
Finansiell nettoskuld per 30 jun 2025	2 194	2 194
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,1	10,4

intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 juni 2025.

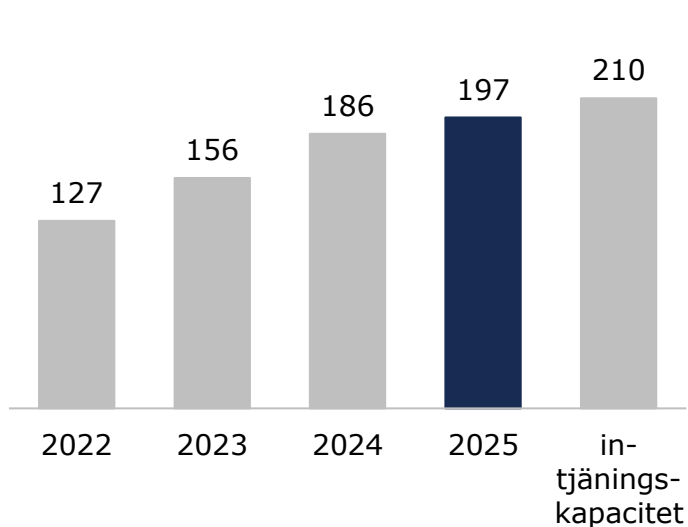
Hysesintäkter inkluderar 351 meur i hyresvärde för bostäder per 1 juli 2025, 17 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

-5 meur i reell vakans för lägenheter samt 9 meur i övriga intäkter.

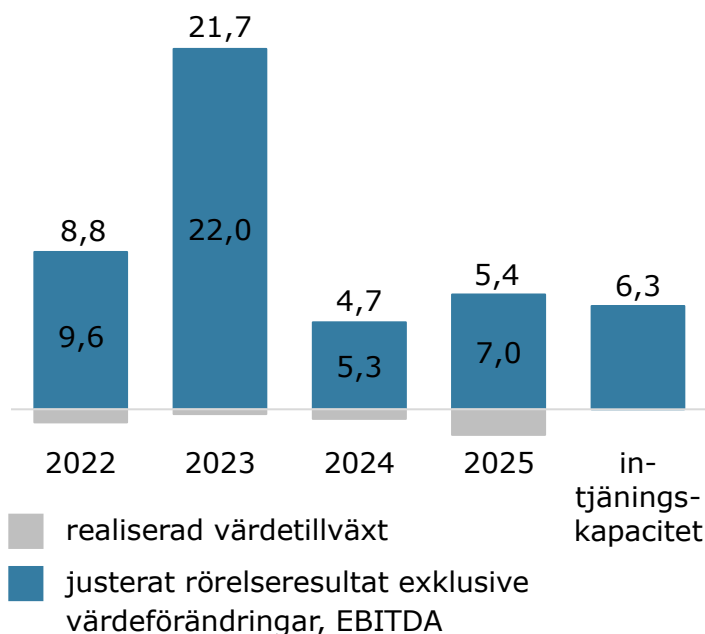
Hyresvärde för bostäder om 351 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 341 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

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

EBITDA 197 meur



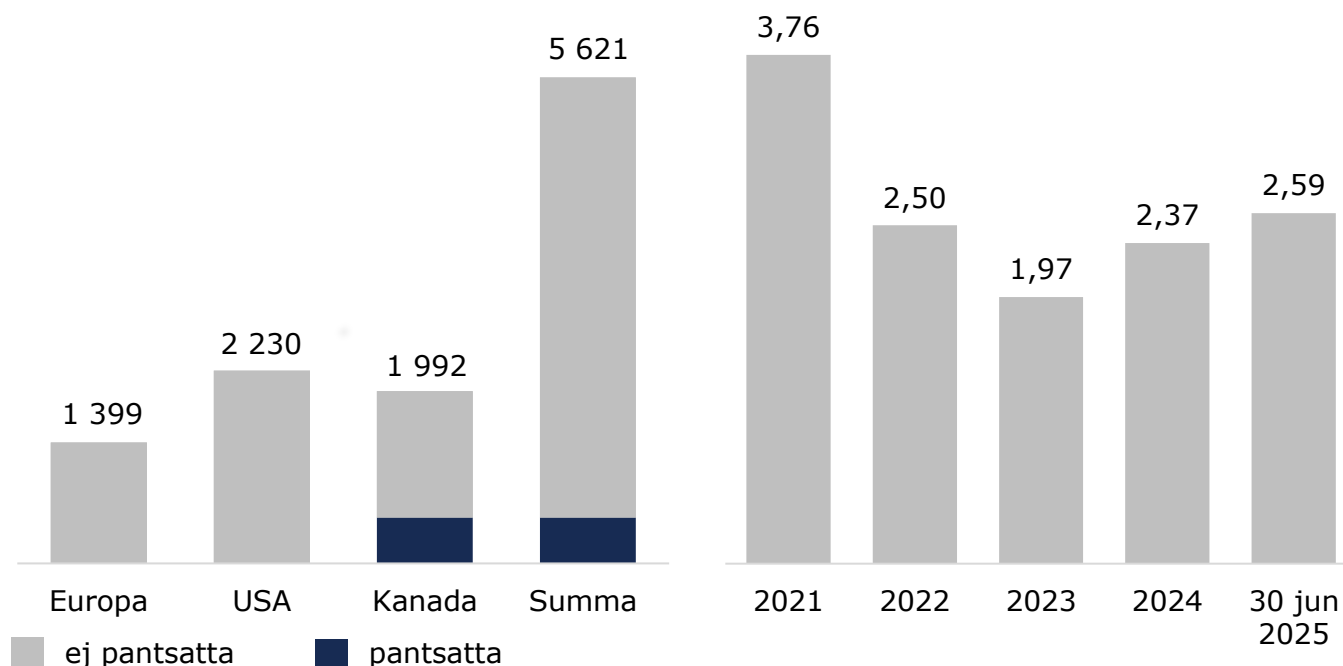
räntetäckningsgrad 5,4



finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	30 jun 2025 Redovisat värde	30 jun 2025 Verkligt värde	31 dec 2024 Redovisat värde	31 dec 2024 Verkligt värde
Lån	2 456	2 239	2 848	2 649
Hybridobligationer	334	322	334	322
Summa	2 790	2 561	3 182	2 971

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 jun 2025	31 dec 2024
Tillgångar	26	585
Skulder	1	17

Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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

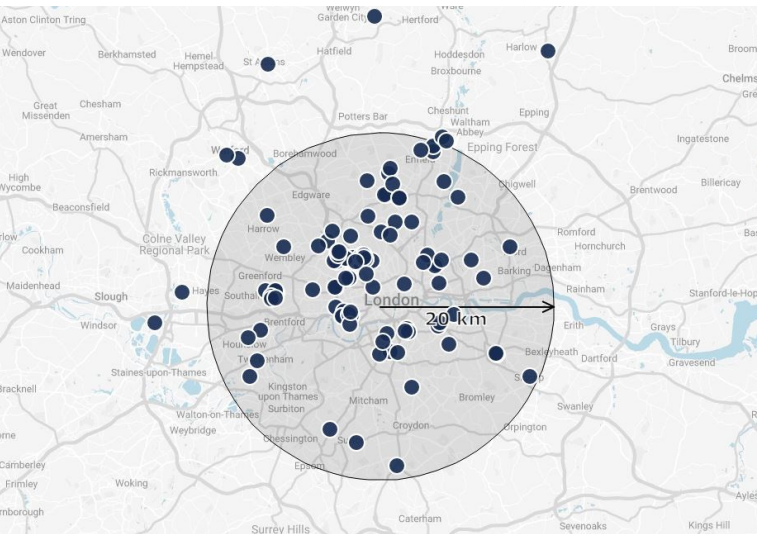
Förändring av verkligt värde för lån och derivat baseras på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

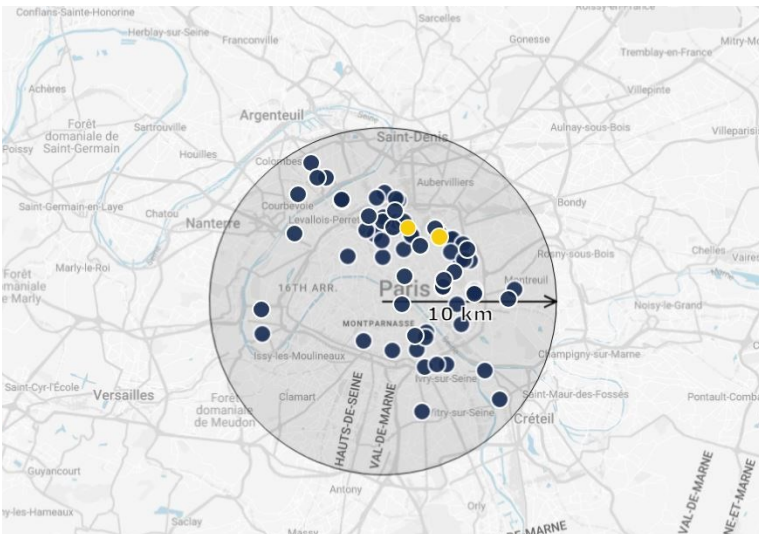
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består enbart av derivat efter försäljningen av aktierna i Castellum. Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

London



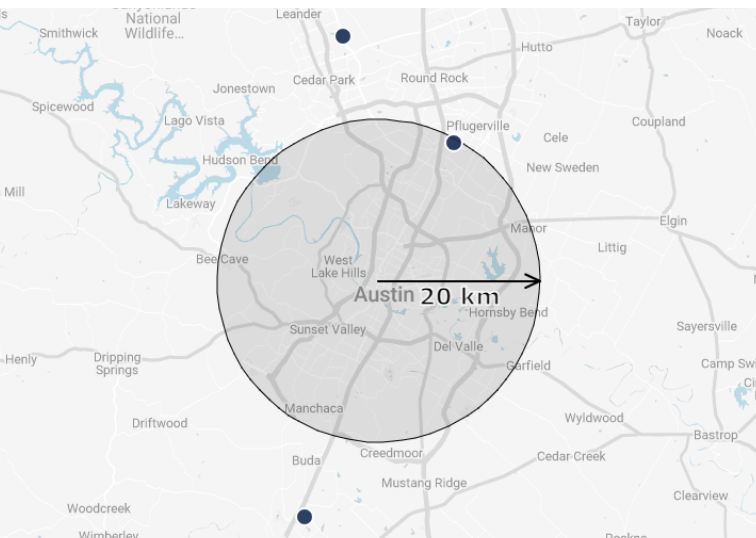
Paris



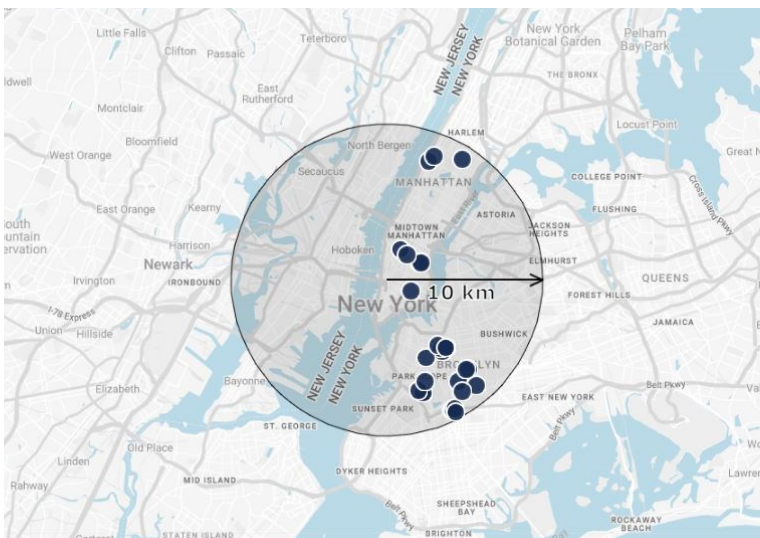
● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	979	420
Direktavkastningskrav, procent	4,69	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 jul 2024	42,29	30,27
Valutakursförändringar	-0,51	-
Justerad total portfölj 1 jul 2024	41,78	30,27
Försäljning och avslutade projekt	-	0,24
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	41,78	30,51
Förändring i jämförbar portfölj	2,67	1,21
- Förändring i procent	6,4	4,0
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	44,45	31,72
Köp och nybyggnation	-0,21	0,12
Total portfölj 1 jul 2025	44,24	31,84
Nyuthyrningshyra	47,89	37,77
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,8	0,9
Lägenheter under uppgradering	1,4	5,2
Vakansgrad	2,2	6,1

Austin



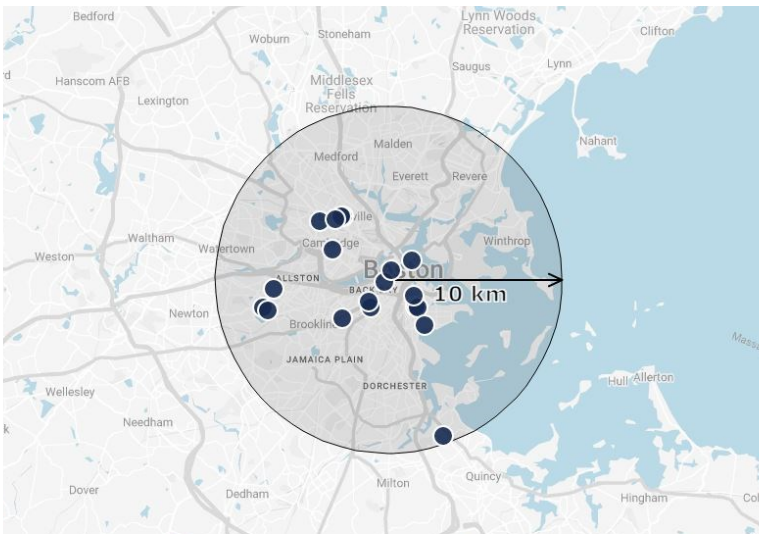
New York



● jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	141	616
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,28
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	61
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	13	96
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2024	17,76	36,09
Valutakursförändringar	-1,60	-3,25
Justerad total portfölj 1 jul 2024	16,16	32,84
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	16,16	32,84
Förändring i jämförbar portfölj	-1,41	1,27
- Förändring i procent	-8,7	3,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	14,75	34,11
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2025	14,75	34,11
Nyuthyrningshyra	13,88	56,25
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	5,5	0,5
Lägenheter under uppgradering	0,0	1,5
Vakansgrad	5,5	2,0

Boston

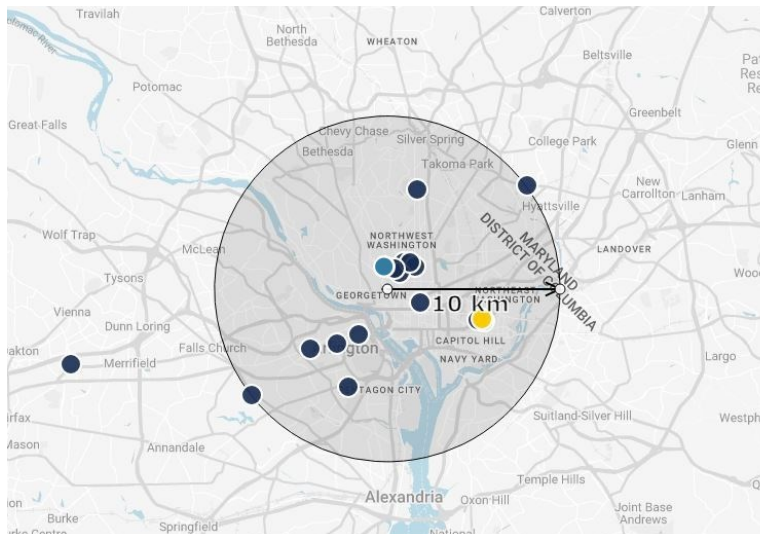


● jämförbara fastigheter

● sålda fastigheter

● köpt fastighet okt-dec 2024

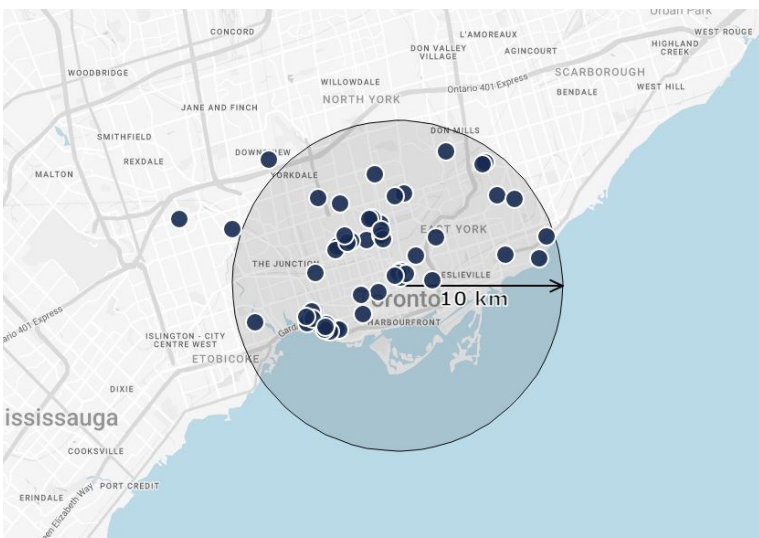
Washington D.C.



Boston Washington D.C.

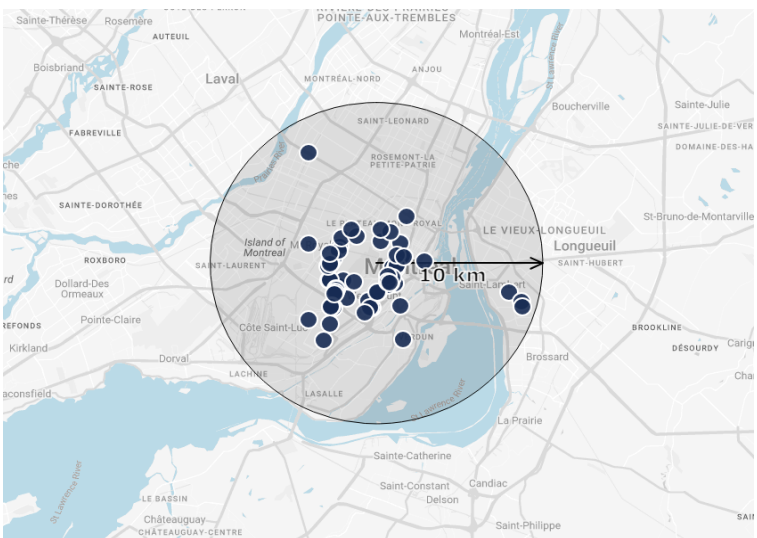
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	571	902
Direktavkastningskrav, procent	5,06	5,49
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	75
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	255
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	80
Walk score	89	78
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2024	42,23	24,69
Valutakursförändringar	-3,80	-2,23
Justerad total portfölj 1 jul 2024	38,43	22,46
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	38,43	22,46
Förändring i jämförbar portfölj	1,03	0,79
- Förändring i procent	2,7	3,5
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	39,46	23,25
Köp och nybyggnation	-	0,17
Total portfölj 1 jul 2025	39,46	23,42
Nyuthyrningshyra	41,14	24,97
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,3	2,1
Lägenheter under uppgradering	1,6	2,8
Vakansgrad	2,9	4,9

Toronto



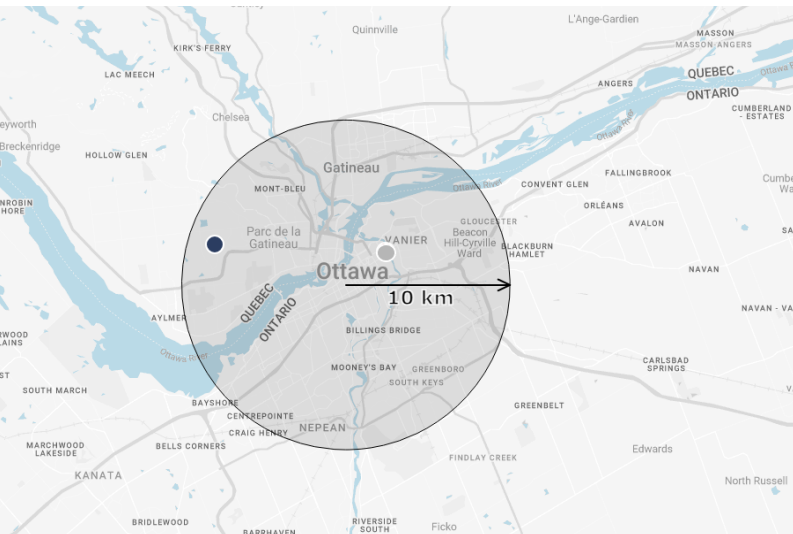
● jämförbara fastigheter

Montreal

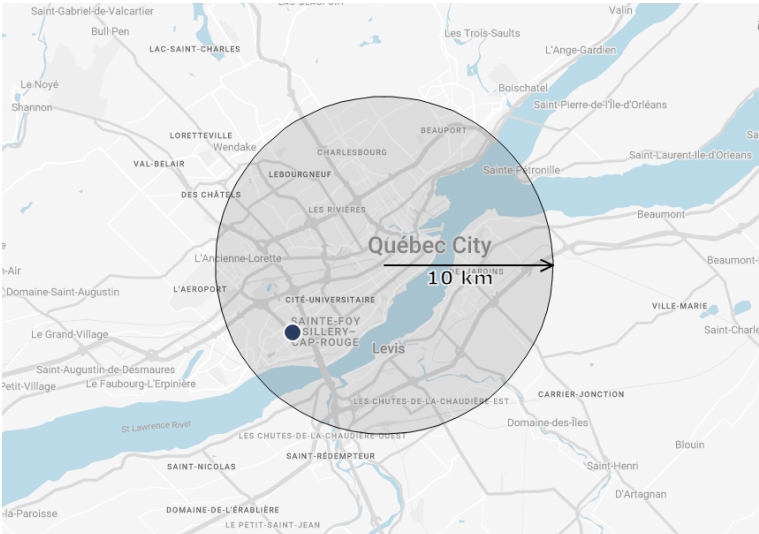


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	971	973
Direktavkastningskrav, procent	4,60	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	65	57
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	302
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	87	94
Medelhya bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2024	19,49	15,73
Valutakursförändringar	-1,66	-1,34
Justerad total portfölj 1 jul 2024	17,83	14,39
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	17,83	14,39
Förändring i jämförbar portfölj	0,63	0,85
- Förändring i procent	3,5	5,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	18,46	15,24
Köp och nybyggnation	-	0,04
Total portfölj 1 jul 2025	18,46	15,28
Nyuthyrningshyra	25,70	18,20
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,1	1,3
Lägenheter under uppgradering	1,8	3,0
Vakansgrad	2,9	4,3

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	26	22
Direktavkastningskrav, procent	4,84	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	4
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	13	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	90	71
Walk score	60	85
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2024	8,96	8,96
Valutakursförändringar	-0,76	-0,76
Justerad total portfölj 1 jul 2024	8,20	8,20
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2024	8,20	8,20
Förändring i jämförbar portfölj	0,56	0,65
- Förändring i procent	6,8	7,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	8,76	8,85
Köp och nybyggnation	1,19	-
Total portfölj 1 jul 2025	9,95	8,85
Nyuthyrningshyra	11,38	10,74
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	2,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	0,9
Vakansgrad	2,0	0,9

hållbarhet

uppdaterade hållbarhetsmål

Akelius har reviderat sina hållbarhetsmål för att stärka sitt långsiktiga engagemang inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning, ESG.

De uppdaterade målen inkluderar

- två procent årlig minskning av energiintensitet
- femtio procent miljöcertifierad golvyta till år 2030
- klimatneutralitet till år 2050

De sociala och bolagsstyrningsrelaterade målen fokuserar på hyresgästers och anställdas säkerhet och nolltolerans mot korruption.

kommitté för hållbarhet och bygg

För att bättre integrera hållbarhet i verksamheten har byggkommittén, Construction Committee, ändrats till kommittén för hållbarhet och bygg, Sustainability and Construction Committee.

Detta speglar ett ökat fokus på att integrera hållbarhet i verksamheten.

Kommittén fortsätter att träffas kvartalsvis för att fungera som en strategisk och operativ länk mellan de hållbara utvecklingsmålen och den lokala verksamheten.

ökad energieffektivitet

Uppgraderingen av värmepannan i fastigheten 900 Rockland i Montreal, har minskat gasförbrukningen med tjugo procent.

Det motsvarar en avkastning på investeringen om sju procent.

Ytterligare energieffektiviseringar förväntas genom installation av termostater.

hållbarhetsresultat

	30 jun 2025	2024	2023	2022	2021
Miljöcertifieringar, fastigheter					
Certifierad fastighetsyta, procent	5	5	5	0	e/t
Antal certifieringar	7	7	4	3	2
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	42	26	3	13	e/t
Energiförbrukning					
Total elförbrukning, MWh ¹	14 707	56 057	49 419	48 310	39 815
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	96	95	100	92	91
Antal anställda	627	628	655	755	865
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar ²	53,05	76,63	0,00	0,00	0,96

1) Förbrukning avser första kvartalet 2025

2) Per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2025 jan-jun 6 mån	2024 jan-jun 6 mån	2025 apr-jun 3 mån	2024 apr-jun 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	187	176	91	89	357
Driftskostnader	2	-70	-67	-33	-33	-132
Underhåll	2	-10	-12	-5	-6	-25
Driftöverskott	2	107	97	53	50	200
Centrala administrationskostnader		-5	-7	-2	-5	-14
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	102	90	51	45	186
Avskrivningar		-2	-3	-1	-	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	-	-	2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		39	-21	36	-6	-104
Rörelseresultat		139	66	86	39	81
Ränteintäkter ¹	4	11	15	4	6	30
Räntekostnader ²	4	-22	-34	-11	-14	-65
Räntekostnader hybridobligationer	4	-4	-4	-2	-2	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	43	-81	-	-71	-97
Värdeförändring derivat	4	1	48	2	-23	28
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-46	-32	-7	12	-27
Resultat före skatt	5	122	-22	72	-53	-58
Aktuell skatt	6	-2	-15	-2	-12	-4
Uppskjuten skatt	6	3	-21	-3	-5	-17
Resultat³		123	-58	67	-70	-79
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	-448	90	-269	34	145
Skatt till poster som kan omföras	7	7	-8	4	-3	2
Övrigt totalresultat	7	-441	82	-265	31	147
Totalresultat³		-318	24	-198	-39	68
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,02	-0,01	0,01	-0,01	-0,01

1) inkluderar ränteintäkter om 6 meur (12) avseende räntederivat

2) inkluderar räntekostnader om 2 meur (8) avseende räntederivat

3) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1

hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 187 meur (176) en ökning med 6,0 procent jämfört med samma period 2024.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 4 meur (12), 5,3 procent (7,6).

6 582 hyresavtal (6 394) med en årshyra på 104 meur (97) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 108 meur (101), en ökning med 4,0 procent (4,3).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,0 procentenheter till 3,7 procent (6,0) jämfört med slutet av 2024.

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

Vakansen var till 63 procent (77) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade med 0,5 procentenheter 1,4 procent (1,3) under perioden.

not 2

driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 80 meur (79). 10 meur (12) avsåg underhåll, motsvarande 16 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 107 meur (97). Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 8,1 procent (18,7).

Överskottsgraden uppgick till 57,2 procent (55,4).

not 3

EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 102 meur (90), en ökning med 13,3 procent jämfört med samma period 2024.

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

not 4

finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 11 meur (15), där 6 meur (12) avser ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 22 meur (34), där 2 meur (8) avser räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 4 meur (4).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med 43 meur (-81).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 1 meur (48).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -46 meur (-32), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat.

not 5

resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 122 meur (-22).

not 6

skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 1 meur (-36).

Redovisad skatt avser främst ökade skattemässiga förluster i moderbolaget.

not 7

övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -441 meur (82).

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

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 605	5 868	5 972
Rörelsefastigheter	8	10	10	10
Nyttjanderättstillgångar		4	5	4
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		25	52	40
Uppskjutna skattefordringar		20	1	3
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	756	-
Fordringar och övriga tillgångar		6	5	7
Summa anläggningstillgångar		5 674	6 701	6 040
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	-	544
Fordringar och övriga tillgångar		38	40	33
Derivat		1	6	1
Likvida medel	10, 12	262	20	100
Tillgångar som innehas för försäljning	8	6	26	11
Summa omsättningstillgångar		307	92	689
Summa tillgångar		5 981	6 793	6 729
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	11	3 063	3 337	3 381
Summa eget kapital		3 063	3 337	3 381
Ej säkerställda lån	12	1 795	2 129	1 669
Säkerställda lån	12	181	100	96
Hybridobligationer		334	334	334
Leasingskulder		4	4	4
Derivat		1	1	1
Uppskjutna skatteskulder		47	57	44
Avsättningar		1	2	1
Övriga skulder		20	20	21
Summa långfristiga skulder		2 383	2 647	2 170
Ej säkerställda lån	12	467	670	1 076
Säkerställda lån	12	13	31	7
Leasingskulder		1	1	2
Derivat		-	13	16
Avsättningar		-	1	1
Övriga skulder		54	93	76
Summa kortfristiga skulder		535	809	1 178
Summa eget kapital och skulder		5 981	6 793	6 729

not 8

verkligt värde fastigheter

5 621 meur

Verkligt värde uppgick till 5 621 meur (5 901), vilket motsvarar 4,460 per kvadratmeter (4 721).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,88 (4,78).

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter

39 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om 39 meur (-21), motsvarande 0,7 procent (-0,4).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 49 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 49 meur (79).

På årsbasis motsvarar det 78 euro per kvadratmeter (128).

20 procent (12) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppggraderingar.

köp av fastigheter 7 meur

Akelius har köpt en fastighet i Ottawa för 7 meur (67) under första kvartalet.

fastighetsförsäljningar 10 meur

Akelius sålde fastigheter för 10 meur (3).

En fastighet och 7 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 (26) 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 en positiv förändring av verkligt värde om 43 meur och 17 meur positiv valutaeffekt.

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 307 meur (823).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 45 meur (47) med en genomsnittlig löptid om 0,7 år (0,9).

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 5 091 meur (5 445).

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 318 meur till 3 063 meur (3 337) under perioden. Förändringen är främst hänförlig till ogynnsam valutakursförändring.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 57 procent (54).

D-aktier

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.

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 2 194 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 392 meur till 2 456 meur (2 930).

Förändringen avser återbetalning av obligationer i första kvartalet samt upptag av säkerställda lån i innevarande kvartal.

Belåningsgraden uppgick till 38 procent (36),

en ökning med 2 procentenheter jämfört med slutet av 2024.

Styrelsen har godkänt 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 262 meur (776).

Nettoskulden uppgick till 2 194 meur (2 154).

löptid 3,1 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,1 år (3,1), jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024. 480 meur (701) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,1 år

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

Räntebindningen var i snitt 4,1 år (4,1) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 3,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta 1,35 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer ökat från 1,15 procent till 1,35 procent (1,13).

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 2,59

Den ej pantsatta kvoten var 2,59 (2,27), 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	-	-	82	-58	24
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning	-	-10	-	-12	-22
Eget kapital, 30 jun 2024	373	2 794	136	34	3 337
Periodens totalresultat	-	-	65	-21	44
Utdelning	-	-12	-	12	-
Eget kapital, 31 dec 2024	373	2 782	201	25	3 381
Eget kapital, 1 jan 2025	373	2 782	201	25	3 381
Periodens resultat	-	-	-	123	123
Övrigt totalresultat	-	-	-441	-	-441
Periodens totalresultat	-	-	-441	123	-318
Eget kapital, 30 jun 2025	373	2 782	-240	148	3 063

Eget kapital är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

koncernens rapport över kassaflöden

	2025 jan-jun 6 mån	2024 jan-jun 6 mån	2025 apr-jun 3 mån	2024 apr-jun 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
meur					
Driftöverskott	107	97	54	50	200
Centrala administrationskostnader	-5	-7	-3	-4	-14
Erlagda räntor	-42	-52	-13	-12	-74
Erhållna räntor	12	14	5	5	29
Betald skatt	-3	-	-2	-	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	69	52	41	39	140
Förändring rörelsefordringar	-9	-9	-7	-5	-1
Förändring rörelseskulder	-1	3	-3	1	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten	59	46	31	35	136
Investeringar i fastigheter	-49	-79	-25	-43	-157
Köp av fastigheter*	-8	-70	1	-67	-136
Köp av övriga tillgångar	-	-1	-	-1	-1
Försäljning av fastigheter	9	3	-	3	28
Försäljning av finansiella tillgångar	604	-	-	-	188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	556	-147	-24	-108	-78
Nyemission	-	502	-	-	502
Upptagna lån	215	66	108	66	176
Amortering av lån	-597	-502	-1	-1	-702
Reglering av derivat	-50	-8	-11	7	14
Amortering leasing	-1	-1	-1	-1	-1
Utdelning D-aktier	-6	-11	-	-5	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-439	46	95	66	-33
Periodens kassaflöde	176	-55	102	-7	25
Likvida medel vid periodens början	100	74	172	27	74
Valutakursdifferens i likvida medel	-14	1	-12	-	1
Likvida medel vid periodens slut	262	20	262	20	100

* 7 meur för köp av en fastighet samt 1 meur i nettoförändring av förskottsbetalda fastigheter.

segmentinformation

driftöverskott jan–jun 2025

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	26	-6	-1	19
Paris	9	-4	-	5
Europa	35	-10	-1	24
Washington D.C.	40	-15	-3	22
New York	27	-12	-2	13
Boston	20	-7	-1	12
Austin	7	-3	-	4
USA	94	-37	-6	51
Toronto	28	-11	-1	16
Montreal	28	-11	-1	16
Ottawa	1	-	-1	-
Quebec City*	1	-1	-	-
Kanada	58	-23	-3	32
Summa	187	-70	-10	107

* Akelius äger en fastighet i Quebec City

driftöverskott jan–jun 2024

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

* Akelius äger en fastighet i respektive stad

segmentinformation

totalavkastning fastigheter jan–jun 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	19	1	20	4,0	71,7	979
Paris	5	1	6	2,7	53,8	420
Europa	24	2	26	3,6	67,1	1 399
Washington D.C.	22	28	50	10,5	55,6	902
New York	13	1	14	4,2	49,7	616
Boston	12	2	14	4,4	60,3	571
Austin	4	1	5	5,8	46,0	141
USA	51	32	83	6,9	54,2	2 230
Toronto	16	-1	15	2,9	55,1	971
Montreal	16	3	19	3,8	56,7	973
Ottawa	-	1	1	9	63,4	26
Quebec City	-	2	2	17	44,8	22
Kanada	32	5	37	3,5	55,8	1 992
Summa	107	39	146	4,9	57,2	5 621

totalavkastning fastigheter jan–jun 2024

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	16	-8	8	1,6	70,2	981
Paris	3	3	6	2,8	41,5	432
Europa	19	-5	14	2,0	62,6	1 413
Washington D.C.	20	7	27	6,5	54,7	879
New York	13	2	15	4,7	49,4	669
Boston	12	-6	6	1,9	60,5	607
Austin	3	-5	-2	-1,6	44,2	168
USA	48	-2	46	4,1	53,5	2 323
Toronto	16	-19	-3	-0,5	54,6	1 099
Montreal	14	3	17	3,8	54,4	1 024
Ottawa	-	1	1	11,6	56,4	21
Quebec City	-	1	1	9,7	42,3	21
Kanada	30	-14	16	1,6	54,4	2 165
Summa	97	-21	76	2,7	55,4	5 901

nyckeltal

	30 jun 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 063	3 381	2 833	4 506	7 049
Soliditet, procent	51	50	42	50	57
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	55	47	57	64
Avkastning på eget kapital, procent	-9	2	-8	-8	52
Substansvärde, meur	3 065	3 397	2 863	4 433	7 087
Driftresultat					
Hyesintäkter, meur	187	357	333	303	212
Tillväxt hyesintäkter, procent	6,0	7,4	10,0	42,9	12,1
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,3	6,8	10,8	11,9	1,5
Driftöverskott, meur	107	200	173	148	99
Tillväxt driftöverskott, procent	9,4	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	57,2	55,9	51,9	48,9	46,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	38	36	42	16	0
Ej pantsatt kvot	2,59	2,37	1,97	2,50	3,76
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,4	4,7	21,7	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	7,0	5,3	22,0	9,6	2,8
Genomsnittlig ränta, procent	1,35	1,15	1,38	1,20	1,51
Räntebindning, år	4,1	3,7	4,1	5,1	5,4
Kapitalbindning, år	3,1	2,7	3,1	4,0	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 030	20 072	19 652	19 545	17 770
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 260	1 262	1 233	1 234	1 115
Hyespotential, procent	19	20	21	22	25
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,4	1,9	1,3	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	3,7	4,7	5,9	8,1	12,5
Omsättning hyresgäster, procent	24	23	23	25	27
Verkligt värde, euro/kvm	4 460	4 748	4 613	5 001	5 399
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	356	377	337	317	258
Direktavkastningskrav, procent	4,87	4,89	4,74	4,20	3,99
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,00	0,19	0,55	0,21	-0,16
Ingående verkligt värde, meur	5 992	5 686	6 173	6 020	12 139
Värdeförändring, meur	39	-102	-582	-592	1 719
Investering, meur	49	157	194	205	360
Köp, meur	7	135	-	457	588
Försäljning, meur	-10	-29	-5	-11	-9 138
Valutakursdifferenser, meur	-456	145	-94	94	352
Utgående verkligt värde, meur	5 621	5 992	5 686	6 173	6 020

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2025 jan-jun 6 mån	2024 jan-jun 6 mån	2025 apr-jun 3 mån	2024 apr-jun 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
meur					
Centrala administrationskostnader	-2	-3	-1	-2	-3
Rörelseresultat	-2	-3	-1	-2	-3
Resultat från aktier i dotterbolag	3	17	3	17	17
Finansiella intäkter	23	114	10	59	153
Finansiella kostnader	-104	-39	-37	4	-109
Värdeförändring finansiella tillgångar	43	-81	-	-71	-97
Värdeförändring derivat	1	48	2	-23	28
Resultat före bokslutsdispositioner	-36	56	-23	-16	-11
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2
Resultat före skatt	-36	56	-23	-16	-13
Skatt	17	-30	4	-11	-21
Periodens resultat	-19	26	-19	-27	-34

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	5 100	3 207	5 100
Fordringar på koncernbolag	441	2 339	494
Finansiella tillgångar	-	756	-
Derivat	25	52	40
Uppskjutna skattefordringar	18	-	0
Övriga tillgångar	-	-	1
Summa anläggningstillgångar	5 584	6 354	5 635
Fordringar på koncernbolag	-	11	-
Finansiella tillgångar	-	-	544
Derivat	1	6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	8	8	-
Övriga fordringar	2	2	3
Likvida medel	144	5	87
Summa omsättningstillgångar	155	32	635
Summa tillgångar	5 739	6 386	6 270
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	376	376
Fritt eget kapital	2 716	2 794	2 735
Summa eget kapital	3 092	3 170	3 111
Obeskattade reserver	4	-	4
Räntebärande skulder	334	805	334
Räntebärande skulder koncernbolag	1 799	1 668	1 675
Derivat	1	1	1
Avsättningar	1	1	1
Summa långfristiga skulder	2 135	2 475	2 011
Räntebärande skulder	467	670	1 076
Räntebärande skulder koncernbolag	15	1	4
Derivat	-	13	16
Övriga skulder	16	49	32
Övriga skulder koncernbolag	10	8	16
Summa kortfristiga skulder	508	741	1 144
Summa eget kapital och skulder	5 739	6 386	6 270

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital	3 063	3 337	3 381
Uppskjuten skatt	27	55	40
Derivat	-25	-44	-24
Substansvärde	3 065	3 348	3 397

Summa räntebärande skulder	2 790	3 264	3 182
Hybridobligationer	-334	-334	-334
Likvida medel	-262	-20	-100
Finansiella tillgångar	-	-756	-544
Netto räntebärande skulder	2 194	2 154	2 204
Summa tillgångar	5 981	6 793	6 729
Likvida medel	-262	-20	-100
Finansiella tillgångar	-	-756	-544
Nettotillgångar	5 719	6 017	6 085
Belåningsgrad, procent	38	36	36

genomsnittlig ränta

meur	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 456	2 930	2 848
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	33	33	33
Genomsnittlig ränta	1,35	1,13	1,15

likviditet

meur	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Likvida medel	262	20	100
Outnyttjade kreditavtal	45	47	47
Finansiella tillgångar	-	756	544
Likviditet	307	823	691

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Ej pantsatta fastigheter	5 091	5 445	5 638
Nyttjanderättstillgångar	4	5	4
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Uppskjutna skattefordringar	20	3	4
Finansiella tillgångar	-	756	544
Kundfordringar och andra fordringar	44	45	40
Derivat	26	58	41
Ej pantsatta tillgångar	5 189	6 316	6 275
Ej säkerställda lån	2 262	2 799	2 745
Likvida medel	-262	-20	-100
Netto ej säkerställd senior skuld	2 000	2 779	2 645
Ej pantsatt kvot	2,59	2,27	2,37

eget kapital

meur	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Periodens totalresultat	-318	24	68
Ingående eget kapital	3 381	2 833	2 833
Avkastning på eget kapital, procent	-9	1	2
Eget kapital	3 063	3 337	3 381
Hybridkapital	334	334	334
Eget kapital och hybridkapital	3 397	3 671	3 715
Summa tillgångar	5 981	6 793	6 729
Soliditet, procent	51	49	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	54	55

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	jun 2024- jun 2025
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2024	90
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	9
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-1
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	8
Köp och försäljning hyresintäkter	6
Köp och försäljning fastighetskostnader	-2
Köp och försäljning driftöverskott	4
Valutakursdifferenser	-2
Centrala administrationskostnader	2
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2025	102

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	187	176	6,0
Förvärv och avyttringar	-5	-	
Serviceintäkter	-3	-2	
Valutakursdifferenser	-	-4	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	179	170	5,3
Driftöverskott	107	97	9,4
Förvärv och avyttringar	-3	-	
Valutakursdifferenser	-	-1	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	104	96	8,1

realiserad värdetillväxt

meur	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	10	3	29
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-34	-5	-51
Realiserad värdetillväxt	-24	-2	-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 godkännts 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 -36 meur (56).

kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 69 meur (52).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 556 meur (-147) och påverkades främst av försäljningen av aktier i Castellum som uppgick till 604 meur.

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -439 meur (46) i perioden.

Finansieringsverksamheten är främst påverkad av återbetalning av skulder om 596 meur i första kvartalet samt nyupptagna säkerställda lån om 107 meur i innevarande kvartal.

övriga upplysningar

andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 91 meur (89). Fastighetskostnaderna uppgick till -38 meur (39).

Driftöverskottet uppgick till 53 meur (50). Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med 36 meur (-6). Finansnettot var -14 meur (-92). Kvartalets resultat före skatt uppgick till 72 meur (-53).

Kassaflödet uppgick till 102 meur (-7). Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 31 meur (35). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -24 meur (-108). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 95 meur (66).

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 (66).

Räntekostnader avseende lån uppgick till 3 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, 23 juli 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

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.

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.

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

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 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-sep 2025

24 oktober 2025

bokslutskommuniké 2025

6 februari 2026