

bokslutskommuniké

januari till december 2025

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 okt-dec	2024 okt-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 669	5 992	5 669	5 992
Antal lägenheter	20 650	20 072	20 650	20 072
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 253	1 228	1 253	1 228
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	1,9	2,3	1,9
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	4,7	3,9	4,7
Hysespotential, procent	18	20	18	20
Belåningsgrad, procent	39	36	39	36
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	2 916	253	2 916	253
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	4,7	6,2	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,9	5,3	6,9	5,3
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 034	3 397	3 034	3 397
Hyesintäkter, meur	368	357	92	92
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,8	6,8	3,8	5,6
Driftöverskott, meur	212	200	52	52
Överskottsgrad, procent	57,4	55,9	56,5	56,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	7,0	14,3	3,3	10,5
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	202	186	49	49
Resultat, meur	126	-79	-34	-54

Alternativa nyckeltal på sidorna 31–33 och definitioner på sidorna 36–38.



235 Charlotte St, Ottawa

7,0 procent tillväxt i driftöverskott i jämförbart bestånd

De främsta drivkrafterna är högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt.

Därtill har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 3,6 procent under de senaste tolv månaderna.

USD och CAD försvagning mot EUR har påverkat årets resultat negativt.

tillväxt 4,8 procent för hyresintäkter i jämförbart bestånd

Stark efterfrågan på Akelius lägenheter i kombination med högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt är de främsta drivkrafterna.

Efterfrågan på Akelius lägenheter är fortsatt hög men lägre än under tidigare kvartal, främst på grund av striktare invandringspolitik i USA och Kanada.

vakansgrad 3,9 procent

Vakansgraden minskade från 4,7 till 3,9 procent under de senaste tolv månaderna.

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning fortsätter att löna sig. Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar ökade från 1,9 till 2,3 procent under 2025.

fastighetsköp 110 meur

Akelius köpte två fastigheter i Berlin, två i Ottawa och en i London under perioden, totalt 668 nya lägenheter.

värdeförändring om -42 meur

Värdeförändring var -42 meur, eller -0,7 procent.

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.

Totalt verkligt värde på fastigheterna minskade från 5 992 meur till 5 669 meur i 2025,

till största delen en effekt av försvagningen av USD och CAD mot EUR, vilket resulterade i en negativ effekt om ca 1 meur.

kapitalbindning om 3,2 år

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

Pengarna har använts för att återbetala förfallande lån.

Återbetalning av förfallande skuld under första och tredje kvartalet ökade skuldernas genomsnittliga löptid till 3,2 år jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta på 1,91 procent

Den genomsnittliga räntan ökade från 1,15 till 1,91 procent.

belåningsgrad om 39 procent

Belåningsgraden uppgår till 39 procent.

Akelius har en finansiell garanti på 1 500 miljoner euro från huvudägaren.

Akelius är i en stark finansiell position, ett tryggt och lönsamt bostadsbolag med ett långsiktigt perspektiv.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

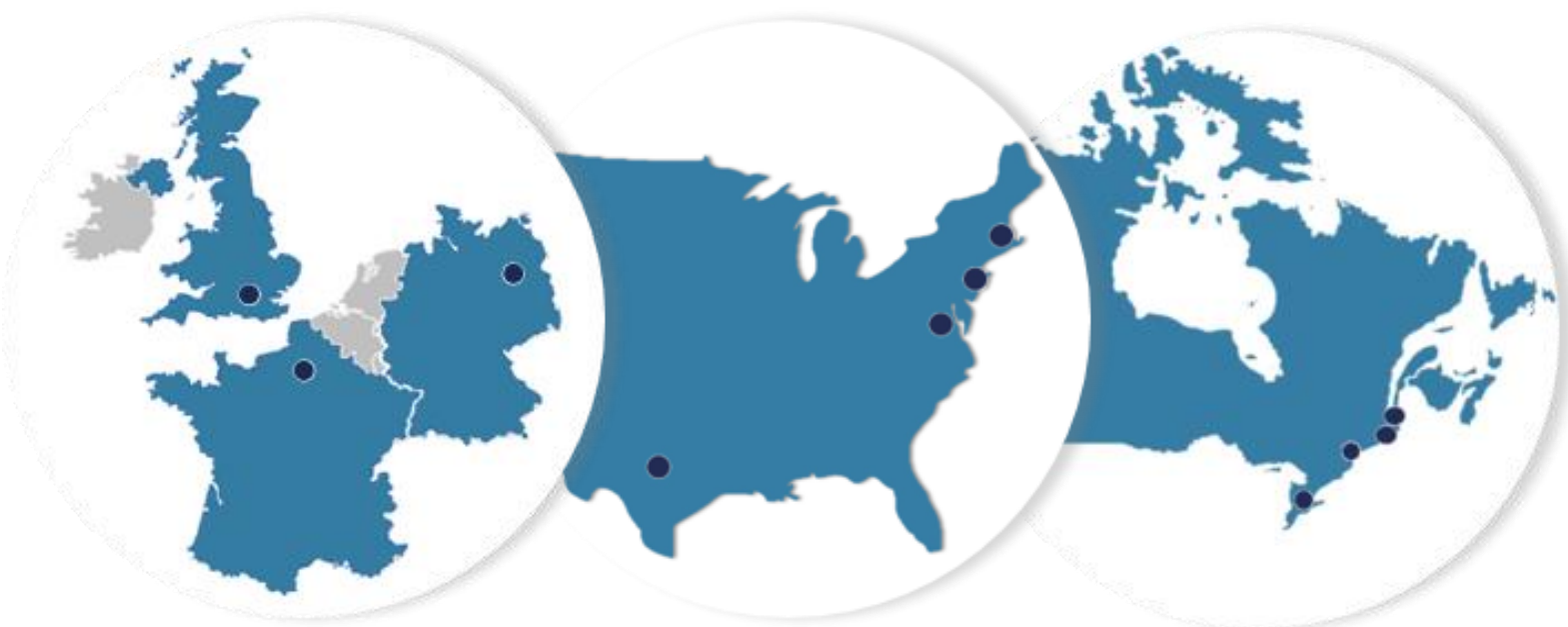
fastighetsbeståndet 31 december 2025

verkligt värde fastigheter 5 669 meur

Europe

US

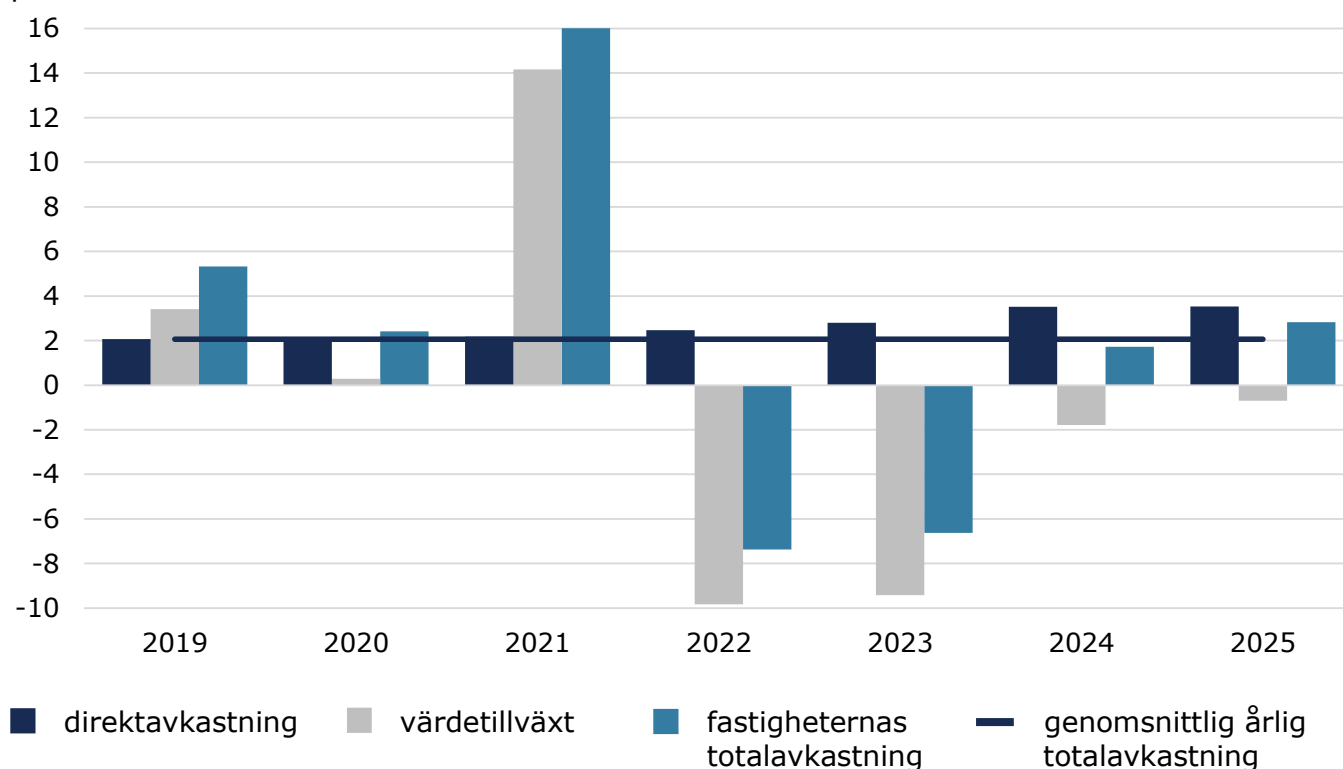
Canada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt-avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 497	107	990	9 293	18	2,2	4,69
Paris	1 357	45	418	9 243	7	4,3	3,92
Berlin	499	22	55	2 552	1	1,8	3,75
Europa	4 353	174	1 463	8 440	26	2,8	4,43
Washington D.C.	3 206	260	927	3 560	16	3,9	5,39
New York	1 746	123	603	4 921	11	2,5	5,35
Boston	1 258	81	567	6 988	10	5,2	5,04
Austin	861	66	125	1 900	2	10,9	5,00
USA	7 071	530	2 222	4 194	39	4,7	5,27
Toronto	4 291	243	928	3 817	16	3,4	4,69
Montreal	4 465	310	989	3 191	17	4,6	4,80
Ottawa	254	17	45	2 597	1	2,0	4,90
Quebec City	216	15	22	1 453	1	0,9	5,00
Kanada	9 226	585	1 984	3 388	35	3,9	4,76
Summa/ Genomsnitt	20 650	1 289	5 669	4 398	100	3,9	4,88

totalavkastning fastigheter 2,8 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2025	5 992	
Värdeförändringar	-42	-0,7
Investeringar	111	1,9
Köp	110	1,8
Försäljningar	-16	-0,3
Valutakursförändringar	-486	-8,1
Verkligt värde 31 dec 2025	5 669	-5,4
Värdeförändringar	-42	-0,7
Driftöverskott	212	3,5
Försäljningskostnader	-1	0,0
Fastigheternas totalavkastning	169	Per år: 2,8

direktavkastningskrav 4,88 procent

Procent	Direktavkastningskrav	Diskonteringsränta
1 jan 2025	4,89	6,36
Köp	-0,01	-0,03
Försäljningar	0,00	0,01
Jämförbara fastigheter	0,01	0,09
Valutakursförändringar	-0,01	-0,01
31 dec 2025	4,88	6,42

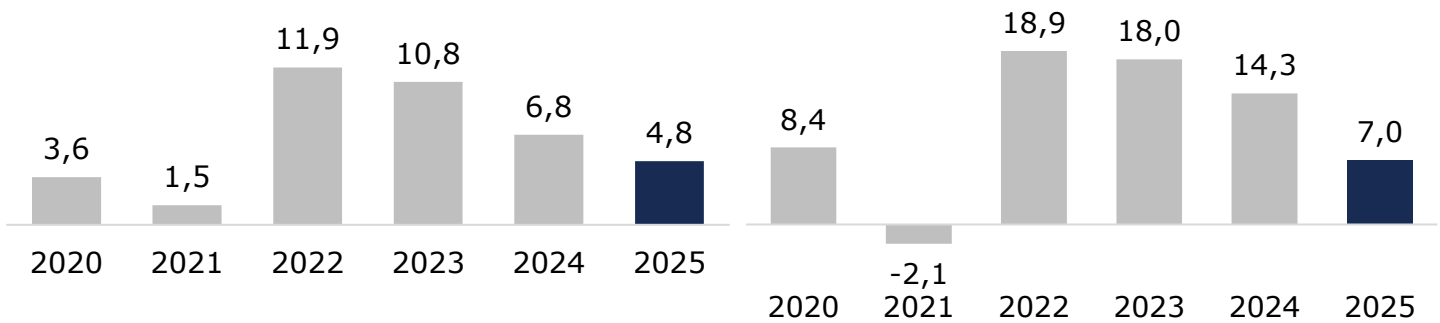
värdeförändring -42 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-21	-0,35
Avkastningskrav	-19	-0,32
Försäljningar	-	0,01
Köp	-2	-0,04
Värdeförändring	-42	-0,70

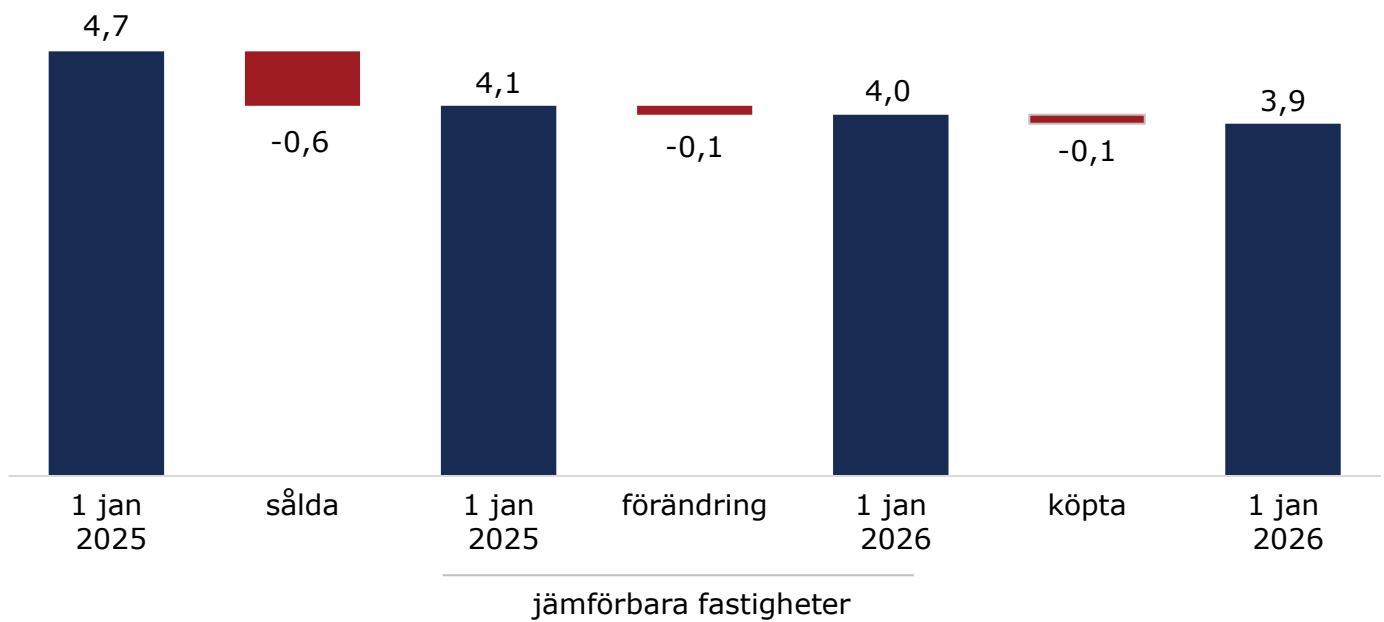
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 4,8 procent

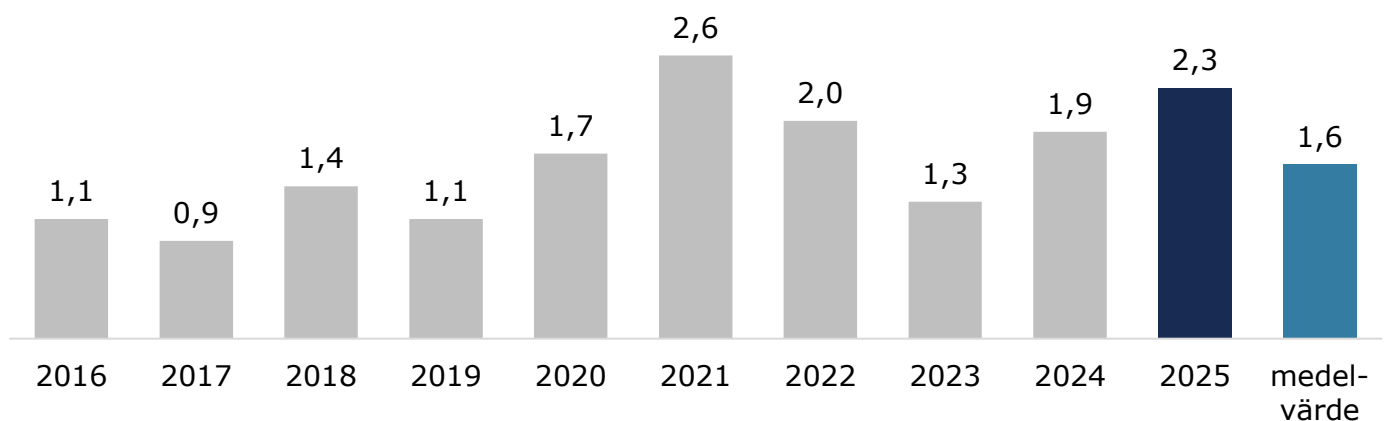
driftöverskott 7,0 procent



vakansgrad bostäder 3,9 procent



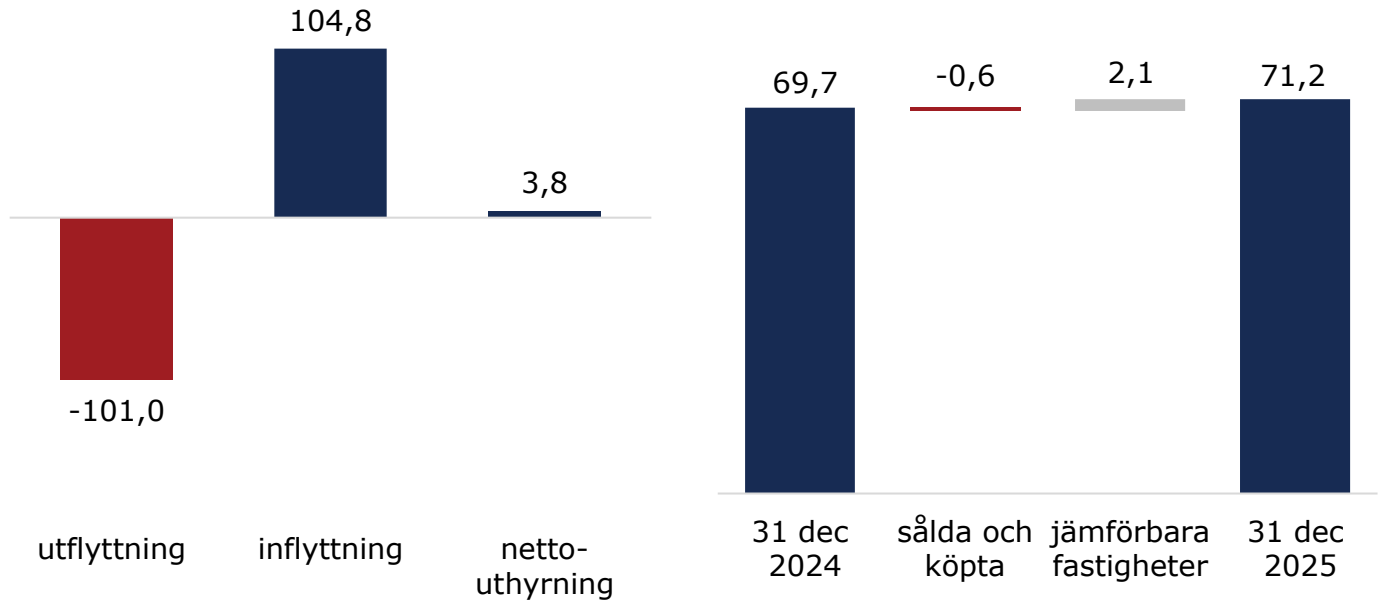
reell vakansgrad bostäder 2,3 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

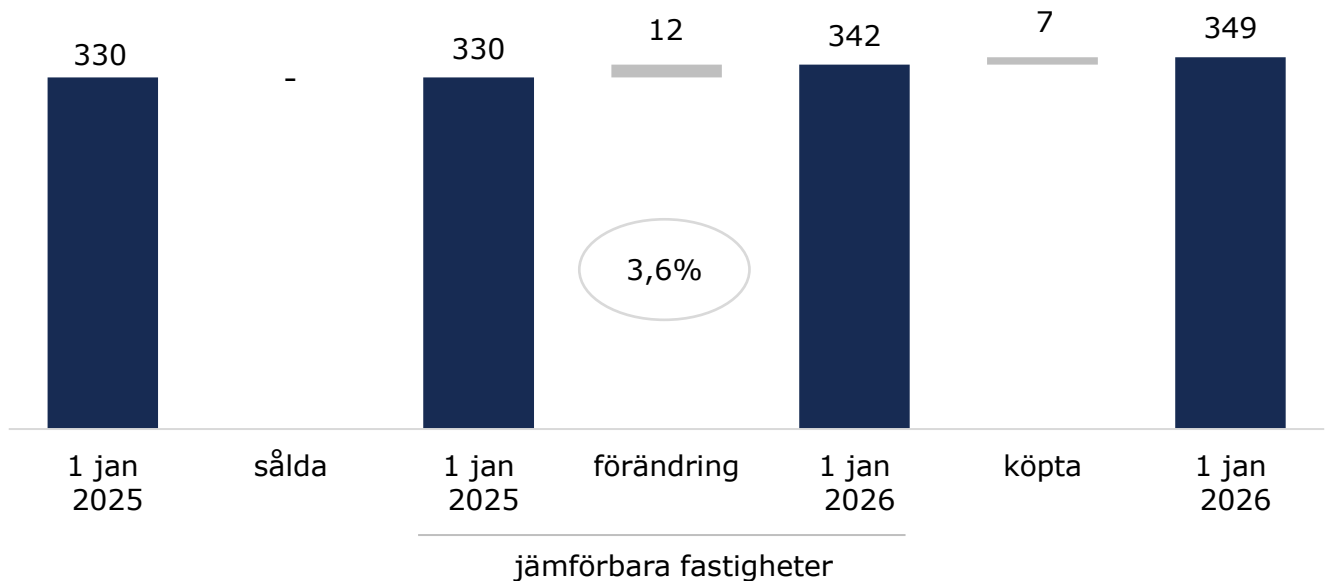
nettouthyrning 3,8 meur
januari till december 2025

uppgraderade lägenheter
71,2 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

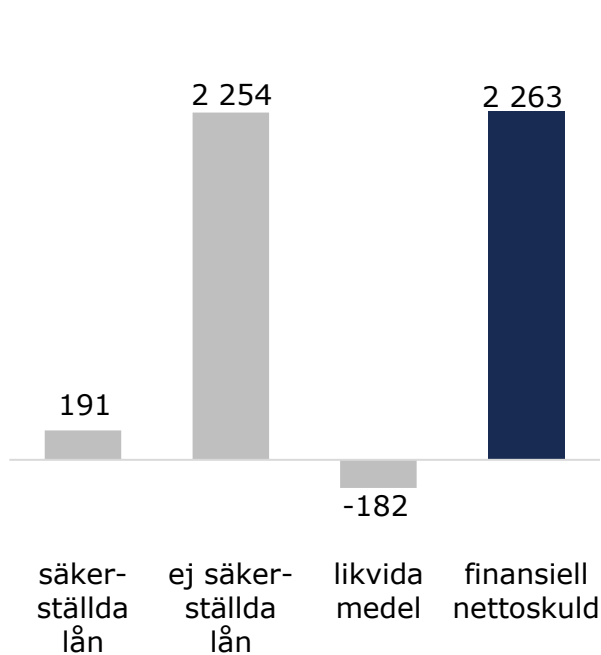
meur



finansiering

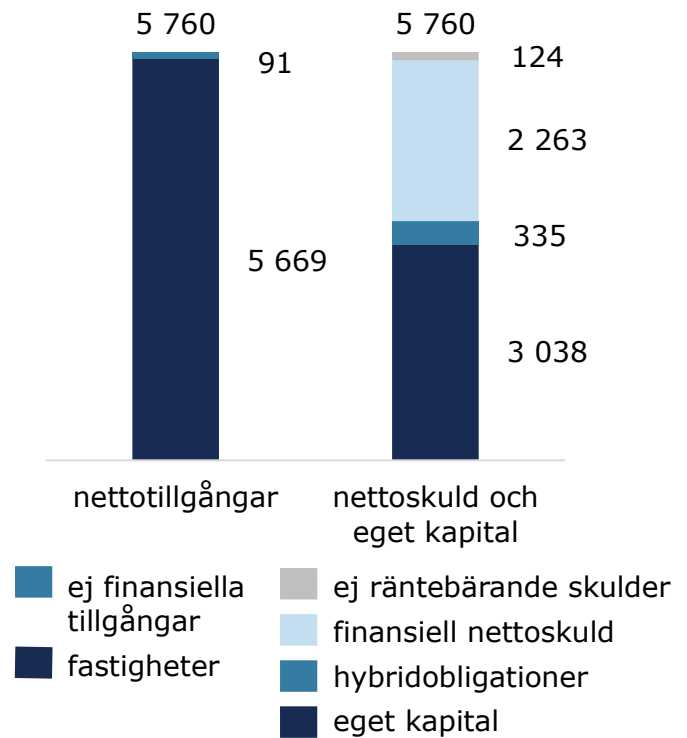
finansiell nettoskuld

meur



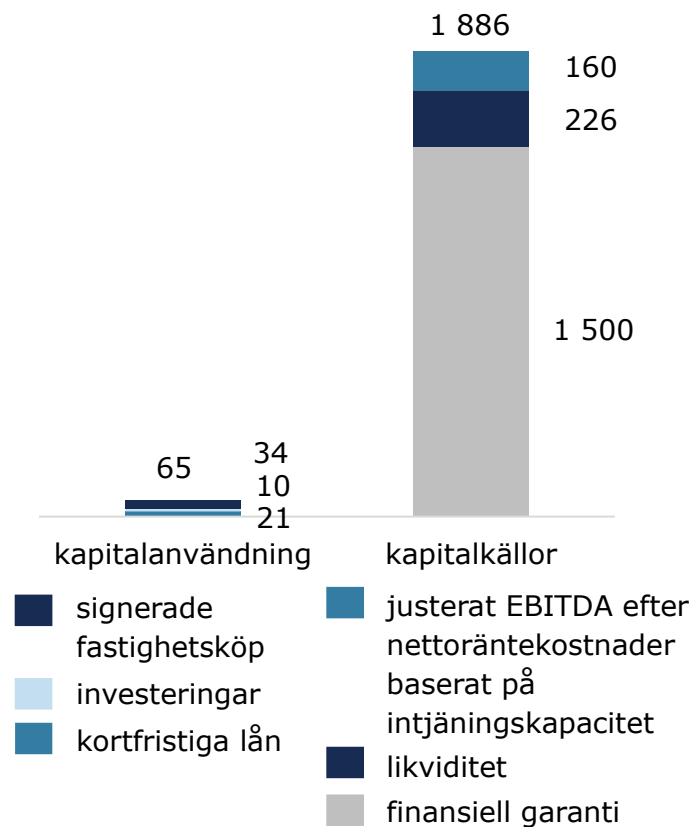
nettobalans

meur



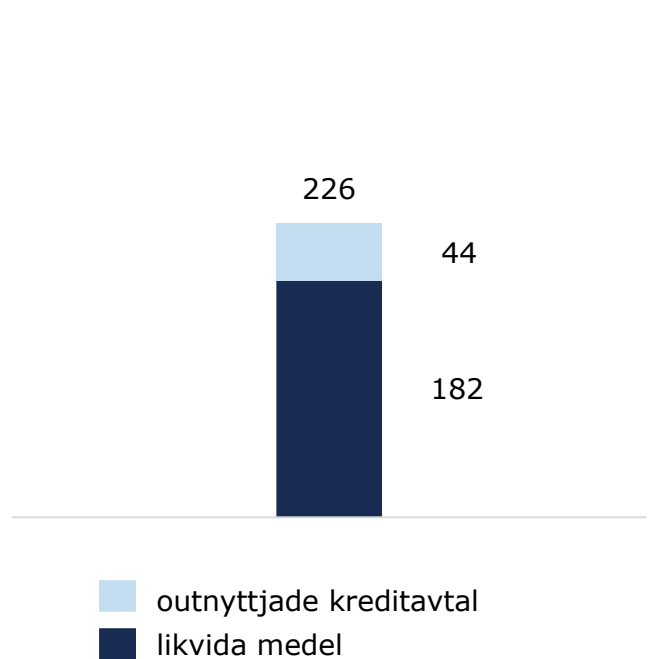
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

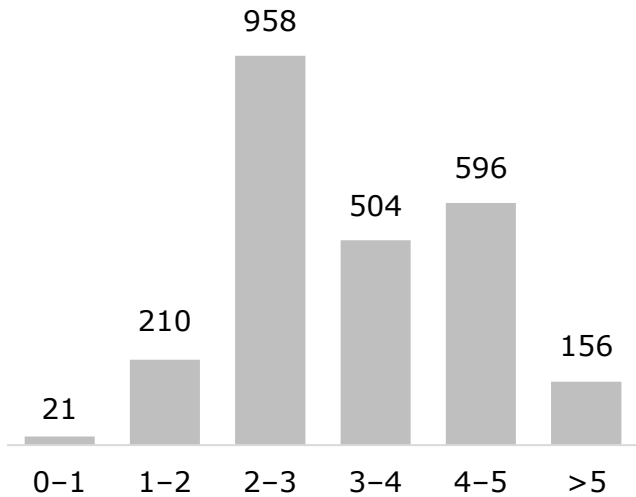
meur



finansiering

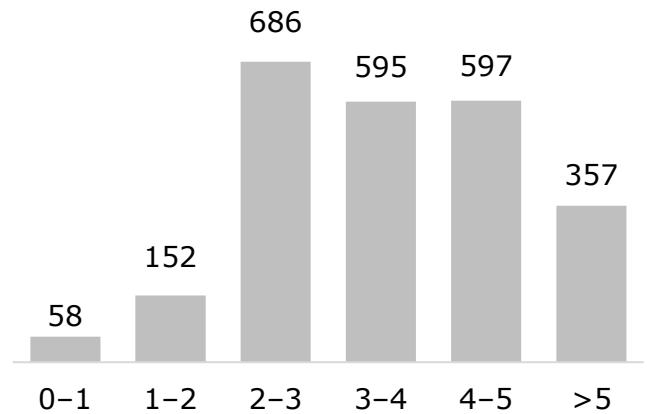
förfall kapitalbindning

meur per år



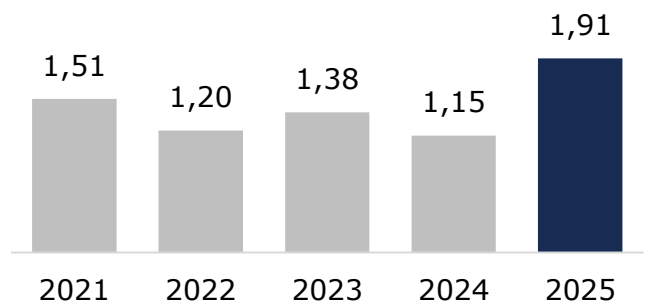
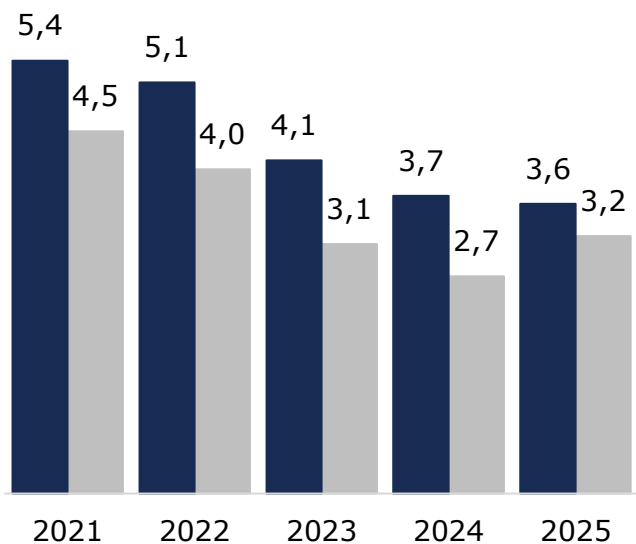
förfall räntebindning

meur per år



kapitalbindning 3,2 år
räntebindning 3,6 år

ränta 1,91 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	jan 2025– dec 2025	Intjänings- kapacitet per 31 dec 2025
Hysesintäkter	368	378
Driftskostnader	-135	-137
Underhåll	-21	-23
Driftöverskott	212	218
Centrala administrationskostnader	-10	-10
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	202	208
Övriga finansiella administrativa intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat EBITDA	201	207
Nettoräntekostnader	-29	-47
Justerat EBITDA efter nettoräntekostnader	172	160
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	6,9	4,4
Realiserad värdetillväxt	-21	
Räntetäckningsgrad	6,2	
Finansiell nettoskuld per 31 dec 2025	2 263	2 263
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,2	10,9

intjäningskapacitet

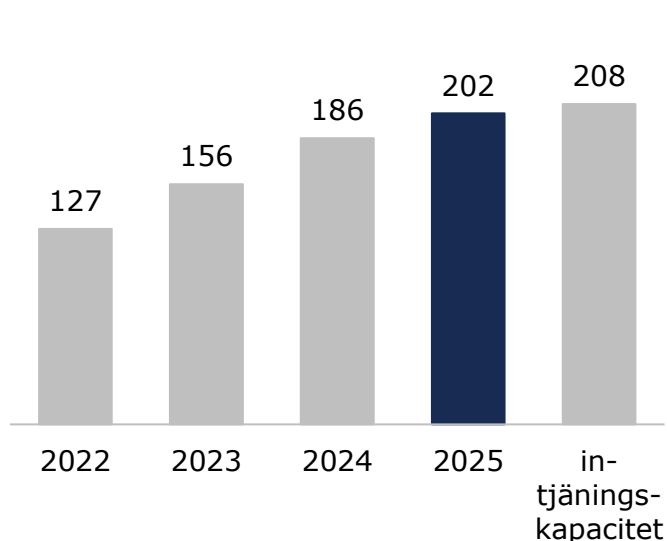
Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 december 2025.

Hysesintäkter inkluderar 360 meur i hyresvärde för bostäder per 1 januari 2026, 16 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

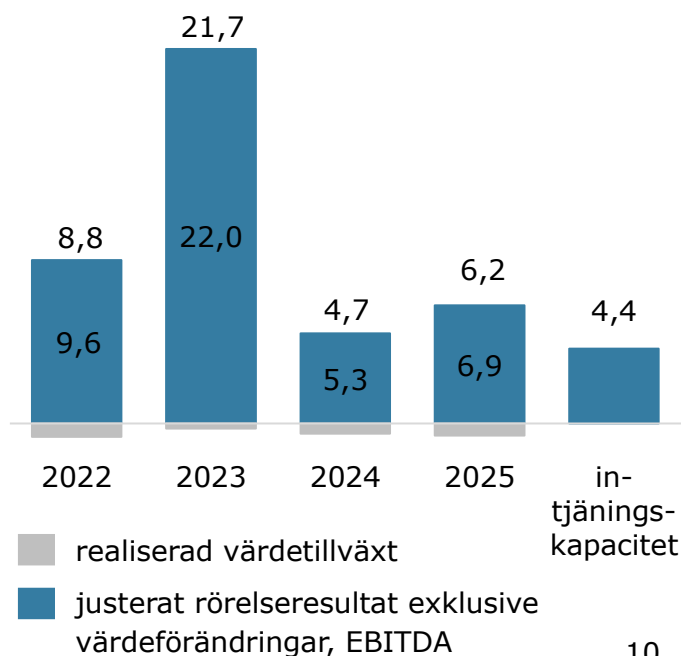
-8 meur i reell vakans för lägenheter samt 10 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 360 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 349 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

EBITDA 202 meur



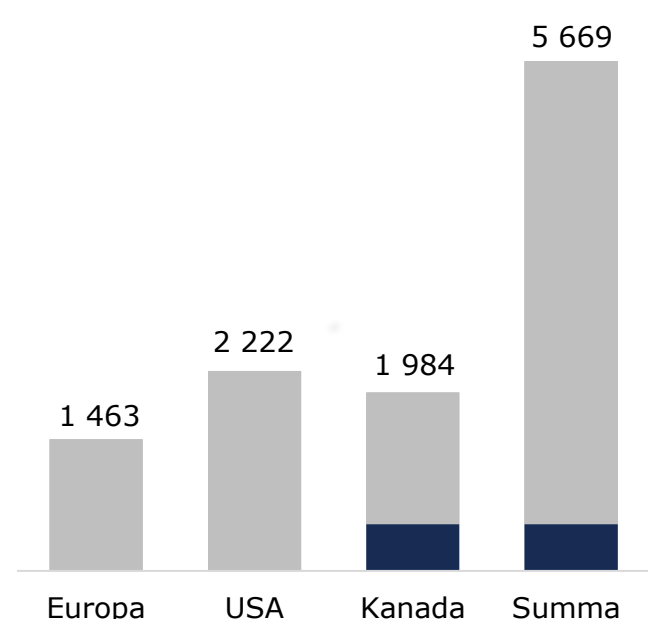
räntetäckningsgrad 6,2



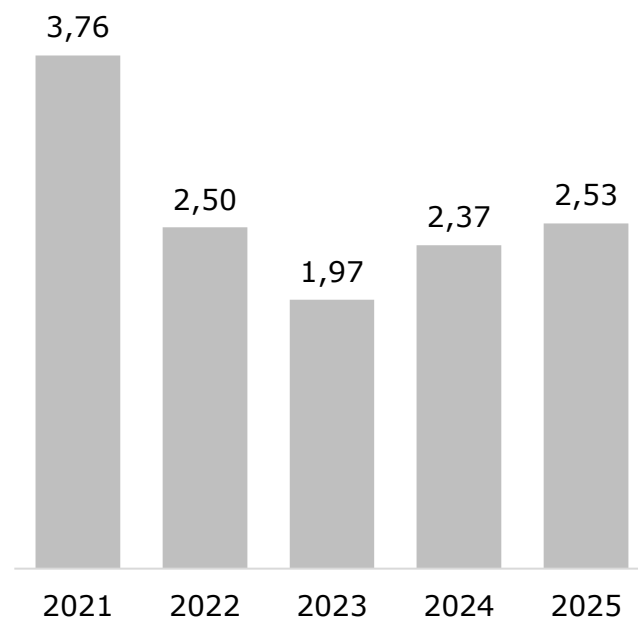
finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



ej pantsatt kvot



■ ej pantsatta ■ pantsatta

lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	31 dec 2025 Redovisat värde	31 dec 2025 Verkligt värde	31 dec 2024 Redovisat värde	31 dec 2024 Verkligt värde
Lån	2 445	2 351	2 848	2 649
Hybridobligationer	335	329	334	322
Summa	2 780	2 680	3 182	2 971

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar	26	585
Skulder	0	17

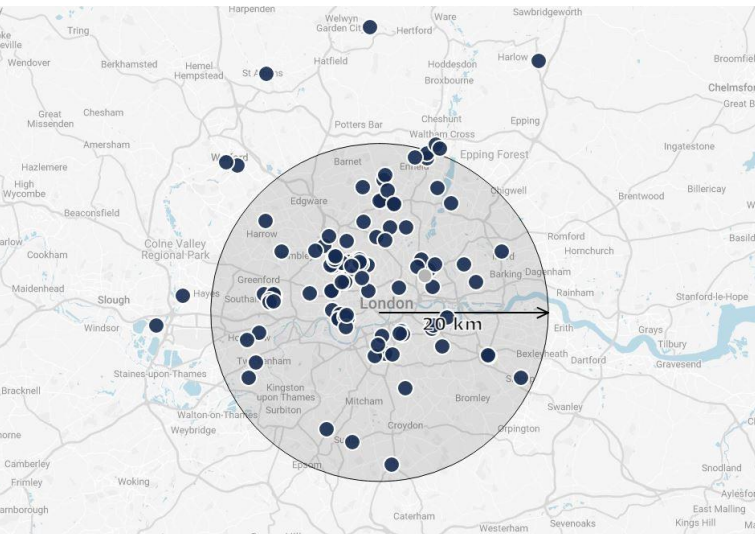
Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.
Redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder är exklusive leasing.
Förändring av verkligt värde för lån och derivat baseras på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

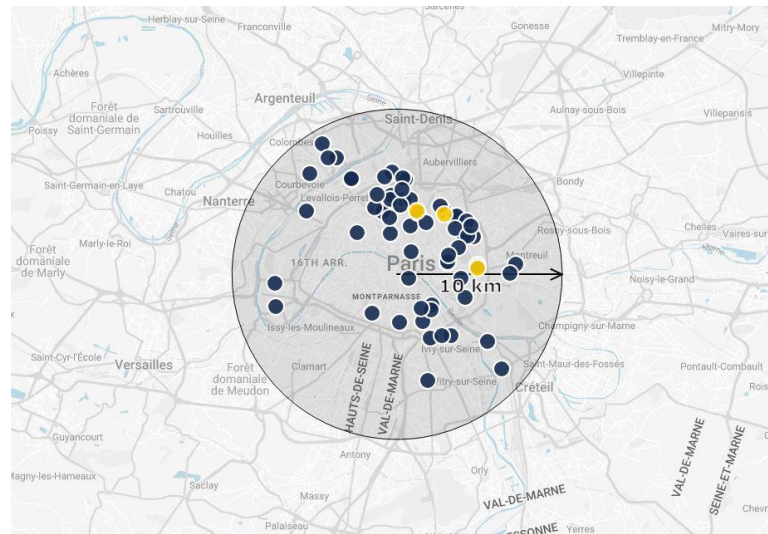
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består enbart av derivat efter försäljningen av aktierna i Castellum.
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

London



Paris



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar ● köpt fastighet

London

Paris

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	990	418
Direktavkastningskrav, procent	4,69	3,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	84	81
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	100	41
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	7	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	86	97

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 jan 2025	43,91	30,74
Valutakursförändringar	-1,27	0,66
Justerad total portfölj 1 jan 2025	42,64	31,40
Försäljning och avslutade projekt	-	0,04
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	42,64	31,44
Förändring i jämförbar portfölj	1,74	0,84
- Förändring i procent	4,1	2,7
Jämförbar portfölj 1 jan 2026	44,38	32,28
Köp och nybyggnation	-0,18	-
Total portfölj 1 jan 2026	44,20	32,28
Nyuthyrningshyra	47,59	37,44

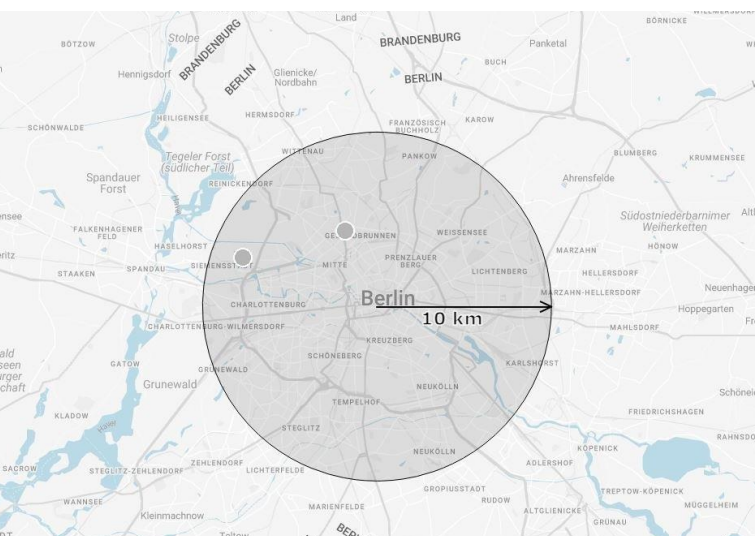
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	1,1	0,8
Lägenheter under uppgradering	1,1	3,5
Vakansgrad	2,2	4,3

Berlin



● köpta fastigheter

Berlin

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	55
Direktavkastningskrav, procent	3,75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	22
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	43
Walk score	69

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

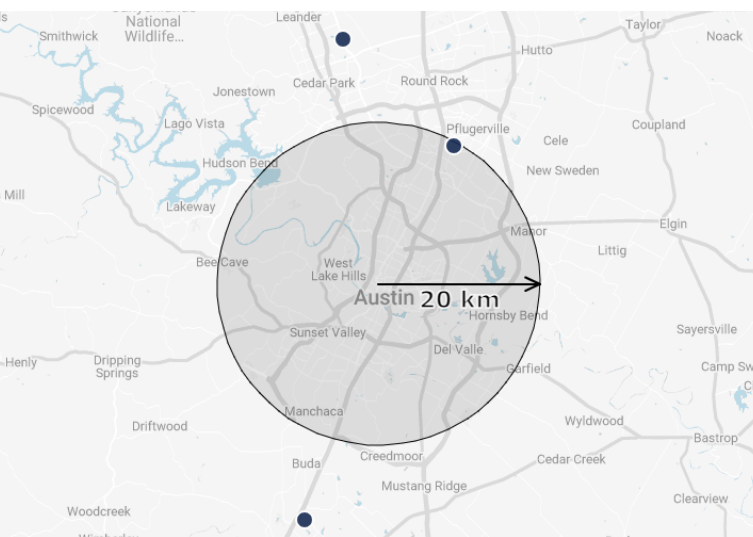
Total portfölj 1 jan 2025	-
Valutakursförändringar	-
Justerad total portfölj 1 jan 2025	-
Försäljning och avslutade projekt	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	-
Förändring i jämförbar portfölj	-
- Förändring i procent	0,0
Jämförbar portfölj 1 jan 2026	-
Köp och nybyggnation	10,19
Total portfölj 1 jan 2026	10,19
Nyuthyrningshyra	11,81

Vakansgrad bostäder

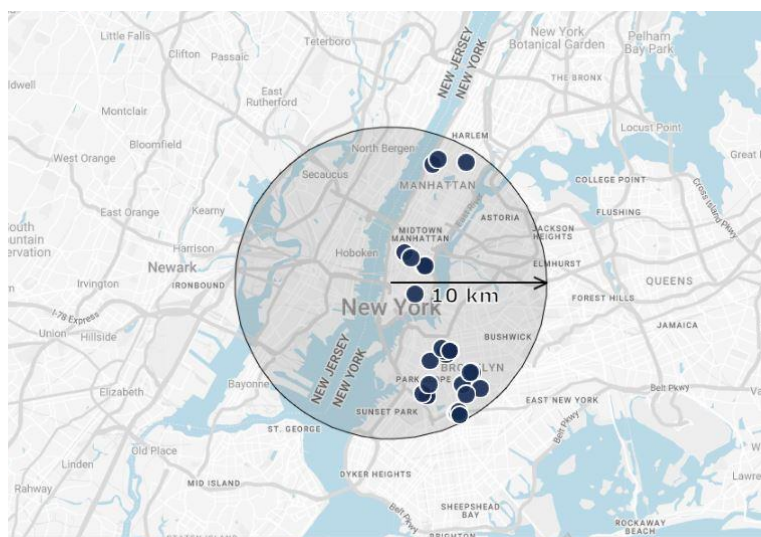
Procent

Reell vakansgrad	1,0
Lägenheter under uppgradering	0,8
Vakansgrad	1,8

Austin



New York



● jämförbara fastigheter

Austin

New York

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	125	603
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,35
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	16	96

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 jan 2025	16,87	35,31
Valutakursförändringar	-1,31	-1,84
Justerad total portfölj 1 jan 2025	15,56	33,47
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	15,56	33,47
Förändring i jämförbar portfölj	-1,23	1,43
- Förändring i procent	-7,9	4,3
Jämförbar portfölj 1 jan 2026	14,33	34,90
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2026	14,33	34,90
Nyuthyrningshyra	13,47	59,07

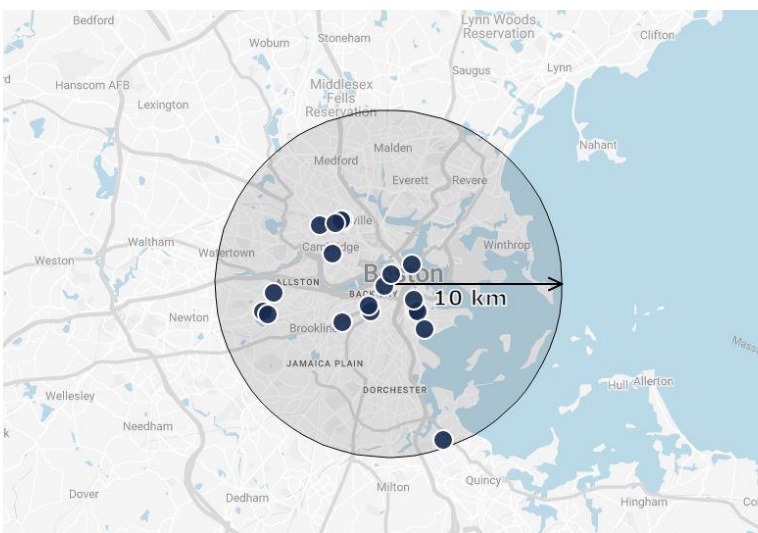
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	10,9	0,9
Lägenheter under uppgradering	0,0	1,6
Vakansgrad	10,9	2,5

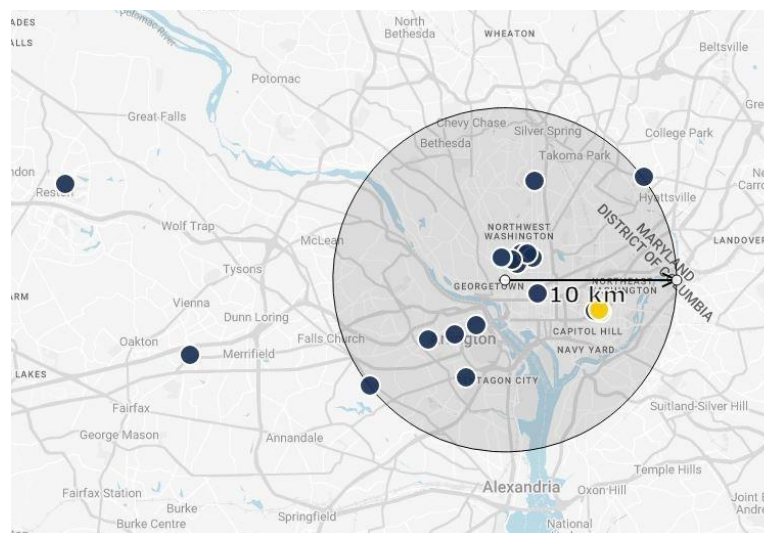
Boston



● jämförbara fastigheter

● sålda fastigheter

Washington D.C.



Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	567	927
Direktavkastningskrav, procent	5,04	5,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	78
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	255
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	90	79

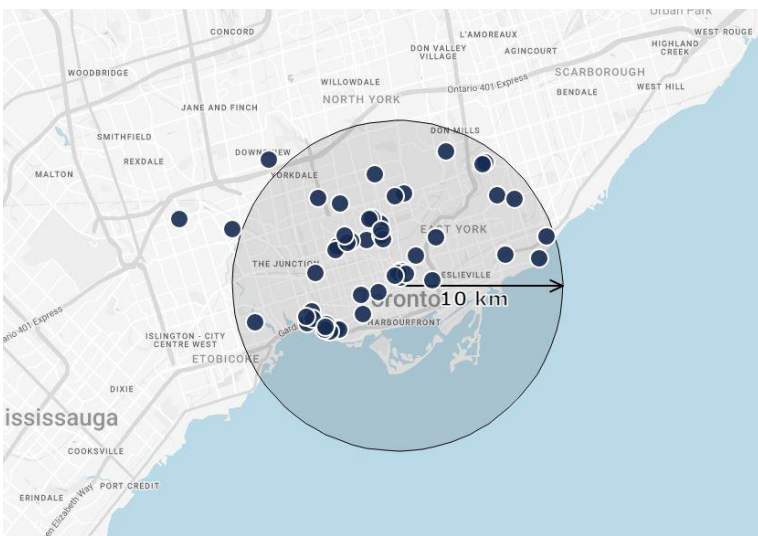
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2025	41,54	24,21
Valutakursförändringar	-2,24	-1,06
Justerad total portfölj 1 jan 2025	39,30	23,15
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	39,30	23,15
Förändring i jämförbar portfölj	1,03	0,71
- Förändring i procent	2,6	3,1
Jämförbar portfölj 1 jan 2026	40,33	23,86
Köp och nybyggnation	-	0,08
Total portfölj 1 jan 2026	40,34	23,94
Nyuthyrningshyra	42,02	26,15

Vakansgrad bostäder

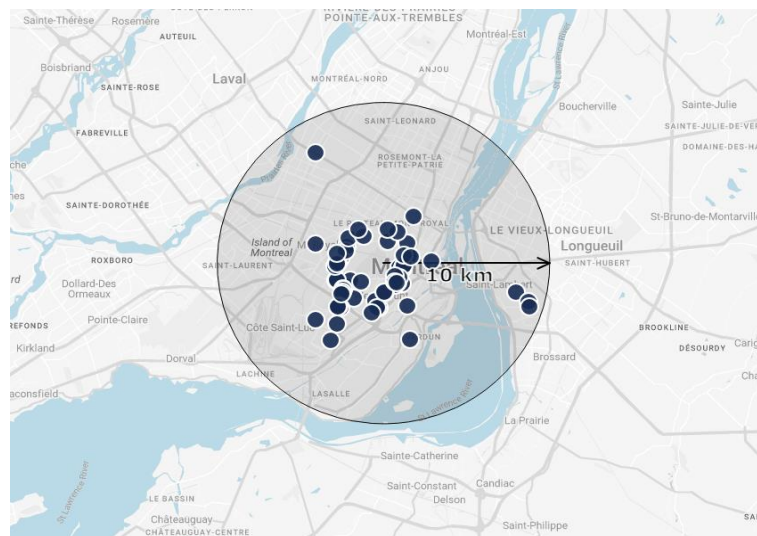
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,9	2,7
Lägenheter under uppgradering	3,3	1,2
Vakansgrad	5,2	3,9

Toronto



● jämförbara fastigheter

Montreal

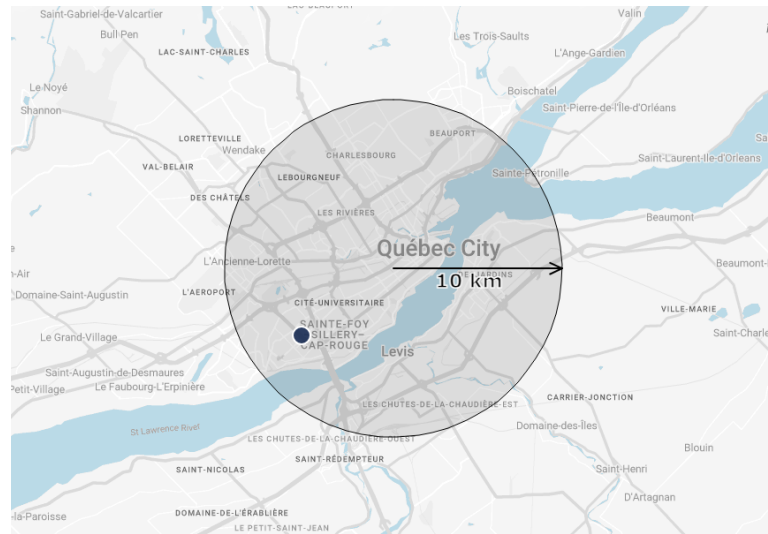


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	928	989
Direktavkastningskrav, procent	4,69	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	66	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	302
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	87	94
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2025	19,30	15,85
Valutakursförändringar	-1,13	-0,95
Justerad total portfölj 1 jan 2025	18,17	14,90
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	18,17	14,90
Förändring i jämförbar portfölj	0,51	0,73
- Förändring i procent	2,8	4,9
Jämförbar portfölj 1 jan 2026	18,68	15,63
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jan 2026	18,68	15,63
Nyuthyrningshyra	24,78	17,81
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,7	3,0
Lägenheter under uppgradering	1,7	1,6
Vakansgrad	3,4	4,6

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	45	22
Direktavkastningskrav, procent	4,90	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	6
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	17	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	69	71
Walk score	73	86
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jan 2025	8,99	8,87
Valutakursförändringar	-0,52	-0,59
Justerad total portfölj 1 jan 2025	8,47	8,28
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jan 2025	8,47	8,28
Förändring i jämförbar portfölj	0,60	0,69
- Förändring i procent	7,0	8,4
Jämförbar portfölj 1 jan 2026	9,07	8,97
Köp och nybyggnation	4,62	-
Total portfölj 1 jan 2026	13,69	8,97
Nyuthyrningshyra	16,08	10,66
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,4	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,6	0,9
Vakansgrad	2,0	0,9

certifiering av portföljen i Montreal och Paris

Akelius har uppnått BOMA Building Environmental Standards-certifiering för elva fastigheter i Montréal.

Certifieringarna erkänner goda hållbarhetsåtgärder och effektiv drift.

Teamet har implementerat initiativ inom energi, koldioxid, vatten, avfall och hälsa i hela fastighetsportföljen.

Personal engagerade hyresgäster tidigt genom hållbarhetspaket vid inflyttning och träffar för att lära känna varandra.

Löpande uppgraderingar har minskat driftskostnaderna och främjat hyresgästernas välbefinnande.

Paris erhöll dessutom certifieringen NF Habitat Exploitation för fyra fastigheter.

Certifieringen erkänner strukturerade och transparenta förvaltningssystem.

Den bekräftar högkvalitativt arbete med underhåll och fastighetsdrift.

Den lyfter även fram stark miljöprestanda och hållbarhetsinsatser.

Teamet förbättrade processer och stärkte uppföljningen för att uppfylla certifieringskraven.

Ytterligare fem fastigheter är under förberedelse för certifiering.

hållbarhetsresultat

	31 dec 2025	2024	2023	2022	2021
Miljöcertifieringar, fastigheter					
Certifierad fastighetsyta, procent	12	5	5	0	e/t
Antal certifieringar	30	7	4	3	2
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	31	26	3	13	e/t
Energiförbrukning					
Total elförbrukning, MWh ¹	53 825	56 057	49 419	48 310	39 815
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	100	95	100	92	91
Antal anställda	604	628	655	755	865
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar ²	24,75	76,63	0,00	0,00	0,96

1) Total elförbrukning avser tre kvartal faktiskt utfall plus estimerad förbrukning för fjärde kvartalet 2025.

2) Per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 okt-dec 3 mån	2024 okt-dec 3 mån
Hysesintäkter	1	368	357	92	92
Driftskostnader	2	-135	-132	-34	-33
Underhåll	2	-21	-25	-6	-7
Driftöverskott	2	212	200	52	52
Centrala administrationskostnader		-10	-14	-3	-3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	202	186	49	49
Avskrivningar		-3	-3	-1	-1
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1	2	-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-42	-104	-75	19
Rörelseresultat		156	81	-27	67
Ränteintäkter ¹	4	20	30	4	7
Räntekostnader ²	4	-49	-65	-14	-15
Räntekostnader hybridobligationer	4	-8	-8	-2	-2
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	43	-97	-	-125
Värdeförändring derivat	4	2	28	1	2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-39	-27	1	4
Resultat före skatt	5	125	-58	-37	-62
Aktuell skatt	6	-7	-4	-3	-1
Uppskjuten skatt	6	8	-17	6	9
Resultat³		126	-79	-34	-54
Poster som kan komma att omföras till resultatet					
Omräkningsdifferenser	7	-477	145	30	204
Skatt till poster som kan omföras	7	8	2	-	-2
Övrigt totalresultat	7	-469	147	30	202
Totalresultat³		-343	68	-4	148
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,02	-0,01	-0,01	-0,01

1) inkluderar ränteintäkter om 12 meur (22) avseende räntederivat

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

3) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1 hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 368 meur (357), en ökning med 3,1 procent jämfört med samma period 2024.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 16 meur (23), 4,8 procent (6,8).

Försvagning av USD och CAD gentemot EUR påverkade hyresintäkterna negativt jämfört med 2024 med 15 meuro.

12 966 hyresavtal (12 752) med en årshyra om 209 meur (205) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 217 meur (214), en ökning med 4,0 procent (4,5).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,8 procentenheter till 3,9 procent (4,7) jämfört med slutet av 2024.

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

Vakansen var till 42 procent (60) till följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad ökade med 0,4 procentenheter till 2,3 procent (1,9) under perioden.

not 2 driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 156 meur (157). 21 meur (25) avsåg underhåll, motsvarande 17 euro per kvadratmeter (20) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 212 meur (200). Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 13 meuro motsvarande 7,0 procent (14,3).

Trots stabila hyresintäkter mellan kvartalen i lokal valuta, påverkade försvagningen av USD och CAD gentemot EUR årets ackumulerade resultat negativt.

Överskottsgraden uppgick till 57,4 procent (55,9).

not 3 EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 202 meur (186), en ökning med 8,2 procent jämfört med

samma period 2024. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och minskade administrationskostnader.

not 4 finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 20 meur (30), där 12 meur (22) avsåg ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 49 meur (65), där 2 meur (13) avsåg räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 8 meur (8).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med 43 meur (-97).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 2 meur (28).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -39 meur (-27), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat och lån i annan valuta.

not 5 resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 125 meur (-58).

Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst relaterad till förändring i verkligt värde på finansiella tillgångar och fastigheter.

not 6 skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 1 meur (-21).

Redovisad skatt är främst hänförlig till återföring av ej tidigare bokförd uppskjuten skattefordran på grund av ökad lönsamhet i relation till föregående år.

not 7 övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -469 meur (147) och är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	5 659	5 972
Rörelsefastigheter	8	10	10
Nyttjanderättstillgångar		5	4
Materiella anläggningstillgångar		4	4
Derivat		26	40
Uppskjutna skattefordringar		18	3
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	-
Fordringar och övriga tillgångar		6	7
Summa anläggningstillgångar		5 728	6 040
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	544
Fordringar och övriga tillgångar		32	33
Derivat		-	1
Likvida medel	10, 12	182	100
Tillgångar som innehas för försäljning	8	-	11
Summa omsättningstillgångar		214	689
Summa tillgångar		5 942	6 729
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11	3 038	3 381
Summa eget kapital		3 038	3 381
Ej säkerställda lån	12	2 254	1 669
Säkerställda lån	12	170	96
Hybridobligationer		335	334
Leasingskulder		4	4
Derivat		-	1
Uppskjutna skatteskulder		40	44
Avsättningar		1	1
Övriga skulder		20	21
Summa långfristiga skulder		2 824	2 170
Ej säkerställda lån	12	-	1 076
Säkerställda lån	12	21	7
Leasingskulder		2	2
Derivat		-	16
Avsättningar		1	1
Övriga skulder		56	76
Summa kortfristiga skulder		80	1 178
Summa eget kapital och skulder		5 942	6 729

not 8 verkligt värde fastigheter 5 669 meur

Verkligt värde uppgick till 5 669 meur (5 992), vilket motsvarar 4,398 per kvadratmeter (4 748).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,88 (4,89).
Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -42 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -42 meur (-102), motsvarande -0,7 procent (-1,8).
Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 111 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 111 meur (157).
På årsbasis motsvarar det 87 euro per kvadratmeter (126).
19 procent (12) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 110 meur

Akelius har köpt fem fastigheter för 110 meur (135) under perioden.
Två är belägna i Ottawa, en i London och två i Berlin.

fastighetsförsäljningar 16 meur

Akelius sålde fastigheter för 16 meur (29) under perioden.
Två fastigheter samt de sista nio lägenheterna i en tredje fastighet har sålts i Paris.
Utöver detta såldes en lägenhet i London och en fastighet i Washington DC.

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 226 meur (691).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 44 meur (47) med en genomsnittlig löptid om 1,4 år (0,9).
Avtal som är avsedda att behållas förlängs innan förfallodag.

De outnyttjade bilaterala kreditavtalen tillhandahålls av 3 banker (4).

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 148 meur (5 638).

not 11 soliditet

Eget kapital minskade med 343 meur till 3 038 meur (3 381) under perioden. Förändringen är främst hänförlig till ogynnsam valutakursförändring.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 57 procent (55).

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.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd en tvångsinlösen av de återstående D-aktier 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. Tvångsinlösen av de återstående D-aktierna färdigställdes den 8 september 2025.

Därmed äger Akelius Apartments Ltd äger alla D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

not 12 nettoskuld 2 263 meur

Under perioden minskade låan exklusive hybridobligationer med 403 meur till 2 445 meur (2 848).

Akelius återbetalade obligationer under årets första och tredje kvartal.

Ny säkerställd skuld i Kanada samt ökad skuld till närstående togs upp under det andra respektive tredje kvartalet.

Låan utan säkerhet består av 3 obligationer (5) och 658 meur i låan från närstående.

200 meur av låan från närstående förfaller inom två år och resterande 458 meur förfaller inom tre år.

Belåningsgraden uppgick till 39 procent (36), en ökning med 3 procentenheter jämfört med slutet av 2024.

Styrelsen uppdaterade under året den finansiella policyn och fastställde den högsta tillåtna belåningsgraden till 40 procent.

Likvida medel uppgick till 182 meur (644). Nettoskulden uppgick till 2 263 meur (2 204).

löptid 3,2 år

Låan exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år, jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024. 21 meur (1 083) förfaller inom ett år.

räntebindning 3,6 år

357 meur (861) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 3,6 år för skuldportföljen inklusive derivat men exklusive hybridobligationer, jämfört med 3,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta 1,91 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer ökat från 1,15 procent till 1,91 procent.

kreditbetyg

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

Kreditutsikterna är stabila.

Kreditbetyget för hybridobligationer utgivna av Akelius Residential Property AB (publ) är BB.

ej pantsatt kvot 2,53

Den ej pantsatta kvoten var 2,53, 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	-	-	147	-79	68
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning	-	-22	-	-	-22
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	-	-	-	126	126
Övrigt totalresultat	-	-	-469	-	-469
Periodens totalresultat	-	-	-469	126	-343
Eget kapital, 31 dec 2025	373	2 782	-268	151	3 038

Koncernen har också ett innehav utan bestämmande inflytande om mindre än 1 meur som innehas av Giannis Beta, en närstående part, vilket inte visas i tabellen ovan.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 okt-dec 3 mån	2024 okt-dec 3 mån
Driftöverskott	212	200	52	52
Centrala administrationskostnader	-10	-14	-3	-3
Erlagda räntor	-71	-74	-16	-6
Erhållna räntor	20	29	3	6
Betald skatt	-6	-1	-3	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	145	140	33	49
Förändring rörelsefordringar	-5	-1	5	8
Förändring rörelseskulder	-	-3	-	-6
Kassaflöde från löpande verksamheten	140	136	38	51
Investeringar i fastigheter	-111	-157	-36	-41
Köp av fastigheter*	-110	-136	-19	-66
Köp av övriga tillgångar	-2	-1	-1	-
Försäljning av fastigheter	16	28	1	15
Försäljning av finansiella tillgångar	604	188	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	397	-78	-55	-92
Nyemission	-	502	-	-
Upptagna lån	677	176	-	50
Amortering av lån	-1 063	-702	-1	-75
Reglering av derivat	-54	14	-	17
Amortering leasing	-1	-1	-1	-
Utdelning D-aktier	-6	-22	-	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447	-33	-2	-13
Periodens kassaflöde	90	25	-19	-54
Likvida medel vid periodens början	100	74	199	154
Valutakursdifferens i likvida medel	-8	1	2	-
Likvida medel vid periodens slut	182	100	182	100

*) -110 meur för förvärv av fem fastigheter.

segmentinformation

driftöverskott jan–dec 2025

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	53	-12	-3	38
Paris	18	-7	-1	10
Berlin	1	-	-	1
Europa	72	-19	-4	49
Washington D.C.	77	-31	-5	41
New York	52	-23	-3	26
Boston	39	-13	-2	24
Austin	13	-6	-1	6
USA	181	-73	-11	97
Toronto	55	-21	-3	31
Montreal	56	-20	-3	33
Ottawa	2	-1	-	1
Quebec City	2	-1	-	1
Kanada	115	-43	-6	66
Summa	368	-135	-21	212

driftöverskott jan–dec 2024

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

segmentinformation

totalavkastning fastigheter jan–dec 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	38	2	40	4,0	71,8	990
Paris	10	1	11	2,6	57,1	418
Berlin	1	-5	-4	-	58,3	55
Europa	49	-2	47	3,3	67,9	1 463
Washington D.C.	41	47	88	9,1	54,1	927
New York	26	-22	4	0,5	49,3	603
Boston	24	-9	15	2,3	61,1	567
Austin	6	-16	-10	-6,8	43,4	125
USA	97	-	97	3,9	53,5	2 222
Toronto	31	-48	-17	-1,7	55,9	928
Montreal	33	5	38	3,6	58,3	989
Ottawa	1	1	2	10,0	62,6	45
Quebec City	1	1	2	11,3	50,0	22
Kanada	66	-41	25	1,2	57,1	1 984
Summa	212	-43	169	2,8	57,4	5 669

totalavkastning fastigheter jan–dec 2024

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	34	-5	29	3,0	70,4	1 006
Paris	7	3	10	2,4	42,4	419
Europa	41	-2	39	2,8	63,1	1 425
Washington D.C.	39	-3	36	4,4	54,2	983
New York	24	-10	14	2,3	47,2	685
Boston	24	-5	19	3,3	61,3	636
Austin	7	-20	-13	-8,2	46,3	157
USA	94	-38	56	2,5	53,1	2 461
Toronto	32	-69	-37	-3,4	55,4	1 036
Montreal	31	5	36	3,9	57,3	1 028
Ottawa	1	1	2	11,2	57,5	21
Quebec City	1	1	2	9,1	46,7	21
Kanada	65	-62	3	0,1	56,2	2 106
Summa	200	-102	98	1,7	55,9	5 992

nyckeltal

	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 038	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	-10	2	-8	-8	52
Substansvärde, meur	3 034	3 397	2 863	4 433	7 087
Driftresultat					
Hyesintäkter, meur	368	357	333	303	212
Tillväxt hyesintäkter, procent	3,1	7,4	10,0	42,9	12,1
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	4,8	6,8	10,8	11,9	1,5
Driftöverskott, meur	212	200	173	148	99
Tillväxt driftöverskott, procent	5,9	15,7	16,7	49,6	8,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	7,0	14,3	18,0	18,9	-2,1
Överskottsgrad, procent	57,4	55,9	51,9	48,9	46,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	39	36	42	16	0
Ej pantsatt kvot	2,53	2,37	1,97	2,50	3,76
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	4,7	21,7	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	6,9	5,3	22,0	9,6	2,8
Genomsnittlig ränta, procent	1,91	1,15	1,38	1,20	1,51
Räntebindning, år	3,6	3,7	4,1	5,1	5,4
Kapitalbindning, år	3,2	2,7	3,1	4,0	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 650	20 072	19 652	19 545	17 770
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 289	1 262	1 233	1 234	1 115
Hyespotential, procent	18	20	21	22	25
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,3	1,9	1,3	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	3,9	4,7	5,9	8,1	12,5
Omsättning hyresgäster, procent	24	23	23	25	27
Verkligt värde, euro/kvm	4 398	4 748	4 613	5 001	5 399
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	366	377	337	317	258
Direktavkastningskrav, procent	4,88	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	-42	-102	-582	-592	1 719
Investering, meur	111	157	194	205	360
Köp, meur	110	135	-	457	588
Försäljning, meur	-16	-29	-5	-11	-9 138
Valutakursdifferenser, meur	-486	145	-94	94	352
Utgående verkligt värde, meur	5 669	5 992	5 686	6 173	6 020

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2025 okt-dec 3 mån	2024 okt-dec 3 mån
Centrala administrationskostnader	-3	-3	-1	-1
Rörelseresultat	-3	-3	-1	-1
Resultat från aktier i dotterbolag	-81	17	-8	-
Finansiella intäkter	42	153	9	15
Finansiella kostnader	-128	-109	-11	-1
Värdeförändring finansiella tillgångar	43	-97	-	-125
Värdeförändring derivat	2	28	1	2
Resultat före bokslutsdispositioner	-125	-11	-10	-110
Bokslutsdispositioner	4	-2	4	-2
Resultat före skatt	-121	-13	-6	-112
Skatt	14	-21	-2	-5
Periodens resultat	-107	-34	-8	-117

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i koncernbolag	5 016	5 100
Fordringar på koncernbolag	303	494
Derivat	26	40
Uppskjutna skattefordringar	15	-
Övriga tillgångar	-	1
Summa anläggningstillgångar	5 360	5 635
Fordringar på koncernbolag	97	0
Finansiella tillgångar	-	544
Derivat	-	1
Övriga fordringar	4	3
Likvida medel	165	87
Summa omsättningstillgångar	266	635
Summa tillgångar	5 626	6 270
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	376	376
Fritt eget kapital	2 628	2 735
Summa eget kapital	3 004	3 111
Obeskattade reserver	-	4
Räntebärande skulder	335	334
Räntebärande skulder koncernbolag	2 257	1 675
Derivat	-	1
Avsättningar	-	1
Summa långfristiga skulder	2 592	2 011
Räntebärande skulder	-	1 076
Räntebärande skulder koncernbolag	3	4
Derivat	-	16
Övriga skulder	11	32
Övriga skulder koncernbolag	16	16
Summa kortfristiga skulder	30	1 144
Summa eget kapital och skulder	5 626	6 270

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	3 038	3 381
Uppskjuten skatt	22	40
Derivat	-26	-24
Substansvärde	3 034	3 397
Summa räntebärande skulder	2 780	3 182
Hybridobligationer	-335	-334
Likvida medel	-182	-100
Finansiella tillgångar	-	-544
Netto räntebärande skulder	2 263	2 204
Summa tillgångar	5 942	6 729
Likvida medel	-182	-100
Finansiella tillgångar	-	-544
Nettotillgångar	5 760	6 085
Belåningsgrad, procent	39	36

genomsnittlig ränta

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 445	2 848
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	47	33
Genomsnittlig ränta	1,91	1,15

likviditet

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Likvida medel	182	100
Outnyttjade kreditavtal	44	47
Finansiella tillgångar	-	544
Likviditet	226	691

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Ej pantsatta fastigheter	5 148	5 638
Nyttjanderättstillgångar	5	4
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Uppskjutna skattefordringar	18	4
Finansiella tillgångar	-	544
Kundfordringar och andra fordringar	38	40
Derivat	26	41
Ej pantsatta tillgångar	5 239	6 275
Ej säkerställda lån	2 254	2 745
Likvida medel	-182	-100
Netto ej säkerställd senior skuld	2 072	2 645
Ej pantsatt kvot	2,53	2,37

eget kapital

meur	31 dec 2025	31 dec 2024
Periodens totalresultat	-343	68
Ingående eget kapital	3 381	2 833
Avkastning på eget kapital, procent	-10	2
Eget kapital	3 038	3 381
Hybridkapital	335	334
Eget kapital och hybridkapital	3 373	3 715
Summa tillgångar	5 942	6 729
Soliditet, procent	51	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	55

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	dec 2024- dec 2025
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2024	186
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	16
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	13
Köp och försäljning hysesintäkter	9
Köp och försäljning fastighetskostnader	-4
Köp och försäljning driftöverskott	5
Serviceintäkter	1
Valutakursdifferenser	-7
Centrala administrationskostnader	4
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 dec 2025	202

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	368	357	3,1
Förvärv och avyttringar	-11	-2	
Serviceintäkter	-6	-5	
Valutakursdifferenser	-	-15	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	351	335	4,8
Driftöverskott	212	200	5,9
Förvärv och avyttringar	-8	-2	
Valutakursdifferenser	-	-7	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	204	191	7,0

realiserad värdetillväxt

meur	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	16	29
Försäljningskostnader	-1	-
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-36	-51
Realiserad värdetillväxt	-21	-22

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

Denna bokslutskommuniké för Akelius Residential Property-koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Redovisningen för moderbolaget, Akelius Residential Property AB (publ), org. nr 556156-0383, är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i bokslutskommunikéen.

Siffrorna i denna bokslutskommuniké har avrundats, medan beräkningarna utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal inte summerar korrekt.

risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen står inför flera olika typer av risker.

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostäder i storstäder.

Starka hyresmarknader för bostäder i Akelius städer reducerar risken för långsiktiga vakanser på aggregerad nivå.

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt. Tillgång till kapital från ett flertal banker, via kapitalmarknaden, och den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd minskar refinansieringsrisken.

Koncernen påverkas även av externa risker, exempelvis valutafluktuationer, ändrade hyresregleringar samt klimatrisker.

Dessa riskområden kan påverka verksamheten negativt både på lång och kort sikt.

För en mer detaljerad beskrivning över koncernen risker och osäkerhetsfaktorer, se Akelius årsredovisning 2024.

Risikexponeringen har inte väsentligt förändrats sedan årsredovisningen.

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.

kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 145 meur (140).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 397 meur (-78) 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 -447 meur (-33) i perioden.

Finansieringsverksamheten är främst påverkad av återbetalning av skulder om 1 063 meur och nyupptagna lån om 677 meur.

fjärde kvartalet

Hyresintäkterna uppgick till 92 meur (92). Fastighetskostnaderna uppgick till 40 meur (40).

Driftöverskottet uppgick till 52 meur (52). Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -75 meur (19). Finansnettot var -10 meur (-129).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -37 meur (-62).

Kassaflödet uppgick till -19 meur (-54). Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 38 meur (51).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -55 meur (-92).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 meur (-13).

moderbolaget

Den 27 augusti 2025 höll Akelius Residential Property (publ) en extra bolagsstämma. Under mötet avgick styrelsens ordförande Pål Ahlsén från sin position. Jonas Rogberg valdes in som styrelseledamot och utsågs till styrelsens ordförande, med mandat att tjänstgöra fram till nästa ordinarie årsstämma.

Förändringen i räntebärande skulder under perioden beror på återbetalning av två obligationer samt nyupptagna lån från närstående, delvis uppvägt av ny skuld från närstående parter.

Resultat från aktier i dotterbolag inkluderar främst nedskrivning av aktier om -81 meur (17), till följd av värdenedgång på fastigheter i dotterbolag i euro.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till -121 meur (-13).

Från och med Q1 2026 kommer personal från Akelius Technology AB, ett närstående bolag, att överföras till Akelius Residential Property AB (publ).

Ingen kostnadsökning förväntas eftersom funktionen tidigare debiterades till Akelius Residential Property AB (publ).

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.

I februari 2025 lämnade Akelius Foundation, via Akelius Apartments Ltd, ett offentligt kontanterbjudande om 1,9 euro per D-aktie.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd tvångsinlösen av de återstående D-aktierna, vilket slutfördes den 8 september 2025.

Som ett resultat äger Akelius Apartments Ltd samtliga D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

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 AB (publ).

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 2 meur (2) netto. Dessa redovisas under centrala administrationskostnader i resultaträkningen.

Total skuld mot närstående var 659 meur (75),

varav 1 meur är ej räntebärande.

429 meur avser lån från moderbolaget Akelius Apartments Ltd.

Räntekostnader avseende lån uppgick till 15 meur (2).

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd. reducerades efter det tredje kvartalet.

Vid årets slut uppgick det återstående utrymmet under garantin till 1 500 meur.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2024.

årsstämma 2026

Akelius Residential Property AB (publ):s årsstämma kommer att hållas den 14 april 2026.

Styrelsen föreslår att ingen vinstutdelning görs för räkenskapsåret 2025.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 6 februari 2026

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.

Intjäningskapacitet ska inte likställas en prognos för de kommande tolv månaderna. Den innehåller ingen uppskattning av hyra, vakans, valutakursförändring, framtida köp och försäljningar av fastigheter eller ränteförändringar.

justerat EBITDA

EBITDA, plus övriga finansiella administrativa 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 obligatoriska 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*, justerat EBITDA baserat på intjäningskapacitet, avtalade fastighetsförsäljningar samt finansiell garanti från ägare.

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, hybridlån, likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar.

Används för analys av bolagets reella skuldsättning.

nettoräntekostnader

Summa räntekostnader, inklusive räntenetto för räntederivat, exklusive ränta på hybridlån, 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 EBITDA 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,
Tegnérgatan 2A
113 58 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, Berlin, 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 väl diversifierade kapitalmarknadsverksamhet omfattar noterade seniora ej säkerställda obligationer och hybridobligationer.

hållbarhet beaktas i alla beslut

Ett av Akelius främsta hållbarhetsmål är att uppnå klimatneutralitet år 2050.

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

kalender

årsredovisning 2025	13 mars 2026
årsstämma 2026	14 april 2026
delårsrapport jan-mar 2026	30 april 2026