

delårsrapport

januari till mars 2026

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 703	5 832	5 669
Antal lägenheter	20 690	20 014	20 650
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 256	1 226	1 253
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,2	1,6	2,3
Vakansgrad bostäder, procent	3,5	3,8	3,9
Hysespotential, procent	17	20	18
Belåningsgrad, procent	39	37	39
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, ratio	29,6	4,2	29,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,5	6,6	6,9
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 074	3 267	3 034
Hysesintäkter, meur	92	95	368
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	2,0	5,3	4,8
Driftöverskott, meur	51	53	212
Överskottsgrad, procent	56,1	56,0	57,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	1,7	8,1	7,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	48	51	202
Resultat, meur	-17	57	126

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



Wolliner Straße 9, Berlin

tillbaka på obligationsmarknaden med ett nytt obligationslån

Akelius Residential Property AB emitterade i mitten av mars 2026 en senior icke säkerställd obligation om 550 meur.

Obligationen löper till 2031 med en årlig fast ränta på 3,95 procent.

Orderboken var övertecknad närmare fem gånger, vilket visar att Akelius affärsmodell inte bara attraherar hyresgäster utan även investerare internationellt.

vakansgrad 3,5 procent

Vakansgraden minskade från 3,8 till 3,5 procent under de senaste tolv månaderna. Slutföra investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning fortsätter att löna sig. Vakansgraden exklusive renoveringar minskade också från 2,3 till 2,2 procent.

tillväxt 2,0 procent för hyresintäkter i jämförbart bestånd

Högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt är de främsta drivkrafterna.

Tillväxt i driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 1,7 procent.

värdeförändring om -50 meur på fastigheter.

Värdeförändringen var -50 meur, eller -0,9 procent.

Direktavkastningskravet ökade något från 4,88 till 4,89 procent under det första kvartalet, till följd av viss oro på marknaden.

Totalt verkligt värde på fastigheterna ökade från 5 669 meur till 5 703 meur, positivt påverkat av valutakursförändringar gentemot euron.

genomsnittlig ränta på 1,79 procent

Erhållen likvid från obligationen användes för att återbetala lån till närstående om 463 meur.

Det påverkade den genomsnittliga räntan positivt, som minskade från 1,91 till 1,79 procent.

kapitalbindning om 3,5 år

Skuldernas genomsnittliga löptid ökade till 3,5 år jämfört med 3,2 år vid slutet av 2025.

belåningsgrad om 39 procent

Belåningsgraden är oförändrad på 39 procent.

Akelius har en finansiell garanti på 1 500 meur från ägaren.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

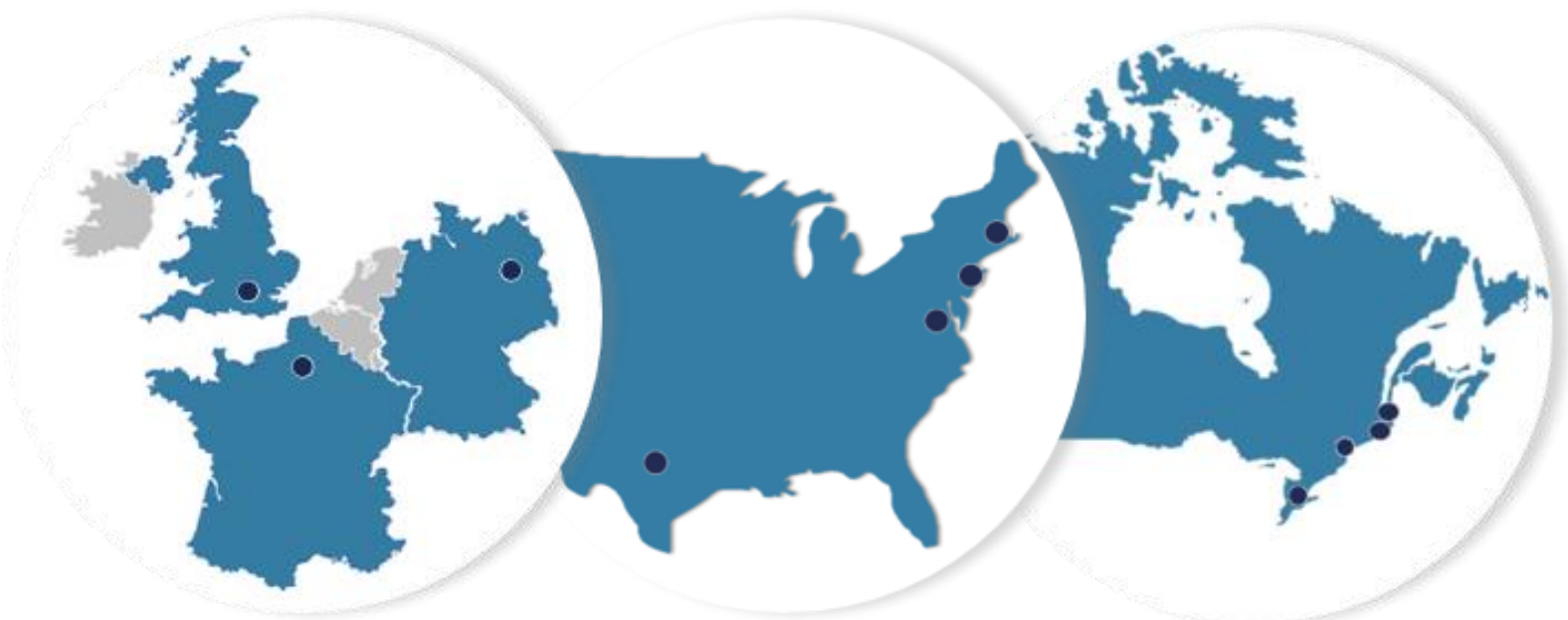
fastighetsbeståndet 31 mars 2026

verkligt värde fastigheter 5 703 meur

Europe

US

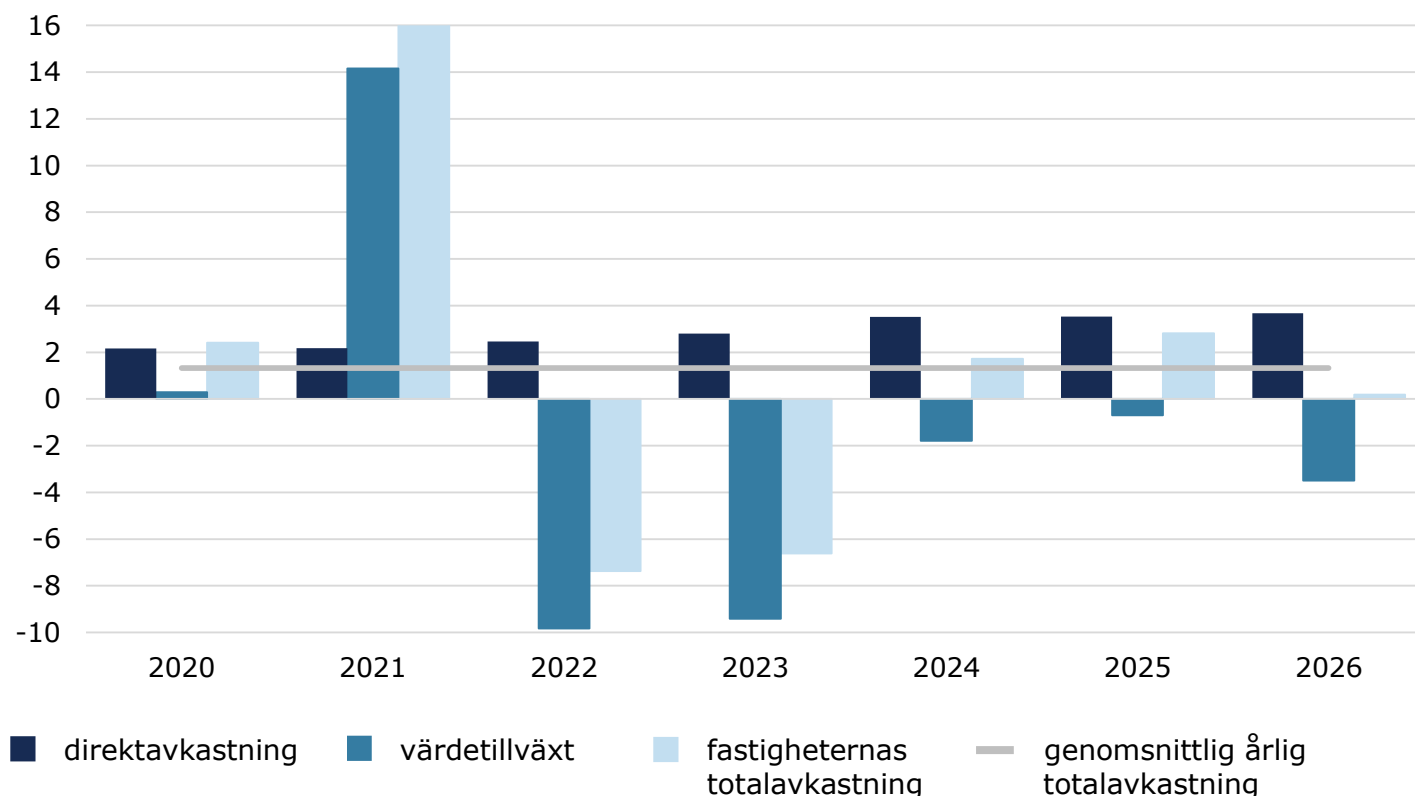
Canada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad bostäder, procent	Direkt- avkastn- ingskrav, procent
			meur	Euro/ kvm	Andel, procent		
London	2 497	107	995	9 335	18	1,3	4,69
Paris	1 358	45	419	9 279	7	4,5	3,92
Berlin	522	23	62	2 660	1	0,2	3,73
Europa	4 377	175	1 476	8 429	26	2,1	4,42
Washington D.C.	3 221	261	934	3 572	16	3,9	5,44
New York	1 746	123	615	5 021	11	2,8	5,34
Boston	1 258	81	580	7 141	10	5,8	5,05
Austin	861	66	118	1 798	2	9,1	5,00
USA	7 086	531	2 247	4 232	39	4,6	5,29
Toronto	4 292	243	919	3 778	16	3,3	4,71
Montreal	4 465	310	993	3 203	17	3,7	4,80
Ottawa	254	18	46	2 620	1	1,6	4,90
Quebec City	216	15	22	1 470	1	0,5	5,00
Kanada	9 227	586	1 980	3 379	35	3,3	4,76
Summa/ Genomsnitt	20 690	1 292	5 703	4 415	100	3,5	4,89

totalavkastning fastigheter 0,1 procent

procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2026	5 669	
Värdeförändringar	-50	-0,9
Investeringar	16	0,3
Köp	7	0,1
Försäljningar	-	0,0
Valutakursförändringar	61	1,1
Verkligt värde 31 mar 2026	5 703	0,6
Värdeförändringar	-50	-0,9
Driftöverskott	51	0,9
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	1	Per år: 0,1

direktavkastningskrav 4,89 procent

Procent	Direktavkastningskrav
1 jan 2026	4,88
Köp	0,00
Försäljningar	0,00
Jämförbara fastigheter	0,01
Valutakurs-förändringar	0,00
31 mar 2026	4,89

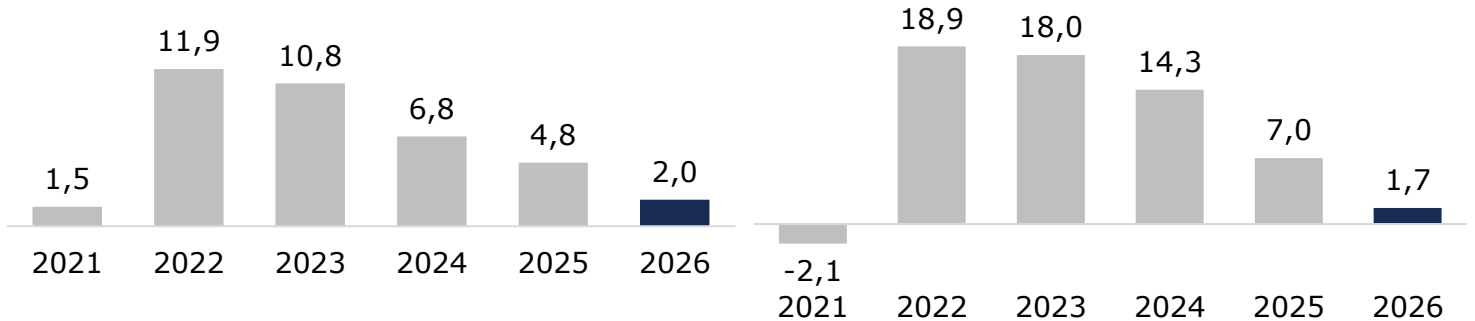
värdeförändring -50 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-39	-0,69
Avkastningskrav	-10	-0,19
Försäljningar	-	0,00
Köp	-1	-0,01
Värdeförändring	-50	-0,89

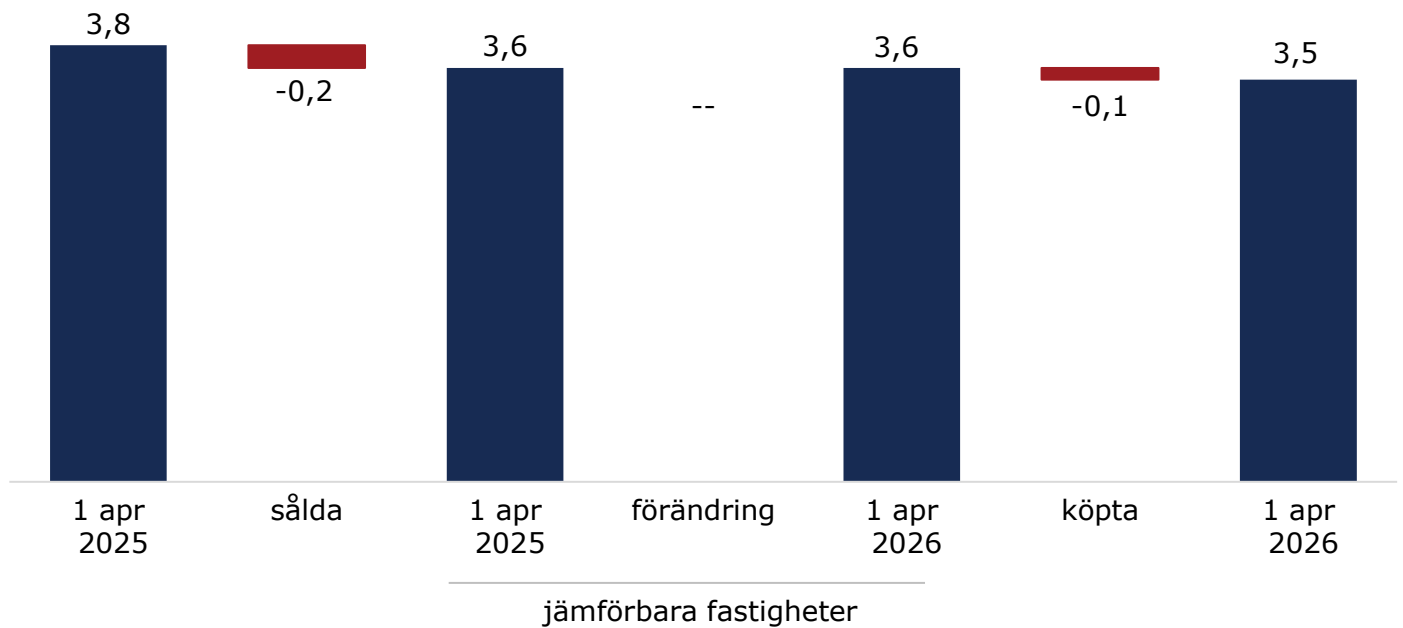
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 2,0 procent

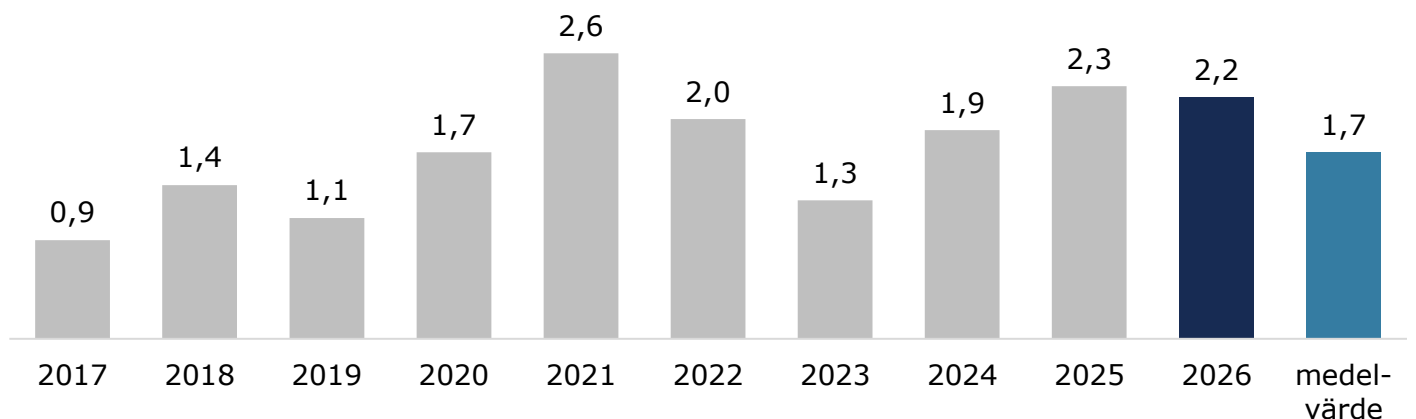
driftöverskott 1,7 procent



vakansgrad bostäder 3,5 procent

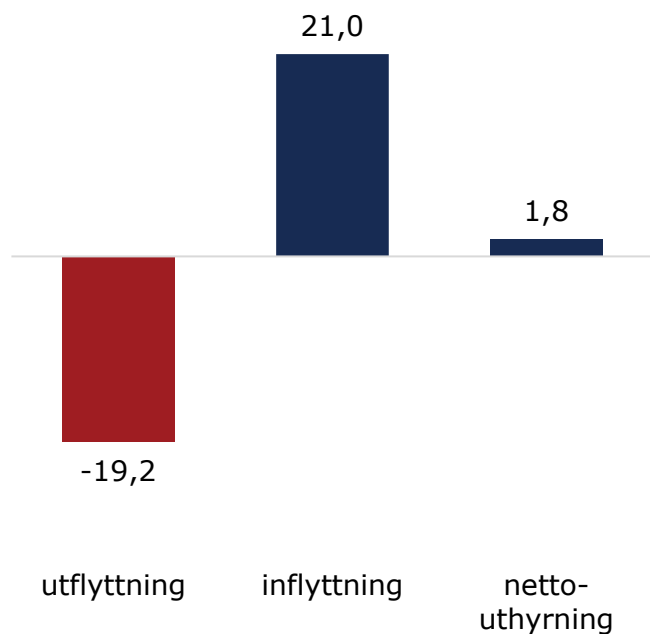


reell vakansgrad bostäder 2,2 procent

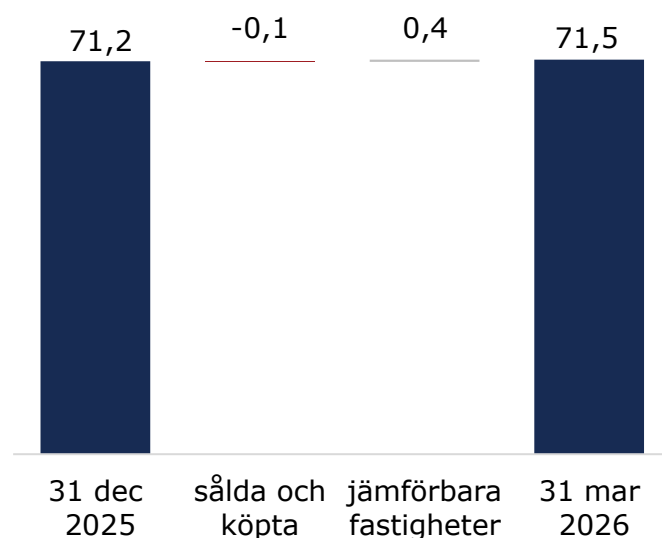


nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

nettouthyrning 1,8 meur
januari till mars 2026

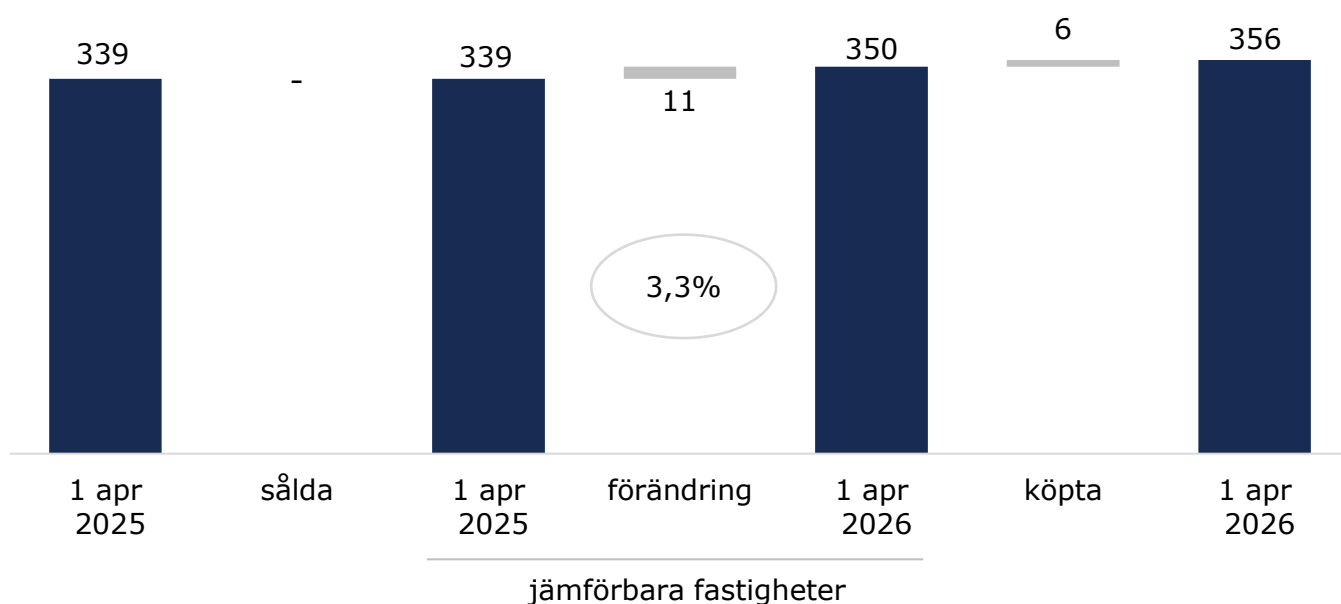


uppgraderade lägenheter
71,5 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

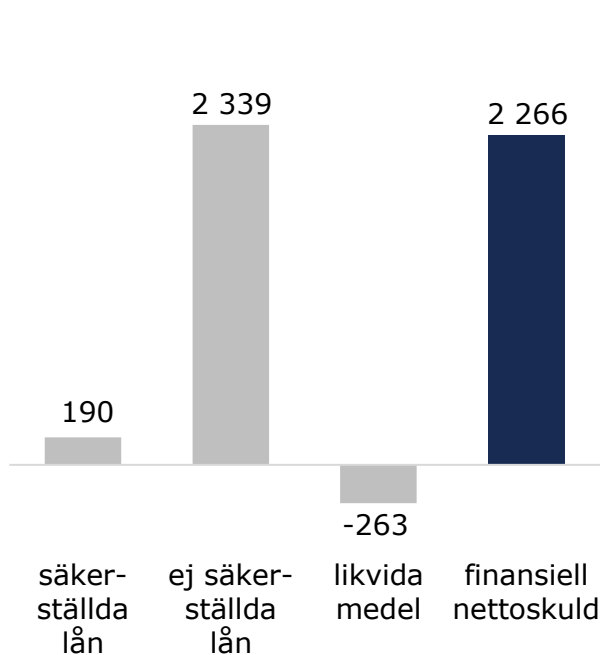
meur



finansiering

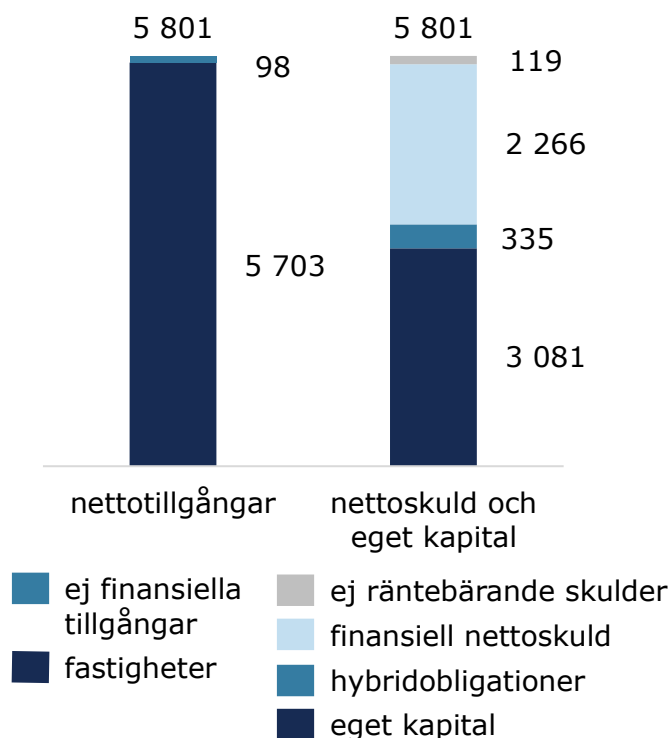
finansiell nettoskuld

meur



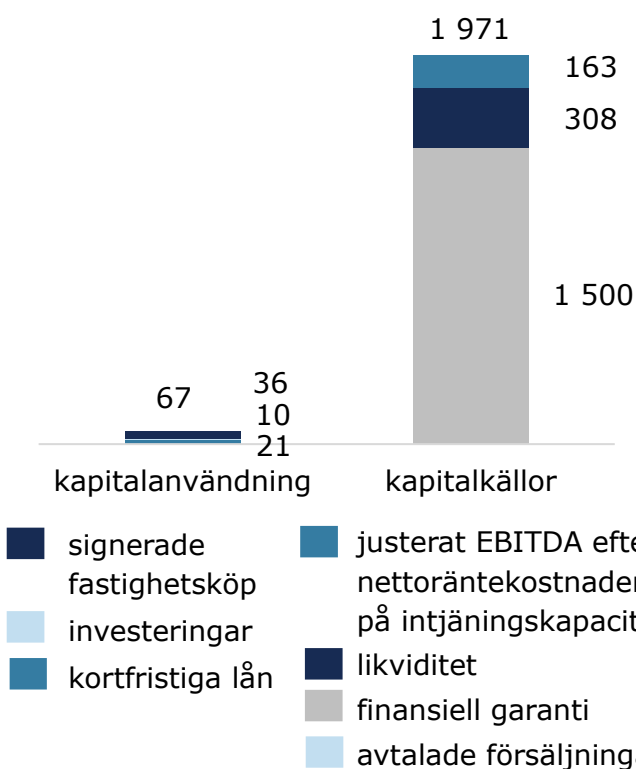
nettobalans

meur



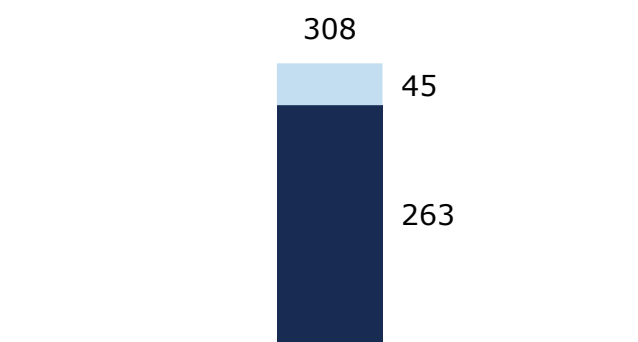
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

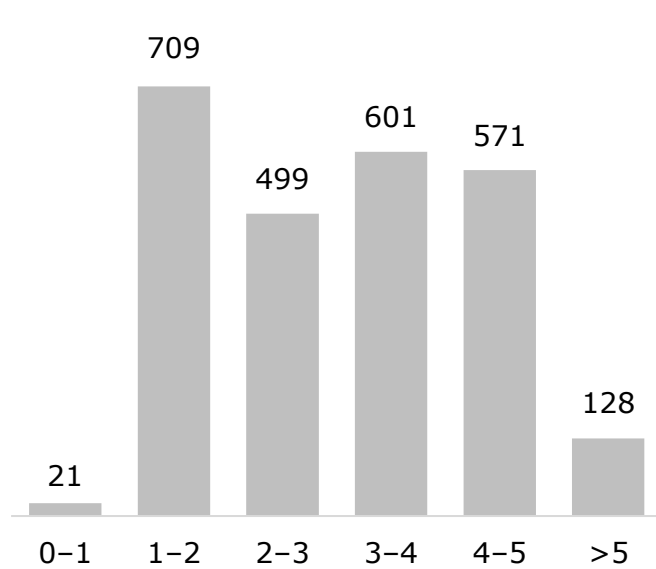
meur



finansiering

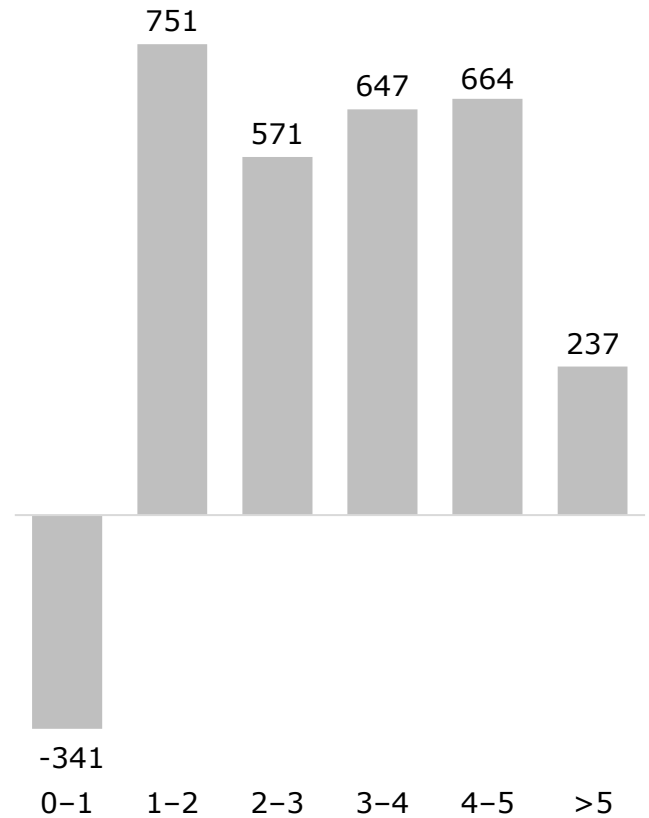
förfall kapitalbindning

meur per år

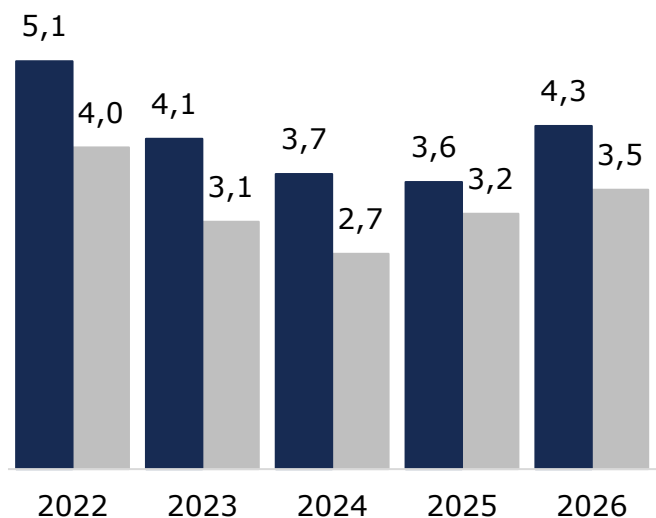


förfall räntebindning

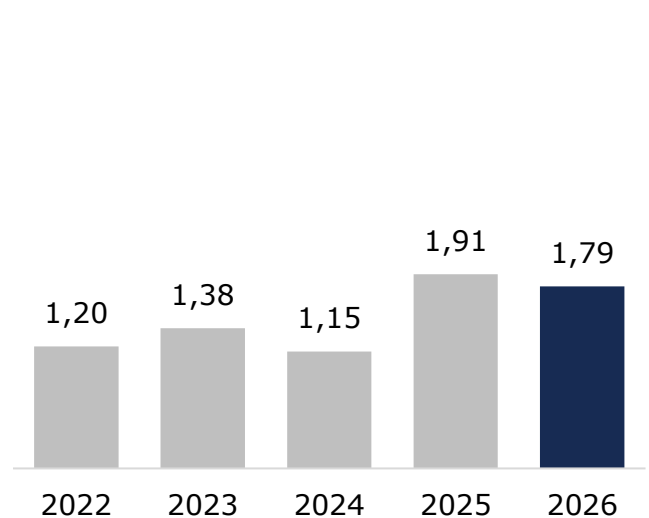
meur per år



kapitalbindning 3,5 år räntebindning 4,3 år



ränta 1,79 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	apr 2025– mar 2026	Intjänings- kapacitet per 31 mar 2026
Hysesintäkter	365	383
Driftskostnader	-133	-139
Underhåll	-22	-22
Driftöverskott	210	222
Centrala administrationskostnader	-11	-12
Övriga intäkter och kostnader	-	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	199	209
Övriga finansiella administrativa intäkter och kostnader	-1	-1
Justerat EBITDA	198	208
Nettoräntekostnader	-36	-45
Justerat EBITDA efter nettoräntekostnader	162	163
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	5,5	4,6
Realiserad värdetillväxt	4	
Räntetäckningsgrad	5,6	
Finansiell nettoskuld per 31 mar 2026	2 266	2 266
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,4	10,8

intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 31 mars 2026.

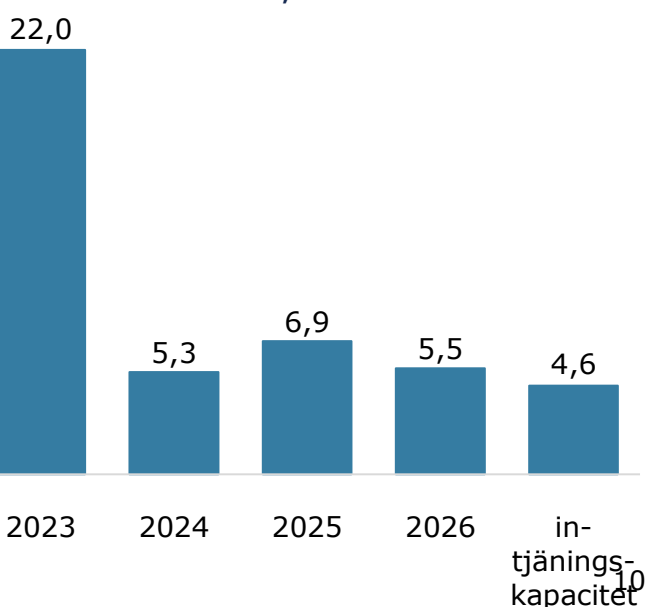
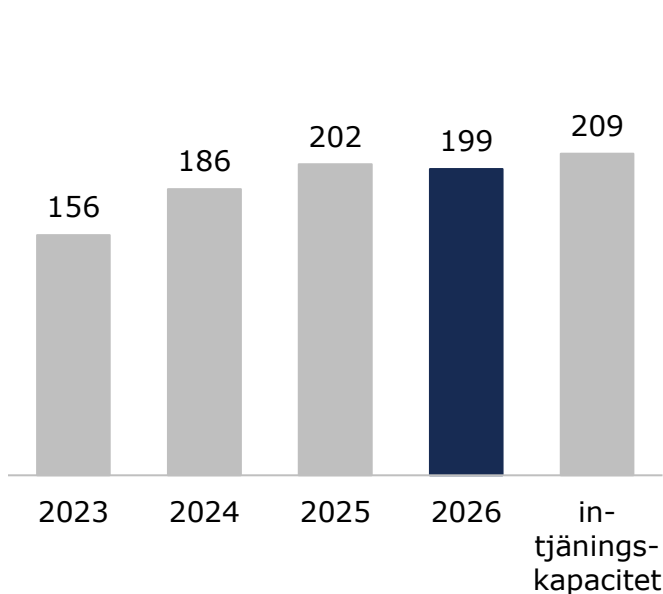
Hysesintäkter om 383 meur inkluderar 367 meur i hyresvärde för bostäder per 1 april 2026, 16 meur hyresintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

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

Hyresvärde för bostäder om 367 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 356 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

EBITDA 199 meur

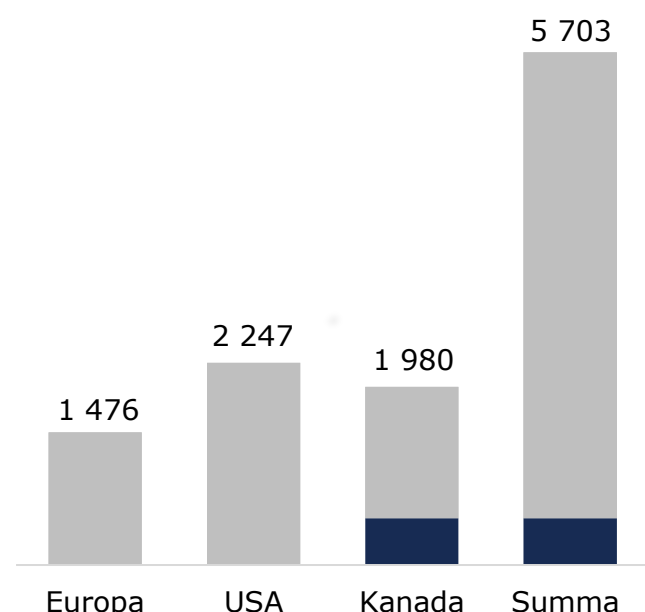
räntetäckningsgrad exklusive värdetillväxt 5,5



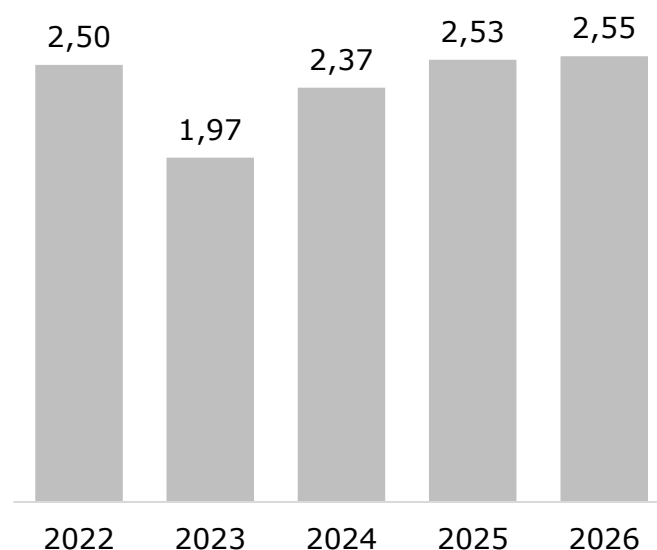
finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



ej pantsatt kvot



■ ej pantsatta ■ pantsatta

lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	31 mar 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	31 dec 2025
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Lån	2 529	2 380	2 445	2 351
Hybridobligationer	335	331	335	329
Summa	2 864	2 711	2 780	2 680

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	31 mar 2026	31 dec 2025
Tillgångar	29	26
Skulder	0	0

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.

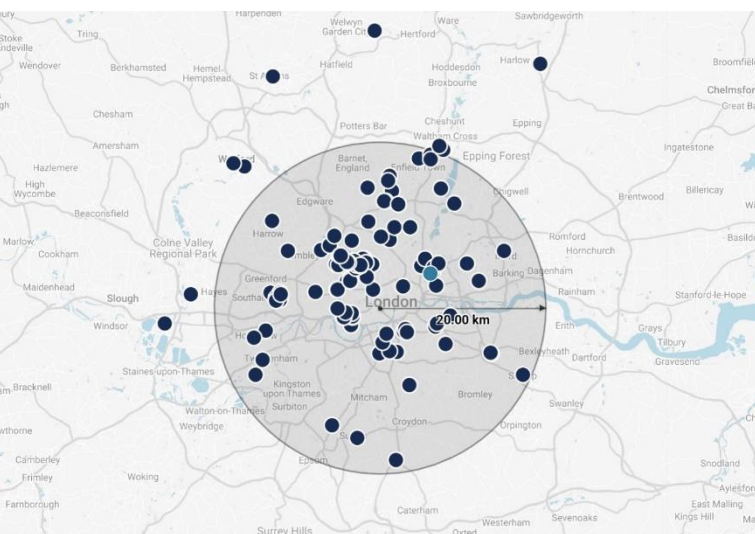
Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består av derivat.

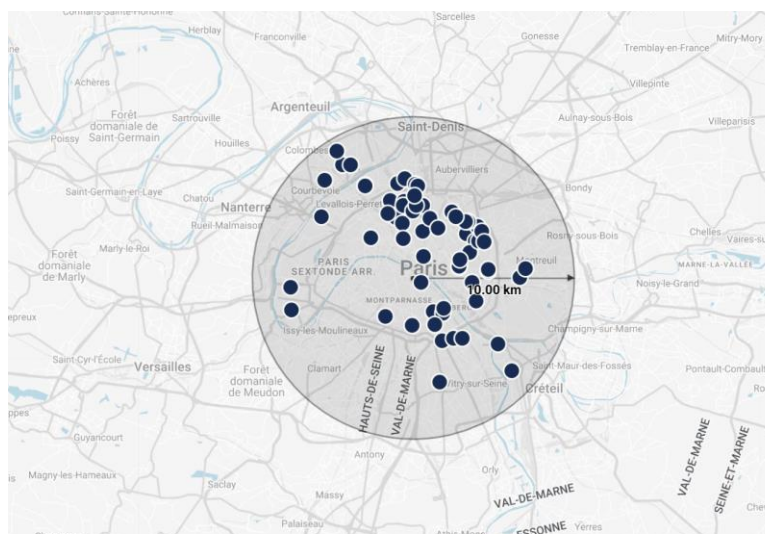
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

London



Paris



- jämförbara fastigheter ● köpt fastighet jul-sep 2025

London Paris

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	995	419
Direktavkastningskrav, procent	4,69	3,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	84	82
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	100	41
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	7	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	86	97

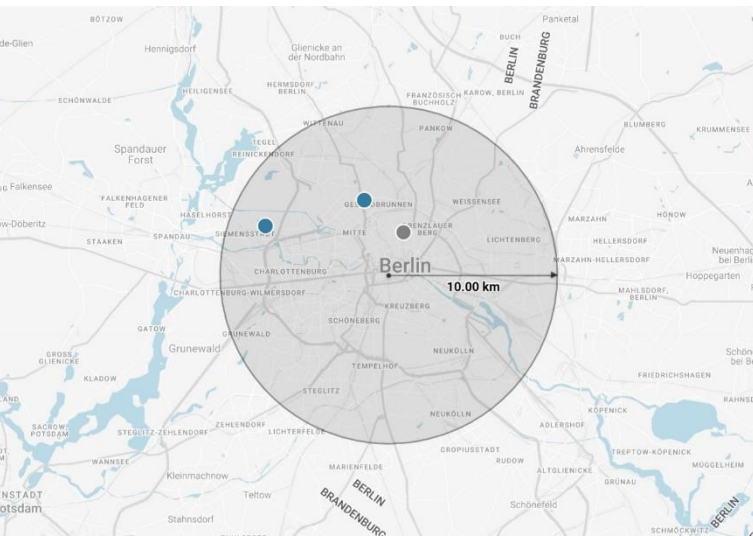
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2025	44,99	31,70
Valutakursförändringar	-1,78	-
Justerad total portfölj 1 apr 2025	43,21	31,70
Försäljning och avslutade projekt	-	0,03
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	43,21	31,73
Förändring i jämförbar portfölj	1,43	0,60
- Förändring i procent	3,3	1,9
Jämförbar portfölj 1 apr 2026	44,64	32,33
Köp och nybyggnation	-0,17	-
Total portfölj 1 apr 2026	44,47	32,33
Nyuthyrningshyra	47,53	35,42

Vakansgrad bostäder

	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,6	1,5
Lägenheter under uppgradering	0,7	3,0
Vakansgrad	1,3	4,5

Berlin



● köpt fastighet ● köpta fastigheter jul-sep 2025

Berlin

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	62
Direktavkastningskrav, procent	3,73
Andel uppgraderade lägenheter, procent	54
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	23
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	45
Walk score	78

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

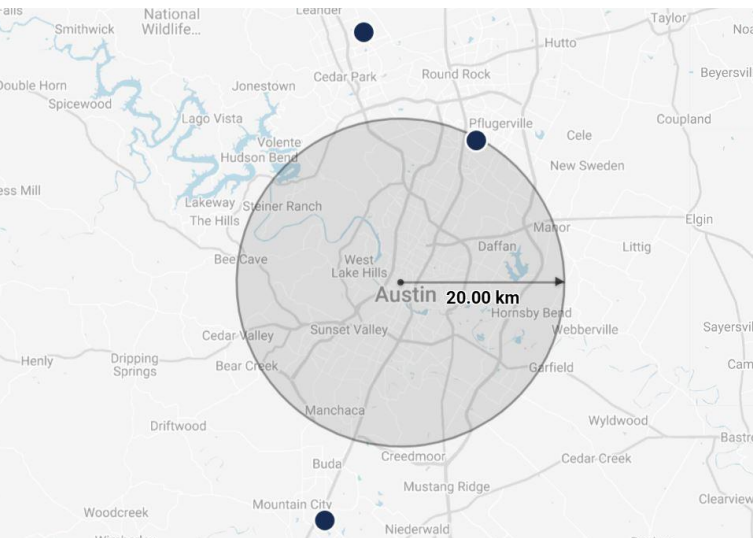
Total portfölj 1 apr 2025	-
Valutakursförändringar	-
Justerad total portfölj 1 apr 2025	-
Försäljning och avslutade projekt	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	-
Förändring i jämförbar portfölj	-
- Förändring i procent	0,0
Jämförbar portfölj 1 apr 2026	-
Köp och nybyggnation	10,45
Total portfölj 1 apr 2026	10,45
Nyuthyrningshyra	12,37

Vakansgrad bostäder

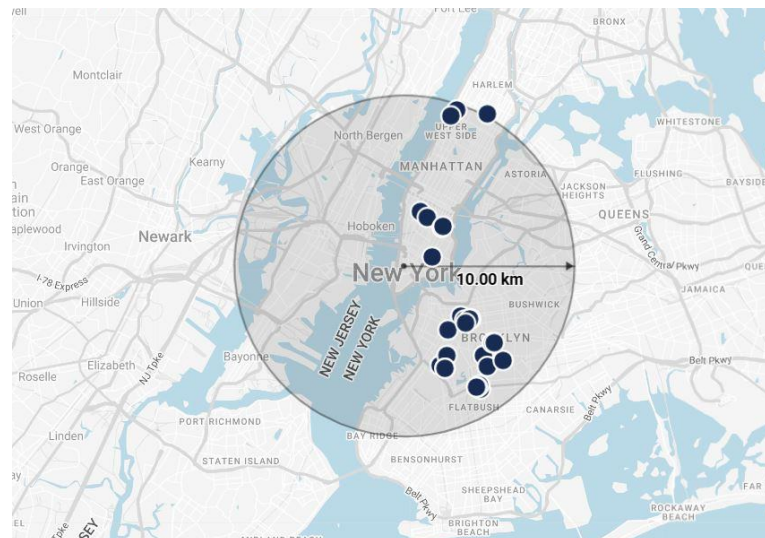
Procent

Reell vakansgrad	0,2
Lägenheter under uppgradering	0,0
Vakansgrad	0,2

Austin



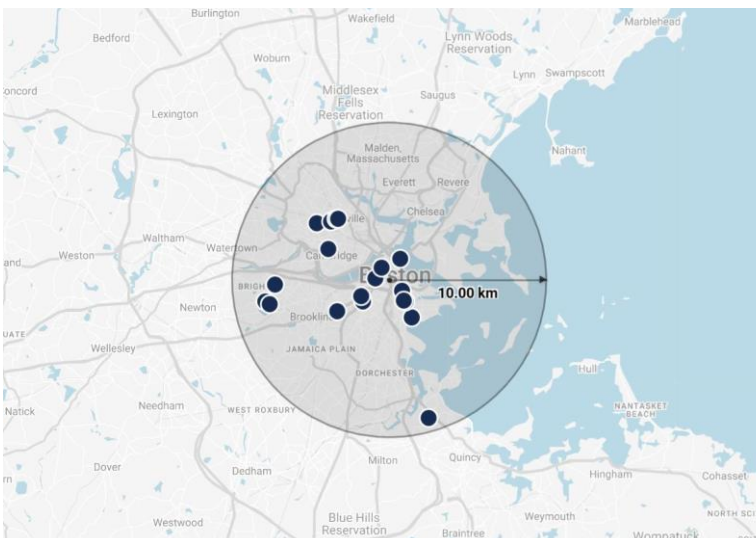
New York



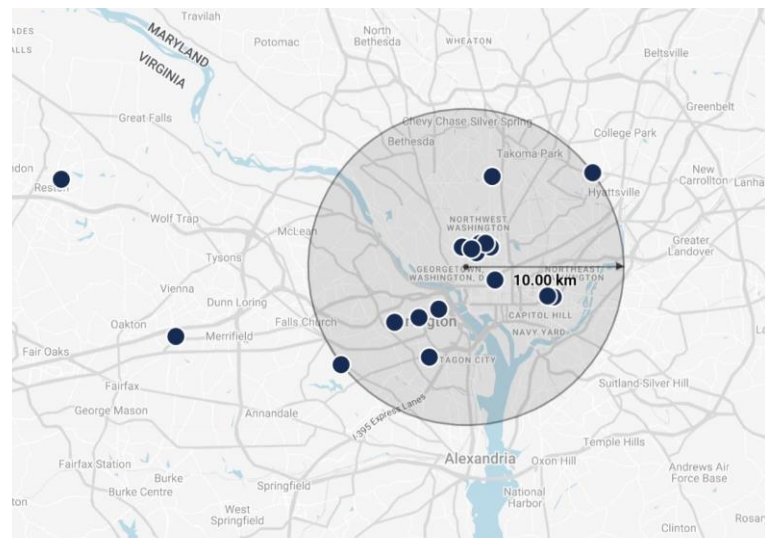
- jämförbara fastigheter

	Austin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	118	615
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,34
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	95
Medelhya bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2025	16,52	36,92
Valutakursförändringar	-1,16	-2,60
Justerad total portfölj 1 apr 2025	15,36	34,32
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	15,36	34,32
Förändring i jämförbar portfölj	-1,00	1,19
- Förändring i procent	-6,5	3,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2026	14,36	35,51
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2026	14,36	35,51
Nyuthyrningshyra	13,62	59,74
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	9,1	1,0
Lägenheter under uppgradering	0,0	1,8
Vakansgrad	9,1	2,8

Boston



Washington D.C.



● jämförbara fastigheter

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	580	934
Direktavkastningskrav, procent	5,05	5,44
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	80
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	256
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	90	79

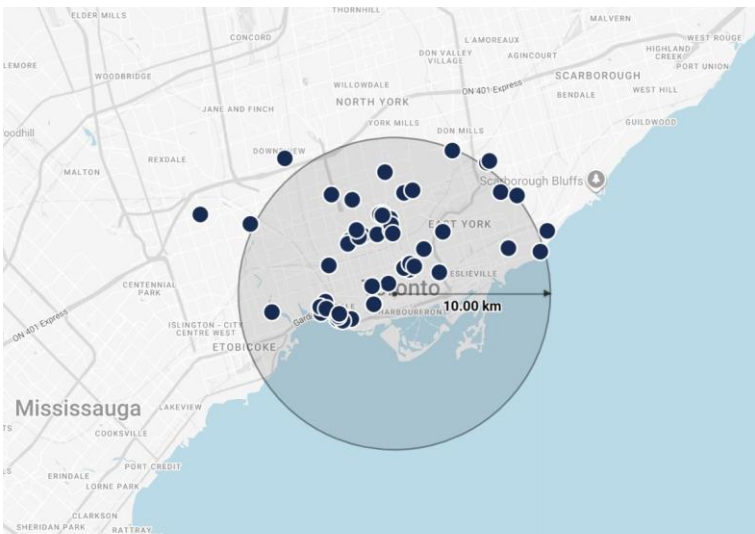
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2025	42,86	25,31
Valutakursförändringar	-3,01	-1,78
Justerad total portfölj 1 apr 2025	39,85	23,53
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	39,85	23,53
Förändring i jämförbar portfölj	1,00	0,82
- Förändring i procent	2,5	3,5
Jämförbar portfölj 1 apr 2026	40,85	24,35
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 apr 2026	40,85	24,35
Nyuthyrningshyra	43,15	26,53

Vakansgrad bostäder

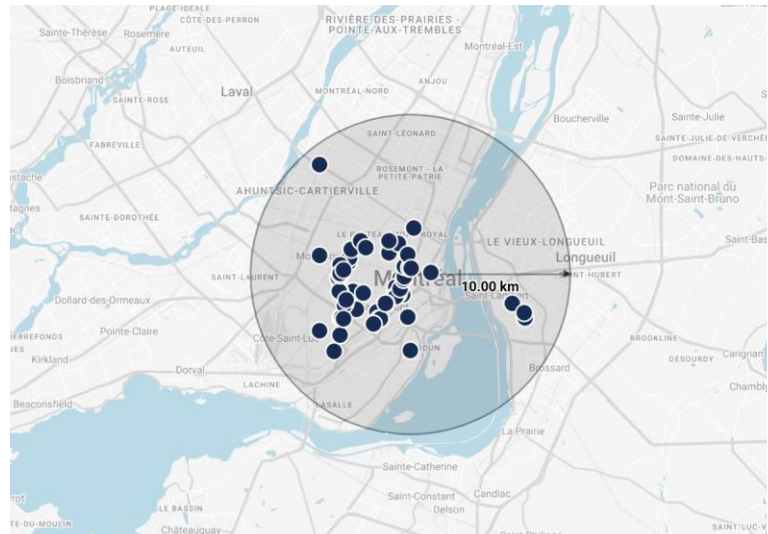
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	3,3	3,2
Lägenheter under uppgradering	2,5	0,7
Vakansgrad	5,8	3,9

Toronto



● jämförbara fastigheter

Montreal



Toronto

Montreal

Fastighetsportfölj

	Toronto	Montreal
Verkligt värde, meur	919	993
Direktavkastningskrav, procent	4,71	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	67	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	302
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	88	94

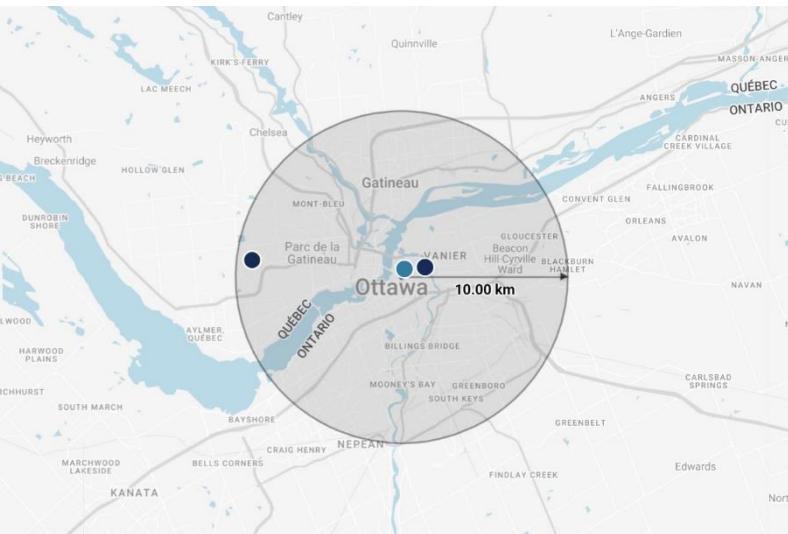
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 apr 2025	18,99	15,51
Valutakursförändringar	-0,70	-0,57
Justerad total portfölj 1 apr 2025	18,29	14,94
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	18,29	14,94
Förändring i jämförbar portfölj	0,42	0,71
- Förändring i procent	2,3	4,8
Jämförbar portfölj 1 apr 2026	18,71	15,65
Köp och nybyggnation	-	0,01
Total portfölj 1 apr 2026	18,71	15,66
Nyuthyrningshyra	24,13	17,50

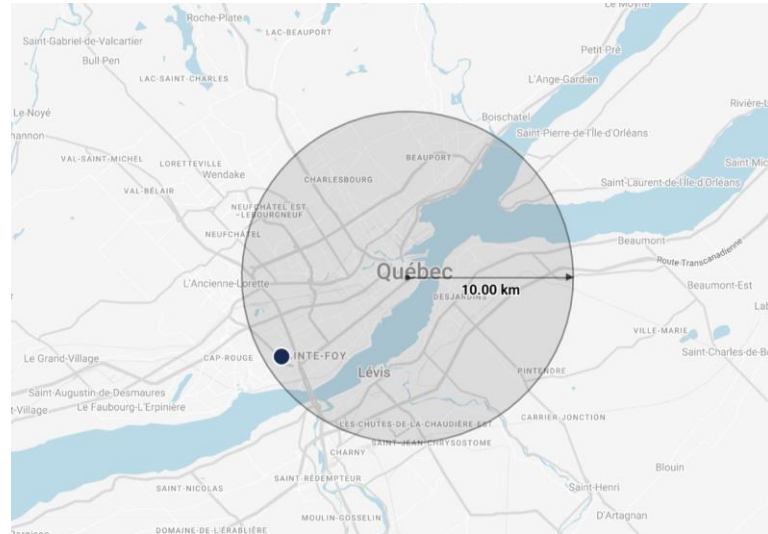
Vakansgrad bostäder

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

Ottawa



Quebec City



- jämförbara fastigheter
- köpt fastighet okt-dec 2025

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	46	22
Direktavkastningskrav, procent	4,90	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	58	7
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	18	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 apr 2025	10,31	8,61
Valutakursförändringar	-0,38	-0,32
Justerad total portfölj 1 apr 2025	9,93	8,29
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 apr 2025	9,93	8,29
Förändring i jämförbar portfölj	0,46	0,71
- Förändring i procent	4,6	8,6
Jämförbar portfölj 1 apr 2026	10,39	9,00
Köp och nybyggnation	3,34	-
Total portfölj 1 apr 2026	13,73	9,00
Nyuthyrningshyra	19,14	10,64
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,2	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,4	0,5
Vakansgrad	1,6	0,5

hållbarhet

Akelius framgång på lång sikt är beroende av att skapa värde samtidigt som det miljömässiga avtrycket minimeras och socialt ansvar och god bolagstyrning upprätthålls.

Företaget stödjer FN:s Global Compact och dess tio principer.

Klimatförändringar, energieffektivitet, hyresgästers och medarbetares hälsa och säkerhet samt affärsetik är centrala prioriteringar, identifierade genom dubbel väsentlighetsanalys.

Akelius har stärkt sin styrningsstruktur, sina datakontroller och breddat utbildningen inom antikorruption, dataskydd samt hälsa och säkerhet, nyckelområden för att bygga förtroende och motståndskraft.

Akelius siktar på att femtio procent av portföljen ska vara gröncertifierad till 2030 och att nå nettonollutsläpp till 2050.

Fokus ligger därför på energieffektivitet, förnybar energi och smarta teknologier, vilka alla är en del av företagets plan för avkarbonisering.

Akelius strävar efter att erbjuda en säker och hälsosam miljö för sina medarbetare och hyresgäster.

För detta ändamål har företaget även satt upp flera sociala mål.

Akelius följer Corporate Sustainability Reporting Directive och European Sustainability Reporting Standards.

hållbarhetsresultat

	31 mar 2026	2025	2024	2023	2022
Miljöcertifieringar, fastigheter					
Certifierad fastighetsyta, procent	12	12	5	5	0
Antal certifieringar	30	30	7	4	3
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	30	31	26	3	13
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	100	100	95	100	92
Antal anställda	597	604	628	655	755
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar ¹	31,48	24,75	76,63	0,00	0,00

1) per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2026 jan-mar 3 mån	2025 jan-mar 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	92	95	368
Driftskostnader	2	-35	-37	-135
Underhåll	2	-6	-5	-21
Driftöverskott	2	51	53	212
Centrala administrationskostnader		-3	-2	-10
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	48	51	202
Avskrivningar		-1	-	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	-	-1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-50	3	-42
Rörelseresultat		-3	54	156
Ränteintäkter ¹	4	3	7	20
Räntekostnader ²	4	-14	-11	-49
Räntekostnader hybridobligationer	4	-2	-2	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-	43	43
Värdeförändring derivat	4	2	-1	2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-3	-40	-39
Resultat före skatt	5	-17	50	125
Aktuell skatt	6	-1	-	-7
Uppskjuten skatt	6	1	7	8
Resultat³		-17	57	126
Poster som kan komma att omföras till resultatet				
Omräkningsdifferenser	7	61	-180	-477
Skatt till poster som kan omföras	7	-1	3	8
Övrigt totalresultat	7	60	-177	-469
Totalresultat³		43	-120	-343
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,00	0,01	0,02

1) inkluderar ränteintäkter om 2 meur (3) avseende räntederivat

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

3) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1

hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 92 meur (95), en minskning med -3,8 procent jämfört med samma period 2025.

Förstärkningen av USD och CAD gentemot EUR påverkade hyresintäkterna negativt jämfört med 2025 med 7 meur.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 2 meur (4), 2,0 procent (5,3).

3 709 hyresavtal (3 248) med en årshyra om 53 meur (46) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 54 meur (48), en ökning med 3,1 procent (3,8).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,4 procentenheter till 3,5 procent (3,8) jämfört med slutet av 2025. Detta beror främst på fler genomförda renoveringar.

Vakansen var till 37 procent (59) till följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade med 0,1 procentenheter till 2,2 procent (1,6) under perioden.

not 2

driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 41 meur (42). 6 meur (5) avsåg underhåll, motsvarande 17 euro per kvadratmeter (16) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 51 meur (53).

Förändringen beror på försvagning av USD och CAD gentemot EUR vilket påverkat årets ackumulerade resultat negativt jämfört med förra årets första kvartal med 4 meur.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 1 meur (3) motsvarande 1,7 procent (8,1).

Överskottsgraden uppgick till 56,1 procent (56,0).

not 3

EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 48 meur (51), en minskning med 6,3 procent jämfört med samma period 2025.

not 4

finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 3 meur (7), där 2 meur (3) avsåg ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 14 meur (11), där 0 meur (1) avsåg räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 2 meur (2).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 2 meur (-1).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -3 meur (-40), främst till följd av valutaeffekter hänförliga lån i annan valuta.

not 5

resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -17 meur (50), främst påverkat av nedgång i verkligt värde på fastigheter.

not 6

skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 0 meur (7) främst på grund av ökade skattemässiga underskott hänförliga till fastigheter som inte aktiveras.

not 7

övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 60 meur (-177) och är framför allt relaterat till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 693	5 816	5 659
Rörelsefastigheter	8	10	10	10
Nyttjanderättstillgångar		5	4	5
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		28	35	26
Uppskjutna skattefordringar		19	16	18
Fordringar och övriga tillgångar		5	6	6
Summa anläggningstillgångar		5 764	5 891	5 728
Fordringar och övriga tillgångar		36	36	32
Derivat		1	7	-
Likvida medel	9, 11	263	172	182
Tillgångar som innehas för försäljning	8	-	6	-
Summa omsättningstillgångar		300	221	214
Summa tillgångar		6 064	6 112	5 942
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	3 081	3 261	3 038
Summa eget kapital		3 081	3 261	3 038
Ej säkerställda lån	11	2 339	1 794	2 254
Säkerställda lån	11	169	95	170
Hybridobligationer		335	334	335
Leasingskulder		4	4	4
Derivat		-	1	-
Uppskjutna skatteskulder		41	46	40
Avsättningar		1	1	1
Övriga skulder		21	20	20
Summa långfristiga skulder		2 910	2 295	2 824
Ej säkerställda lån	11	-	478	-
Säkerställda lån	11	21	4	21
Leasingskulder		1	1	2
Derivat		-	17	-
Avsättningar		1	1	1
Övriga skulder		50	55	56
Summa kortfristiga skulder		73	556	80
Summa eget kapital och skulder		6 064	6 112	5 942

not 8

verkligt värde fastigheter 5 703 meur

Verkligt värde uppgick till 5 703 meur (5 832), vilket motsvarar 4,415 per kvadratmeter (4 632).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,89 (4,90).
Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -50 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -50 meur (4), motsvarande -0,9 procent (0,1).
Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 16 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 16 meur (24).
På årsbasis motsvarar det 50 euro per kvadratmeter (75).
25 procent (18) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 7 meur

Akelius har köpt en fastighet i Berlin för 7 meur (7) under perioden.

fastighetsförsäljningar 0 meur

Akelius sålde inga fastigheter under perioden (10).

not 9

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel och utnyttjade kreditavtal uppgick till 308 meur (217).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 45 meur (45) med en genomsnittlig löptid om 1,2 år (0,9).

Avtal som är avsedda att behållas förlängs innan förfallodag.

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

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 185 meur (5 489).

Den finansiella garanti som huvudägaren Akelius Apartment Ltd har lämnat uppgår till 1 500 meuro.

Den kommer att användas för att återbetala skuld och stärka Akelius Residential Property AB (publ)s likviditet.

not 10

soliditet

Eget kapital ökade med 43 meur till 3 081 meur (3 261) under perioden. Förändringen är främst hänförlig till gynnsam valutakursförändring.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 56 procent (59).

not 11

nettoskuld 2 266 meur

Under perioden ökade lån exklusive hybridobligationer med 84 meur till 2 529 meur (2 371).

Under mars 2026 emitterade Akelius Residential Property AB (publ) en senior ej säkerställd obligation om 550 meur, med en årlig kupongränta på 3,95 procent. Obligationen förfaller 2031 och har kreditbetyget BBB- av Standard & Poor's.

Akelius har använt den nya finansieringen till att återbetala lån till närstående om 463 meur.

I slutet av perioden består icke säkerställd skuld av 4 obligationer (4) samt lån om 200 meur från ägaren Akelius Apartments Ltd. Lånet förfaller inom två år.

Belåningsgraden uppgick till 39 procent (37), oförändrat sedan slutet av 2025.

Akelius finanspolicy begränsar högsta tillåtna belåningsgraden till 40 procent.

Likvida medel uppgick till 263 meur (172). Nettoskulden uppgick till 2 266 meur (2 199).

skulders löptid 3,5 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,5 år (3,1), jämfört med 3,2 år vid slutet av 2025. 21 meur (482) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,3 år

Räntebindningen var i snitt 4,3 år (4,2) för skuldportföljen inklusive derivat men exklusive hybridobligationer, jämfört med 3,6 år vid slutet av 2025.

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

genomsnittlig ränta 1,79 procent

Den genomsnittliga räntan på skuldportföljen, exklusive hybridobligationer, minskade från 1,91 till 1,79 procent (1.07) vid periodens utgång.

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 2,55

Den ej pantsatta kvoten var 2,55 (2,66), jämfört med 2,53 vid utgången av 2025.

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 2025	373	2 782	201	25	3 381
Periodens totalresultat	-	-	-177	57	-120
Eget kapital, 31 mar 2025	373	2 782	24	82	3 261
Eget kapital, 1 jan 2026	373	2 782	-269	152	3 038
Periodens resultat	-	-	-	-17	-17
Övrigt totalresultat	-	-	60	-	60
Periodens totalresultat	-	-	60	-17	43
Eget kapital, 31 mar 2026	373	2 782	-209	135	3 081

Eget kapital är till väsentlig del hänförligt till moderbolagets aktieägare.

I koncernen finns ett indirekt minoritetsinnehav som inte framgår i tabellen ovan då den uppgår till mindre än 1 meur.

Minoritetsägaren är Giannis Beta som även är en närstående part.

koncernens rapport över kassaflöden

meur	2026 jan-mar 3 mån	2025 jan-mar 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	51	53	212
Centrala administrationskostnader	-3	-2	-10
Erlagda räntor	-25	-29	-71
Erhållna räntor	3	7	20
Betald skatt	-5	-1	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	21	28	145
Förändring rörelsefordringar	-3	-2	-5
Förändring rörelseskulder	3	2	-
Kassaflöde från löpande verksamheten	21	28	140
Investeringar i fastigheter	-16	-24	-111
Köp av fastigheter*	-7	-9	-110
Köp av övriga tillgångar	-	-	-2
Försäljning av fastigheter	-	9	16
Försäljning av finansiella tillgångar	-	604	604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23	580	397
Nyemission	-	-	-
Upptagna lån	545	107	677
Amortering av lån	-463	-596	-1 063
Reglering av derivat	-	-39	-54
Amortering leasing	-	-	-1
Utdelning D-aktier	-	-6	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82	-534	-447
Periodens kassaflöde	80	74	90
Likvida medel vid periodens början	182	100	100
Valutakursdifferens i likvida medel	1	-2	-8
Likvida medel vid periodens slut	263	172	182

*) -7 meur avser förvärv av en fastighet

segmentinformation

driftöverskott jan–mar 2026

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	14	-3	-1	10
Paris	4	-2	-	2
Berlin	1	-	-	1
Europa	19	-5	-1	13
Washington D.C.	19	-8	-1	10
New York	13	-6	-1	6
Boston	9	-3	-1	5
Austin	3	-1	-	2
USA	44	-18	-3	23
Toronto	14	-5	-1	8
Montreal	14	-6	-1	7
Ottawa	1	-1	-	-
Quebec City	-	-	-	-
Kanada	29	-12	-2	15
Summa	92	-35	-6	51

driftöverskott jan–mar 2025

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

segmentinformation

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2026

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	10	-1	9	3,5	72,3	995
Paris	2	-	2	2,7	57,8	419
Berlin	1	-	1	3,9	50,5	62
Europa	13	-1	12	3,3	67,7	1 476
Washington D.C.	10	-16	-6	-2,6	53,0	934
New York	6	-4	2	1,2	47,1	615
Boston	5	-1	4	2,9	59,6	580
Austin	2	-10	-8	-24,5	41,5	118
USA	23	-31	-8	-1,6	52,0	2 247
Toronto	8	-15	-7	-3,3	54,2	919
Montreal	7	-3	4	2,1	55,0	993
Ottawa	-	-	-	5,6	58,4	46
Quebec City	-	-	-	5,0	44,4	22
Kanada	15	-18	-3	-0,4	54,6	1 980
Summa	51	-50	1	0,1	56,1	5 703

totalavkastning fastigheter
jan-mar 2025

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	9	2	11	4,3	71,5	999
Paris	2	1	3	3,0	52,2	418
Europa	11	3	14	3,9	66,7	1 417
Washington D.C.	11	1	12	5,0	55,0	945
New York	7	-	7	4,3	48,8	662
Boston	6	-	6	3,9	57,7	614
Austin	2	-	2	4,6	46,7	151
USA	26	1	27	4,5	53,2	2 372
Toronto	8	-2	6	2,4	53,7	998
Montreal	8	1	9	3,6	55,2	997
Ottawa	-	-	-	7,5	60,5	27
Quebec City	-	1	1	7,5	41,4	21
Kanada	16	-	16	3,1	54,4	2 043
Summa	53	4	57	3,9	56,0	5 832

nyckeltal

	31 mar 2026	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 081	3 038	3 381	2 833	4 506
Soliditet, procent	51	51	50	42	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	56	57	55	47	57
Avkastning på eget kapital, procent	1	-10	2	-8	-8
Substansvärde, meur	3 074	3 034	3 397	2 863	4 433
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	92	368	357	333	303
Tillväxt hyresintäkter, procent	-3,8	3,1	7,4	10,0	42,9
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	2,0	4,8	6,8	10,8	11,9
Driftöverskott, meur	51	212	200	173	148
Tillväxt driftöverskott, procent	-3,7	5,9	15,7	16,7	49,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	1,7	7,0	14,3	18,0	18,9
Överskottsgrad, procent	56,1	57,4	55,9	51,9	48,9
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	39	39	36	42	16
Ej pantsatt kvot	2,55	2,53	2,37	1,97	2,50
Räntetäckningsgrad, 12 månader	5,6	6,2	4,7	21,7	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,5	6,9	5,3	22,0	9,6
Genomsnittlig ränta, procent	1,79	1,91	1,15	1,38	1,20
Räntebindning, år	4,3	3,6	3,7	4,1	5,1
Kapitalbindning, år	3,5	3,2	2,7	3,1	4,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 690	20 650	20 072	19 652	19 545
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 292	1 289	1 262	1 233	1 234
Hysespotential, procent	17	18	20	21	22
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,2	2,3	1,9	1,3	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	3,5	3,9	4,7	5,9	8,1
Omsättning hyresgäster, procent	25	24	23	23	25
Verkligt värde, euro/kvm	4 415	4 398	4 748	4 613	5 001
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	374	366	377	337	317
Direktavkastningskrav, procent	4,89	4,88	4,89	4,74	4,20
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,01	0,01	0,19	0,55	0,21
Ingående verkligt värde, meur	5 669	5 992	5 686	6 173	6 020
Värdeförändring, meur	-50	-42	-102	-582	-592
Investering, meur	16	111	157	194	205
Köp, meur	7	110	135	-	457
Försäljning, meur	-	-16	-29	-5	-11
Valutakursdifferenser, meur	61	-486	145	-94	94
Utgående verkligt värde, meur	5 703	5 669	5 992	5 686	6 173

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

meur	2026 jan-mar 3 mån	2025 jan-mar 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
Centrala administrationskostnader	-2	-1	-3
Rörelseresultat	-2	-1	-3
Resultat från aktier i dotterbolag	-	-	-81
Finansiella intäkter	9	13	42
Finansiella kostnader	-15	-67	-128
Värdeförändring finansiella tillgångar	-	43	43
Värdeförändring derivat	2	-1	2
Resultat före bokslutsdispositioner	-6	-13	-125
Bokslutsdispositioner	-	-	4
Resultat före skatt	-6	-13	-121
Skatt	1	14	14
Periodens resultat	-5	1	-107

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	5 016	5 100	5 016
Fordringar på koncernbolag	296	459	303
Derivat	28	35	26
Uppskjutna skattefordringar	16	14	15
Summa anläggningstillgångar	5 356	5 608	5 360
Fordringar på koncernbolag	99	-	97
Derivat	1	7	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	3	4	-
Övriga fordringar	3	2	4
Likvida medel	241	158	165
Summa omsättningstillgångar	347	171	266
Summa tillgångar	5 703	5 779	5 626
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	376	376
Fritt eget kapital	2 623	2 736	2 628
Summa eget kapital	2 999	3 112	3 004
Obeskattade reserver	-	4	-
Räntebärande skulder	878	334	335
Räntebärande skulder koncernbolag	1 798	1 800	2 257
Derivat	-	1	-
Summa långfristiga skulder	2 676	2 135	2 592
Räntebärande skulder	-	478	-
Räntebärande skulder koncernbolag	12	9	3
Derivat	-	17	-
Övriga skulder	11	20	11
Övriga skulder koncernbolag	5	4	16
Summa kortfristiga skulder	28	528	30
Summa eget kapital och skulder	5 703	5 779	5 626

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Eget kapital	3 081	3 261	3 038
Uppskjuten skatt	22	30	22
Derivat	-29	-24	-26
Substansvärde	3 074	3 267	3 034
Summa räntebärande skulder	2 864	2 705	2 780
Hybridobligationer	-335	-334	-335
Likvida medel	-263	-172	-182
Netto räntebärande skulder	2 266	2 199	2 263
Summa tillgångar	6 064	6 112	5 942
Likvida medel	-263	-172	-182
Nettotillgångar	5 801	5 940	5 760
Belåningsgrad, procent	39	37	39

genomsnittlig ränta

meur	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 529	2 371	2 445
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	45	25	47
Genomsnittlig ränta	1,79	1,07	1,91

likviditet

meur	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Likvida medel	263	172	182
Outnyttjade kreditavtal	45	45	44
Likviditet	308	217	226

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Ej pantsatta fastigheter	5 185	5 489	5 148
Nyttjanderättstillgångar	5	4	5
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Uppskjutna skattefordringar	19	16	18
Finansiella tillgångar	-	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	41	42	38
Derivat	29	42	26
Ej pantsatta tillgångar	5 283	5 597	5 239
Ej säkerställda lån	2 339	2 272	2 254
Likvida medel	-263	-172	-182
Netto ej säkerställd senior skuld	2 076	2 100	2 072
Ej pantsatt kvot	2,55	2,66	2,53

eget kapital

meur	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Periodens totalresultat	43	-120	-343
Ingående eget kapital	3 038	3 381	3 381
Avkastning på eget kapital, procent	1	-4	-10
Eget kapital	3 081	3 261	3 038
Hybridkapital	335	334	335
Eget kapital och hybridkapital	3 416	3 595	3 373
Summa tillgångar	6 064	6 112	5 942
Soliditet, procent	51	53	51
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	56	59	57

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	mar 2025- mar 2026
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2025	51
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	2
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-1
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	1
Köp och försäljning hyresintäkter	2
Köp och försäljning fastighetskostnader	-1
Köp och försäljning driftöverskott	1
Valutakursdifferenser	-4
Centrala administrationskostnader	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 31 mar 2026	48

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	92	95	-3,8
Förvärv och avyttringar	-2	-	
Serviceintäkter	-1	-1	
Valutakursdifferenser	-	-7	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	89	87	2,0
Driftöverskott	51	53	-3,7
Förvärv och avyttringar	-1	-	
Valutakursdifferenser	-	-4	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	50	49	1,7

realiserad värdetillväxt

meur	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	-	10	16
Försäljningskostnader	-	-	-1
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-	-34	-36
Realiserad värdetillväxt	-	-24	-21

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 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 2025.

Risikexponeringen har inte väsentligt förändrats sedan årsredovisningen.

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2025.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2026

Akelius har bedömt effekterna av ändringarna i IFRS 9 och kommit fram till att dem inte har någon väsentlig påverkan.

IFRS 18 reglerar hur de finansiella rapporterna ska presenteras och förväntas träda i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning.

IFRS 18 kommer att påverka presentationen av koncernens finansiella rapporter.

kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 21 meur (28).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -23 meur (580).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 82 meur (-534) i perioden.

Finansieringsverksamheten påverkas främst av obligationsemissionen med 545 meur samt återbetalning av skuld till nästående om 463 meur.

moderbolaget

Från och med Q1 2026 har personal från Akelius Technology AB övergått till Akelius Residential Property AB (publ).

Kostnadsökningen är begränsad då IT-kostnaderna tidigare har fakturerats från Akelius Technology AB.

Förändringen i räntebärande skulder beror främst på emissionen av ett nytt obligationslån samt återbetalning av lån till närstående.

Finansiella intäkter och kostnader inkluderar främst ränteintäkter och räntekostnader.

Resultat före skatt uppgick till -6 meur (-13).

transaktioner med närstående

Total skuld mot närstående var 203 meur (201).

200 meur avser lån från moderbolaget Akelius Apartments Ltd.

2 meur avser upplupen ränta och 1 meur avser annan icke räntebärande skuld till närstående.

463 meur lån till närstående återbetalades i slutet av kvartalet.

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 1 meur (1) netto och redovisas under centrala administrationskostnader.

Räntekostnader uppgick till 7 meur (1).

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd. uppgår till 1 500 meur vid kvartalets slut.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2025.

årsstämma 2026

Akelius Residential Property AB:s årsstämma hölls den 14 april 2026.

Årsredovisningen fastställdes för 2025 och ingen vinstutdelning kommer utgå.

Thure Lundberg avgick som styrelseledamot.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I april 2026 ingick Akelius avtal om att sälja alla tre fastigheter i Austin, totalt 861 lägenheter, med förväntat tillträde under kommande kvartal.

Inga av fastigheterna är pantsatta.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 30 april 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 hybridlån 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.

Räntenettet 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 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, utnyttjade 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

delårsrapport jan-jun 2026

17 juli 2026

delårsrapport jan-sep 2026

28 oktober 2026