

delårsrapport

januari till juni 2026

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2025 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 461	5 621	5 461	5 621	5 669
Antal lägenheter	19 841	20 030	19 841	20 030	20 650
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 192	1 226	1 192	1 226	1 253
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	1,4	2,0	1,4	2,3
Vakansgrad bostäder, procent	4,0	3,7	4,0	3,7	3,9
Hysespotential, procent	14	19	14	19	18
Belåningsgrad, procent	39	38	39	38	39
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, ratio	9,4	4,4	9,4	4,4	29,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,0	7,0	5,0	7,0	6,9
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 299	3 065	3 299	3 065	3 034
Hysesintäkter, meur	185	187	93	91	368
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,0	5,3	3,5	5,5	4,8
Driftöverskott, meur	105	107	54	53	212
Överskottsgrad, procent	57,0	57,2	57,9	58,4	57,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	2,7	8,1	3,4	7,9	7,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	96	102	49	51	202
Resultat, meur	-128	123	-111	67	126

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



West End Avenue, New York

aktieägartillskott om 335 meur stärker Akelius finansiella ställning

Akelius erhöll ett aktieägartillskott från ägaren Akelius Apartments Ltd, vilket möjliggjorde återköp av den utestående hybridobligationen om 335 meur.

Aktieägartillskottet översteg hybridobligationens kapitalandel om 50 procent, vilket stärker bolagets finansiella ställning samt behandling av kapitalandelen vid en eventuell framtida emission av hybridkapital.

tillväxt 3,0 procent för hyresintäkter i jämförbart bestånd

Slutförda investeringsprojekt samt högre uthyrningsgrad inom det kommersiella beståndet var de huvudsakliga faktorerna bakom utvecklingen.

Vakansgraden i bostadsbeståndet ökade från 3,7 procent till 4,0 procent under de senaste tolv månaderna.

Den stramare immigrationspolitiken i USA och Kanada påverkar uthyrningsverksamheten negativt.

Tillväxt i driftnetto i jämförbart bestånd uppgick till 2,7 procent.

försäljning i Austin om 116 meur

Akelius sålde alla fastigheter i Austin för 116 meur under det andra kvartalet.

värdeförändring om -196 meur på fastigheter

Värdeförändringen var -196 meur, eller -3,5 procent.

Marknadsförhållandena i Nordamerika är utmanande, vilket medförde att direktavkastningskravet ökade från 4,88 till 4,94 procent.

Totalt verkligt värde på fastigheterna minskade från 5 669 meur till 5 461 meur.

genomsnittlig ränta på 1,75 procent

Obligationslikviden användes för att återbetala koncerninterna lån, vilket påverkade den genomsnittliga räntan positivt, som minskade från 1,91 till 1,75 procent.

belåningsgrad om 39 procent

Belåningsgraden är oförändrad och uppgår till 39 procent.

Akelius har fortsatt en finansiell garanti från ägaren, som för närvarande uppgår till 1 165 meur.

kapitalbindning om 3,4 år

Skuldernas genomsnittliga löptid ökade till 3,4 år jämfört med 3,2 år vid slutet av 2025.

stark finansiell ställning

Akelius är väl positionerat för att hantera utmanande marknadsförhållanden samtidigt som bolaget upprätthåller sin långsiktiga strategi.

Obligationsemissionen och återbetalningen av lån från närstående under första kvartalet, tillsammans med återköpet av hybridobligationen och erhållandet av aktieägartillskottet från ägaren under andra kvartalet, har stärkt Akelius finansiella ställning.



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

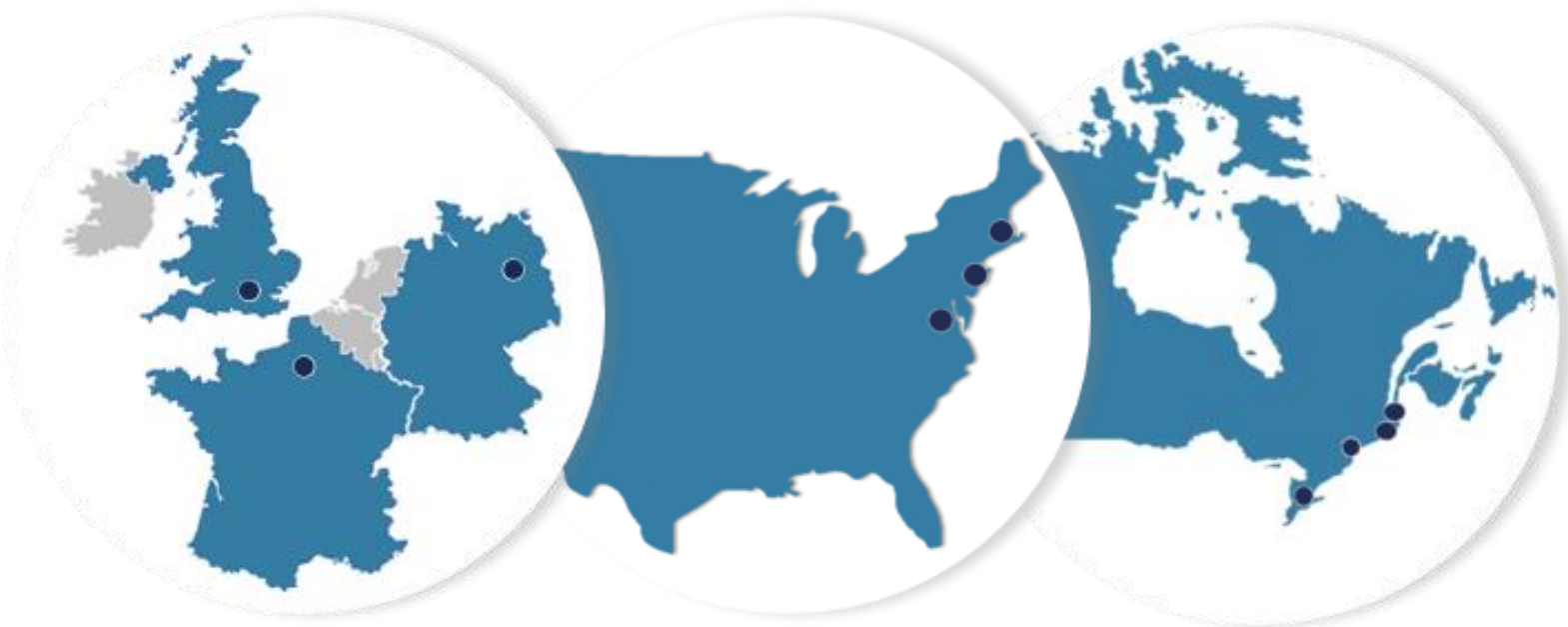
fastighetsbeståndet 30 juni 2026

verkligt värde fastigheter 5 461 meur

Europe

US

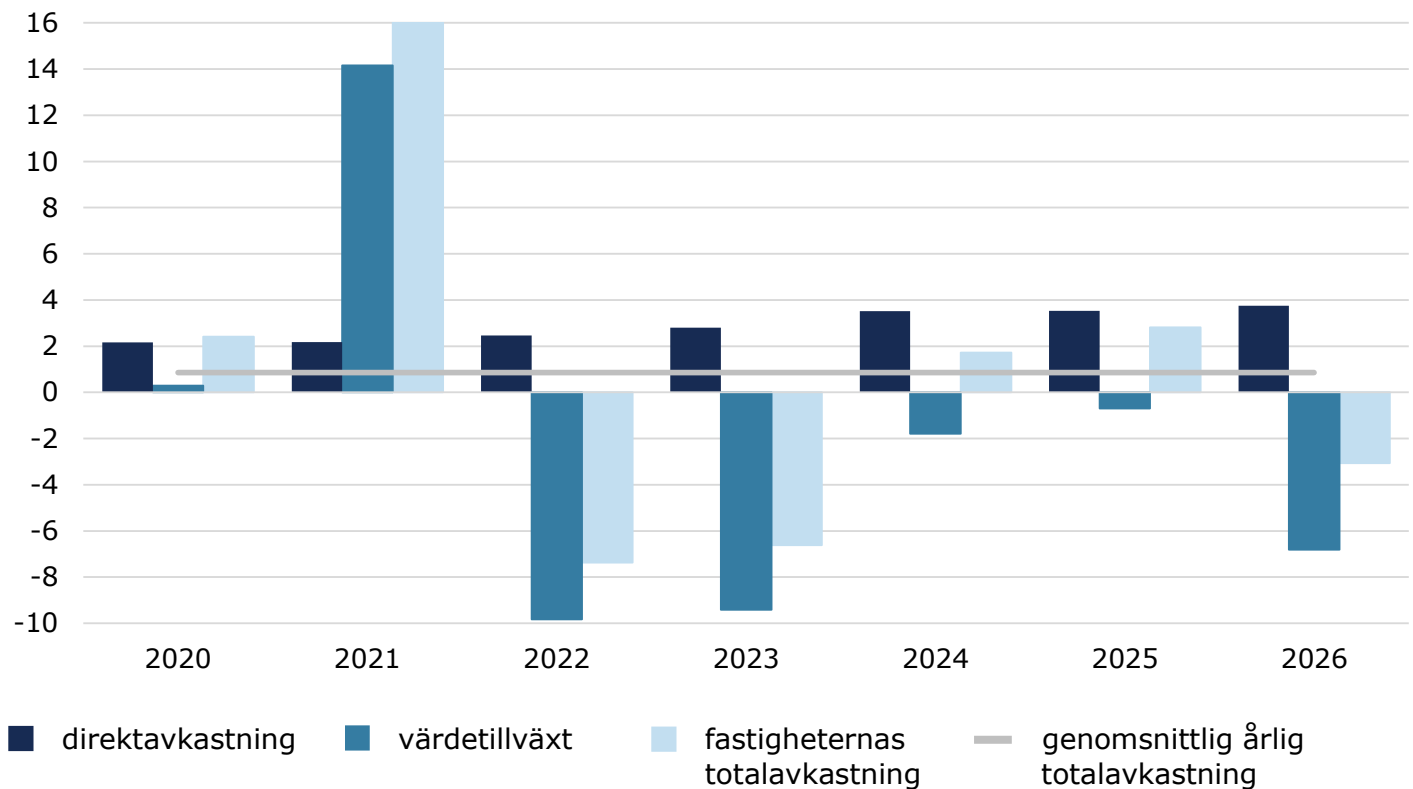
Canada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt-avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 497	107	999	9 376	18	1,2	4,70
Paris	1 358	45	421	9 322	8	4,4	3,91
Berlin	521	23	62	2 661	1	0,8	3,73
Europa	4 376	175	1 482	8 465	27	2,2	4,43
Washington D.C.	3 233	263	863	3 287	16	4,6	5,79
New York	1 746	122	606	4 953	11	3,2	5,34
Boston	1 258	81	582	7 166	11	8,1	5,04
USA	6 237	466	2 051	4 400	38	4,9	5,44
Toronto	4 292	243	892	3 669	16	3,4	4,75
Montreal	4 466	310	968	3 121	18	5,4	4,80
Ottawa	254	18	45	2 594	1	2,4	4,90
Quebec City	216	15	23	1 480	0	0,9	5,00
Kanada	9 228	586	1 928	3 290	35	4,3	4,78
Summa/ Genomsnitt	19 841	1 227	5 461	4 450	100	4,0	4,94

totalavkastning fastigheter -3,1 procent

procent, per år



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2026	5 669	
Värdeförändringar	-196	-3,5
Investeringar	37	0,7
Köp	7	0,1
Försäljningar	-116	-2,0
Valutakursförändringar	60	1,1
Verkligt värde 30 jun 2026	5 461	-3,7
Värdeförändringar	-196	-3,5
Driftöverskott	105	1,9
Försäljningskostnader och vinst från omräkningsdifferenser vid försäljning av fastigheter	3	0,1
Fastigheternas totalavkastning	-88	Per år: -3,1

direktavkastningskrav 4,94 procent

Procent	Direktavkastningskrav
1 jan 2026	4,88
Köp	0,00
Försäljningar	0,01
Jämförbara fastigheter	0,05
Valutakurs-förändringar	0,00
30 jun 2026	4,94

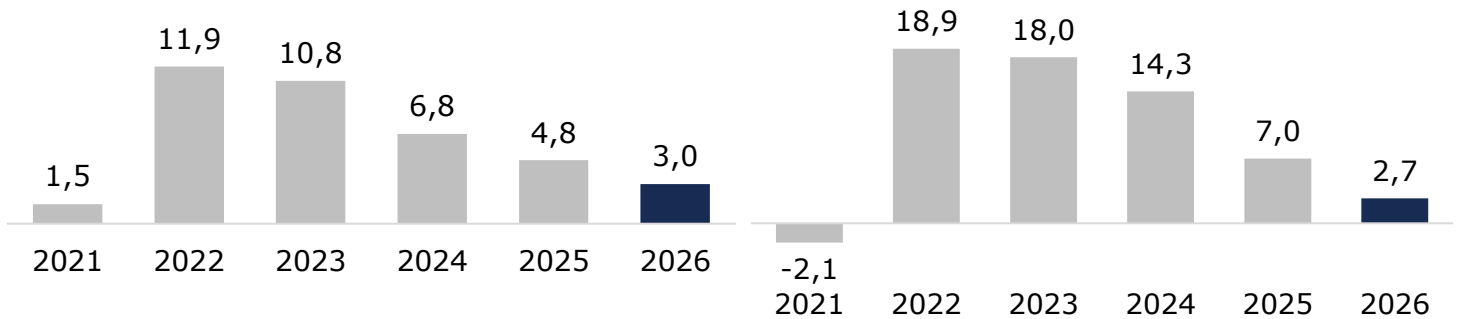
värdeförändring -196 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	-107	-1,89
Avkastningskrav	-77	-1,37
Försäljningar	-11	-0,20
Köp	-1	-0,01
Värdeförändring	-196	-3,47

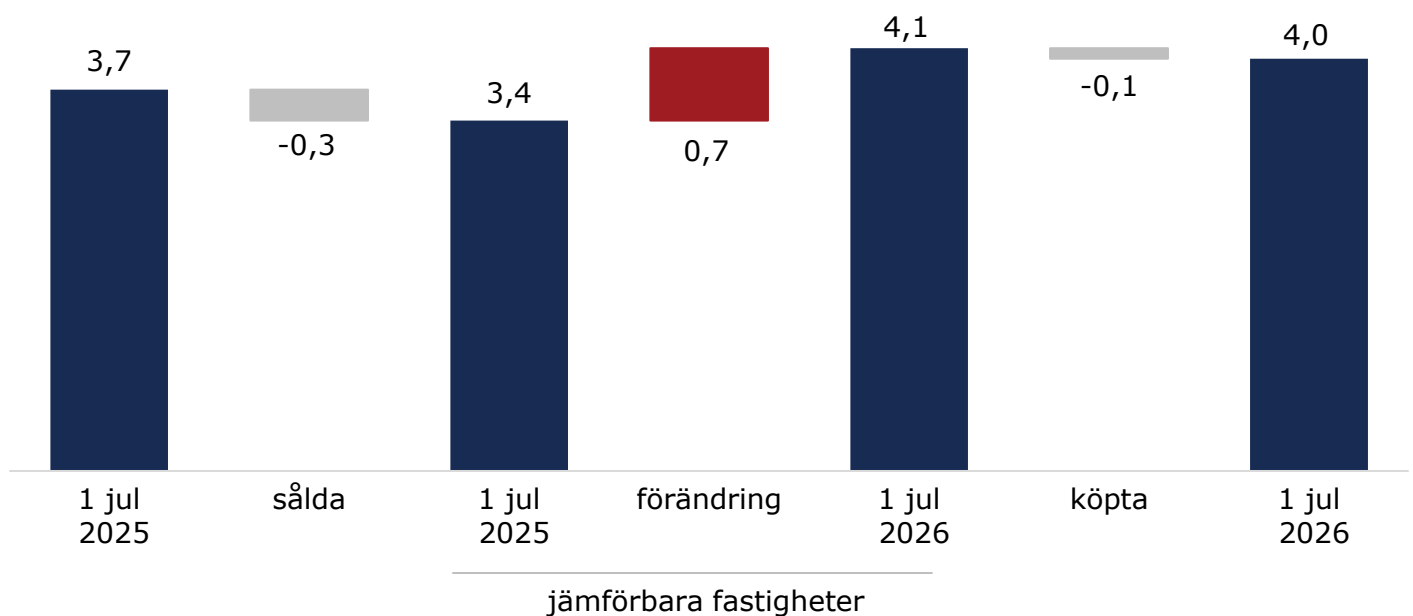
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 3,0 procent

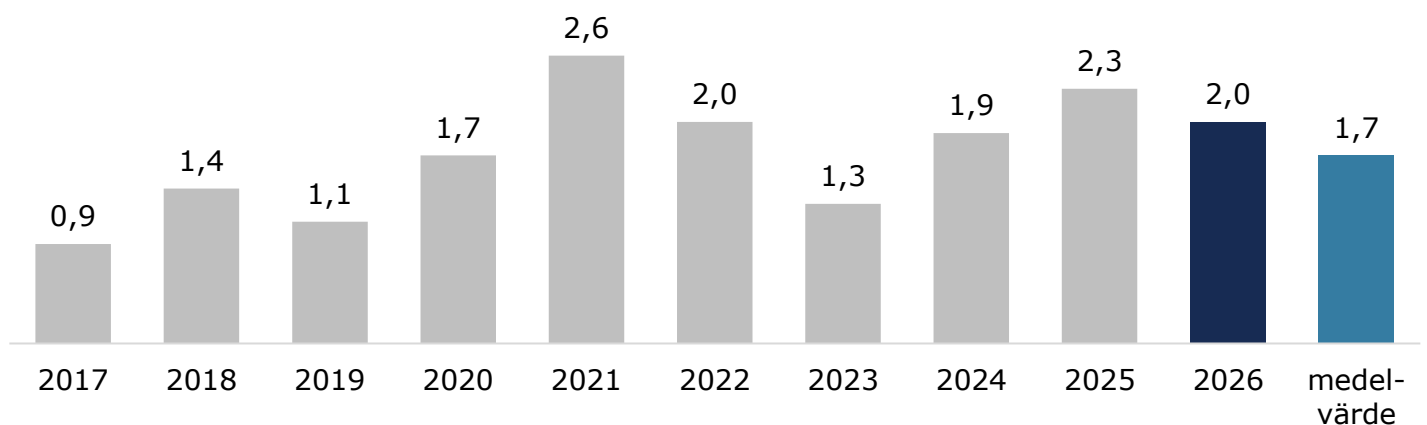
driftöverskott 2,7 procent



utveckling vakansgrad bostäder 4,0 procent



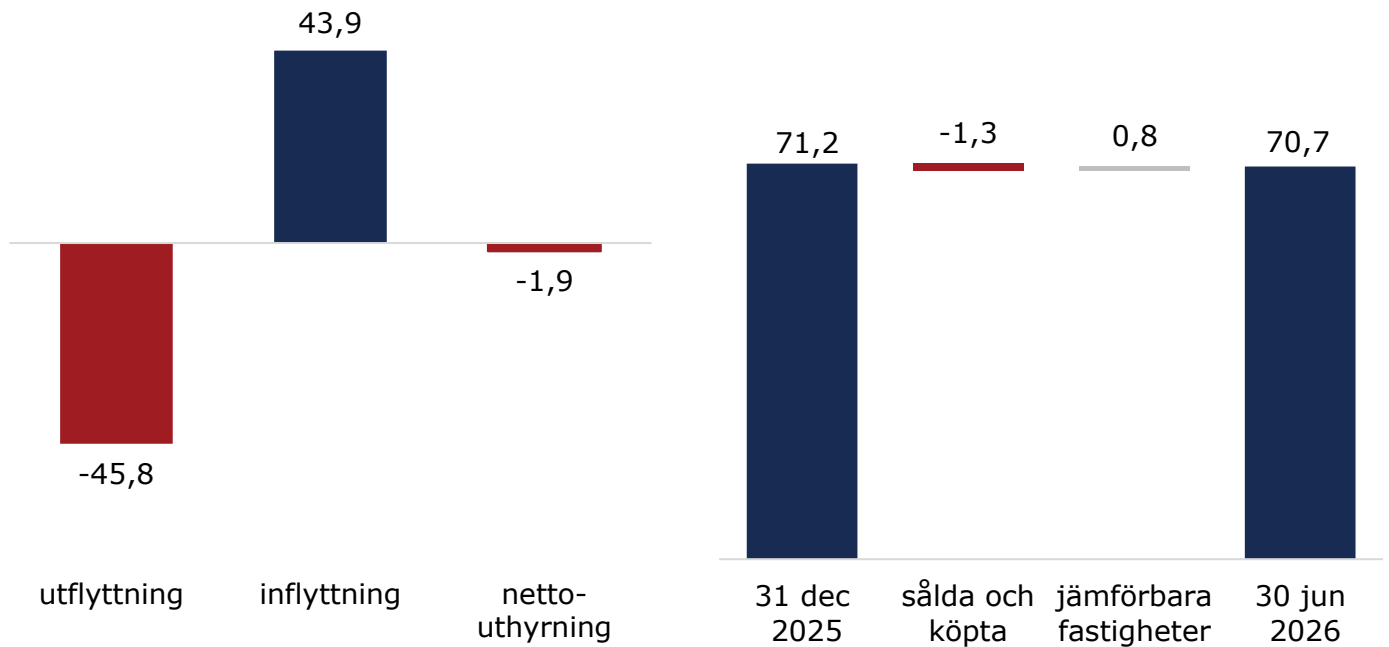
reell vakansgrad bostäder 2,0 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

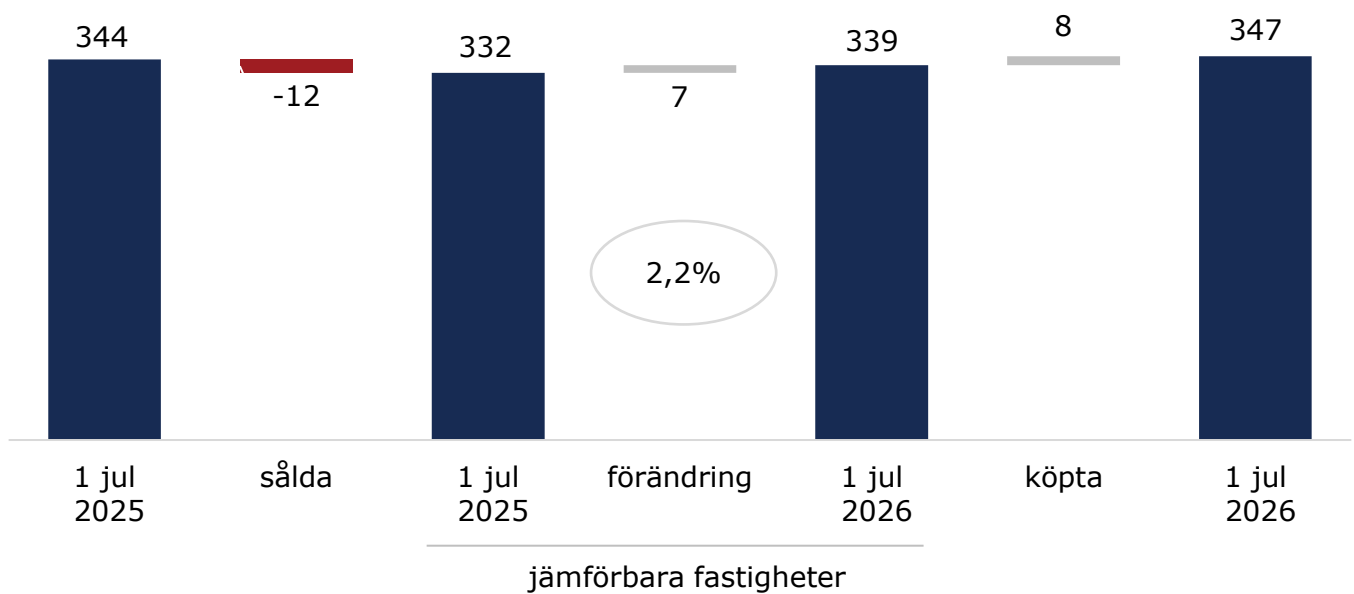
nettouthyrning -1,9 meur
januari till juni 2026

uppgraderade lägenheter
70,7 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

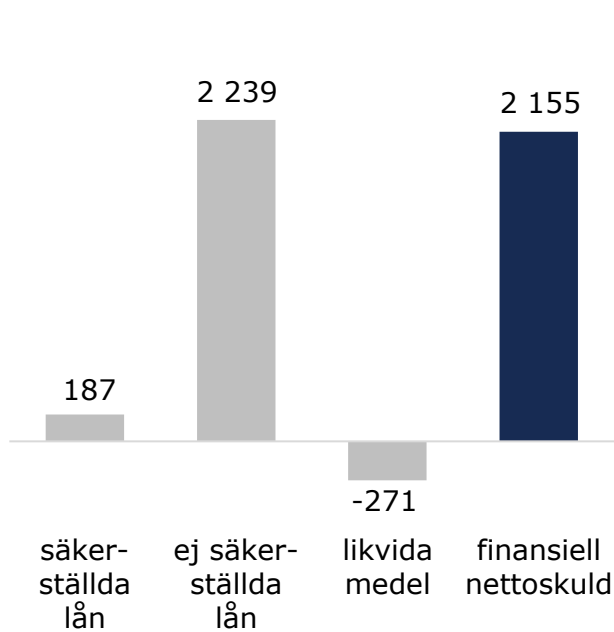
meur



finansiering

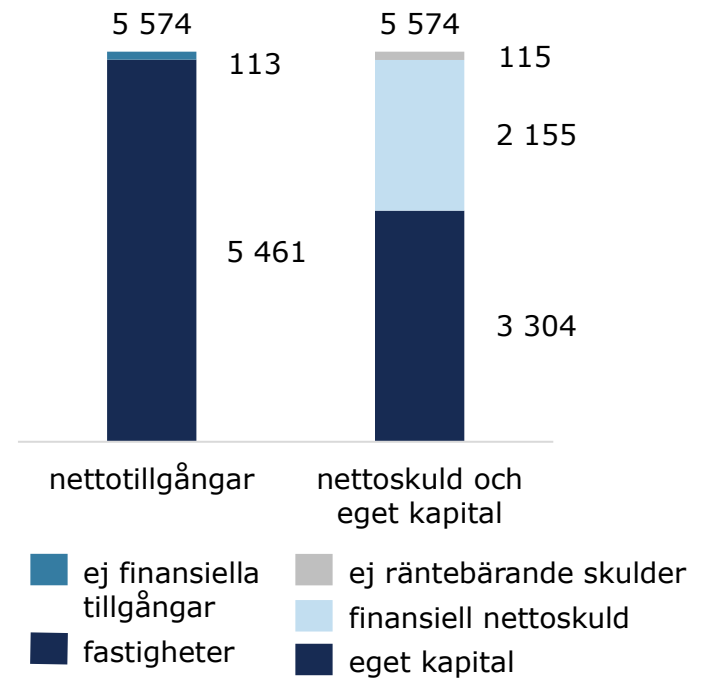
finansiell nettoskuld

meur



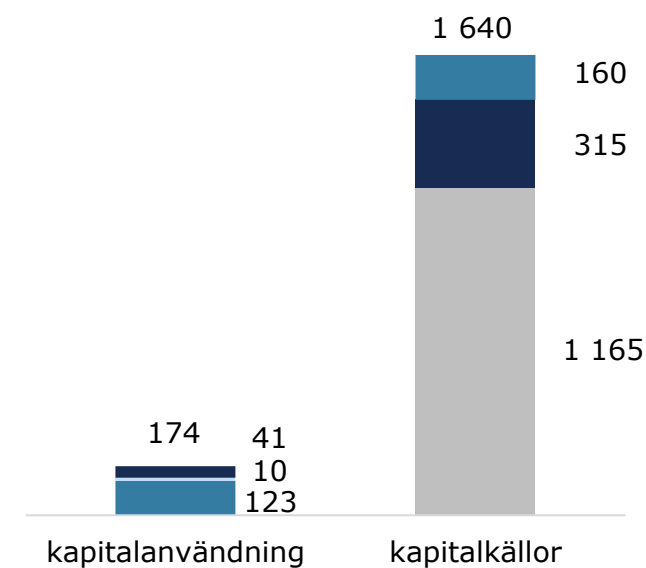
nettobalans

meur



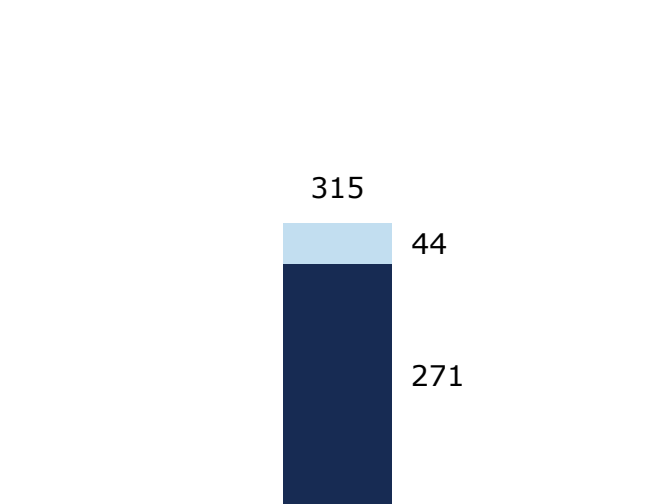
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

meur

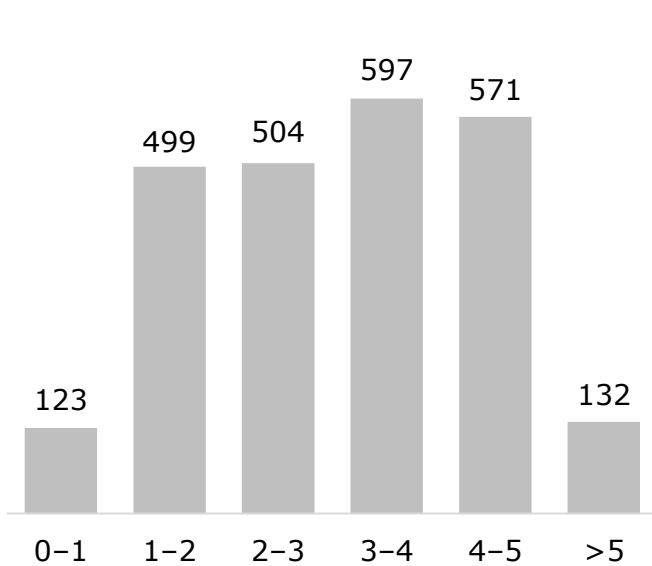


- | | | |
|---------------------------|--|---------------------------|
| ■ signerade fastighetsköp | ■ justerat EBITDA efter nettoräntekostnader baserat på intjäningskapacitet | ■ outnyttjade kreditavtal |
| ■ investeringar | ■ likviditet | ■ likvida medel |
| ■ kortfristiga lån | ■ finansiell garanti | |
| | ■ avtalade försäljningar | |

finansiering

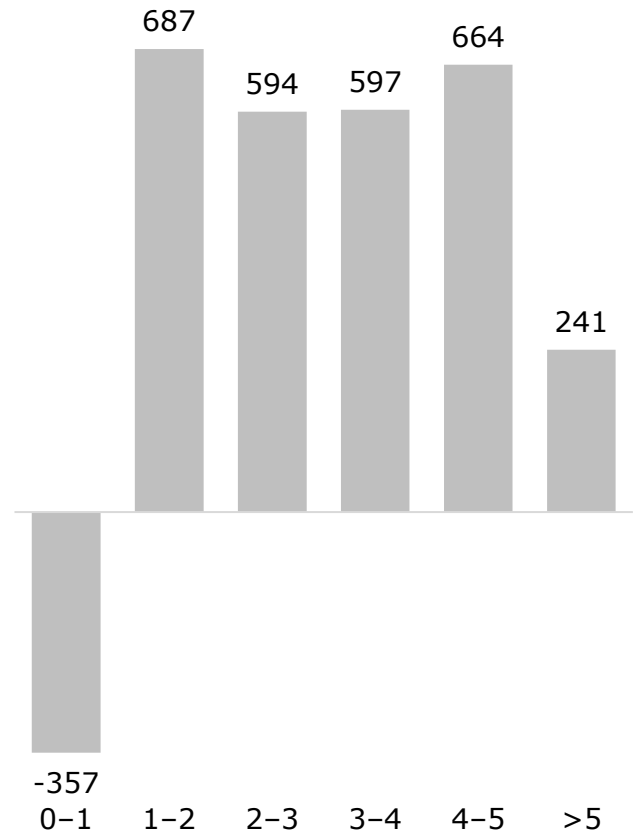
förfall kapitalbindning

meur per år

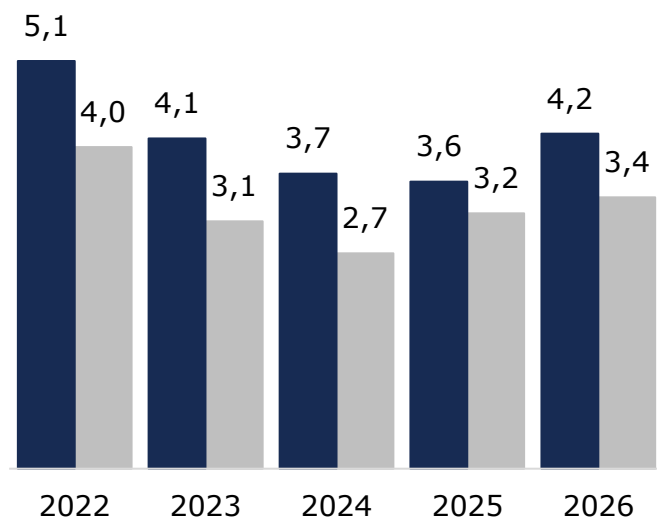


förfall räntebindning

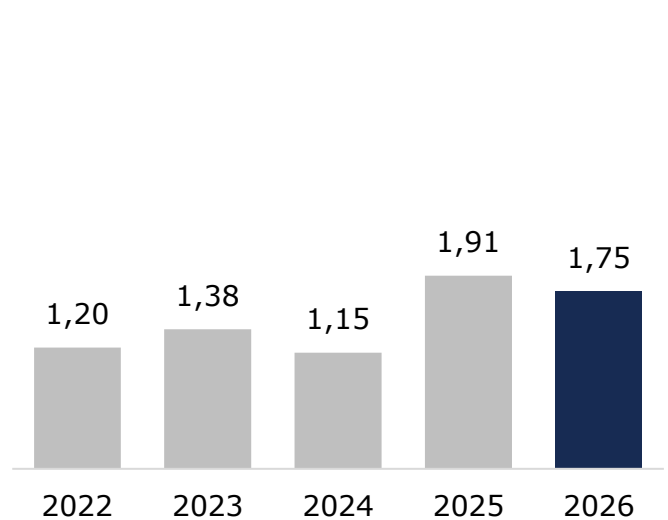
meur per år



kapitalbindning 3,4 år
räntebindning 4,2 år



ränta 1,75 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	jun 2025– jun 2026	Intjänings- kapacitet per 30 jun 2026
Hysesintäkter	367	376
Driftskostnader	-133	-132
Underhåll	-23	-24
Driftöverskott	211	220
Centrala administrationskostnader	-13	-15
Övriga intäkter och kostnader	-1	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	197	204
Övriga finansiella administrativa intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat EBITDA	195	202
Nettoräntekostnader	-39	-42
Justerat EBITDA efter nettoräntekostnader	156	160
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	5,0	4,8
Realiserad värdetillväxt	-73	
Räntetäckningsgrad	3,1	
Finansiell nettoskuld per 30 jun 2026	2 155	2 155
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	10,9	10,6

intjäningskapacitet

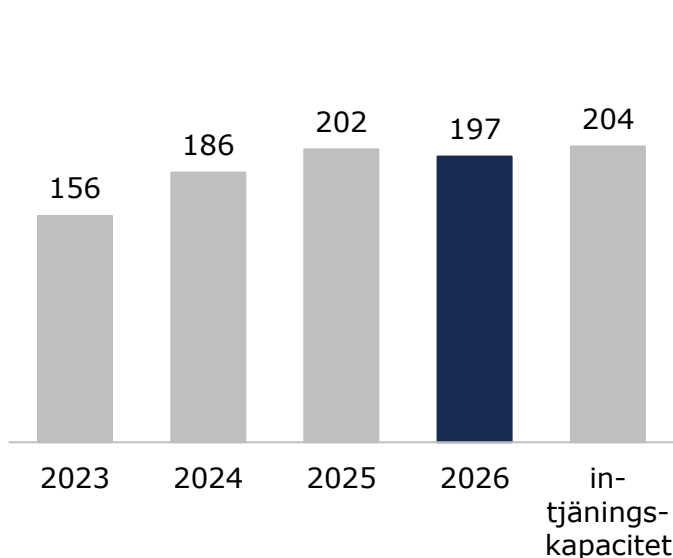
Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 juni 2026.

Hysesintäkter om 376 meur inkluderar 359 meur i hyresvärde för bostäder per 1 juli 2026, 16 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

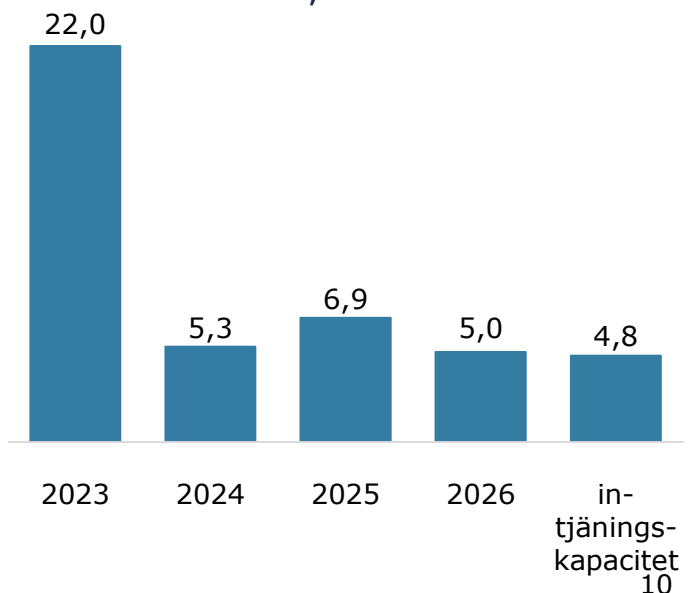
-8 meur i reell vakans för lägenheter samt 9 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 359 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 347 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

EBITDA 197 meur



räntetäckningsgrad exklusive värdetillväxt 5,0

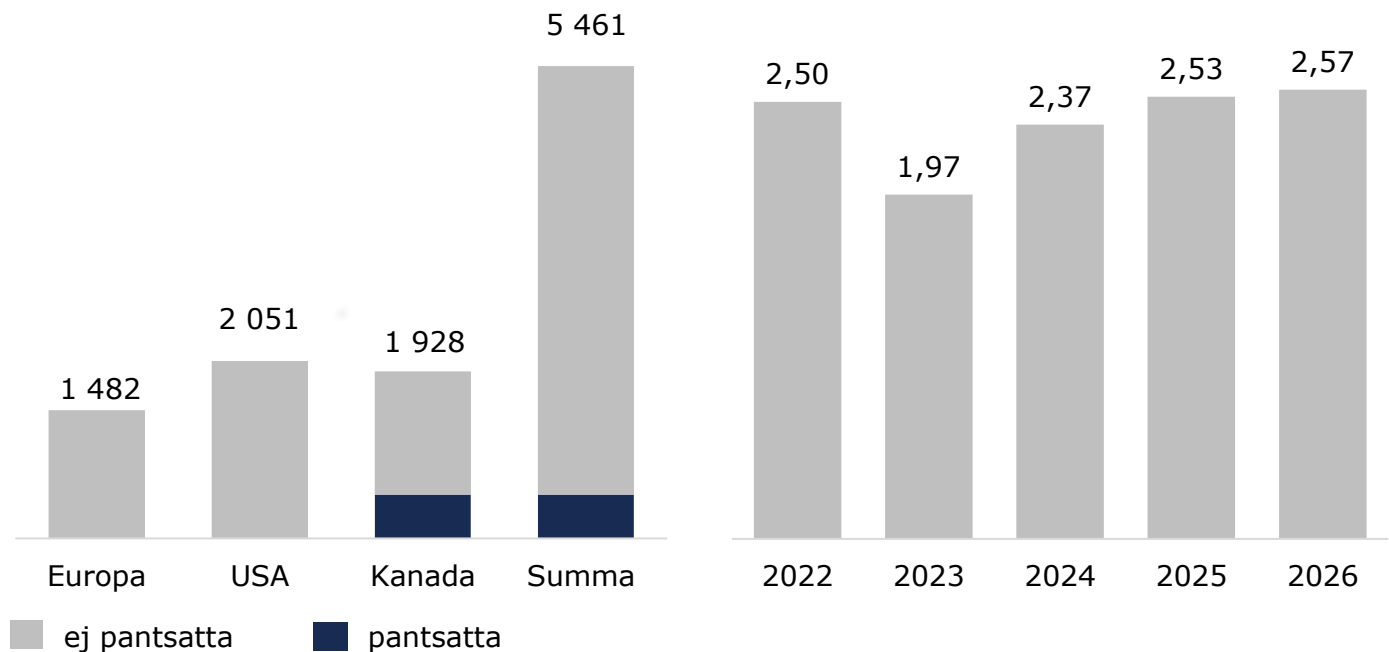


finansiering

pantsättning, fastigheter

meur

ej pantsatt kvot



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	30 jun 2026 Redovisat värde	30 jun 2026 Verkligt värde	31 dec 2025 Redovisat värde	31 dec 2025 Verkligt värde
Lån	2 426	2 329	2 445	2 351
Hybridobligationer	-	-	335	329
Summa	2 426	2 329	2 780	2 680

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 jun 2026	31 dec 2025
Tillgångar	24	26
Skulder	-	-

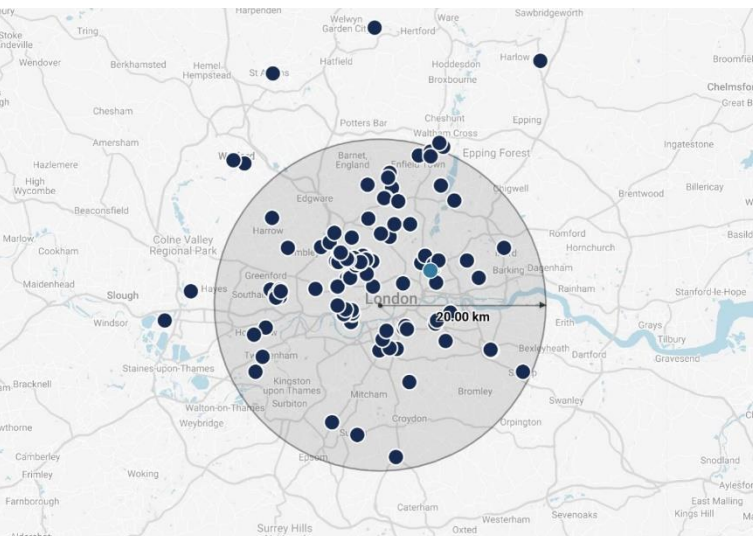
Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder är exklusive leasing. Förändring av verkligt värde för lån och derivat baseras på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde. Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

Akelius återköpte den utestående hybridobligationen under perioden.

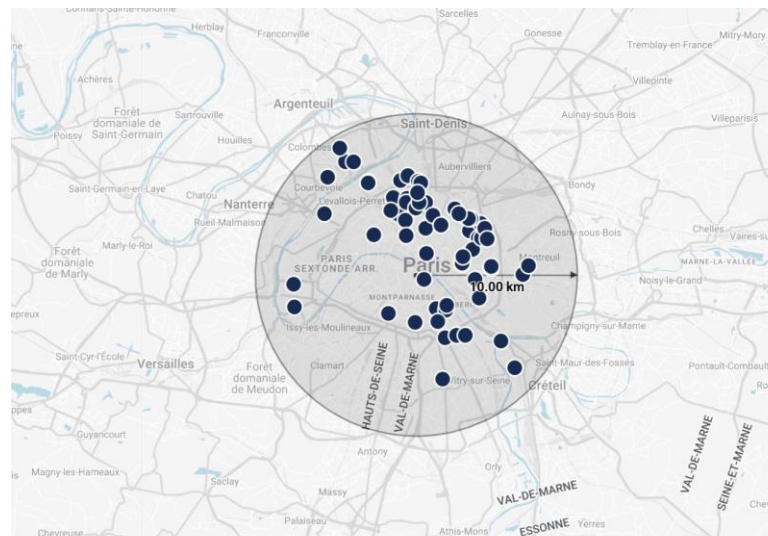
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består av derivat. Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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	999	421
Direktavkastningskrav, procent	4,70	3,91
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 jul 2025	42,29	30,27
Valutakursförändringar	1,90	1,57
Justerad total portfölj 1 jul 2025	44,19	31,84
Försäljning och avslutade projekt	-	0,04
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	44,19	31,88
Förändring i jämförbar portfölj	1,34	0,61
- Förändring i procent	3,0	1,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2026	45,53	32,49
Köp och nybyggnation	-0,16	-
Total portfölj 1 jul 2026	45,37	32,49
Nyuthyrningshyra	48,64	34,91

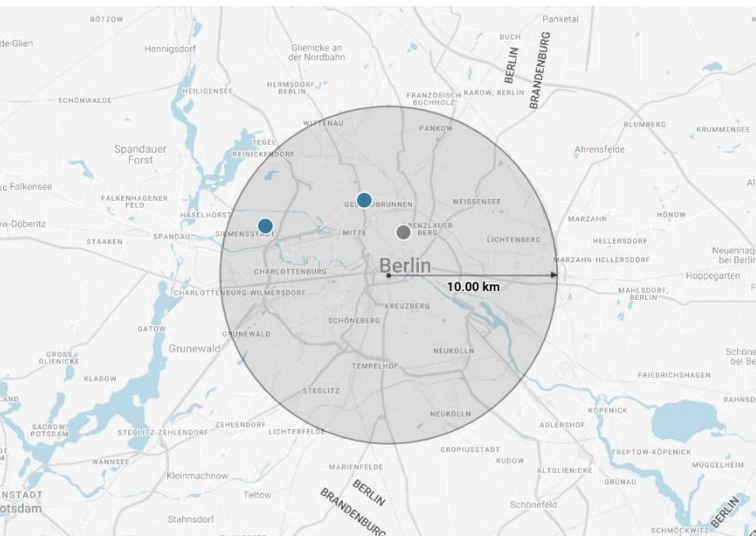
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

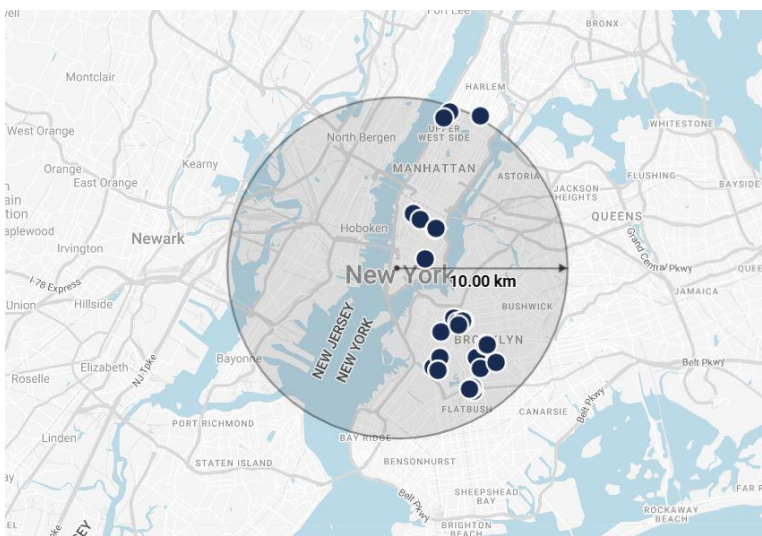
Reell vakansgrad	0,2	0,6
Lägenheter under uppgradering	1,0	3,8
Vakansgrad	1,2	4,4

Berlin



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

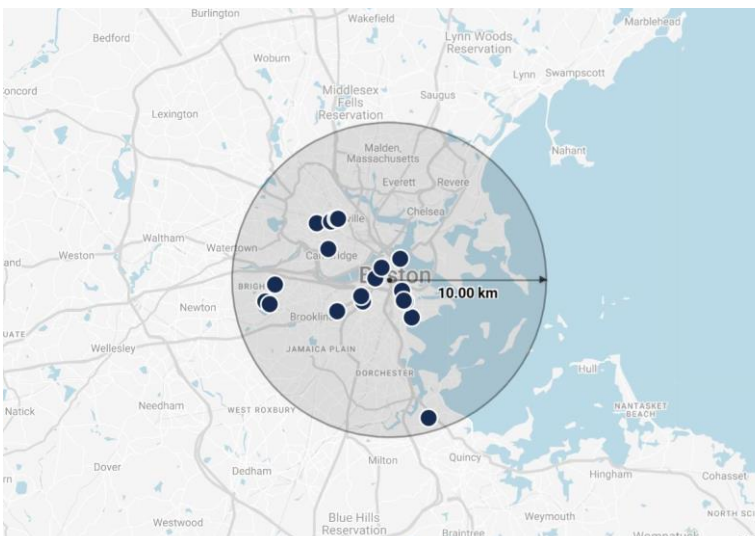
New York



● köpta fastigheter jul-sep 2025

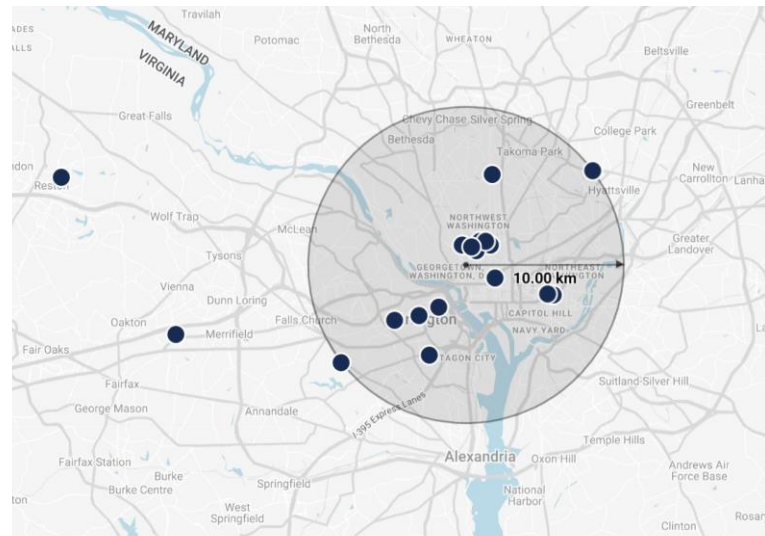
	Berlin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	62	606
Direktavkastningskrav, procent	3,73	5,34
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	61
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	23	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	0	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	45	68
Walk score	78	95
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2025	-	36,09
Valutakursförändringar	-	-0,70
Justerad total portfölj 1 jul 2025	-	35,39
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	-	35,39
Förändring i jämförbar portfölj	-	0,87
- Förändring i procent	0,0	2,5
Jämförbar portfölj 1 jul 2026	-	36,26
Köp och nybyggnation	10,46	-
Total portfölj 1 jul 2026	10,46	36,26
Nyuthyrningshyra	12,50	59,61
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,0	1,3
Lägenheter under uppgradering	0,8	1,9
Vakansgrad	0,8	3,2

Boston



● jämförbara fastigheter

Washington D.C.



Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	582	863
Direktavkastningskrav, procent	5,04	5,79
Andel uppgraderade lägenheter, procent	95	80
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	258
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	79
Walk score	90	79

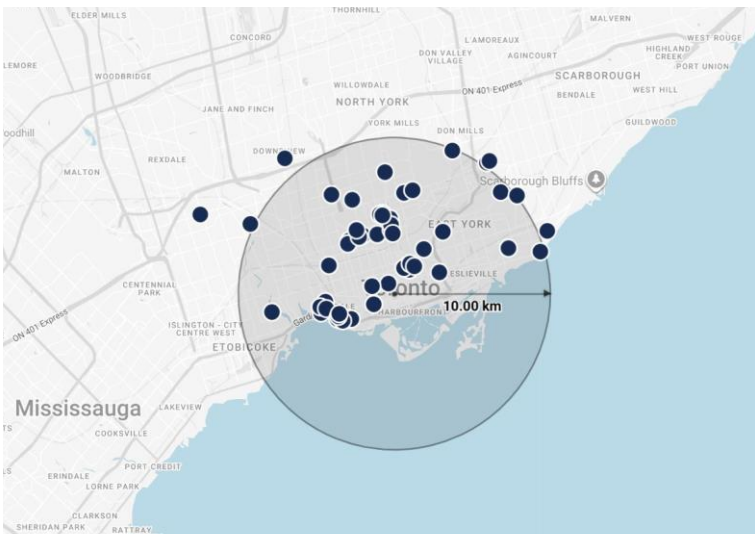
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2025	42,23	24,69
Valutakursförändringar	-1,29	-0,39
Justerad total portfölj 1 jul 2025	40,94	24,30
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	40,94	24,30
Förändring i jämförbar portfölj	0,75	0,65
- Förändring i procent	1,9	2,7
Jämförbar portfölj 1 jul 2026	41,69	24,95
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2026	41,69	24,95
Nyuthyrningshyra	44,67	26,77

Vakansgrad bostäder

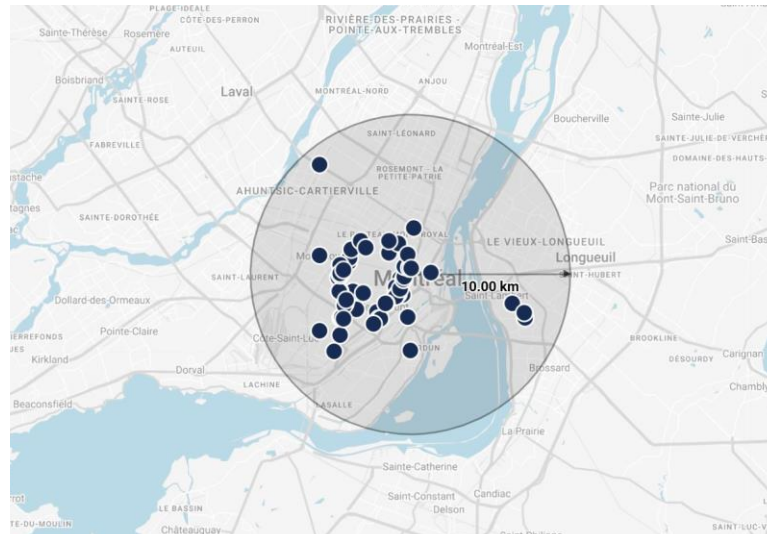
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	6,3	4,5
Lägenheter under uppgradering	1,8	0,1
Vakansgrad	8,1	4,6

Toronto



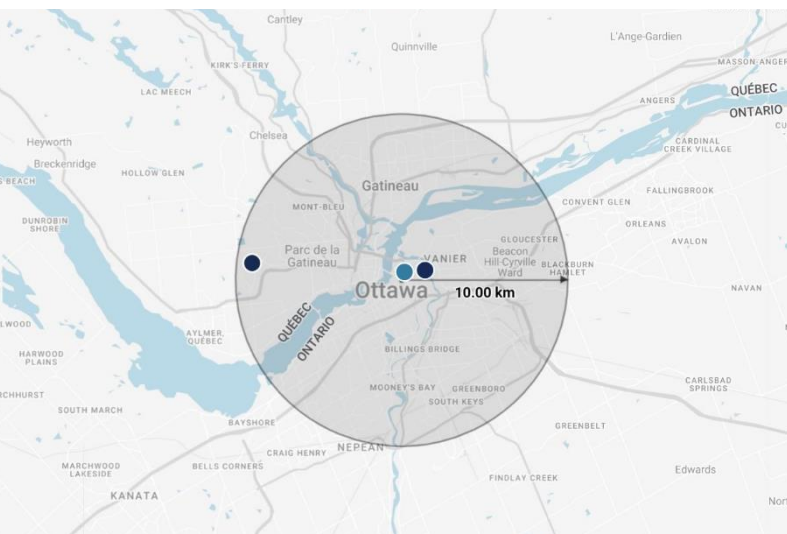
● jämförbara fastigheter

Montreal

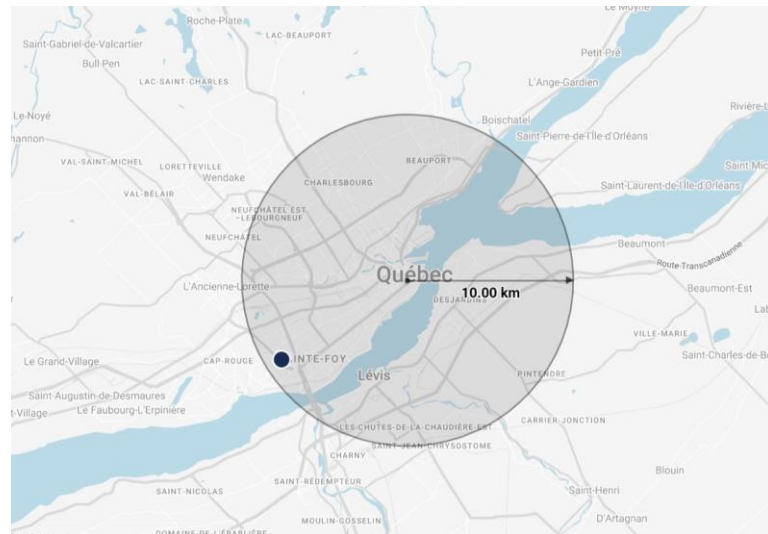


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	892	968
Direktavkastningskrav, procent	4,75	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	67	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	302
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	88	94
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 jul 2025	19,49	15,73
Valutakursförändringar	-1,16	-0,56
Justerad total portfölj 1 jul 2025	18,33	15,17
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	18,33	15,17
Förändring i jämförbar portfölj	0,34	0,58
- Förändring i procent	1,8	3,8
Jämförbar portfölj 1 jul 2026	18,67	15,75
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 jul 2026	18,67	15,75
Nyuthyrningshyra	23,86	17,57
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	1,1	1,9
Lägenheter under uppgradering	2,3	3,5
Vakansgrad	3,4	5,4

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet okt-dec 2025

	Ottawa	Quebec City
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	45	23
Direktavkastningskrav, procent	4,90	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	63	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 jul 2025	8,96	8,96
Valutakursförändringar	0,92	-0,18
Justerad total portfölj 1 jul 2025	9,88	8,78
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 jul 2025	9,88	8,78
Förändring i jämförbar portfölj	0,61	0,53
- Förändring i procent	6,1	5,9
Jämförbar portfölj 1 jul 2026	10,49	9,31
Köp och nybyggnation	3,30	-
Total portfölj 1 jul 2026	13,79	9,31
Nyuthyrningshyra	19,59	11,89
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,8	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,6	0,9
Vakansgrad	2,4	0,9

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

	30 jun 2026	2025	2024	2023	2022
Miljöcertifieringar, fastigheter					
Certifierad fastighetsyta, procent	14	12	5	5	0
Antal certifieringar	37	30	7	4	3
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	33	31	26	3	13
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	100	100	95	100	92
Antal anställda	622	604	628	655	755
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar*	38,16	24,75	76,63	0,00	0,00

*) per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2026 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	185	187	93	91	368
Driftskostnader	2	-68	-70	-33	-33	-135
Underhåll	2	-12	-10	-6	-5	-21
Driftöverskott	2	105	107	54	53	212
Centrala administrationskostnader		-8	-5	-5	-2	-10
Övriga intäkter och kostnader		-1	-	-	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	96	102	49	51	202
Avskrivningar		-1	-2	-	-1	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹		-8	-	-8	-	-1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-185	39	-135	36	-42
Rörelseresultat		-98	139	-94	86	156
Ränteintäkter ²	4	7	11	4	4	20
Räntekostnader ³	4	-28	-22	-14	-11	-49
Räntekostnader hybridobligationer	4	-3	-4	-1	-2	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-	43	-	-	43
Värdeförändring derivat	4	-1	1	-4	2	2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-5	-46	-2	-7	-39
Resultat före skatt	5	-128	122	-111	72	125
Aktuell skatt	6	-4	-2	-2	-2	-7
Uppskjuten skatt	6	4	3	2	-3	8
Resultat		-128	123	-111	67	126
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	63	-448	3	-269	-477
Skatt till poster som kan omföras	7	-	7	-	4	8
Omräkningsdifferenser omklassificerat till resultatet	7	-4	-	-4	-	-
Övrigt totalresultat	7	59	-441	-1	-265	-469
Totalresultat⁴		-69	-318	-112	-198	-343
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,02	0,02	-0,02	0,01	0,02

1) inkluderar transaktionskostnader om -1 meur samt återförda omräkningsdifferensvinster relaterat till fastighetsförsäljning om 4 meur

2) inkluderar ränteintäkter om 4 meur (6) avseende räntederivat

3) inkluderar räntekostnader om 0 meur (2) avseende räntederivat

4) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1

hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 185 meur (187), en minskning med 1,0 procent jämfört med samma period 2025.

Försvagningen av USD och CAD gentemot EUR minskade hyresintäkterna med 9 meur jämfört med 2025.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 5 meur (9), motsvarande 3,0 procent (5,3).

6 205 hyresavtal (6 582) med en årshyra om 95 meur (104) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 98 meur (108), en ökning med 3,1 procent (4,0).

Vakansgraden för bostäder ökade med 0,1 procentenheter till 4,0 procent (3,7) jämfört med slutet av 2025. Vakansen var till 51 procent (63) en följd av uppgraderingar. Reell vakansgrad minskade med 0,3 procentenheter till 2,0 procent (1,4) under perioden.

not 2

driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 80 meur (80). 12 meur (10) avsåg underhåll, motsvarande 18 euro per kvadratmeter (16) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 105 meur (107).

Försvagningen av USD och CAD gentemot EUR minskade driftöverskottet med 5 meur jämfört med samma period föregående år.

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 2 meur (8) motsvarande 2,7 procent (8,1).

Överskottsgraden uppgick till 57,0 procent (57,2).

not 3

EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 96 meur (102), en minskning med 5,0 procent jämfört med samma period 2025.

not 4

finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 7 meur (11), varav 4 meur (6) avsåg ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 28 meur (22), varav 0 meur (2) avsåg räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 3 meur (4).

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

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -5 meur (-46), främst hänförliga till valutakurseffekter från lån i annan valuta.

not 5

resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -128 meur (122), främst påverkat av negativ värdeförändring på fastigheter, inklusive realiserad förlust om 8 meur från försäljningen av fastigheter i Austin.

not 6

skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 0 meur (1), främst till följd av ej redovisade skattemässiga förluster hänförliga till negativ värdeförändring på fastigheter i USA.

not 7

övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 59 meur (-441) och är främst hänförligt till positiva omräkningsdifferenser på nettoinvesteringar i utländska verksamheter, till följd av att USD och CAD har stärkts mot EUR sedan årets början.

Akkumulerade omräkningsdifferenser om 4 meur återfördes till resultaträkningen i samband med försäljningen av fastigheterna i USA.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammmandrag

meur	Not	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 451	5 605	5 659
Rörelsefastigheter	8	10	10	10
Nyttjanderättstillgångar		5	4	5
Materiella anläggningstillgångar		1	4	4
Derivat		23	25	26
Uppskjutna skattefordringar		21	20	18
Fordringar och övriga tillgångar		6	6	6
Summa anläggningstillgångar		5 517	5 674	5 728
Fordringar och övriga tillgångar		56	38	32
Derivat		1	1	-
Likvida medel	9, 11	271	262	182
Tillgångar som innehas för försäljning	8	-	6	-
Summa omsättningstillgångar		328	307	214
Summa tillgångar		5 845	5 981	5 942
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	3 304	3 063	3 038
Summa eget kapital		3 304	3 063	3 038
Ej säkerställda lån	11	2 139	1 795	2 254
Säkerställda lån	11	164	181	170
Hybridobligationer		-	334	335
Leasingskulder		4	4	4
Derivat		-	1	-
Uppskjutna skatteskulder		40	47	40
Avsättningar		1	1	1
Övriga skulder		22	20	20
Summa långfristiga skulder		2 370	2 383	2 824
Ej säkerställda lån	11	100	467	-
Säkerställda lån	11	23	13	21
Leasingskulder		1	1	2
Derivat		-	-	-
Avsättningar		1	-	1
Övriga skulder		46	54	56
Summa kortfristiga skulder		171	535	80
Summa eget kapital och skulder		5 845	5 981	5 942

not 8

verkligt värde fastigheter

5 461 meur

Verkligt värde uppgick till 5 461 meur (5 621), vilket motsvarar 4,450 per kvadratmeter (4 460).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,94 (4,88).

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter

-196 meur

Fastigheterna hade en värdeförändring om -196 meur (39), motsvarande -3,5 procent (0,7).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 37 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 37 meur (49),

inklusive 2 meur omklassificering av materiella anläggningstillgångar till förvaltningsfastigheter.

På årsbasis motsvarar investeringarna 59 euro per kvadratmeter (78).

22 procent (20) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 7 meur

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

Två fastigheter i Berlin om totalt 13 meur var förutbetalda innan kvartalets slut, med tillträde under tredje kvartalet.

fastighetsförsäljningar 116 meur

Akelius sålde samtliga fastigheter i Austin, 861 lägenheter, för 116 meur under perioden (10).

Inga av fastigheterna var pantsatta.

Försäljningen resulterade i en realiserad förlust om 8 meur,

inklusive en vinst om 4 meur från återförda ackumulerade omräkningsdifferenser samt transaktionskostnader om 1 meur.

not 9

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 315 meur (307).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 44 meur (45) med en genomsnittlig löptid om 1,0 år (0,7).

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 4 954 meur (5 091).

Den finansiella garanti som lämnats av huvudägaren Akelius Apartment Ltd uppgår till 1 165 meur.

Garantin kommer att användas för att återbetala skuld och stärka Akelius Residential Property AB (publ)s finansiella ställning.

not 10 soliditet

Eget kapital ökade med 266 meur till 3 304 meur (3 063) under perioden. Akelius Residential Property AB (publ) har tillförts eget kapital om 335 meur genom ett aktieägartillskott från sin ägare Akelius Apartments Ltd. Likviden användes för att återköpa den utestående hybridobligationen om 335 meur. Soliditeten uppgick till 57 procent (57).

not 11

nettoskuld 2 155 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 19 meur till 2 426 meur (2 456). 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 återbetalade lån till närstående om 462 meur under första kvartalet och ytterligare 100 meur betalades tillbaka under andra kvartalet. I slutet av perioden består icke säkerställd skuld av 4 obligationer (4) samt ett kortfristigt lån om 100 meur från ägaren Akelius Apartments Ltd. Belåningsgraden uppgick till 39 procent (38), oförändrad sedan slutet av 2025. Akelius finanspolicy begränsar högsta tillåtna belåningsgraden till 40 procent. Likvida medel uppgick till 271 meur (262). Nettoskulden uppgick till 2 155 meur (2 194).

skulders löptid 3,4 år

Lån hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,4 år (3,1), jämfört med 3,2 år vid slutet av 2025. 123 meur (480) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,2 år

Räntebindningen var i snitt 4,2 år (4,1) för skuldportföljen inklusive derivat, jämfört med 3,6 år vid slutet av 2025.

241 meur (357) av skuldportföljen hade en räntebindning längre än fem år.

genomsnittlig ränta 1,75 procent

Den genomsnittliga räntan på skuldportföljen vid periodens slut minskade från 1,91 procent till 1,75 procent (1,35).

kreditbetyg

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

ej pantsatt kvot 2,57

Den ej pantsatta kvoten var 2,57 (2,59), 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	-	-	-441	123	-318
Eget kapital, 30 jun 2025	373	2 782	-240	148	3 063
Periodens totalresultat	-	-	-28	3	-25
Eget kapital, 31 dec 2025	373	2 782	-268	151	3 038
Eget kapital, 1 jan 2026	373	2 782	-268	151	3 038
Periodens resultat	-	-	-	-128	-128
Övrigt totalresultat	-	-	59	-	59
Periodens totalresultat	-	-	59	-128	-69
Aktieägartillskott				335	335
Eget kapital, 30 jun 2026	373	2 782	-209	358	3 304

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-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2026 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
Driftöverskott	105	107	54	54	212
Centrala administrationskostnader	-8	-5	-5	-3	-10
Övriga intäkter och kostnader	-1	-	-1	-	-
Erlagda räntor	-36	-42	-11	-13	-71
Erhållna räntor	7	12	4	5	20
Betald skatt	-9	-3	-4	-2	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	58	69	37	41	145
Förändring rörelsefordringar	-8	-9	-5	-7	-5
Förändring rörelseskulder	-2	-1	-5	-3	-
Kassaflöde från löpande verksamheten	48	59	27	31	140
Investeringar i fastigheter	-35	-49	-19	-25	-111
Köp av fastigheter*	-21	-8	-14	1	-110
Köp av övriga tillgångar	-	-	-	-	-2
Försäljning av fastigheter	115	9	115	-	16
Försäljning av finansiella tillgångar	-	604	-	-	604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	59	556	82	-24	397
Aktieägartillskott	335	-	335	-	-
Upptagna lån	545	215	-	108	677
Amortering av lån	-564	-597	-101	-1	-1 063
Amortering av hybridlån	-335	-	-335	-	-
Reglering av derivat	-	-50	-	-11	-54
Amortering leasing	-	-1	-	-1	-1
Utdelning D-aktier	-	-6	-	-	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19	-439	-101	95	-447
Periodens kassaflöde	88	176	8	102	90
Likvida medel vid periodens början	182	100	263	172	100
Valutakursdifferens i likvida medel	1	-14	-	-12	-8
Likvida medel vid periodens slut	271	262	271	262	182

*) -7 meur avser förvärv av en fastighet och -14 meur avser förskottsbetalningar för förvärv av fastigheter i Tyskland och Kanada

segmentinformation

driftöverskott jan–jun 2026

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	27	-6	-2	19
Paris	9	-3	-	6
Berlin	2	-1	-	1
Europa	38	-10	-2	26
Washington D.C.	39	-15	-3	21
New York	26	-11	-2	13
Boston	19	-7	-1	11
Austin*	5	-2	-1	2
USA	89	-35	-7	47
Toronto	27	-10	-2	15
Montreal	28	-11	-1	16
Ottawa	2	-2	-	-
Quebec City	1	-	-	1
Kanada	58	-23	-3	32
Summa	185	-68	-12	105

* Samtliga fastigheter i Austin har sålts under andra kvartalet

driftöverskott jan–jun 2025

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

segmentinformation

totalavkastning fastigheter jan–jun 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	19	-5	14	2,9	71,9	999
Paris	6	1	7	2,8	57,3	421
Berlin	1	-	1	4,2	54,3	62
Europa	26	-4	22	2,9	67,5	1 482
Washington D.C.	21	-97	-76	-15,9	53,8	863
New York	13	-23	-10	-3,4	49,1	606
Boston	11	-10	1	0,5	58,8	582
Austin*	2	-8	-6	-10,3	34,4	-
USA	47	-138	-91	-8,1	52,5	2 051
Toronto	15	-33	-18	-3,7	56,9	892
Montreal	16	-18	-2	-0,4	57,0	968
Ottawa	-	-	-	5,2	60,3	45
Quebec City	1	-	1	7,8	49,0	23
Kanada	32	-51	-19	-1,7	56,9	1 928
Summa	105	-193	-88	-3,1	57,0	5 461

* Samtliga fastigheter i Austin har sålts under andra kvartalet

totalavkastning fastigheter jan–jun 2025

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	19	1	20	4,0	71,7	979
Paris	5	1	6	2,7	53,8	420
Europa	24	2	26	3,6	67,1	1 399
Washington D.C.	22	28	50	10,5	55,6	902
New York	13	1	14	4,2	49,7	616
Boston	12	2	14	4,4	60,3	571
Austin	4	1	5	5,8	46,0	141
USA	51	32	83	6,9	54,2	2 230
Toronto	16	-1	15	2,9	55,1	971
Montreal	16	3	19	3,8	56,7	973
Ottawa	-	1	1	8,9	63,4	26
Quebec City	-	2	2	17,1	44,8	22
Kanada	32	5	37	3,5	55,8	1 992
Summa	107	39	146	4,9	57,2	5 621

nyckeltal

	30 jun 2026	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 304	3 038	3 381	2 833	4 506
Soliditet, procent	57	51	50	42	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	57	55	47	57
Avkastning på eget kapital, procent	-2	-10	2	-8	-8
Substansvärde, meur	3 299	3 034	3 397	2 863	4 433
Driftresultat					
Hyesintäkter, meur	185	368	357	333	303
Tillväxt hyesintäkter, procent	-1,0	3,1	7,4	10,0	42,9
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,0	4,8	6,8	10,8	11,9
Driftöverskott, meur	105	212	200	173	148
Tillväxt driftöverskott, procent	-1,3	5,9	15,7	16,7	49,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	2,7	7,0	14,3	18,0	18,9
Överskottsgrad, procent	57,0	57,4	55,9	51,9	48,9
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	39	39	36	42	16
Ej pantsatt kvot	2,57	2,53	2,37	1,97	2,50
Räntetäckningsgrad, 12 månader	3,1	6,2	4,7	21,7	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	5,0	6,9	5,3	22,0	9,6
Genomsnittlig ränta, procent	1,75	1,91	1,15	1,38	1,20
Räntebindning, år	4,2	3,6	3,7	4,1	5,1
Kapitalbindning, år	3,4	3,2	2,7	3,1	4,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 841	20 650	20 072	19 652	19 545
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 227	1 289	1 262	1 233	1 234
Hyespotential, procent	14	18	20	21	22
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,3	1,9	1,3	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	4,0	3,9	4,7	5,9	8,1
Omsättning hyresgäster, procent	26	24	23	23	25
Verkligt värde, euro/kvm	4 450	4 398	4 748	4 613	5 001
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	365	366	377	337	317
Direktavkastningskrav, procent	4,94	4,88	4,89	4,74	4,20
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,05	0,01	0,19	0,55	0,21
Ingående verkligt värde, meur	5 669	5 992	5 686	6 173	6 020
Värdeförändring, meur	-196	-42	-102	-582	-592
Investering, meur	37	111	157	194	205
Köp, meur	7	110	135	-	457
Försäljning, meur	-116	-16	-29	-5	-11
Valutakursdifferenser, meur	60	-486	145	-94	94
Utgående verkligt värde, meur	5 461	5 669	5 992	5 686	6 173

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2026 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
meur					
Centrala administrationskostnader	-4	-2	-2	-1	-3
Rörelseresultat	-4	-2	-2	-1	-3
Resultat från aktier i dotterbolag	-	3	-	3	-81
Finansiella intäkter	16	23	8	10	42
Finansiella kostnader	-31	-104	-16	-37	-128
Värdeförändring finansiella tillgångar	-	43	-	-	43
Värdeförändring derivat	-1	1	-4	2	2
Resultat före bokslutsdispositioner	-20	-36	-14	-23	-125
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4
Resultat före skatt	-20	-36	-14	-23	-121
Skatt	3	17	2	4	14
Periodens resultat	-17	-19	-12	-19	-107

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	5 016	5 100	5 016
Fordringar på koncernbolag	254	441	303
Derivat	23	25	26
Uppskjutna skattefordringar	18	18	15
Summa anläggningstillgångar	5 311	5 584	5 360
Fordringar på koncernbolag	89	-	97
Derivat	1	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	9	8	-
Övriga fordringar	1	2	4
Likvida medel	178	144	165
Summa omsättningstillgångar	278	155	266
Summa tillgångar	5 589	5 739	5 626
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	376	376
Fritt eget kapital	2 946	2 716	2 628
Summa eget kapital	3 322	3 092	3 004
Obeskattade reserver	-	4	-
Räntebärande skulder	544	334	335
Räntebärande skulder koncernbolag	1 600	1 799	2 257
Derivat	-	1	-
Avsättningar	-	1	-
Summa långfristiga skulder	2 144	2 135	2 592
Räntebärande skulder	-	467	-
Räntebärande skulder koncernbolag	105	15	3
Övriga skulder	9	16	11
Övriga skulder koncernbolag	9	10	16
Summa kortfristiga skulder	123	508	30
Summa eget kapital och skulder	5 589	5 739	5 626

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital	3 304	3 063	3 038
Uppskjuten skatt	19	27	22
Derivat	-24	-25	-26
Substansvärde	3 299	3 065	3 034
Summa räntebärande skulder	2 426	2 790	2 780
Hybridobligationer	-	-334	-335
Likvida medel	-271	-262	-182
Netto räntebärande skulder	2 155	2 194	2 263
Summa tillgångar	5 845	5 981	5 942
Likvida medel	-271	-262	-182
Nettotillgångar	5 574	5 719	5 760
Belåningsgrad, procent	39	38	39

genomsnittlig ränta

meur	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 426	2 456	2 445
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	42	33	47
Genomsnittlig ränta	1,75	1,35	1,91

likviditet

meur	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Likvida medel	271	262	182
Outnyttjade kreditavtal	44	45	44
Likviditet	315	307	226

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Ej pantsatta fastigheter	4 954	5 091	5 148
Nyttjanderättstillgångar	5	4	5
Materiella anläggningstillgångar	1	4	4
Uppskjutna skattefordringar	21	20	18
Finansiella tillgångar	-	-	-
Kundfordringar och andra fordringar	62	44	38
Derivat	24	26	26
Ej pantsatta tillgångar	5 067	5 189	5 239
Ej säkerställda lån	2 239	2 262	2 254
Likvida medel	-271	-262	-182
Netto ej säkerställd senior skuld	1 968	2 000	2 072
Ej pantsatt kvot	2,57	2,59	2,53

eget kapital

meur	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Periodens totalresultat	-69	-318	-343
Ingående eget kapital	3 038	3 381	3 381
Avkastning på eget kapital, procent	-2	-9	-10
Eget kapital	3 304	3 063	3 038
Hybridkapital	-	334	335
Eget kapital och hybridkapital	3 304	3 397	3 373
Summa tillgångar	5 845	5 981	5 942
Soliditet, procent	57	51	51
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	57	57

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	jun 2025- jun 2026
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2025	102
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	5
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	2
Köp och försäljning hysesintäkter	2
Köp och försäljning fastighetskostnader	-2
Köp och försäljning driftöverskott	-
Valutakursdifferenser	-4
Centrala administrationskostnader	-3
Övriga intäkter och kostnader	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 jun 2026	96

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	185	187	-1,0
Förvärv och avyttringar	-8	-6	
Serviceintäkter	-3	-3	
Valutakursdifferenser	-	-9	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	174	169	3,0
Driftöverskott	105	107	-1,3
Förvärv och avyttringar	-4	-3	
Valutakursdifferenser	-	-5	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	101	99	2,7

realiserad värdetillväxt

meur	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	116	10	16
Försäljningskostnader	3	-	-1
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-195	-34	-36
Realiserad värdetillväxt	-76	-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 58 meur (69).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 59 meur (556).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Försäljningen av fastigheterna i Austin, netto efter transaktionskostnader, påverkade investeringsverksamheten med 115 meur.

Finansieringsverksamheten påverkades positivt av utfärdandet av en ny obligation om 545 meur samt ett aktieägartillskott om 335 meur.

Inflödena möts av återbetalningar av lån till närstående parter om 562 meur samt återbetalning av hybridobligation om 335 meur.

moderbolaget

Anställda i Akelius Technology AB övergick till Akelius Residential Property AB (publ) under första kvartalet 2026.

Då IT-kostnaderna tidigare vidarefakturerades av Akelius Technology AB är effekten på de totala kostnaderna begränsad.

Under andra kvartalet erhöll Akelius Residential Property AB (publ) ett aktieägartillskott om 335 meur från ägaren Akelius Apartments Ltd.

Totala räntebärande skulder minskade under perioden till följd av återbetalning av hybridobligation och lån till närstående, delvis motverkat av utfärdandet av en ny obligation.

Finansiella intäkter och kostnader inkluderar främst ränteintäkter och räntekostnader.

Resultat före skatt uppgick till -20 meur (-36).

transaktioner med närstående

Total skuld mot närstående var 102 meur (201), inklusive lån om 100 meur till moderbolaget Akelius Apartments Ltd.

Under perioden återbetalades lån till närstående om 562 meur.

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

Räntekostnader uppgick till 9 meur (3). Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd utnyttjades under kvartalet för återbetalning av skuld, vilket minskade det tillgängliga beloppet under garantin. Vid kvartalets utgång uppgick återstående tillgängligt belopp till 1 165 meur.

Anställda i Akelius Technology, dotterbolag till Akelius Apartments Ltd, övergick till Akelius Residential Property-koncernen under perioden.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2025.

andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 93 meur (91). Fastighetskostnaderna uppgick till -39 meur (-38).

Driftöverskottet uppgick till 54 meur (53). Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -143 meur (36). Finansnettot var -17 meur (-14). Kvartalets resultat före skatt uppgick till -111 meur (72).

Kassaflödet uppgick till 8 meur (102). Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 27 meur (31). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 82 meur (-24). Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -101 meur (95).

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Ralf Spann

Vd och styrelseledamot

Stockholm, 17 juli 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.

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 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,
Tegnérsgatan 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

Tyskland

Franklinstraße 26a
10587 Berlin
akelius.com/de

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

Akelius lägenheter finns i storstäder, såsom Paris, Berlin, London, Toronto, Montreal, Ottawa, Quebec City, New York, Boston och Washington D.C.

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.

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-sep 2026

23 oktober 2026

bokslutskommuniké 2026

10 februari 2027