

delårsrapport

januari till september 2026

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 225	5 657	5 225	5 657	5 669
Antal lägenheter	19 568	20 544	19 568	20 544	20 650
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 156	1 249	1 156	1 249	1 253
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	1,8	2,0	1,8	2,3
Vakansgrad bostäder, procent	3,6	3,5	3,6	3,5	3,9
Hysespotential, procent	14	20	14	20	18
Belåningsgrad, procent	37	39	37	39	39
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, ratio	71,9	39,2	71,9	39,2	29,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	4,9	7,7	4,9	7,7	6,9
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 200	3 045	3 200	3 045	3 034
Hysesintäkter, meur	276	277	92	90	368
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	2,9	5,2	2,3	4,9	4,8
Driftöverskott, meur	159	160	54	53	212
Överskottsgrad, procent	57,6	57,7	58,8	58,9	57,4
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	3,1	8,4	3,2	9,1	7,0
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	147	153	50	51	202
Resultat, meur	-244	160	-116	37	126

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



415 Washington Avenue, New York

belåningsgrad 37 procent

Belåningsgraden minskade från 39 till 37 procent, väl under finanspolicyns gränsvärde på 40 procent.

Akelius återbetalade det återstående lånet till närstående om 100 meur och sålde två fastigheter i Washington, totalt 599 lägenheter, för 154 meur under tredje kvartalet. Det gav en positiv effekt på belåningsgraden.

tillväxt 3,1 procent i driftnetto, jämförbart bestånd

Ökningen drevs huvudsakligen av 1,9 procent tillväxt i hyra för jämförbara fastigheter i befintliga kontrakt, färdigställda investeringsprojekt samt högre uthyrningsgrad i den kommersiella portföljen.

Vakansgrad för jämförbara fastigheter ökade med 0,5 procentenheter.

Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 3,6 procent.

Striktare immigrationspolitik i USA och Kanada påverkar uthyrning av fastigheter negativt.

värdeförändring fastigheter om -360 meur

Värdeförändringen var -360 meur, eller -6,4 procent.

Utmanande marknadsförhållanden i Nordamerika medförde att direktavkastningskravet ökade från 4,88 till 5,01 procent.

Totalt verkligt värde på fastigheterna minskade från 5 669 meur till 5 225 meur.

genomsnittlig ränta på 1,66 procent

Den genomsnittliga räntan minskade från 1,91 till 1,66 procent, vilket påverkats positivt av återbetalning av lån.

kapitalbindning om 3,2 år

Skuldernas genomsnittliga löptid är 3,2 år, vilket är oförändrat sedan slutet av 2025. Endast lån om 14 meur förfaller inom de kommande tolv månaderna.

väl positionerade för att hantera motvindar

Obligationsemissionen, återbetalningen av lån från närstående, återköpet av hybridobligationen, erhållandet av aktieägartillskottet från ägaren och försäljningen av fastigheter har tillsammans stärkt Akelius finansiella ställning.

Akelius har en finansiell garanti från ägaren om 1 165 meur.

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



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

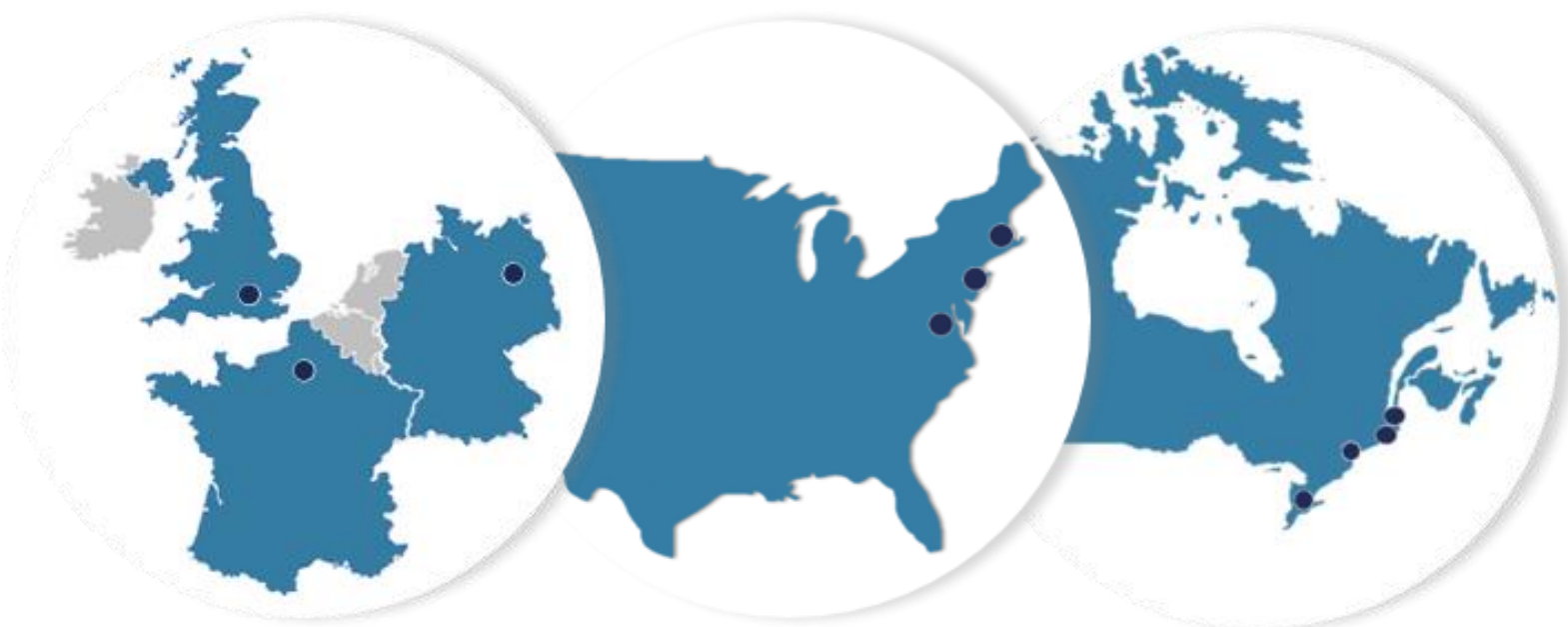
fastighetsbeståndet 30 september 2026

verkligt värde fastigheter 5 225 meur

Europa

USA

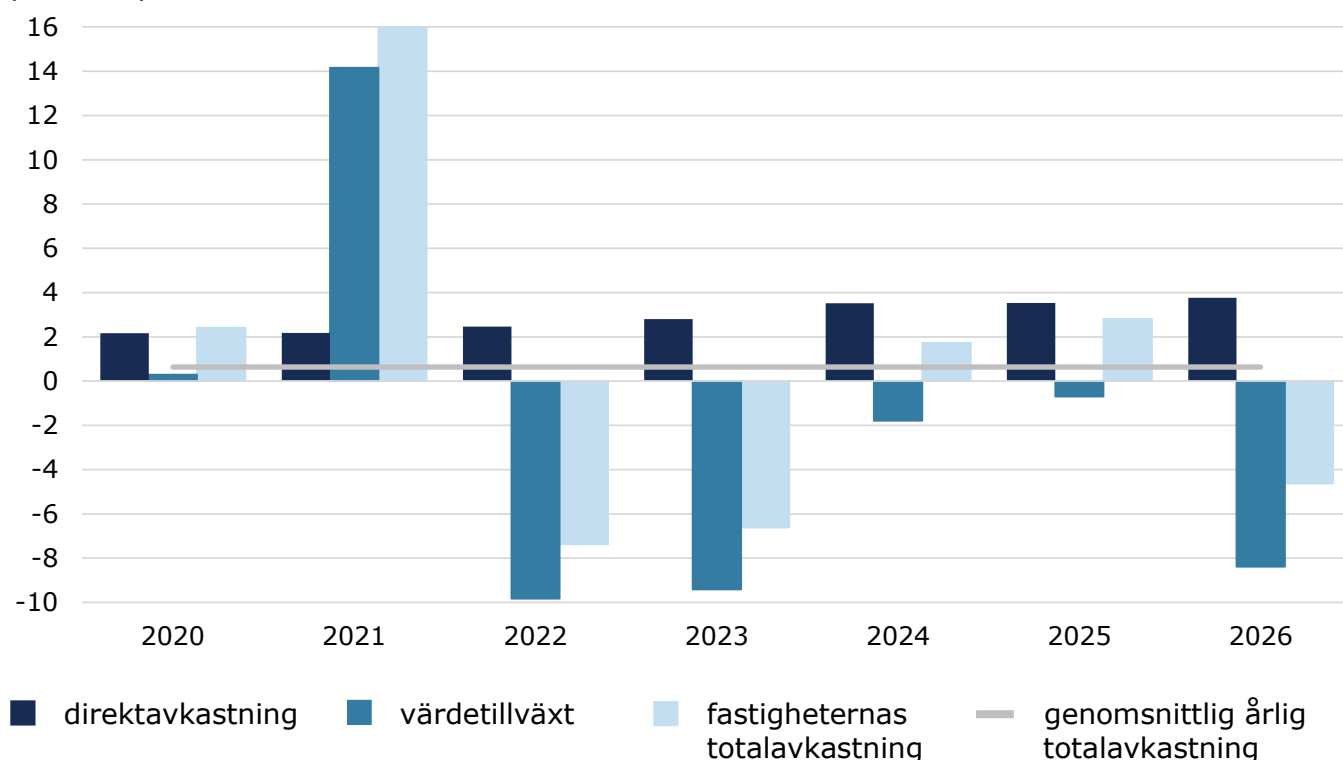
Kanada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Vakansgrad bostäder, procent	Direkt-avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 496	107	1 003	9 417	19	1,6	4,71
Paris	1 359	45	421	9 322	8	3,7	3,92
Berlin	620	28	76	2 671	2	1,0	3,74
Europa	4 475	180	1 500	8 327	29	2,2	4,43
Washington D.C.	2 635	206	694	3 363	13	6,6	5,91
New York	1 745	122	590	4 816	12	2,0	5,60
Boston	1 258	81	524	6 458	10	6,6	5,55
USA	5 638	409	1 808	4 410	35	5,2	5,71
Toronto	4 292	243	877	3 605	17	3,1	4,79
Montreal	4 467	310	948	3 060	18	3,9	4,80
Ottawa	480	35	69	2 041	1	2,5	4,75
Quebec City	216	15	23	1 538	0	0,5	5,00
Kanada	9 455	603	1 917	3 185	36	3,4	4,80
Summa/ Genomsnitt	19 568	1 192	5 225	4 383	100	3,6	5,01

totalavkastning fastigheter -4,7 procent

procent, per år



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2026	5 669	
Värdeförändringar	-360	-6,4
Investeringar	57	1,0
Köp	44	0,8
Försäljningar	-270	-4,8
Valutakursförändringar	85	1,5
Verkligt värde 30 sep 2026	5 225	-7,8
Värdeförändringar	-360	-6,4
Driftöverskott	159	2,8
Försäljningskostnader och vinst från omräkningsdifferenser vid försäljning av fastigheter	1	0,0
Fastigheternas totalavkastning	-200	Per år: -4,7

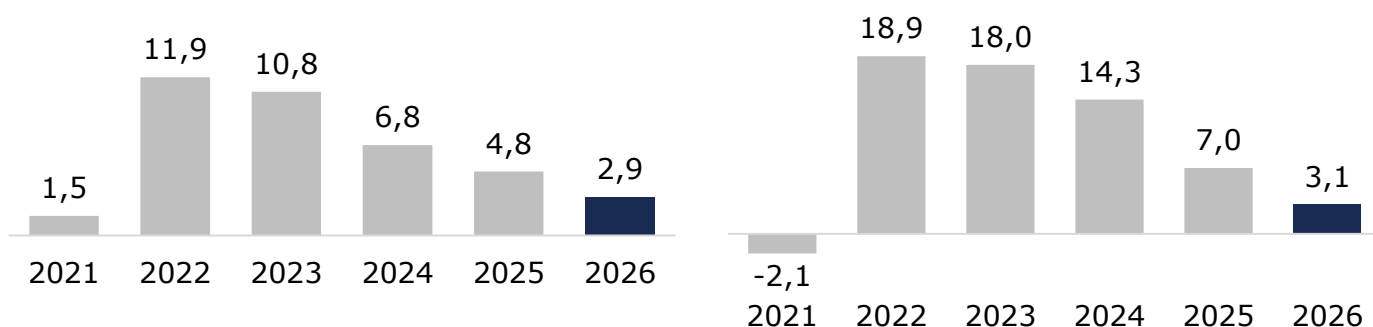
direktavkastningskrav 5,01 procent värdeförändring -360 meur

Procent	Direkt- avkastnings- krav		meur	Avkastning, procent
1 jan 2026	4,88	Kassaflöde	-154	-2,72
Köp	-0,01	Avkastningskrav	-169	-2,99
Försäljningar	-0,05	Försäljningar	-35	-0,61
Jämförbara fastigheter	0,19	Köp	-2	-0,04
Valutakurs-förändringar	0,00	Värdeförändring	-360	-6,36
30 sep 2026	5,01			

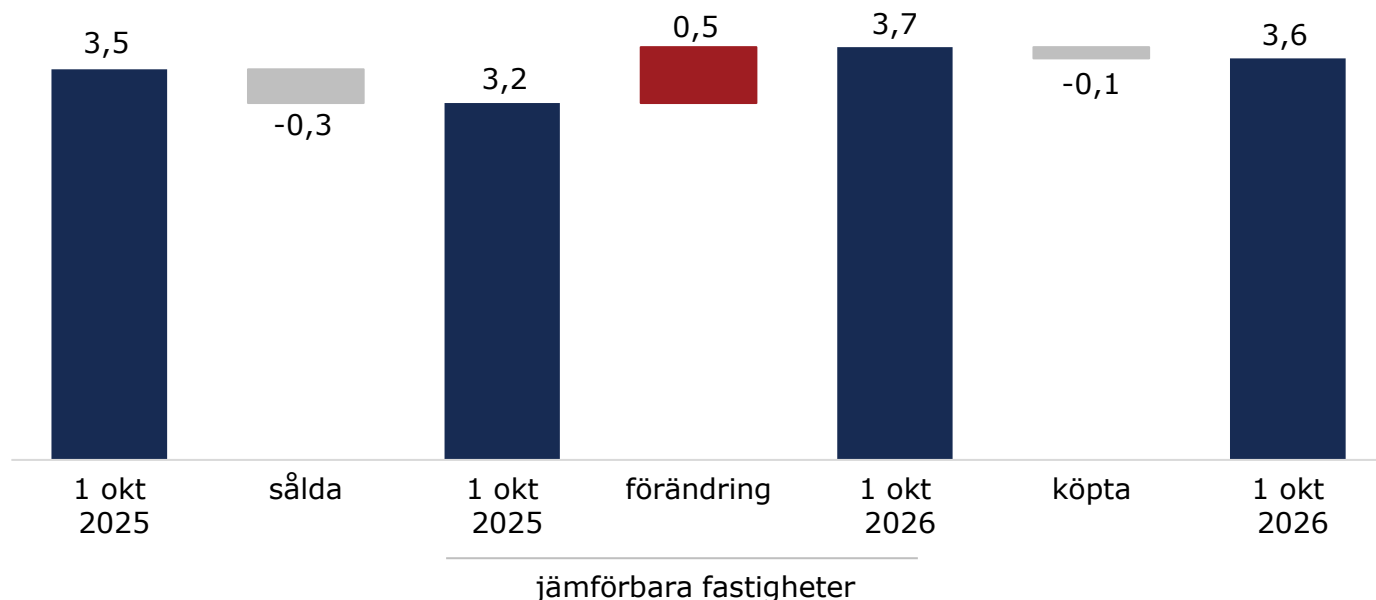
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 2,9 procent

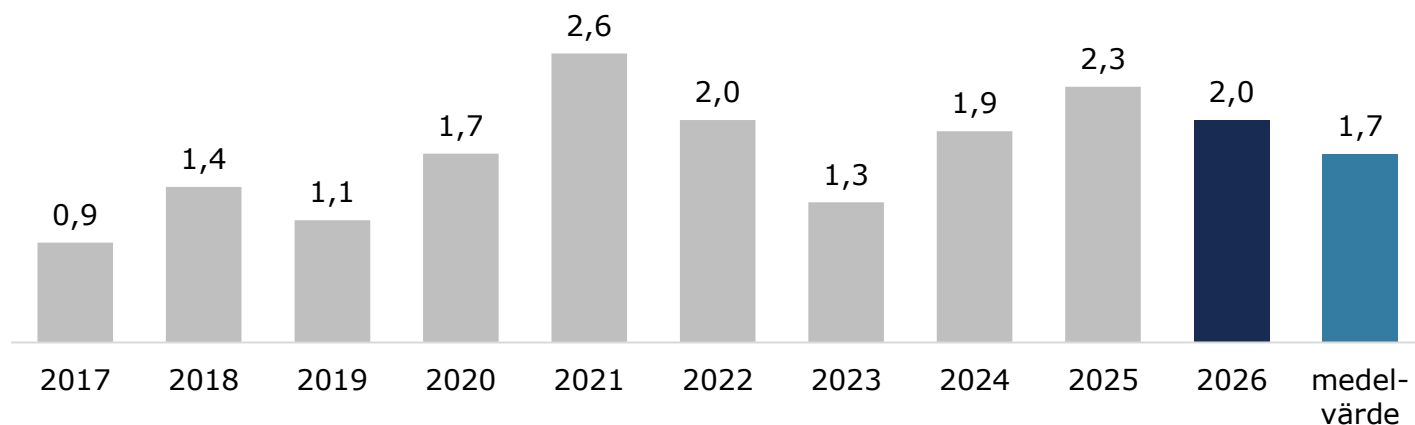
driftöverskott 3,1 procent



utveckling vakansgrad bostäder 3,6 procent



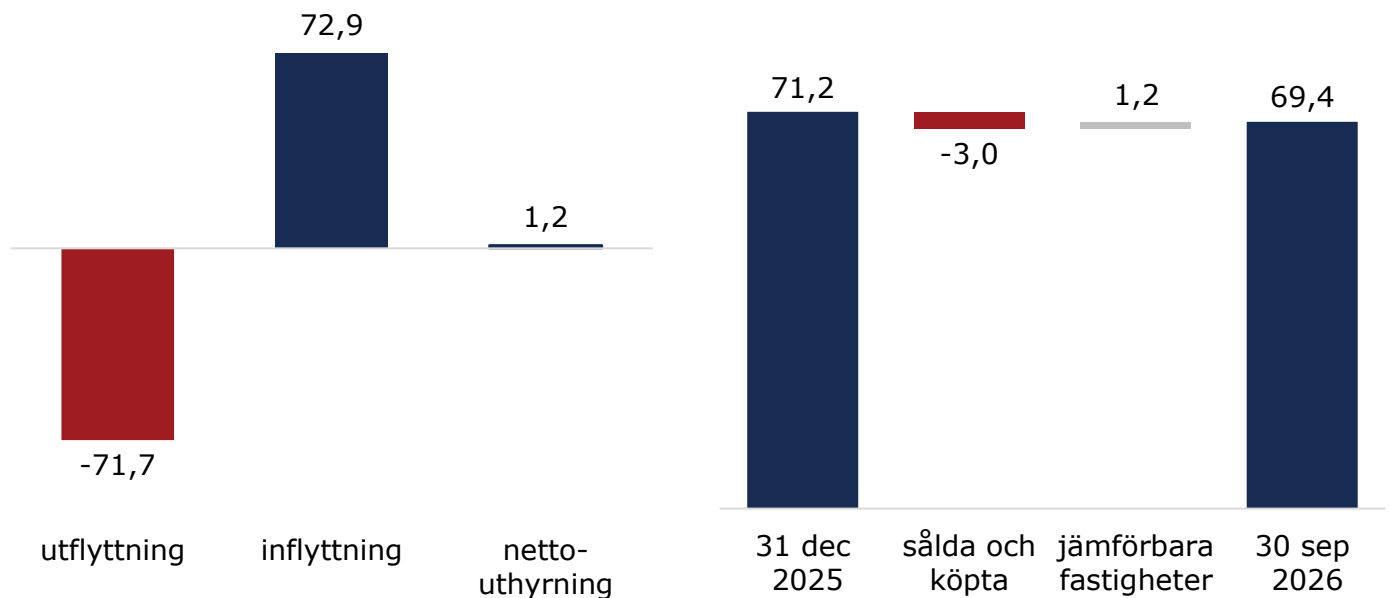
reell vakansgrad bostäder 2,0 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

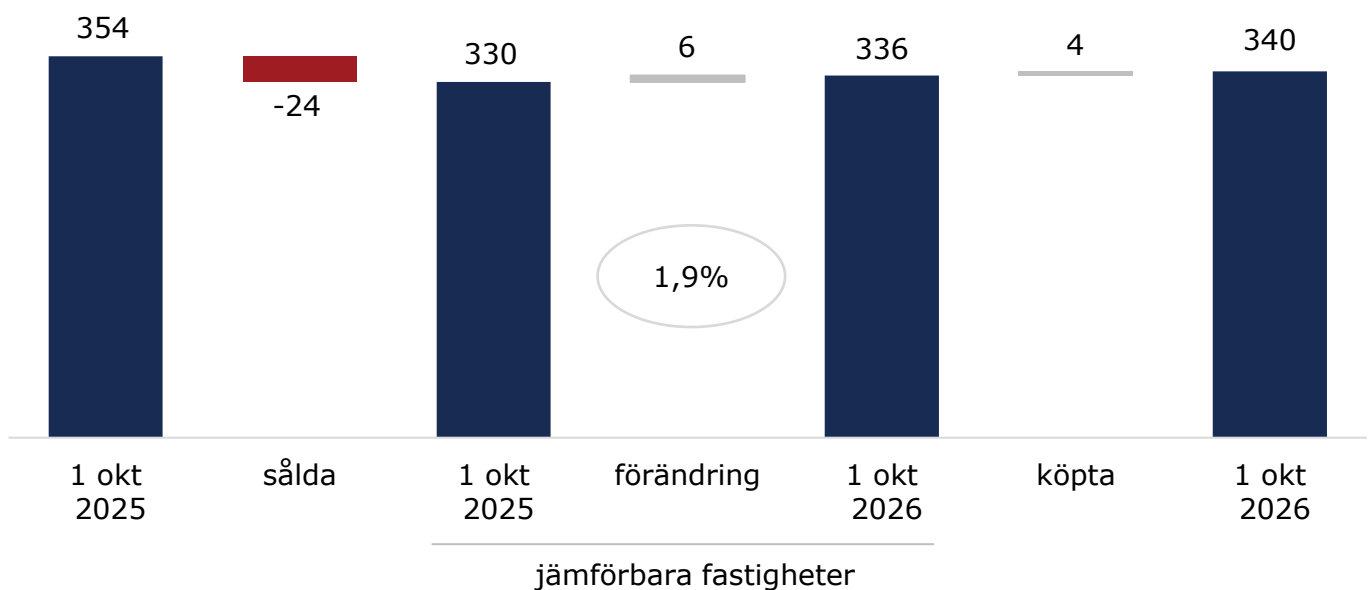
nettouthyrning 1,2 meur
januari till september 2026

uppgraderade lägenheter
69,4 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

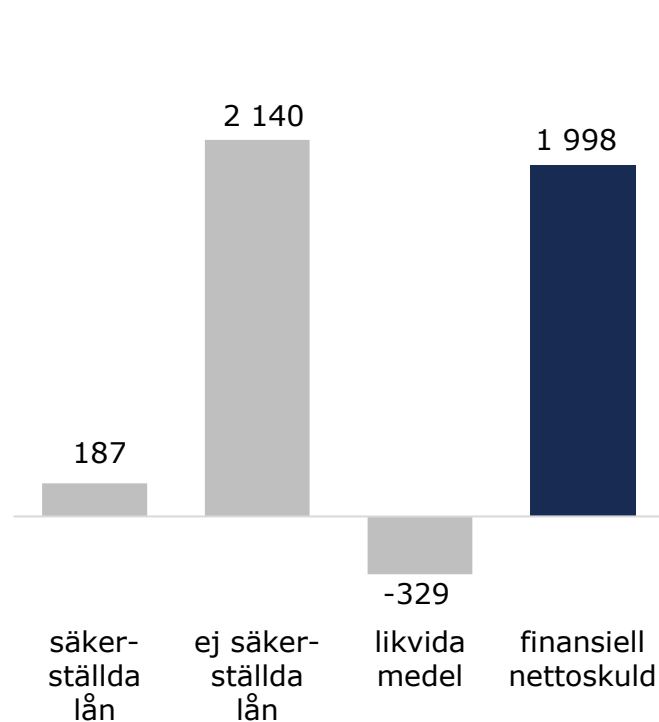
meur



finansiering

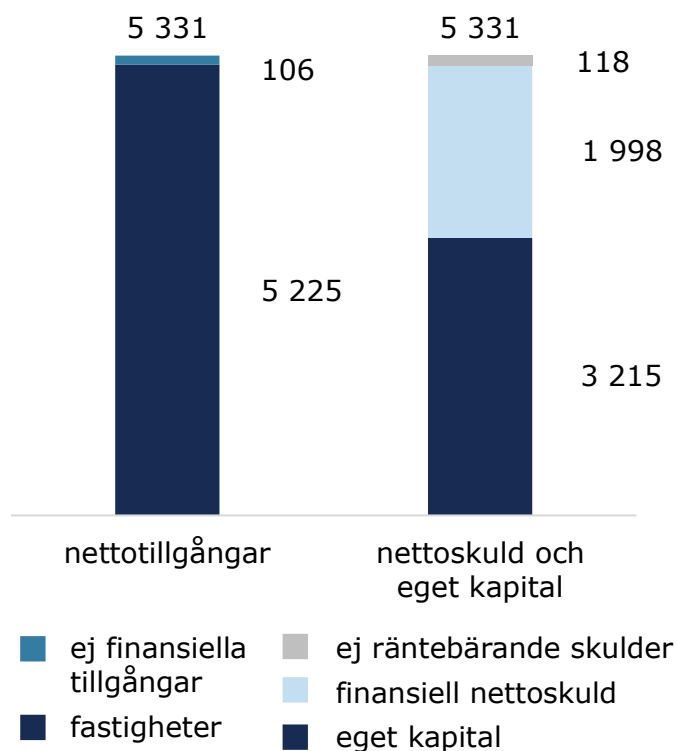
finansiell nettoskuld

meur



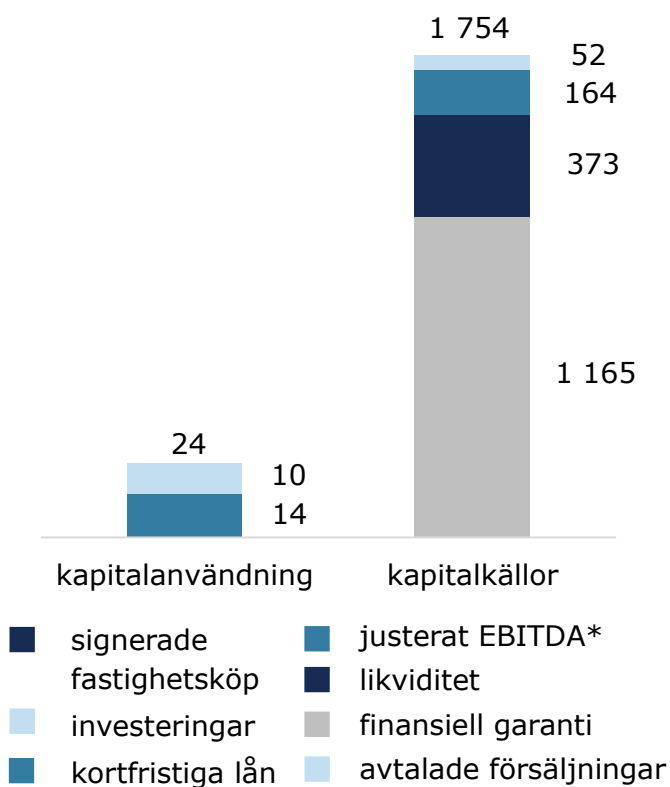
nettobalans

meur



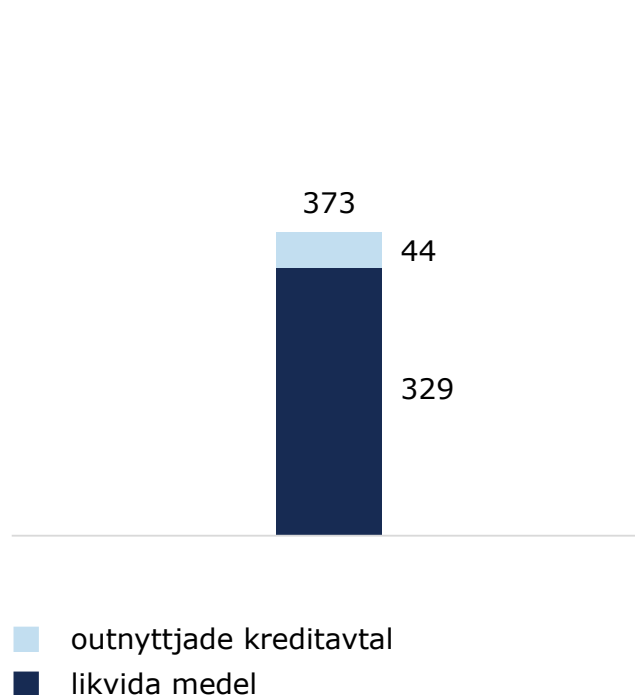
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

meur

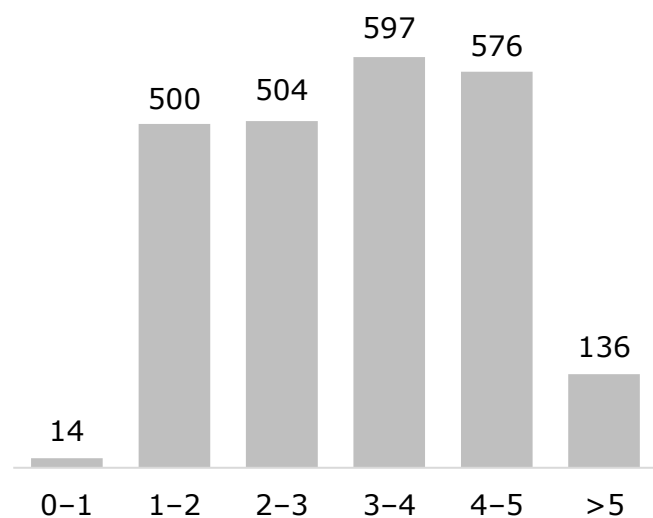


*efter nettoräntekostnader baserat på intjäningskapacitet

finansiering

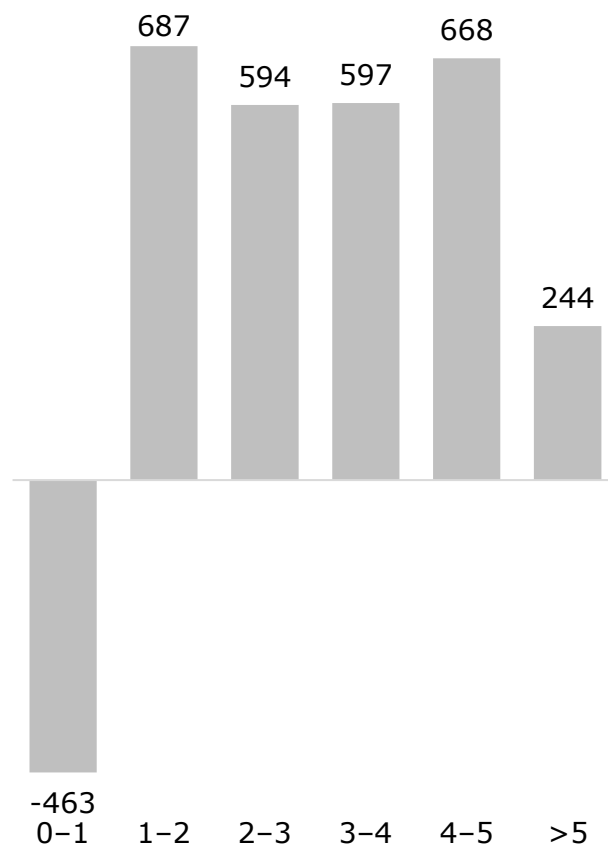
förfall kapitalbindning

meur per år

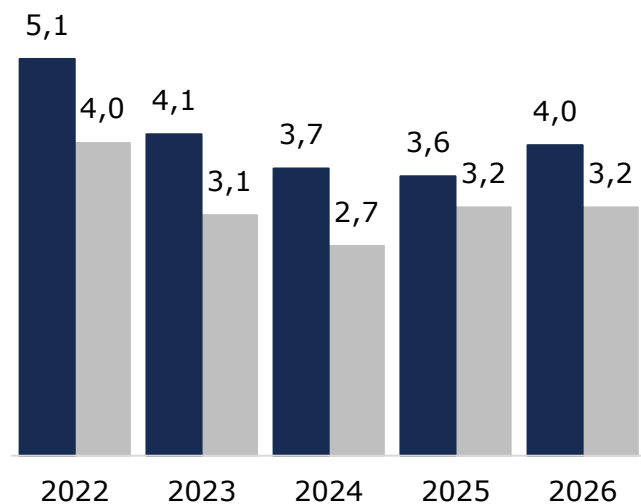


förfall räntebindning

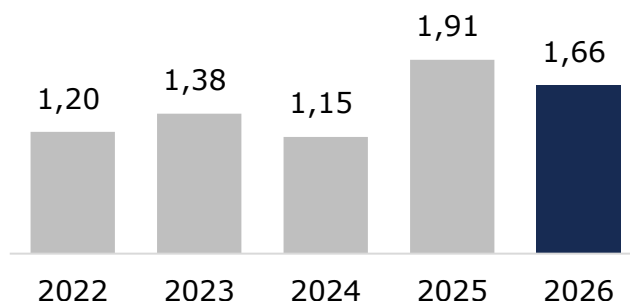
meur per år



kapitalbindning 3,2 år
räntebindning 4,0 år



ränta 1,66 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	okt 2025– sep 2026	Intjänings- kapacitet per 30 sep 2026
Hysesintäkter	368	367
Driftskostnader	-133	-128
Underhåll	-24	-23
Driftöverskott	211	216
Centrala administrationskostnader	-14	-10
Övriga intäkter och kostnader	-1	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	196	205
Övriga finansiella administrativa intäkter och kostnader	-2	-2
Justerat EBITDA	194	203
Nettoräntekostnader	-40	-39
Justerat EBITDA efter nettoräntekostnader	154	164
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	4,9	5,2
Realiserad värdetillväxt	-114	
Räntetäckningsgrad	2,0	
Finansiell nettoskuld per 30 sep 2026	1 998	1 998
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	10,2	9,7

intjäningskapacitet

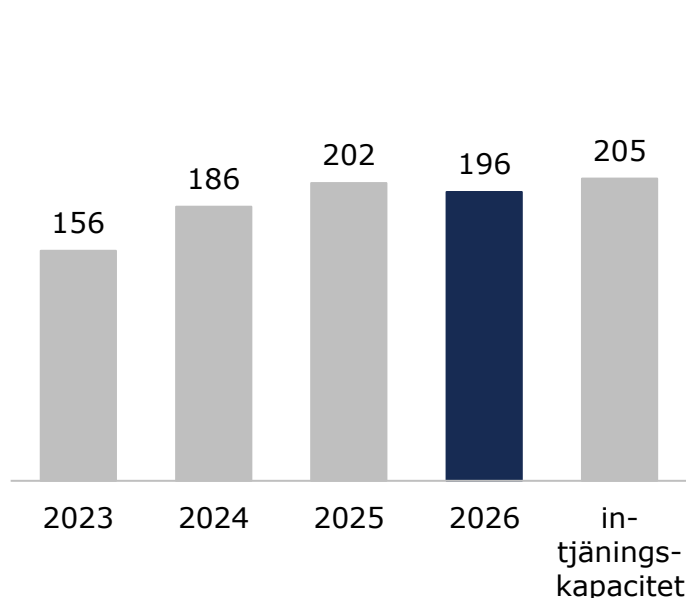
Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 september 2026.

Hysesintäkter om 367 meur inkluderar 350 meur i hyresvärde för bostäder per 1 oktober 2026, 16 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

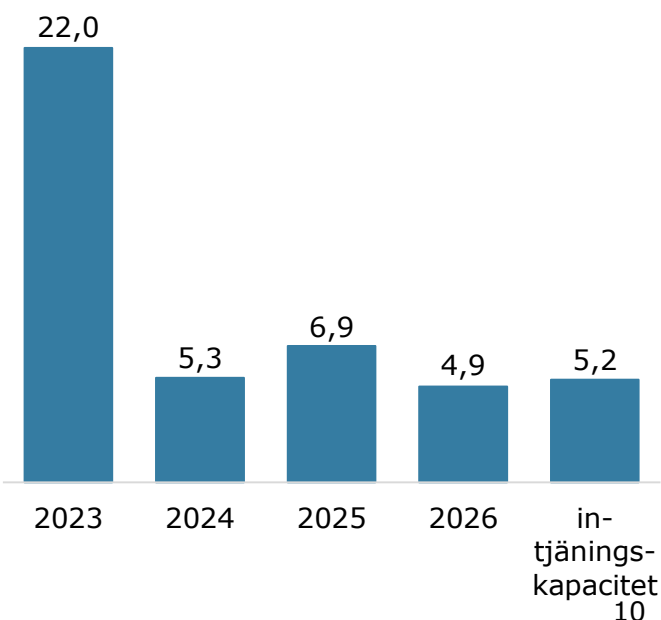
-9 meur i reell vakans för lägenheter samt 10 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 350 meur, minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 340 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

EBITDA 196 meur



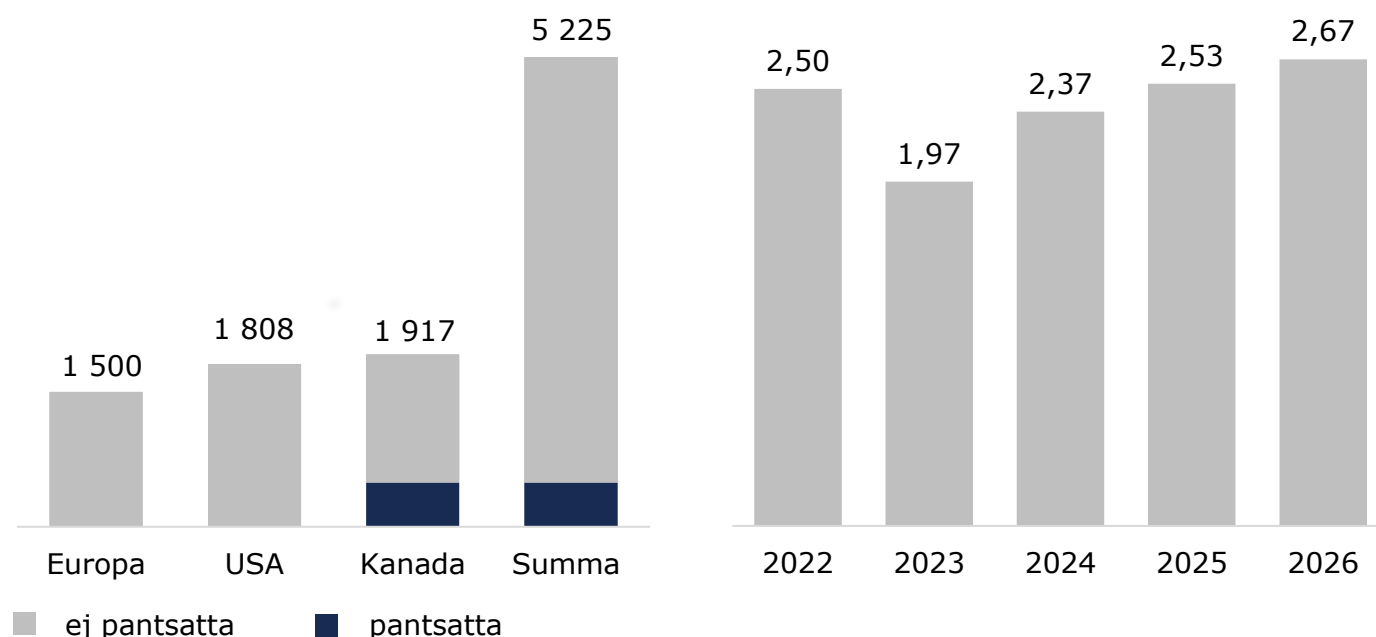
räntetäckningsgrad exklusive värdetillväxt 4,9



finansiering

pantsättning, fastigheter

meur



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	30 sep 2026 Redovisat värde	30 sep 2026 Verkligt värde	31 dec 2025 Redovisat värde	31 dec 2025 Verkligt värde
Lån	2 327	2 183	2 445	2 351
Hybridobligationer	-	-	335	329
Summa	2 327	2 183	2 780	2 680

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

meur	30 sep 2026	31 dec 2025
Tillgångar	33	26
Skulder	-	-

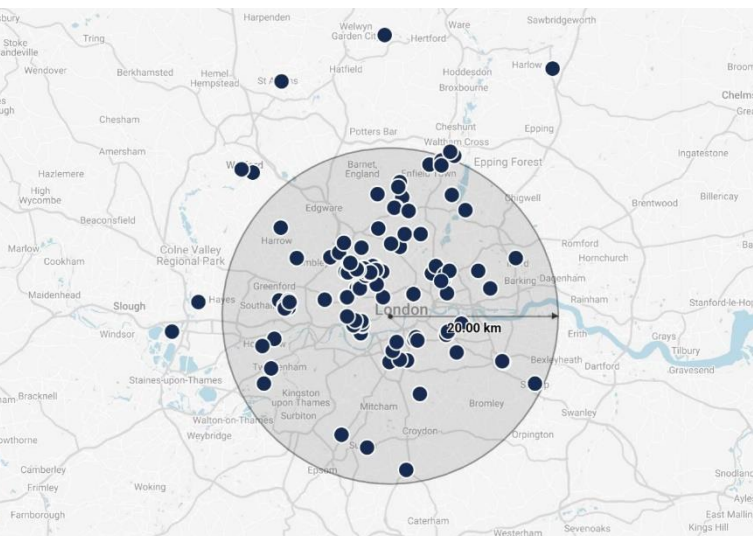
Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Redovisat värde och verkligt värde för räntebärande skulder är exklusive leasing. Förändring av verkligt värde för lån och derivat baseras på nivå 2 i hierarkin för verkligt värde.

Akelius återköpte den utestående hybridobligationen under perioden.

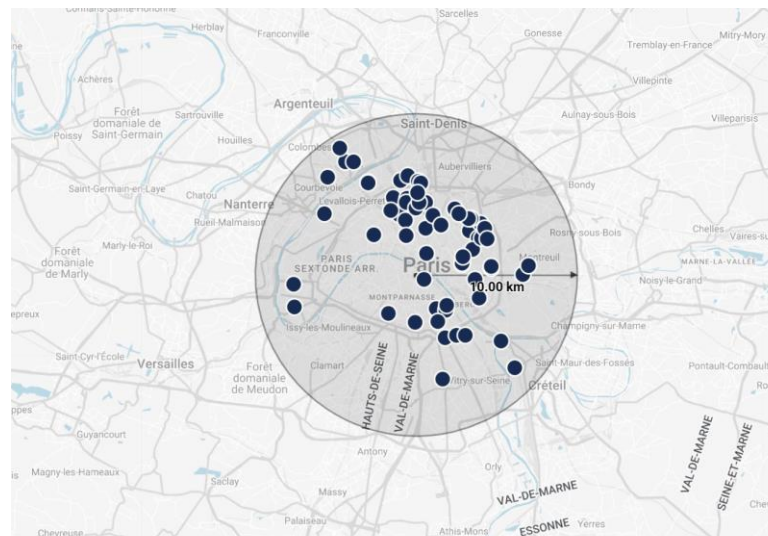
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består av derivat. Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

London



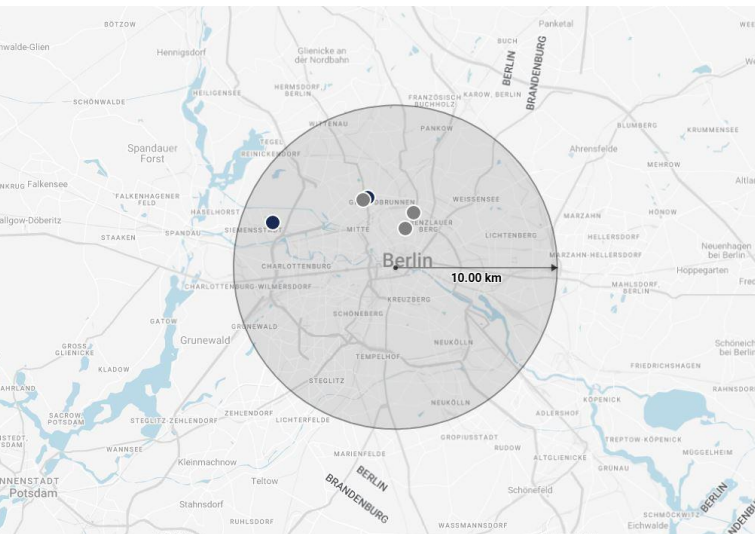
Paris



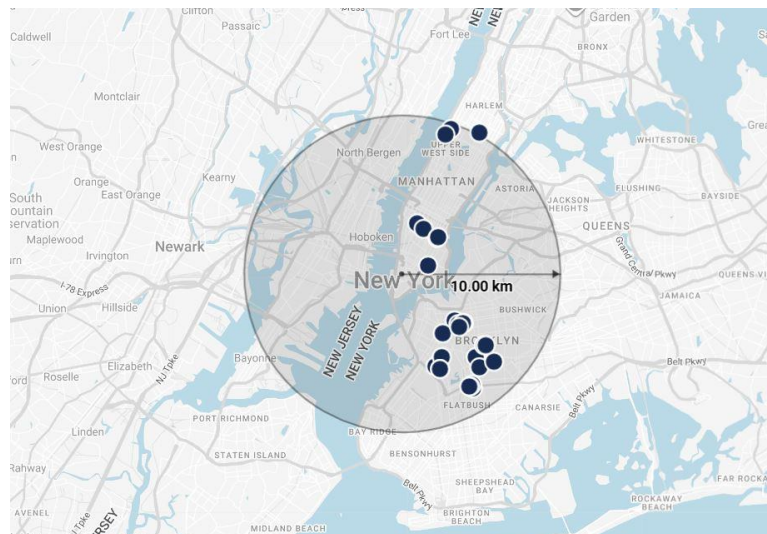
- jämförbara fastigheter

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	1 003	421
Direktavkastningskrav, procent	4,71	3,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	85	83
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 okt 2025	43,91	30,74
Valutakursförändringar	0,98	1,43
Justerad total portfölj 1 okt 2025	44,89	32,17
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	44,89	32,17
Förändring i jämförbar portfölj	1,03	0,61
- Förändring i procent	2,3	1,9
Jämförbar portfölj 1 okt 2026	45,92	32,78
Köp och nybyggnation	-	0,02
Total portfölj 1 okt 2026	45,92	32,80
Nyuthyrningshyra	49,30	34,84
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,2	0,7
Lägenheter under uppgradering	1,4	3,0
Vakansgrad	1,6	3,7

Berlin



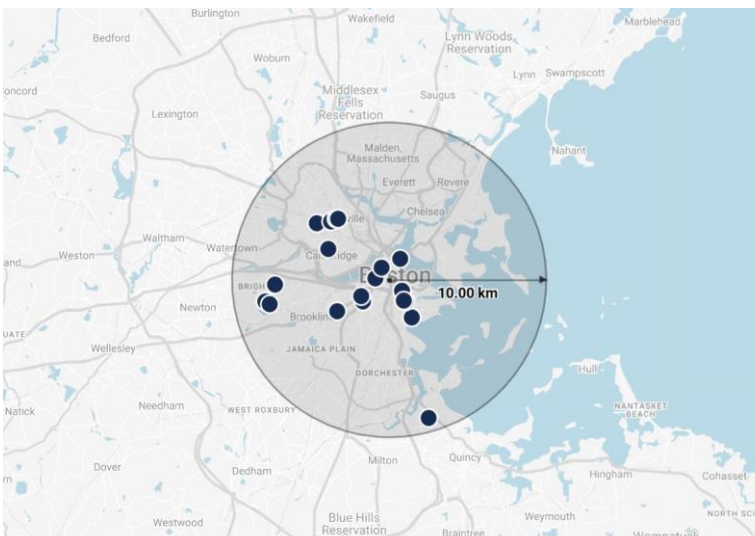
New York



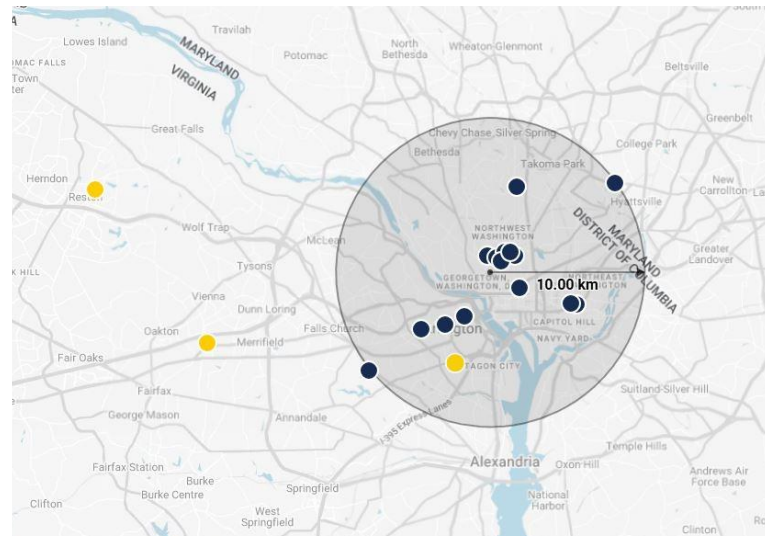
● jämförbara fastigheter ● köpta fastigheter

	Berlin	New York
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	76	590
Direktavkastningskrav, procent	3,74	5,60
Andel uppgraderade lägenheter, procent	59	61
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	28	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	46	68
Walk score	83	95
Medelhyra bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2025	10,10	35,31
Valutakursförändringar	-	0,80
Justerad total portfölj 1 okt 2025	10,10	36,11
Försäljning och avslutade projekt	0,02	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	10,12	36,11
Förändring i jämförbar portfölj	0,65	1,05
- Förändring i procent	6,5	2,9
Jämförbar portfölj 1 okt 2026	10,77	37,16
Köp och nybyggnation	-0,08	-
Total portfölj 1 okt 2026	10,69	37,16
Nyuthyrningshyra	12,56	60,97
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,3	0,8
Lägenheter under uppgradering	0,7	1,2
Vakansgrad	1,0	2,0

Boston



Washington D.C.



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter och avtalade försäljningar

Boston Washington D.C.

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	524	694
Direktavkastningskrav, procent	5,55	5,91
Andel uppgraderade lägenheter, procent	95	76
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	201
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	76
Walk score	90	81

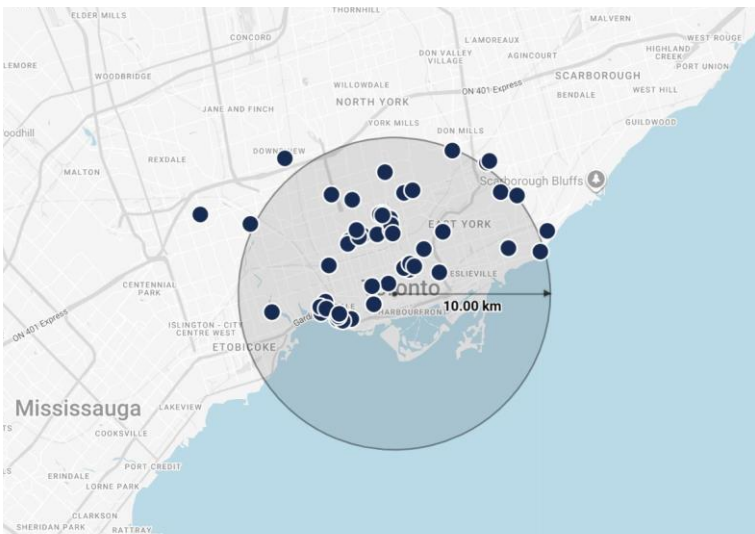
Medelhyra bostäder

	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2025	41,54	24,21
Valutakursförändringar	0,26	0,60
Justerad total portfölj 1 okt 2025	41,80	24,81
Försäljning och avslutade projekt	-	1,30
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	41,80	26,11
Förändring i jämförbar portfölj	0,99	0,34
- Förändring i procent	2,4	1,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2026	42,79	26,45
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2026	42,79	26,45
Nyuthyrningshyra	46,48	26,36

Vakansgrad bostäder

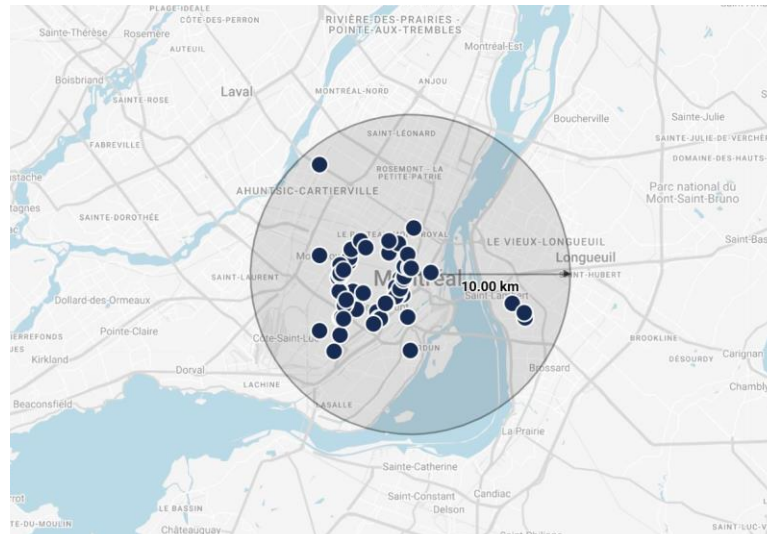
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	5,2	6,3
Lägenheter under uppgradering	1,4	0,3
Vakansgrad	6,6	6,6

Toronto



● jämförbara fastigheter

Montreal

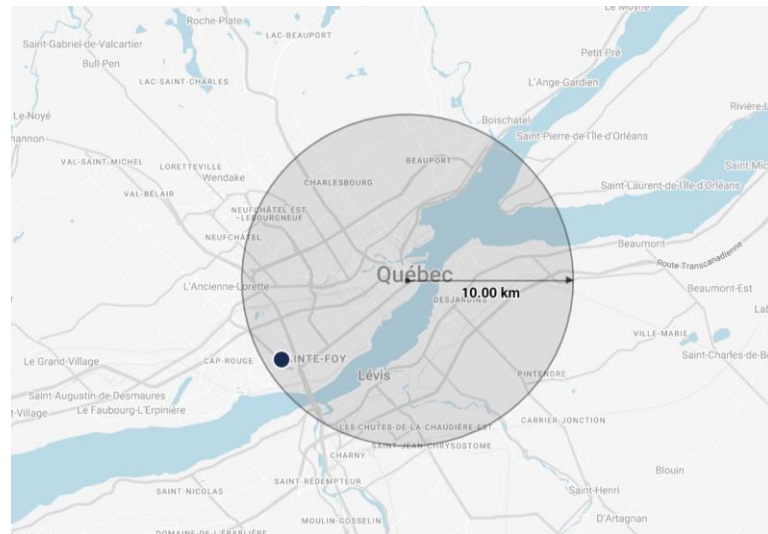


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	877	948
Direktavkastningskrav, procent	4,79	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	68	59
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	302
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	88	94
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2025	19,30	15,85
Valutakursförändringar	-0,77	-0,31
Justerad total portfölj 1 okt 2025	18,53	15,54
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	18,53	15,54
Förändring i jämförbar portfölj	0,33	0,36
- Förändring i procent	1,8	2,3
Jämförbar portfölj 1 okt 2026	18,86	15,90
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2026	18,86	15,90
Nyuthyrningshyra	24,12	17,24
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,9	1,9
Lägenheter under uppgradering	2,2	2,0
Vakansgrad	3,1	3,9

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet ● köpt fastighet okt-dec 2025

Ottawa

Quebec City

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	69	23
Direktavkastningskrav, procent	4,75	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	34	8
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	34	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	1	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	70	71
Walk score	68	86

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2025	8,99	8,87
Valutakursförändringar	1,18	0,06
Justerad total portfölj 1 okt 2025	10,17	8,93
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	10,17	8,93
Förändring i jämförbar portfölj	0,52	0,50
- Förändring i procent	5,1	5,6
Jämförbar portfölj 1 okt 2026	10,69	9,43
Köp och nybyggnation	0,79	-
Total portfölj 1 okt 2026	11,48	9,43
Nyuthyrningshyra	18,53	12,37

Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

Reell vakansgrad	1,9	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,6	0,5
Vakansgrad	2,5	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 bolagsstyrning 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 sep 2026	2025	2024	2023	2022
Miljöcertifieringar, fastigheter					
Certifierad fastighetsyta, procent	31	12	5	5	0
Antal certifieringar	50	30	7	4	3
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	16	31	26	3	13
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	100	100	95	100	92
Antal anställda	606	604	628	655	755
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar*	45,0	24,8	76,6	0,0	0,0

* per 100 000 arbetade timmar

koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	276	277	92	90	368
Driftskostnader	2	-100	-101	-32	-32	-135
Underhåll	2	-17	-16	-6	-5	-21
Driftöverskott	2	159	160	54	53	212
Centrala administrationskostnader		-11	-7	-4	-2	-10
Övriga intäkter och kostnader		-1	-	-	-	-
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	147	153	50	51	202
Avskrivningar		-1	-3	-	-1	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter ¹		-33	-	-25	-	-1
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-326	33	-141	-6	-42
Rörelseresultat		-213	183	-116	44	156
Ränteintäkter	4	11	16	4	5	20
Räntekostnader	4	-41	-35	-13	-13	-49
Räntekostnader hybridobligationer	4	-3	-6	-	-2	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	-	43	-	-	43
Värdeförändring derivat	4	7	1	9	-	2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-5	-39	-	7	-39
Resultat före skatt	5	-244	163	-116	41	125
Aktuell skatt	6	-6	-5	-2	-2	-7
Uppskjuten skatt	6	6	2	2	-2	8
Resultat		-244	160	-116	37	126
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	91	-507	27	-58	-477
Skatt till poster som kan omföras	7	-1	8	-	1	8
Omräkningsdifferenser återförda till resultatet	7	-4	-	-	-	-
Övrigt totalresultat	7	86	-499	27	-57	-469
Totalresultat²		-158	-339	-89	-20	-343
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		-0,04	0,03	-0,02	0,01	0,02

1) inkluderar transaktionskostnader om 3 meur samt återförda omräkningsdifferensvinster relaterat till fastighetsförsäljning om 4 meur

2) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1

hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 276 meur (277), en minskning med -0,2 procent jämfört med samma period 2025.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 7 meur (13), motsvarande 2,9 procent (5,2).

9 864 hyresavtal (10 838) med en årshyra om 154 meur (174) förlängdes eller omförhandlades under perioden. Den nya årshyran är 159 meur (181), en ökning med 3,1 procent (4,0).

Vakansgraden för bostäder minskade med 0,3 procentenheter till 3,6 procent (3,5) jämfört med slutet av 2025.

Vakansen var till 44 procent (49) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade med 0,3 procentenheter till 2,0 procent (1,8) under perioden.

not 2

driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 117 meur (117). 17 meur (16) avsåg underhåll, motsvarande 19 eur per kvadratmeter (16) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 159 meur (160).

Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 5 meur (12) motsvarande 3,1 procent (8,4).

Överskottsgraden uppgick till 57,6 procent (57,7).

not 3

EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 147 meur (153), en minskning med 3,7 procent jämfört med samma period 2025.

not 4

finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 11 meur (16), varav 5 meur (9) avsåg ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 41 meur (35), varav 0 meur (2) avsåg räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 3 meur (6).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 7 meur (1).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -5 meur (-39), främst hänförliga till valutakurseffekter från lån i annan valuta.

not 5

resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -244 meur (163), främst påverkat av negativ värdeförändring på fastigheter, inklusive 33 meur från försäljning av fastigheter i Austin och Washington.

not 6

skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till 0 meur (-3).

not 7

övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till 86 meur (-499) och hänför sig huvudsakligen till valutakursvinster vid omräkning av nettoinvesteringar i utländska verksamheter, vilket återspeglar den stärkta dollarn mot EUR sedan årets början.

Ackumulerad vinst på omräkningsdifferenser om 4 meur omklassificerades till resultaträkningen i samband med försäljningen av fastigheter i USA.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 163	5 647	5 659
Rörelsefastigheter	8	10	10	10
Nyttjanderättstillgångar		4	5	5
Materiella anläggningstillgångar		1	4	4
Derivat		32	25	26
Uppskjutna skattefordringar		22	19	18
Fordringar och övriga tillgångar		15	5	6
Summa anläggningstillgångar		5 247	5 715	5 728
Fordringar och övriga tillgångar		31	36	32
Derivat		1	1	-
Likvida medel	9, 11	329	199	182
Tillgångar som innehas för försäljning	8	52	-	-
Summa omsättningstillgångar		413	236	214
Summa tillgångar		5 660	5 951	5 942
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	3 215	3 042	3 038
Summa eget kapital		3 215	3 042	3 038
Ej säkerställda lån	11	2 140	2 253	2 254
Säkerställda lån	11	173	168	170
Hybridobligationer		-	334	335
Leasingskulder		4	4	4
Derivat		-	1	-
Uppskjutna skatteskulder		40	47	40
Avsättningar		1	1	1
Övriga skulder		20	20	20
Summa långfristiga skulder		2 378	2 828	2 824
Säkerställda lån	11	14	21	21
Leasingskulder		1	2	2
Avsättningar		1	-	1
Övriga skulder		51	58	56
Summa kortfristiga skulder		67	81	80
Summa eget kapital och skulder		5 660	5 951	5 942

not 8

verkligt värde fastigheter 5 225 meur

Verkligt värde uppgick till 5 225 meur (5 657), vilket motsvarar 4 383 eur per kvadratmeter (4 402).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,01 (4,86).
Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter -360 meur

Värdeförändringen på fastigheter uppgick till -360 meur (33), motsvarande -6,4 procent (0,6).
Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 57 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 57 meur (75), inklusive 2 meur omklassificering av materiella anläggningstillgångar till förvaltningsfastigheter. På årsbasis motsvarar investeringarna 62 euro per kvadratmeter (79). 23 procent (20) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppggraderingar.

köp av fastigheter 44 meur

Akelius har köpt tre fastigheter i Berlin och en fastighet i Ottawa för totalt 44 meur (92) under året.

fastighetsförsäljningar 270 meur

Akelius har sålt fastigheter för 270 meur (15). Akelius sålde samtliga tre fastigheter i Austin, 861 lägenheter, under det andra kvartalet. Två fastigheter i Washington, 599 lägenheter, har sålts under det tredje kvartalet. Försäljningen resulterade i en realiserad förlust om 33 meur, inklusive en vinst om 4 meur från återförda ackumulerade omräkningsdifferenser samt transaktionskostnader om 3 meur. Inga av fastigheterna var pantsatta.

tillgångar som innehas för försäljning 52 meur

Tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 52 meur (-) och avser en fastighet i Washington. Tillträde skedde 20 oktober.

not 9

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 373 meur (228).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 44 meur (29) med en genomsnittlig löptid om 0,8 år (0,9).

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

De ej pantsatta fastigheternas verkliga värde motsvarar 4 733 meur (5 137).

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 177 meur till 3 215 meur (3 042) under perioden. Akelius Residential Property AB (publ) har under andra kvartalet 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 (51).

not 11

nettoskuld 1 998 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 118 meur till 2 327 meur (2 442).

Akelius återbetalade samtliga lån till närstående uppgående till 662 meur, under året.

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.

I slutet av perioden består icke säkerställd skuld av 4 obligationer (3).

Belåningsgraden uppgick till 37 procent (39), en minskning om 2 procentenheter sedan slutet av 2025.

Akelius finanspolicy begränsar högsta tillåtna belåningsgraden till 40 procent.

Likvida medel uppgick till 329 meur (199).

Nettoskulden uppgick till 1 998 meur (2 243).

skulders löptid 3,2 år

Lån hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,2 år (3,4), oförändrat sedan slutet av 2025. 14 meur (21) förfaller inom ett år.

räntebindning 4,0 år

Räntebindningen var i snitt 4,0 år (3,8) för skuldportföljen inklusive derivat, jämfört med 3,6 år vid slutet av 2025.

244 meur (353) av skuldportföljen hade en räntebindning längre än fem år.

genomsnittlig ränta 1,66 procent

Den genomsnittliga räntan på skuldportföljen vid periodens slut minskade från 1,91 procent till 1,66 procent (1,81).

kreditbetyg

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

ej pantsatt kvot 2,67

Den ej pantsatta kvoten var 2,67 (2,55), 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	-	-	-499	160	-339
Eget kapital, 30 sep 2025	373	2 782	-298	185	3 042
Periodens totalresultat	-	-	30	-34	-4
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	-	-	-	-244	-244
Övrigt totalresultat	-	-	86	-	86
Periodens totalresultat	-	-	86	-244	-158
Aktieägartillskott	-	-	-	335	335
Eget kapital, 30 sep 2026	373	2 782	-182	242	3 215

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 Ltd som även är en närstående part.

koncernens rapport över kassaflöden

	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
meur					
Driftöverskott	159	160	54	53	212
Centrala administrationskostnader	-11	-7	-3	-2	-10
Övriga intäkter och kostnader	-1	-	-	-	-
Erlagda räntor	-41	-55	-5	-13	-71
Erhållna räntor	11	17	4	5	20
Betald skatt	-11	-3	-2	-	-6
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	106	112	48	43	145
Förändring rörelsefordringar	-8	-10	-	-1	-5
Förändring rörelseskulder	-6	-	-4	1	-
Kassaflöde från löpande verksamheten	92	102	44	43	140
Investeringar i fastigheter	-55	-75	-19	-26	-111
Köp av fastigheter*	-43	-91	-22	-83	-110
Köp av övriga tillgångar	-	-1	-	-1	-2
Försäljning av fastigheter	270	15	154	6	16
Försäljning av finansiella tillgångar	-	604	-	-	604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	172	452	113	-104	397
Aktieägartillskott	335	-	-	-	-
Upptagna lån	545	677	-	462	677
Amortering av lån	-666	-1 062	-102	-465	-1 063
Amortering av hybridlån	-335	-	-	-	-
Reglering av derivat	5	-54	5	-4	-54
Amortering leasing	-	-	-	1	-1
Utdelning D-aktier	-	-6	-	-	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116	-445	-97	-6	-447
Periodens kassaflöde	148	109	60	-67	90
Likvida medel vid periodens början	182	100	271	262	100
Valutakursdifferens i likvida medel	-1	-10	-2	4	-8
Likvida medel vid periodens slut	329	199	329	199	182

* -44 meur avser förvärv av fastigheter och 1 meur för återföring av förskottsbetalning för fastighetsförvärv

segmentinformation

driftöverskott jan–sep 2026

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	41	-8	-3	30
Paris	14	-5	-1	8
Berlin	3	-2	-	1
Europa	58	-15	-4	39
Washington D.C.	58	-23	-4	31
New York	39	-17	-3	19
Boston	29	-11	-1	17
Austin*	5	-2	-1	2
USA	131	-53	-9	69
Toronto	41	-15	-2	24
Montreal	42	-15	-2	25
Ottawa	3	-1	-	2
Quebec City	1	-1	-	-
Kanada	87	-32	-4	51
Summa	276	-100	-17	159

* samtliga fastigheter i Austin har sålts under andra kvartalet

driftöverskott jan–sep 2025

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	40	-8	-3	29
Paris	13	-5	-	8
Berlin	1	-1	-	-
Europa	54	-14	-3	37
Washington D.C.	58	-23	-4	31
New York	39	-17	-3	19
Boston	30	-10	-1	19
Austin	10	-5	-1	4
USA	137	-55	-9	73
Toronto	42	-16	-2	24
Montreal	42	-15	-2	25
Ottawa	1	-	-	1
Quebec City	1	-1	-	-
Kanada	86	-32	-4	50
Summa	277	-101	-16	160

segmentinformation

totalavkastning fastigheter jan–sep 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	30	-11	19	2,6	72,5	1 003
Paris	8	-1	7	2,0	58,3	421
Berlin	1	-	1	3,2	42,6	76
Europa	39	-12	27	2,5	67,6	1 500
Washington D.C.	31	-116	-85	-12,1	53,5	694
New York	19	-46	-27	-5,8	49,5	590
Boston	17	-71	-54	-12,5	58,8	524
Austin*	2	-9	-7	-7,5	34,4	-
USA	69	-242	-173	-10,2	52,8	1 808
Toronto	24	-58	-34	-4,9	58,0	877
Montreal	25	-48	-23	-3,2	58,5	948
Ottawa	2	-	2	5,9	61,0	69
Quebec City	-	1	1	10,9	51,4	23
Kanada	51	-105	-54	-3,6	58,2	1 917
Summa	159	-359	-200	-4,7	57,6	5 225

* samtliga fastigheter i Austin har sålts under andra kvartalet

totalavkastning fastigheter jan–sep 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	29	1	30	3,9	71,8	986
Paris	8	1	9	2,6	55,6	416
Berlin	-	-4	-4	0,0	61,1	55
Europa	37	-2	35	3,1	67,6	1 457
Washington D.C.	31	47	78	10,9	55,1	923
New York	19	-21	-2	-0,3	49,9	598
Boston	19	4	23	4,8	61,4	576
Austin	4	1	5	4,6	45,6	141
USA	73	31	104	5,8	54,3	2 238
Toronto	24	-4	20	2,5	55,8	953
Montreal	25	5	30	3,9	58,4	961
Ottawa	1	1	2	10,6	63,5	26
Quebec City	-	2	2	13,8	49,2	22
Kanada	50	4	54	3,4	57,1	1 962
Summa	160	33	193	4,3	57,7	5 657

nyckeltal

	30 sep 2026	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 215	3 038	3 381	2 833	4 506
Soliditet, procent	57	51	50	42	50
Avkastning på eget kapital, procent	-5	-10	2	-8	-8
Substansvärde, meur	3 200	3 034	3 397	2 863	4 433
Driftresultat					
Hysesintäkter, meur	276	368	357	333	303
Tillväxt hyresintäkter, procent	-0,2	3,1	7,4	10,0	42,9
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	2,9	4,8	6,8	10,8	11,9
Driftöverskott, meur	159	212	200	173	148
Tillväxt driftöverskott, procent	-0,4	5,9	15,7	16,7	49,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	3,1	7,0	14,3	18,0	18,9
Överskottsgrad, procent	57,6	57,4	55,9	51,9	48,9
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	37	39	36	42	16
Ej pantsatt kvot	2,67	2,53	2,37	1,97	2,50
Räntetäckningsgrad, 12 månader	2,0	6,2	4,7	21,7	8,8
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	4,9	6,9	5,3	22,0	9,6
Genomsnittlig ränta, procent	1,66	1,91	1,15	1,38	1,20
Räntebindning, år	4,0	3,6	3,7	4,1	5,1
Kapitalbindning, år	3,2	3,2	2,7	3,1	4,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	19 568	20 650	20 072	19 652	19 545
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 192	1 289	1 262	1 233	1 234
Hyrespotential, procent	14	18	20	21	22
Reell vakansgrad bostäder, procent	2,0	2,3	1,9	1,3	2,0
Vakansgrad bostäder, procent	3,6	3,9	4,7	5,9	8,1
Omsättning hyresgäster, procent	26	24	23	23	25
Verkligt värde, euro/kvm	4 383	4 398	4 748	4 613	5 001
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	358	366	377	337	317
Direktavkastningskrav, procent	5,01	4,88	4,89	4,74	4,20
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	0,19	0,01	0,19	0,55	0,21
Ingående verkligt värde, meur	5 669	5 992	5 686	6 173	6 020
Värdeförändring, meur	-360	-42	-102	-582	-592
Investering, meur	57	111	157	194	205
Köp, meur	44	110	135	-	457
Försäljning, meur	-270	-16	-29	-5	-11
Valutakursdifferenser, meur	85	-486	145	-94	94
Utgående verkligt värde, meur	5 225	5 669	5 992	5 686	6 173

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2025 jan-dec 12 mån
meur					
Centrala administrationskostnader	-6	-2	-2	-1	-3
Rörelseresultat	-6	-2	-2	-1	-3
Resultat från aktier i dotterbolag	-127	-73	-127	-77	-81
Finansiella intäkter	24	32	8	10	42
Finansiella kostnader	-39	-116	-9	-11	-128
Värdeförändring finansiella tillgångar	-	43	-	-	43
Värdeförändring derivat	7	1	9	-	2
Resultat före bokslutsdispositioner	-141	-115	-121	-79	-125
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4
Resultat före skatt	-141	-115	-121	-79	-121
Skatt	3	16	-1	-1	14
Periodens resultat	-138	-99	-122	-80	-107

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	4 889	5 024	5 016
Fordringar på koncernbolag	267	390	303
Derivat	32	25	26
Uppskjutna skattefordringar	18	16	15
Summa anläggningstillgångar	5 206	5 455	5 360
Fordringar på koncernbolag	83	-	97
Derivat	1	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	10	12	-
Övriga fordringar	1	1	4
Likvida medel	74	175	165
Summa omsättningstillgångar	169	189	266
Summa tillgångar	5 375	5 644	5 626
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	376	376
Fritt eget kapital	2 824	2 636	2 628
Summa eget kapital	3 200	3 012	3 004
Obeskattade reserver	-	4	-
Räntebärande skulder	544	334	335
Räntebärande skulder koncernbolag	1 600	2 257	2 257
Derivat	-	1	-
Summa långfristiga skulder	2 144	2 592	2 592
Räntebärande skulder koncernbolag	4	8	3
Övriga skulder	15	9	11
Övriga skulder koncernbolag	12	19	16
Summa kortfristiga skulder	31	36	30
Summa eget kapital och skulder	5 375	5 644	5 626

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital	3 215	3 042	3 038
Uppskjuten skatt	18	28	22
Derivat	-33	-25	-26
Substansvärde	3 200	3 045	3 034
Summa räntebärande skulder	2 327	2 776	2 780
Hybridobligationer	-	-334	-335
Likvida medel	-329	-199	-182
Netto räntebärande skulder	1 998	2 243	2 263
Summa tillgångar	5 660	5 951	5 942
Likvida medel	-329	-199	-182
Nettotillgångar	5 331	5 752	5 760
Belåningsgrad, procent	37	39	39

genomsnittlig ränta

meur	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 327	2 442	2 445
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	39	44	47
Genomsnittlig ränta	1,66	1,81	1,91

likviditet

meur	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Likvida medel	329	199	182
Outnyttjade kreditavtal	44	29	44
Likviditet	373	228	226

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Ej pantsatta fastigheter	4 733	5 137	5 148
Nyttjanderättstillgångar	4	5	5
Materiella anläggningstillgångar	1	4	4
Uppskjutna skattefordringar	22	19	18
Kundfordringar och andra fordringar	46	41	38
Derivat	33	26	26
Ej pantsatta tillgångar	4 839	5 232	5 239
Ej säkerställda lån	2 140	2 253	2 254
Likvida medel	-329	-199	-182
Netto ej säkerställd senior skuld	1 811	2 054	2 072
Ej pantsatt kvot	2,67	2,55	2,53

eget kapital

meur	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Periodens totalresultat	-158	-339	-343
Ingående eget kapital	3 038	3 381	3 381
Avkastning på eget kapital, procent	-5	-10	-10
Eget kapital	3 215	3 042	3 038
Hybridkapital	-	334	335
Eget kapital och hybridkapital	3 215	3 376	3 373
Summa tillgångar	5 660	5 951	5 942
Soliditet, procent	57	51	51
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	57	57

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	sep 2025- sep 2026
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2025	153
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	7
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-3
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	4
Köp och försäljning fastighetskostnader	-1
Köp och försäljning driftöverskott	-1
Serviceintäkter	1
Valutakursdifferenser	-5
Centrala administrationskostnader	-4
Övriga intäkter och kostnader	-1
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2026	147

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	276	277	-0,2
Förvärv och avyttringar	-19	-20	
Serviceintäkter	-5	-4	
Valutakursdifferenser	-	-8	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	252	245	2,9
Driftöverskott	159	160	-0,4
Förvärv och avyttringar	-10	-12	
Valutakursdifferenser	-	-4	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	149	144	3,1

realiserad värdetillväxt

meur	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	270	15	16
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-382	-33	-36
Försäljningskostnader*	1	-	-1
Realiserad värdetillväxt	-111	-18	-21

* inklusive transaktionskostnader om 3 meur samt återförda omräkningsdifferensvinster relaterat till fastighetsförsäljning om 4 meur för perioden jan-sep 2026

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 träder 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 106 meur (112).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 172 meur (452).

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Försäljningen av fastigheterna i USA, netto efter transaktionskostnader, påverkade investeringsverksamheten med 270 meur.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -116 meur (-445).

Under perioden påverkades finansieringsverksamheten 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 662 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-kostnader 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, medan utfärdandet av en ny obligation hade motsatt effekt.

Resultat från aktier i dotterbolag avser nedskrivning av aktier om -127 meur, till följd av värdenedgång på fastigheter i dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader inkluderar främst ränteintäkter och räntekostnader.

Resultat före skatt uppgick till -141 meur (-115).

transaktioner med närstående

Samtliga lån till närstående uppgående till 662 meur betalades tillbaka under perioden. Vid periodens slut uppgick totala fordringar mot närstående till 2 meur.

Administrationskostnader avseende närstående uppgick till 1 meur (2) netto och redovisas under centrala administrationskostnader.

Räntekostnader uppgick till 10 meur (7). Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd utnyttjades under andra 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 AB och Akelius Technology GmbH, dotterbolag till Akelius Apartments Ltd, övergick till Akelius Residential Property-koncernen under 2026.

Kretsen av närstående har inte förändrats nämnvärt sedan årsredovisningen 2025.

tredje kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 92 meur (90). Fastighetskostnaderna uppgick till -38 meur (-37).

Driftöverskottet uppgick till 54 meur (53).

Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -166 meur (-6).

Finansnettot var 0 meur (-3).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -116 meur (41).

Kassaflödet uppgick till 60 meur (-67).

Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 44 meur (43).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 113 meur (-104).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -97 meur (-6).

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

I september 2026 signerade Akelius en försäljning av en fastighet i Washington bestående av 319 lägenheter.

Tillträde skedde 20 oktober 2026.

Ralf Spann
Vd och styrelseledamot

Stockholm, 23 oktober 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.

driftöverskott

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Anges för att belysa det löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

Ej pantsatta tillgångar delat med ej säkerställda lån minus 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,
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

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

bokslutskommuniké 2026

10 februari 2027

årsredovisning 2026

19 mars 2027