

delårsrapport

januari till september 2025

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2024 jan-dec
Verkligt värde fastigheter, meur	5 657	5 674	5 657	5 674	5 992
Antal lägenheter	20 544	19 926	20 544	19 926	20 072
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	1 249	1 212	1 249	1 212	1 228
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,8	1,4	1,8	1,4	1,9
Vakansgrad bostäder, procent	3,5	4,9	3,5	4,9	4,7
Hysespotential, procent	20	21	20	21	20
Belåningsgrad, procent	39	35	39	35	36
Kapitalkällor i relation till kapitalanvändning, procent	3 921	256	3 921	256	253
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	5,2	6,2	5,2	4,7
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	7,7	5,4	7,7	5,4	5,3
Kreditbetyg, Standard & Poor's	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Substansvärde, meur	3 045	3 256	3 045	3 256	3 397
Hysesintäkter, meur	277	265	90	89	357
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,2	7,2	4,9	6,4	6,8
Driftöverskott, meur	160	148	53	50	200
Överskottsgrad, procent	57,7	55,7	58,9	56,4	55,9
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,4	16,2	9,1	11,6	14,3
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, meur	153	137	51	48	186
Resultat, meur	160	-25	37	35	-79

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



Iranische Str. 3, Berlin

8,4 procent tillväxt i driftöverskott i jämförbart bestånd

De främsta drivkrafterna är högre uthyrningsgrad och färdigställande av investeringsprojekt.

Därtill har kontrakterad hyra i jämförbart bestånd ökat med 4,4 procent under de senaste tolv månaderna.

tillväxt 5,2 procent för hyresintäkter i jämförbart bestånd

Den positiva trenden för hyresintäkter fortsätter.

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

Trots stabila hyresintäkter mellan kvartalen i lokal valuta, påverkade värdeminskningen av USD och CAD mot EUR resultatet negativt.

vakansgrad 3,5 procent

Vakansgraden minskade från 4,9 till 3,5 procent under de senaste tolv månaderna.

Vakansgraden exklusive renoveringar och planerade försäljningar minskade från 1,9 till 1,8 procent under 2025.

Slutförda investeringsprojekt och fokus på fastighetsförvaltning fortsätter att löna sig.

fastighetsköp om 92 meur

Akelius köpte två fastigheter i Berlin, en i Ottawa och en i London under perioden.

värdetillväxt om 33 meur

Värdetillväxten om 33 meur, eller 0,6 procent beror främst på förbättrat kassaflöde i fastigheterna.

Direktavkastningskravet gick från 4,89 till 4,86 procent under 2025, en stabilisering på höga nivåer till följd av bestående höga räntor och instabilitet på marknaderna.

Totalt verkligt värde på fastigheterna minskade från 5 992 meur till 5 657 meur i 2025,

till största delen en effekt av värdeminskningen av USD och CAD mot EUR, vilket gav en negativ effekt på 520 meur.

kapitalbindning om 3,4 år

Under första kvartalet sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag om totalt 604 meur och pengarna har använts för att återbetala förfallande lån.

Återbetalning av förfallande skuld under första och tredje kvartalet ökade skuldernas genomsnittliga löptid till 3,4 år jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta på 1,81 procent

Akelius har tillgång till flera finansieringskällor.

Under det andra kvartalet tog Akelius upp 107 meur i säkerställda lån i Kanada. Den genomsnittliga räntan ökade från 1,15 till 1,81 procent.

belåningsgrad om 39 procent

Belåningsgraden uppgår till 39 procent.

Styrelsen har uppdaterat den finansiella policyn och fastställt belåningsgraden till 40 procent.

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



Ralf Spann,
Vd och styrelseledamot

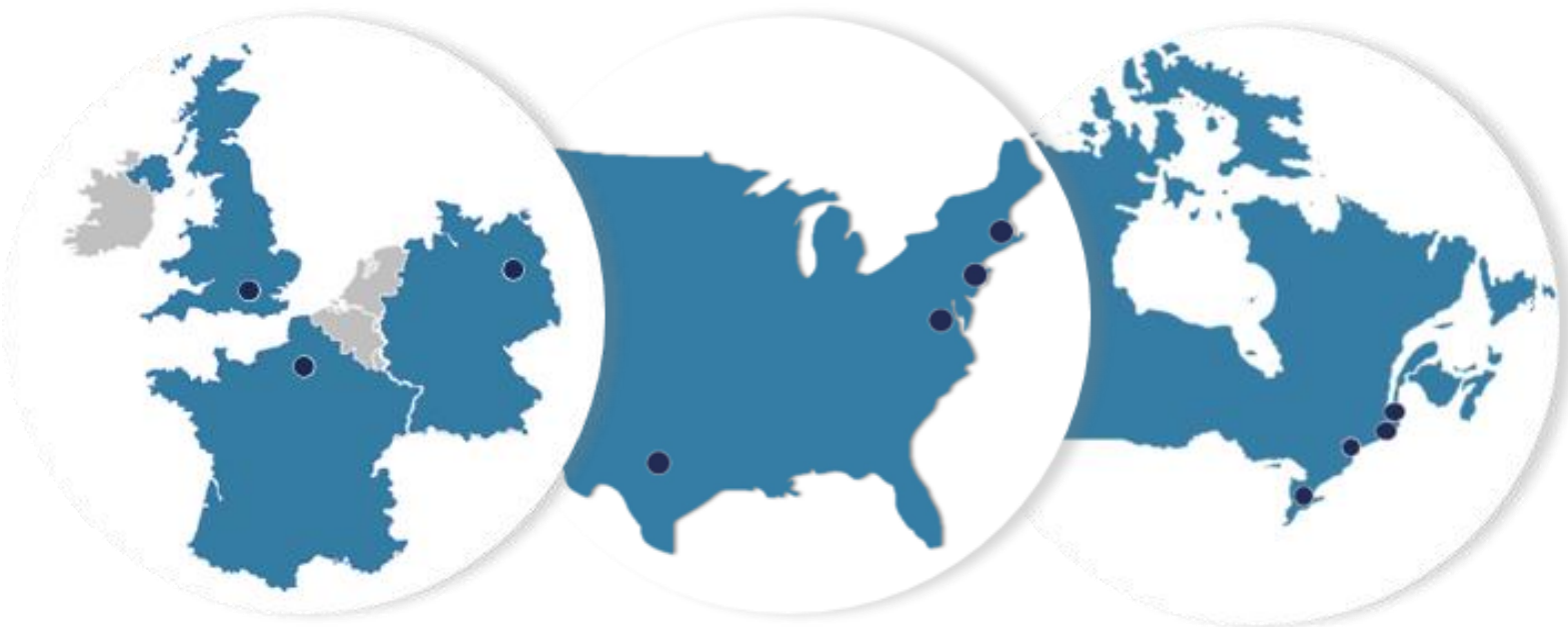
fastighetsbeståndet 30 september 2025

verkligt värde fastigheter 5 657 meur

Europa

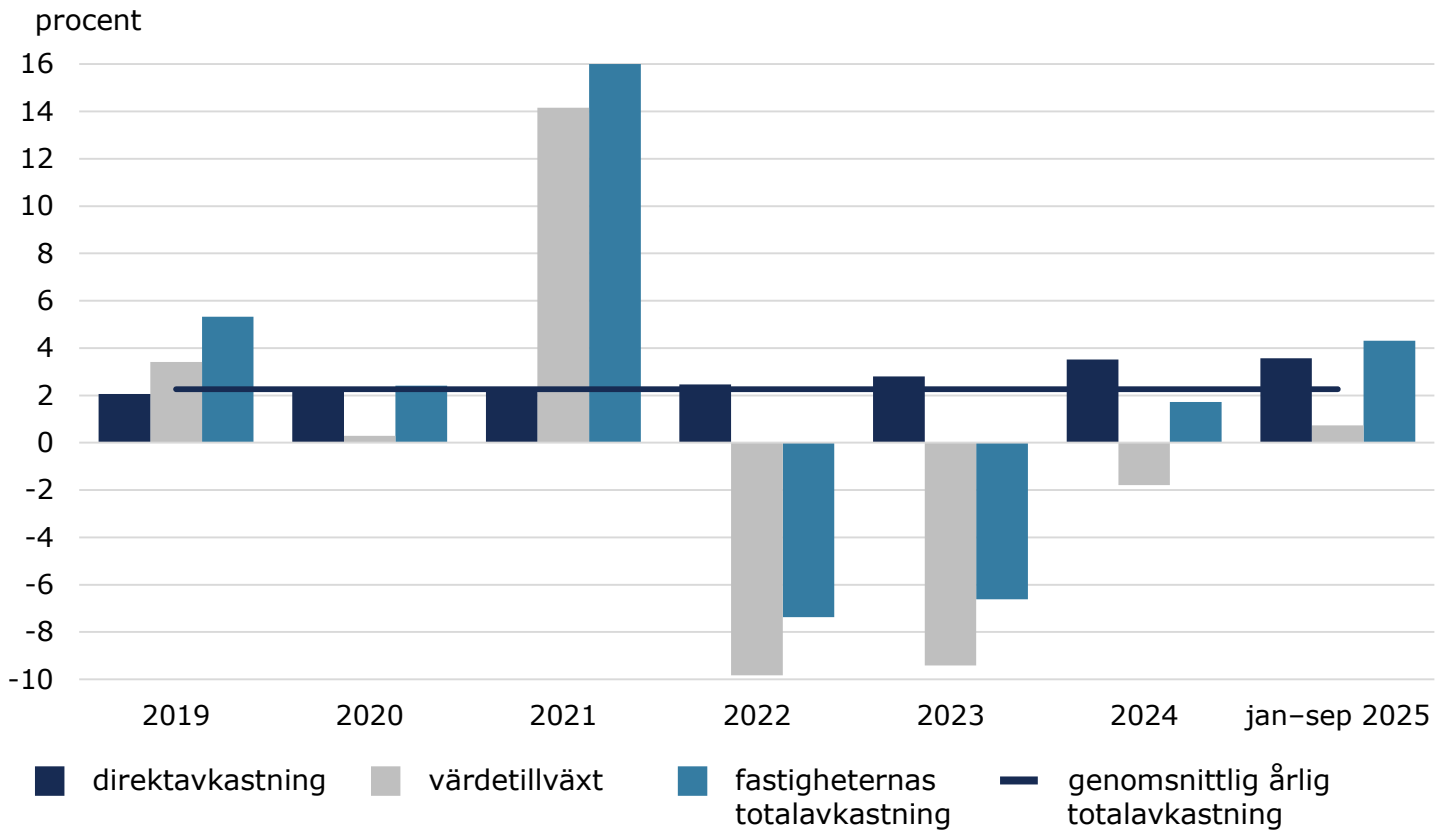
USA

Kanada



Stad	Antal lägenheter	Uthyrningsbar area, tusentals kvm	Verkligt värde			Direkt- Vakansgrad bostäder, procent	Direkt- avkastningskrav, procent
			meur	Euro/kvm	Andel, procent		
London	2 497	107	986	9 259	18	1,5	4,69
Paris	1 357	45	416	9 195	7	3,8	3,92
Berlin	499	22	55	2 523	1	4,4	3,75
Europa	4 353	174	1 457	8 403	26	2,6	4,40
Washington D.C.	3 206	260	923	3 543	16	4,6	5,36
New York	1 746	123	598	4 884	11	1,5	5,38
Boston	1 258	81	576	7 097	10	4,8	5,04
Austin	861	66	141	2 144	2	8,9	5,00
USA	7 071	530	2 238	4 224	39	4,4	5,26
Toronto	4 291	243	953	3 919	17	2,7	4,60
Montreal	4 465	310	961	3 099	17	4,0	4,80
Ottawa	148	13	26	1 965	1	2,0	4,81
Quebec City	216	15	22	1 415	0	0,0	5,00
Kanada	9 120	581	1 962	3 372	35	3,3	4,71
Summa/ Genomsnitt	20 544	1 285	5 657	4 402	100	3,5	4,86

totalavkastning fastigheter 4,3 procent



	meur	Tillväxt/avkastning, procent
Verkligt värde 1 jan 2025	5 992	
Värdeförändringar	33	0,6
Investeringar	75	1,3
Köp	92	1,5
Försäljningar	-15	-0,3
Valutakursförändringar	-520	-8,7
Verkligt värde 30 sep 2025	5 657	-5,6
Värdeförändringar	33	0,6
Driftöverskott	160	2,7
Försäljningskostnader	-	0,0
Fastigheternas totalavkastning	193	Per år: 4,3

direktavkastningskrav 4,86 procent

Procent	Direkt-avkastningskrav	Diskont-erings-ränta
1 jan 2025	4,89	6,88
Köp	-0,01	-0,01
Försäljningar	0,00	0,00
Jämförbara fastigheter	-0,01	-0,01
Valutakursförändringar	-0,01	-0,01
30 sep 2025	4,86	6,85

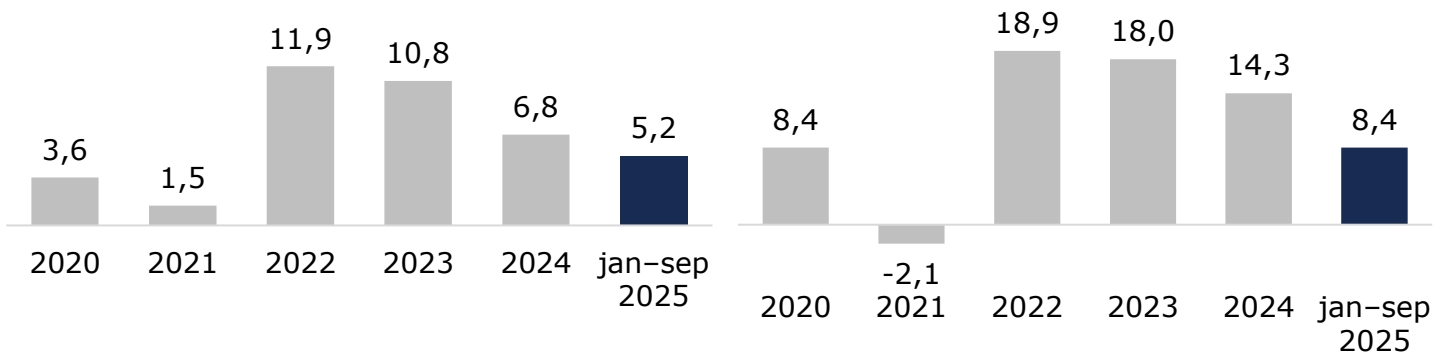
värdeförändring 33 meur

	meur	Avkastning, procent
Kassaflöde	30	0,50
Avkastningskrav	9	0,15
Försäljningar	-	0,00
Köp	-6	-0,10
Värdeförändring	33	0,55

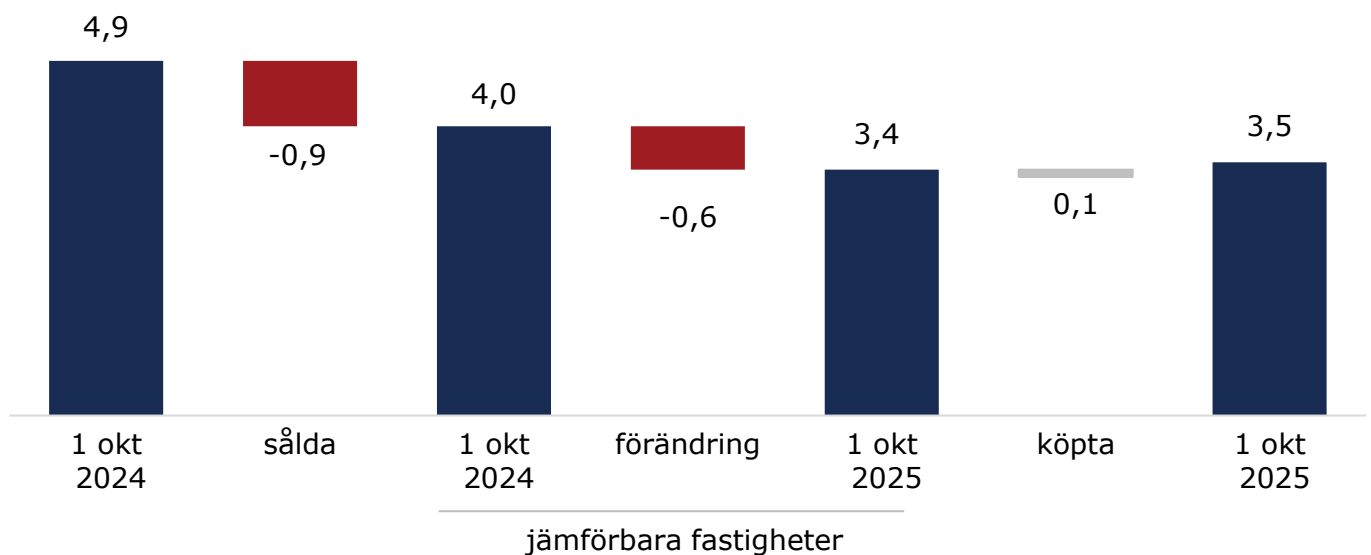
tillväxt jämförbara fastigheter

hyresintäkter 5,2 procent

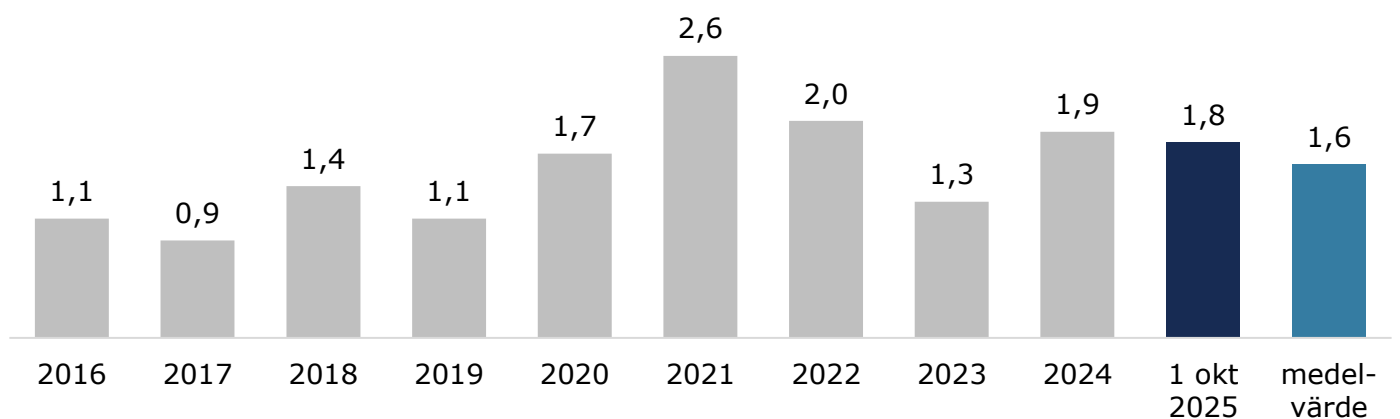
driftöverskott 8,4 procent



vakansgrad bostäder 3,5 procent



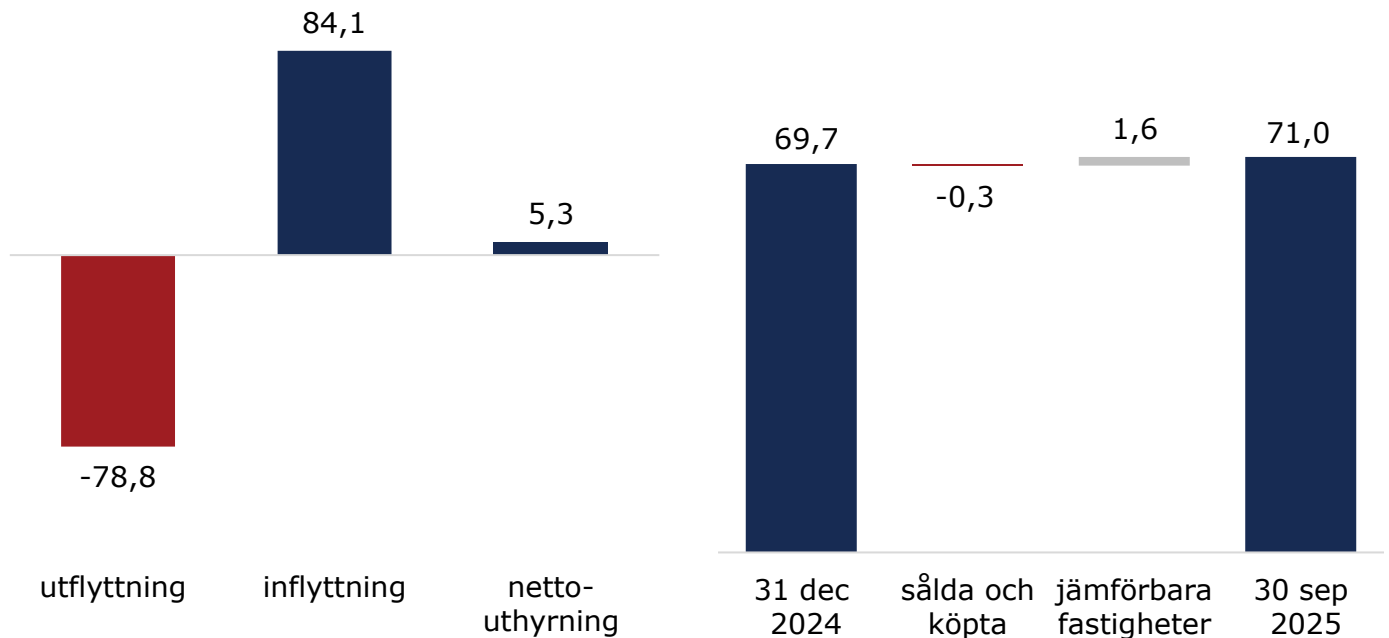
reell vakansgrad bostäder 1,8 procent



nettouthyrning och uppgraderade lägenheter

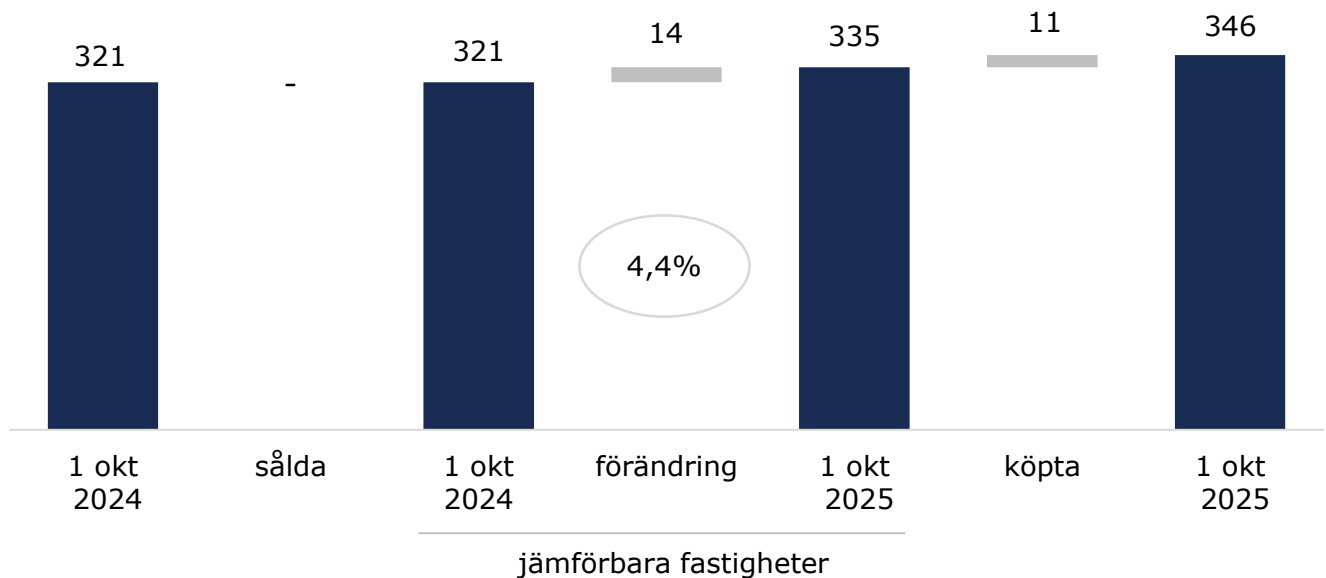
nettouthyrning 5,3 meur
januari till september 2025

uppgraderade lägenheter
71,0 procent



utveckling kontrakterad hyra, bostäder

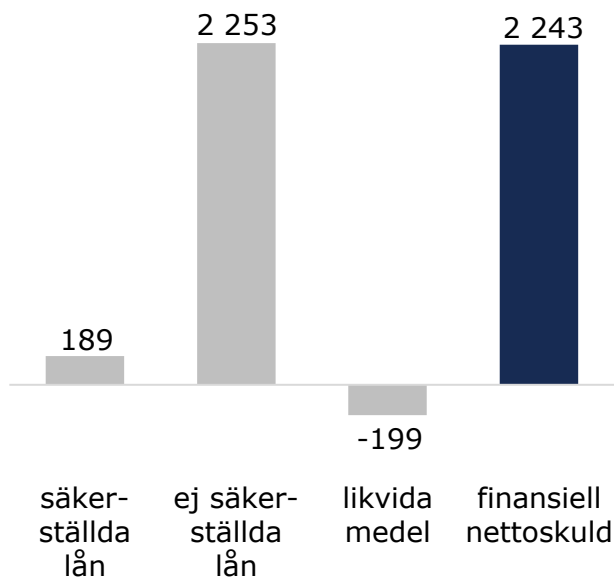
meur



finansiering

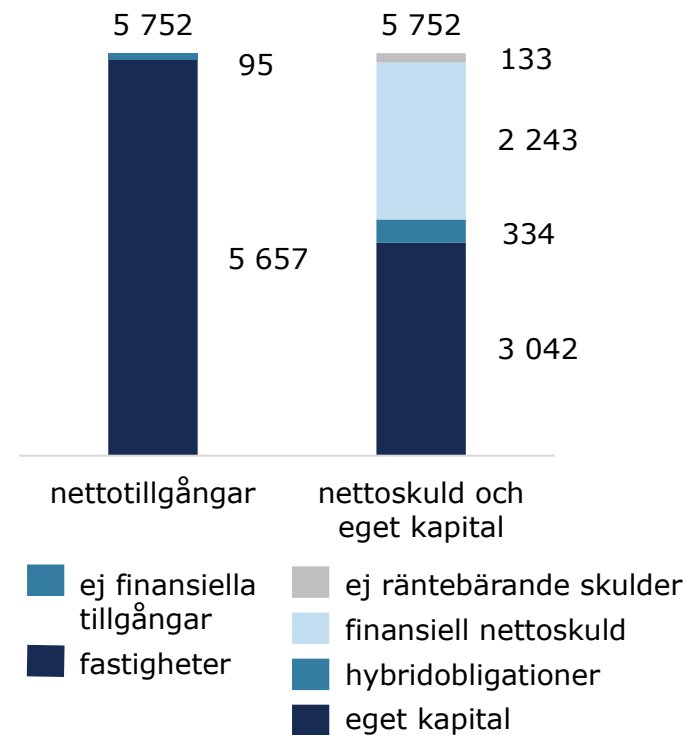
finansiell nettoskuld

meur



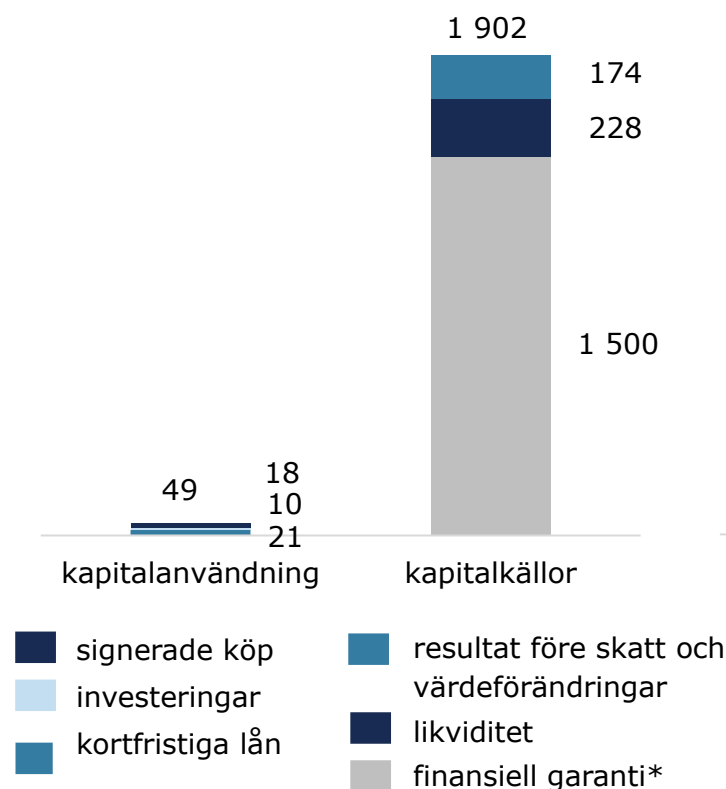
nettobalans

meur



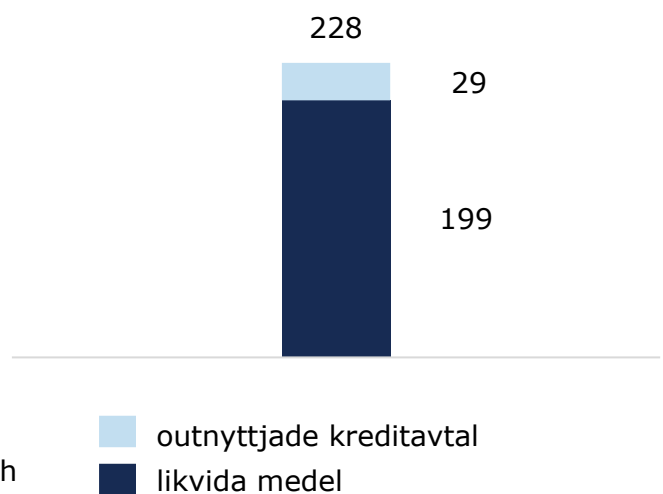
kapitalanvändning och kapitalkällor

meur, 12 månader framåt



likviditet

meur

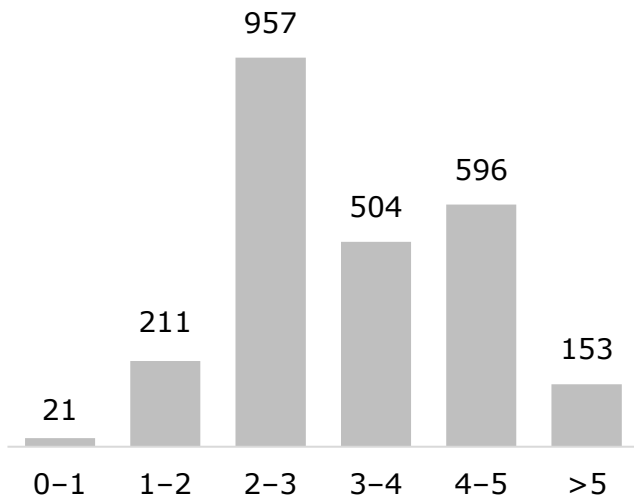


*Den finansiella garantin är uppdaterad till 1 500 meur.

finansiering

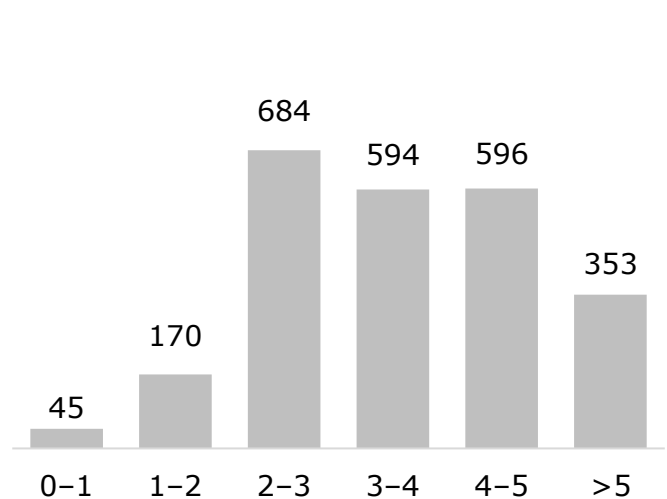
förfall kapitalbindning

meur per år



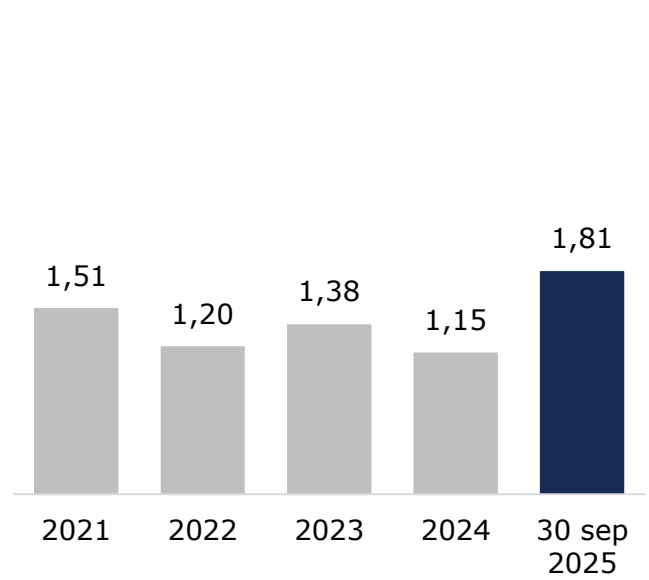
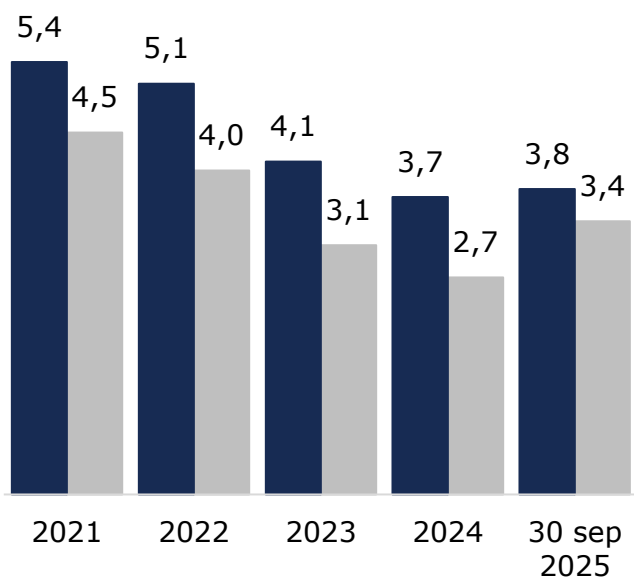
förfall räntebindning

meur per år



kapitalbindning 3,4 år
räntebindning 3,8 år

ränta 1,81 procent



■ räntebindning
■ kapitalbindning

finansiering

aktuell ränte- och skuldsättningsförmåga

meur	okt 2024– sep 2025	Intjänings- kapacitet per 30 sep 2025
Hysesintäkter	369	376
Driftskostnader	-134	-127
Underhåll	-23	-22
Driftöverskott	212	227
Centrala administrationskostnader	-11	-8
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	201	219
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2	-1
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	199	218
Nettoräntekostnader	-26	-44
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	7,7	5,0
Realiserad värdetillväxt	-38	
Räntetäckningsgrad	6,2	
Finansiell nettoskuld per 30 sep 2025	2 243	2 243
Netto räntebärande skulder/ rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA	11,2	10,2

intjäningskapacitet

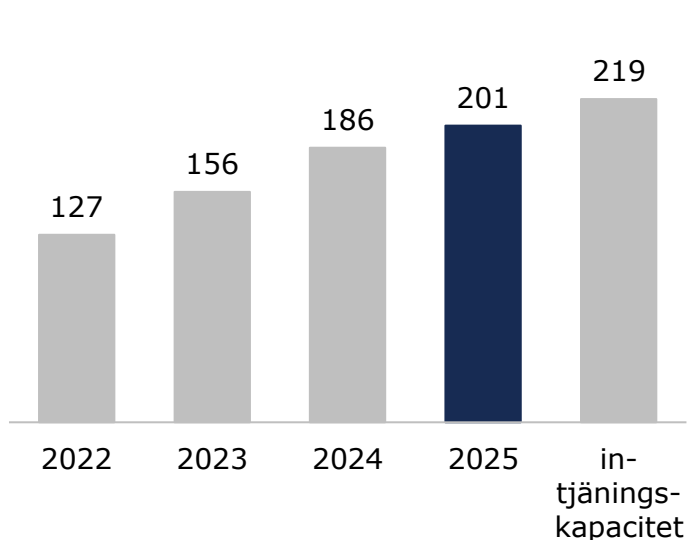
Intjäningskapacitet baseras på fastighetsbestånd och nettoskuld per 30 september 2025.

Hysesintäkter inkluderar 356 meur i hyresvärde för bostäder per 1 oktober 2025, 17 meur hysesintäkter för kommersiella lokaler och parkeringar,

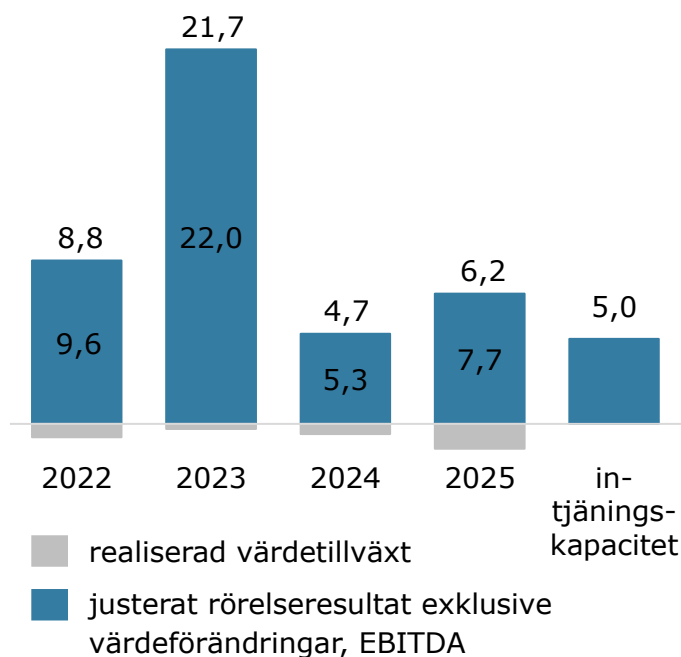
-7 meur i reell vakans för lägenheter samt 10 meur i övriga intäkter.

Hyresvärde för bostäder om 356 meur minus vakans plus debitering av driftskostnader till hyresgäster motsvarar 346 meur i kontrakterad hyra för bostäder.

EBITDA 201 meur



räntetäckningsgrad 6,2

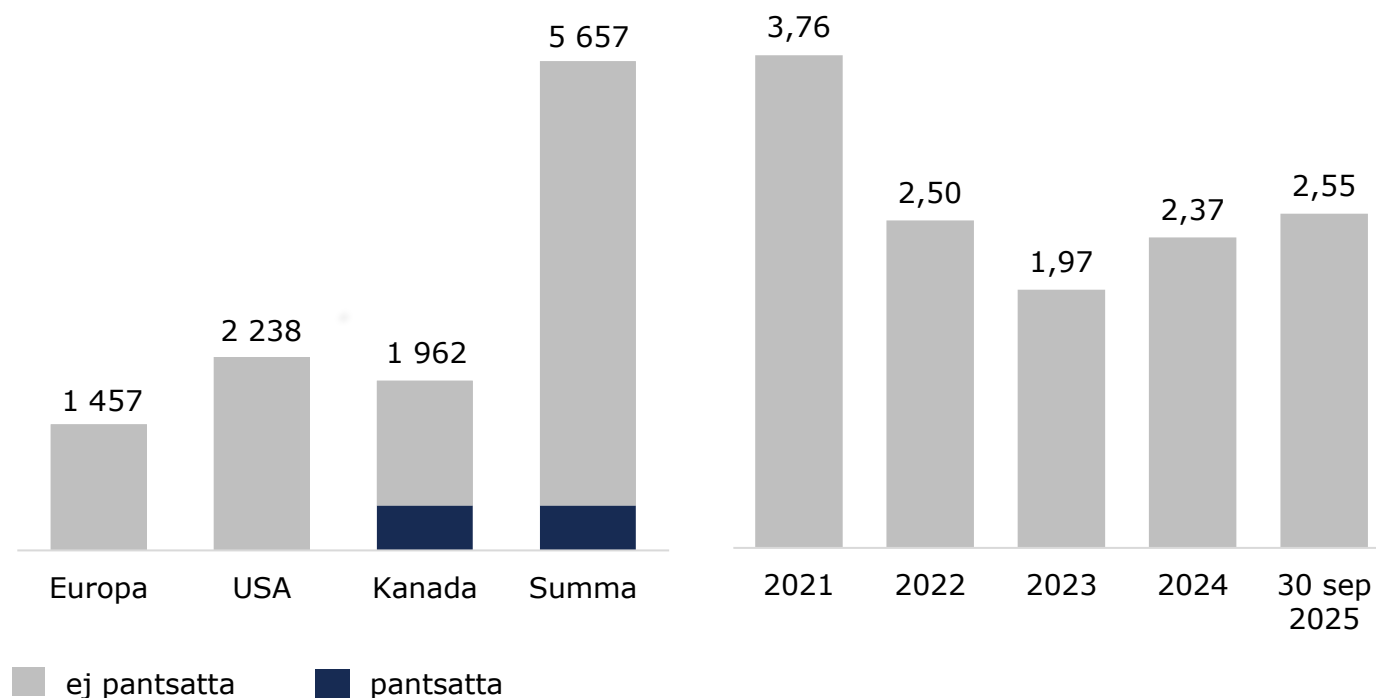


finansiering

pantsättning, fastigheter

meur

ej pantsatt kvot



lån och hybridobligationer rapporterade till upplupet anskaffningsvärde

meur	30 sep 2025 Redovisat värde	30 sep 2025 Verkligt värde	31 dec 2024 Redovisat värde	31 dec 2024 Verkligt värde
Lån	2 442	2 327	2 848	2 649
Hybridobligationer	334	328	334	322
Summa	2 776	2 655	3 182	2 971

finansiella instrument redovisade till verkligt värde

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

Lån och hybridobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

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

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

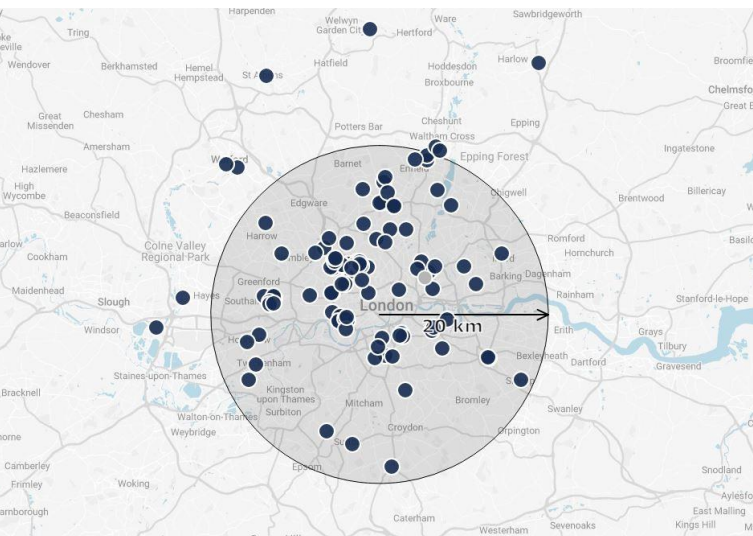
Akelius hybridobligationer baseras på nivå 1 data.

Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde består enbart av derivat efter försäljningen av aktierna i Castellum.

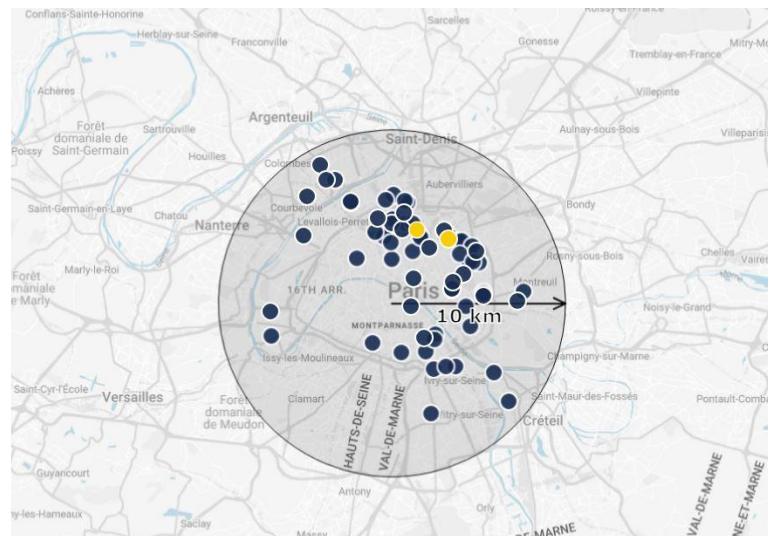
Derivat värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen.

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

London



Paris



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

	London	Paris
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	986	416
Direktavkastningskrav, procent	4,69	3,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	84	81
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	100	41
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	7	4
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	40	30
Walk score	86	97
Medelhyra bostäder		
	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2024	43,91	30,74
Valutakursförändringar	-1,94	-
Justerad total portfölj 1 okt 2024	41,97	30,74
Försäljning och avslutade projekt	-	0,30
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	41,97	31,04
Förändring i jämförbar portfölj	2,23	1,13
- Förändring i procent	5,3	3,6
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	44,20	32,17
Köp och nybyggnation	-0,17	-
Total portfölj 1 okt 2025	44,03	32,17
Nyuthyrningshyra	48,09	38,30
Vakansgrad bostäder		
	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,5	0,9
Lägenheter under uppgradering	1,0	2,9
Vakansgrad	1,5	3,8

Berlin

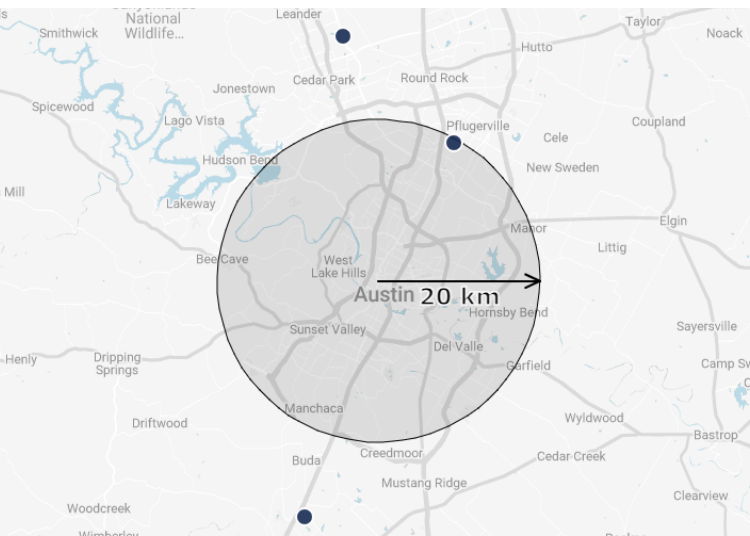


● köpta fastigheter

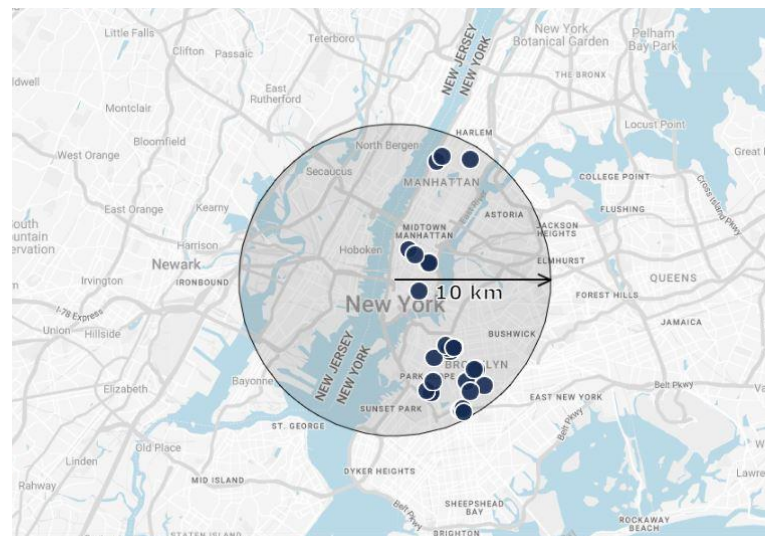
Berlin

Fastighetsportfölj	
Verkligt värde, meur	55
Direktavkastningskrav, procent	3,75
Andel uppgraderade lägenheter, procent	49
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	22
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	43
Walk score	86
Medelhyra bostäder	
Euro/kvm/mån	
Total portfölj 1 okt 2024	-
Valutakursförändringar	-
Justerad total portfölj 1 okt 2024	-
Försäljning och avslutade projekt	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	-
Förändring i jämförbar portfölj	-
- Förändring i procent	0,0
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	-
Köp och nybyggnation	10,10
Total portfölj 1 okt 2025	10,10
Nyuthyrningshyra	11,93
Vakansgrad bostäder	
Procent	
Reell vakansgrad	0,4
Lägenheter under uppgradering	4,0
Vakansgrad	4,4

Austin



New York



● jämförbara fastigheter

Austin

New York

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	141	598
Direktavkastningskrav, procent	5,00	5,38
Andel uppgraderade lägenheter, procent	100	61
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	66	118
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	76	68
Walk score	16	96

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2024	16,87	35,31
Valutakursförändringar	-0,92	-1,92
Justerad total portfölj 1 okt 2024	15,95	33,39
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	15,95	33,39
Förändring i jämförbar portfölj	-1,34	1,41
- Förändring i procent	-8,4	4,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	14,61	34,80
Köp och nybyggnation	-	-
Total portfölj 1 okt 2025	14,61	34,80
Nyuthyrningshyra	13,57	58,61

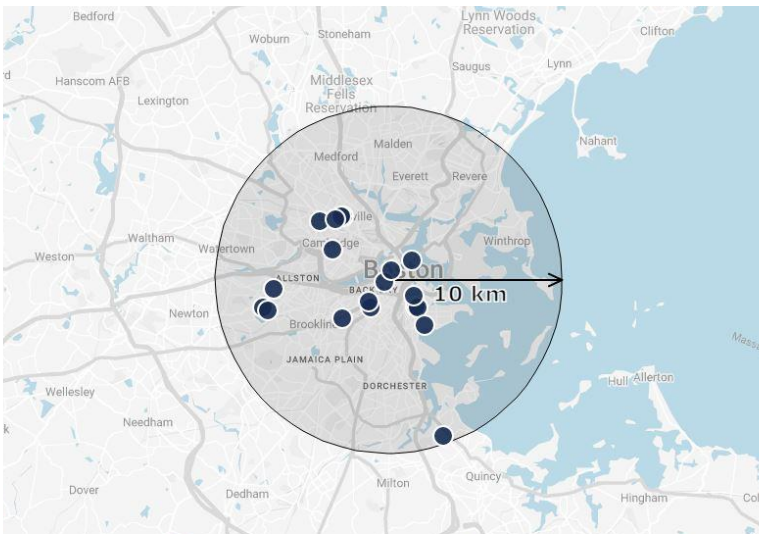
Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

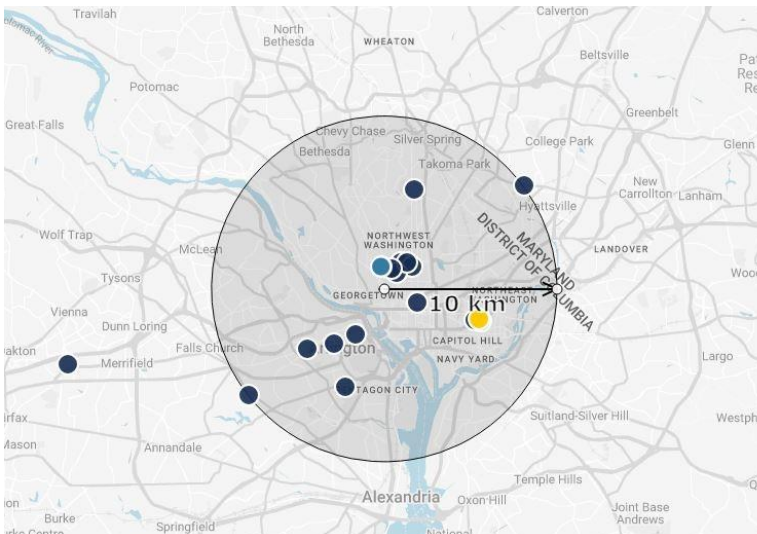
Reell vakansgrad	8,9	0,1
Lägenheter under uppgradering	0,0	1,4
Vakansgrad	8,9	1,5

Boston



● jämförbara fastigheter ● sålda fastigheter ● köpt fastighet okt-dec 2024

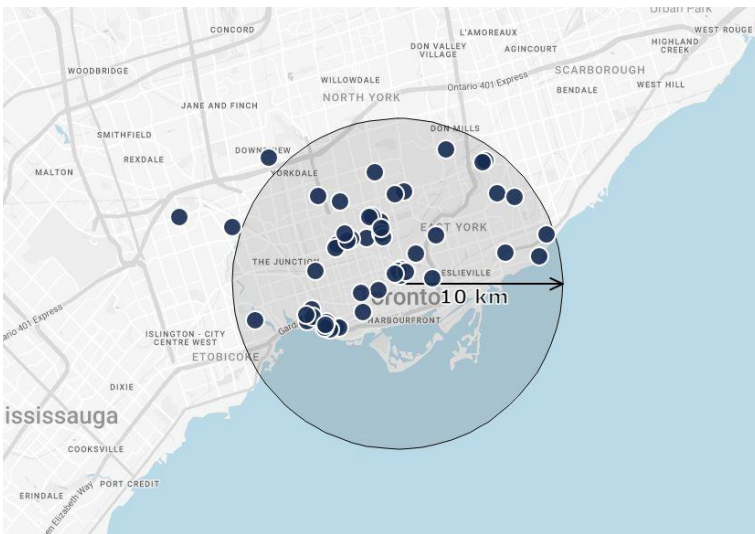
Washington D.C.



Boston Washington D.C.

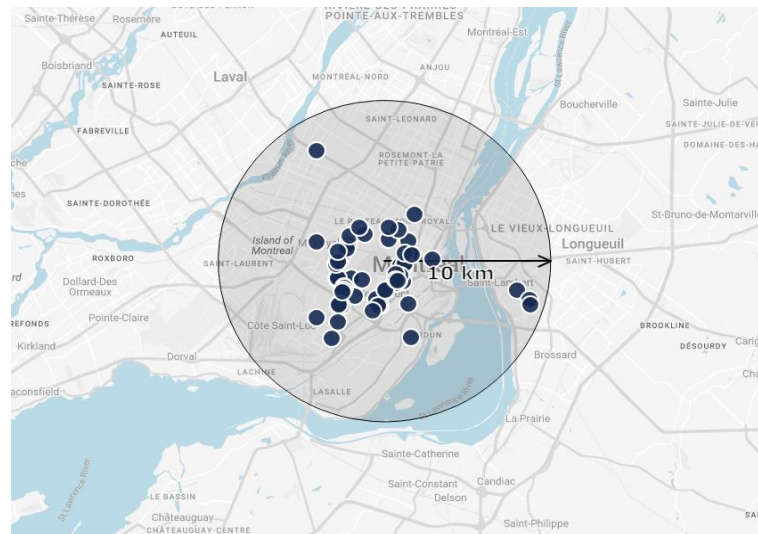
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	576	923
Direktavkastningskrav, procent	5,04	5,36
Andel uppgraderade lägenheter, procent	94	78
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	79	255
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	2	5
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	80
Walk score	91	79
Medelhyra bostäder		
Total portfölj 1 okt 2024	Euro/kvm/mån 41,54	Euro/kvm/mån 24,21
Valutakursförändringar	-2,26	-1,32
Justerad total portfölj 1 okt 2024	39,28	22,89
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	39,28	22,89
Förändring i jämförbar portfölj	1,00	0,82
- Förändring i procent	2,6	3,6
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	40,28	23,71
Köp och nybyggnation	-	0,20
Total portfölj 1 okt 2025	40,28	23,91
Nyuthyrningshyra	41,84	26,03
Vakansgrad bostäder		
Reell vakansgrad	Procent 2,2	Procent 3,3
Lägenheter under uppgradering	2,6	1,3
Vakansgrad	4,8	4,6

Toronto



● jämförbara fastigheter

Montreal

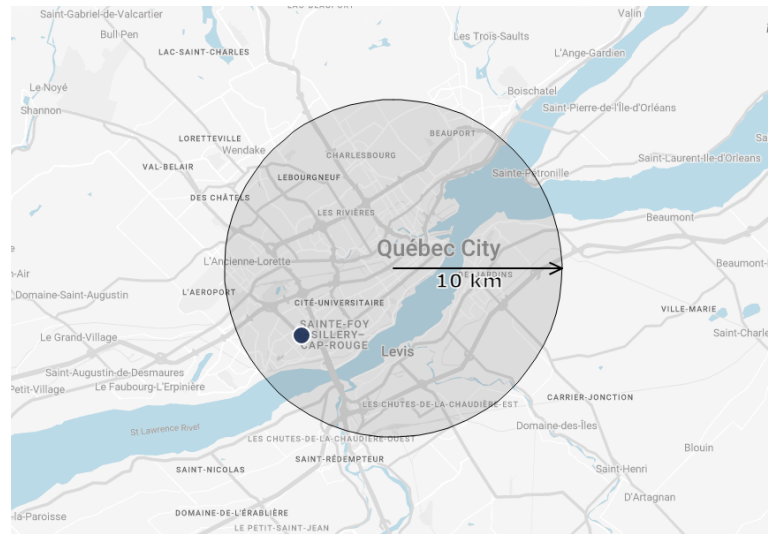


	Toronto	Montreal
Fastighetsportfölj		
Verkligt värde, meur	953	961
Direktavkastningskrav, procent	4,60	4,80
Andel uppgraderade lägenheter, procent	66	58
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	238	302
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	5	8
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	68
Walk score	87	94
Medelhya bostäder	Euro/kvm/mån	Euro/kvm/mån
Total portfölj 1 okt 2024	19,30	15,85
Valutakursförändringar	-1,59	-1,31
Justerad total portfölj 1 okt 2024	17,71	14,54
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	17,71	14,54
Förändring i jämförbar portfölj	0,55	0,76
- Förändring i procent	3,1	5,2
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	18,26	15,30
Köp och nybyggnation	-	0,01
Total portfölj 1 okt 2025	18,26	15,31
Nyuthyrningshyra	24,84	17,81
Vakansgrad bostäder	Procent	Procent
Reell vakansgrad	0,8	2,2
Lägenheter under uppgradering	1,9	1,8
Vakansgrad	2,7	4,0

Ottawa



Quebec City



● jämförbara fastigheter ● köpt fastighet

Ottawa

Quebec City

Fastighetsportfölj

Verkligt värde, meur	26	22
Direktavkastningskrav, procent	4,81	5,00
Andel uppgraderade lägenheter, procent	81	6
Uthyrningsbar area bostäder, tusentals kvm	13	15
Uthyrningsbar area lokaler, tusentals kvm	-	-
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	90	71
Walk score	60	86

Medelhyra bostäder

Euro/kvm/mån

Euro/kvm/mån

Total portfölj 1 okt 2024	8,99	8,87
Valutakursförändringar	-0,74	-0,73
Justerad total portfölj 1 okt 2024	8,25	8,14
Försäljning och avslutade projekt	-	-
Jämförbar portfölj 1 okt 2024	8,25	8,14
Förändring i jämförbar portfölj	0,56	0,66
- Förändring i procent	6,8	8,1
Jämförbar portfölj 1 okt 2025	8,81	8,80
Köp och nybyggnation	1,20	-
Total portfölj 1 okt 2025	10,01	8,80
Nyuthyrningshyra	12,56	10,71

Vakansgrad bostäder

Procent

Procent

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

höjdpunkter inom hållbarhet

förbättrad ESG-rating

Akelius har sänkt sin ESG riskgradering från Sustainalytics från 16,8 till 14,3, vilket innebär en minskning av den totala riskexponeringen med 15 procent. Detta placerar Akelius bland de främsta inom branschen och i kategorin "låg" risk. Den nya riskgraderingen återspeglar starkare hållbarhets- och styrningspraxis. Förbättringarna visar på Akelius proaktiva arbete med ESG-riskhantering och företagets engagemang för FN:s globala mål för hållbar utveckling.

BOMA BEST certifieringar i Montreal

Akelius har lagt till fem nya BOMA BEST-certifieringar i Montreal. Ytterligare sex fastigheter är under utvärdering för certifiering och förväntas vara klara i slutet av 2025. Akelius har även arrangerat evenemang för hyresgäster för att ytterligare stärka hyresgästernas engagemang.

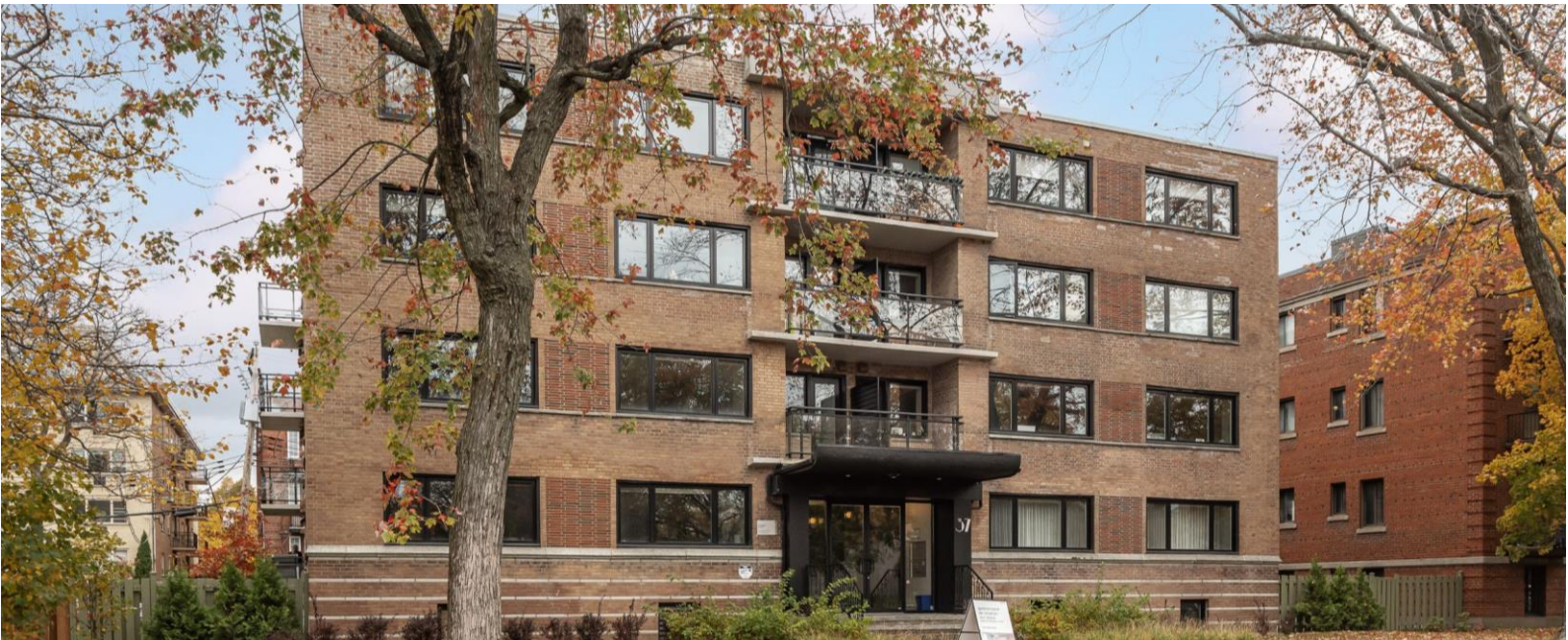
hållbarhetsresultat

	30 sep 2025	2024	2023	2022	2021
Miljöcertifieringar, fastigheter					
Certifierad fastighetsyta, procent	6	5	5	0	e/t
Antal certifieringar	14	7	4	3	2
Certifierad fastighetsyta under utvärdering, procent	40	26	3	13	e/t
Energiförbrukning					
Total elförbrukning, MWh ¹	25 135	56 057	49 419	48 310	39 815
Sociala nyckeltal					
Inspekterade fastigheter, procent	99	95	100	92	91
Antal anställda	595	628	655	755	865
Antal dödsfall	-	-	-	-	-
Förlorade arbetsdagar ²	49,05	76,63	0,00	0,00	0,96

1) Konsumtionen avser de två första kvartalen 2025

2) Per 100 000 arbetade timmar

37 Roosevelt, Montreal



koncernens resultaträkning och rapport över totalresultatet

meur	Not	2025 jan-sep 9 mån	2024 jan-sep 9 mån	2025 jul-sep 3 mån	2024 jul-sep 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	1	277	265	90	89	357
Driftskostnader	2	-101	-99	-32	-33	-132
Underhåll	2	-16	-18	-5	-6	-25
Driftöverskott	2	160	148	53	50	200
Centrala administrationskostnader		-7	-11	-2	-2	-14
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA	3	153	137	51	48	186
Avskrivningar		-3	-2	-1	-	-3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-	1	-	1	2
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		33	-122	-6	-101	-104
Rörelseresultat		183	14	44	-52	81
Ränteintäkter ¹	4	16	22	5	7	30
Räntekostnader ²	4	-35	-50	-13	-16	-65
Räntekostnader hybridobligationer	4	-6	-6	-2	-2	-8
Värdeförändring finansiella tillgångar	4	43	28	-	109	-97
Värdeförändring derivat	4	1	26	-	-22	28
Övriga finansiella intäkter och kostnader	4	-39	-30	7	2	-27
Resultat före skatt	5	163	4	41	26	-58
Aktuell skatt	6	-5	-3	-2	12	-4
Uppskjuten skatt	6	2	-26	-2	-3	-17
Resultat³		160	-25	37	35	-79
Poster som kan komma att omföras till resultatet						
Omräkningsdifferenser	7	-507	-59	-58	-150	145
Skatt till poster som kan omföras	7	8	4	1	12	2
Övrigt totalresultat	7	-499	-55	-57	-138	147
Totalresultat³		-339	-80	-20	-103	68
Resultat per aktie före och efter utspädning, euro		0,03	0,00	0,01	0,01	-0,01

1) inkluderar ränteintäkter om 9 meur (17) avseende räntederivat

2) inkluderar räntekostnader om 2 meur (10) avseende räntederivat

3) resultat och totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare

not 1

hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 277 meur (265) en ökning med 4,3 procent jämfört med samma period 2024.

Tillväxt i hyresintäkter för jämförbara fastigheter var 13 meur (17), 5,2 procent (7,2).

10 838 hyresavtal (10 619) med en årshyra om 174 meur (167) förlängdes eller omförhandlades under perioden.

Den nya årshyran är 181 meur (174), en ökning med 4,0 procent (4,5).

Vakansgraden för bostäder minskade med 1,2 procentenheter till 3,5 procent (4,9) jämfört med slutet av 2024.

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

Vakansen var till 49 procent (71) en följd av uppgraderingar.

Reell vakansgrad minskade

med 0,1 procentenheter

1,8 procent (1,4) under perioden.

not 2

driftöverskott

Fastighetskostnaderna var 117 meur (117). 16 meur (18) avsåg underhåll, motsvarande 16 euro per kvadratmeter (19) på årsbasis.

Driftöverskottet uppgick till 160 meur (148). Tillväxt i driftöverskottet för jämförbara fastigheter var 8,4 procent (16,2).

Överskottsgraden uppgick till 57,7 procent (55,7).

not 3

EBITDA

Rörelseresultatet exklusive värdeförändringar, EBITDA, uppgick till 153 meur (137), en ökning med 11,0 procent jämfört med samma period 2024.

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

not 4

finansnetto

Ränteintäkterna uppgick till 16 meur (22), varav 9 meur (17) avser ränteintäkter för räntederivat.

Räntekostnaderna uppgick till 35 meur (50), varav 2 meur (10) avser räntekostnader för räntederivat.

Räntekostnader för hybridobligationer uppgick till 6 meur (6).

Värdeförändring av finansiella tillgångar påverkade periodens resultat med 43 meur (28).

Värdeförändring av derivat påverkade periodens resultat med 1 meur (26).

Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -39 meur (-30), främst till följd av valutaeffekter hänförliga till derivat.

not 5

resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 163 meur (4).

not 6

skatt

Redovisad skatt i resultaträkningen uppgick till -3 meur (-29).

Redovisad skatt är främst hänförlig till återföring av ej tidigare bokförd uppskjuten skattefordran på grund av ökning av fastighetsvärde och lönsamhet.

not 7

övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -499 meur (-55).

Posten är framför allt relaterad till nettotillgångar i utländsk verksamhet som omräknas till euro.

koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

meur	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	5 647	5 645	5 972
Rörelsefastigheter	8	10	10	10
Nyttjanderättstillgångar		5	5	4
Materiella anläggningstillgångar		4	4	4
Derivat		25	29	40
Uppskjutna skattefordringar		19	3	3
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	680	-
Fordringar och övriga tillgångar		5	6	7
Summa anläggningstillgångar		5 715	6 382	6 040
Finansiella tillgångar	9, 10, 12	-	-	544
Fordringar och övriga tillgångar		36	38	33
Derivat		1	3	1
Likvida medel	10, 12	199	154	100
Tillgångar som innehas för försäljning	8	-	22	11
Summa omsättningstillgångar		236	217	689
Summa tillgångar		5 951	6 599	6 729
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	11	3 042	3 233	3 381
Summa eget kapital		3 042	3 233	3 381
Ej säkerställda lån	12	2 253	1 619	1 669
Säkerställda lån	12	168	95	96
Hybridobligationer		334	334	334
Leasingskulder		4	4	4
Derivat		1	2	1
Uppskjutna skatteskulder		47	51	44
Avsättningar		1	2	1
Övriga skulder		20	19	21
Summa långfristiga skulder		2 828	2 126	2 170
Ej säkerställda lån	12	-	1 147	1 076
Säkerställda lån	12	21	8	7
Leasingskulder		2	1	2
Derivat		-	9	16
Avsättningar		-	1	1
Övriga skulder		58	74	76
Summa kortfristiga skulder		81	1 240	1 178
Summa eget kapital och skulder		5 951	6 599	6 729

not 8

verkligt värde fastigheter

5 657 meur

Verkligt värde uppgick till 5 657 meur (5 674), vilket motsvarar 4,402 per kvadratmeter (4 551).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,86 (4,92).

Se tabell på sida 5.

värdeförändring fastigheter

33 meur

Fastigheternas värdeförändring i perioden var 33 meur (-121), motsvarande 0,6 procent (-2,1).

Se tabell på sida 5.

fastighetsinvesteringar 75 meur

Investeringar i fastigheter uppgick till 75 meur (115).

På årsbasis motsvarar det 79 euro per kvadratmeter (124).

20 procent (12) av totala investeringar avsåg lägenhetsuppgraderingar.

köp av fastigheter 92 meur

Akelius har köpt fyra fastigheter för 92 meur (67) under perioden, varav en är belägen i Ottawa, en i London och två i Berlin.

fastighetsförsäljningar 15 meur

Akelius sålde fastigheter för 15 meur (13) under perioden.

Två fastigheter och åtta lägenheter har sålts i Paris samt en lägenhet i London.

En fastighet har sålts i Washington.

tillgångar som innehas för försäljning 0 meur

Inga tillgångar innehas för försäljning efter försäljningen av en fastighet i Paris under perioden.

not 9

finansiella tillgångar

Akelius Residential Property AB (publ) sålde de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Ltd under kvartalet, för totalt 604 meur. Försäljningen resulterade i 43 meur positiv förändring i verkligt värde och 17 meur positiv valutaeffekt.

not 10

likviditet

Tillgängliga medel i form av likvida medel och outnyttjade kreditavtal uppgick till 228 meur (880).

Outnyttjade kreditavtal uppgick till 29 meur (46) med en genomsnittlig löptid om 0,9 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 5 137 meur (5 326).

not 11

soliditet

Eget kapital minskade med 339 meur till 3 042 meur (3 233) under perioden. Förändringen är främst hänförlig till ogynnsam valutakursförändring.

Soliditet inklusive hybridobligation uppgick till 57 procent (54).

D-aktier

Akelius Foundation, genom sitt helägda dotterbolag Akelius Apartments Ltd, publicerade i februari 2025 ett offentligt kontanterbudande att förvärva alla aktier av klass D i Akelius Residential Property AB (publ) för 1,9 EUR per D-aktie.

Den 24 mars 2025 inledde Akelius Apartments Ltd en tvångsinlösen av de återstående D-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

Ansökan om avnotering av D-aktier från Nasdaq First North Growth Market godkändes av Nasdaq 24 mars 2025.

Sista handelsdag var 7 april 2025.

Tvångsinlösen av de återstående D-aktierna färdigställdes den 8 september 2025.

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

not 12

nettoskuld 2 243 meur

Under perioden minskade lån exklusive hybridobligationer med 406 meur till 2 442 meur (2 869).

Förändringen avser återbetalning av obligationer i första och tredje kvartalet samt upptag av nya lån, inklusive 107 miljoner euro i säkerställda lån i Kanada.

Belåningsgraden uppgick till 39 procent (35), en ökning med 3 procentenheter jämfört med slutet av 2024.

Lån utan säkerhet består av 3 obligationer (7) och lån från närstående.

Likvida medel uppgick till 199 meur (834). Nettoskulden ökade med 39 meur till 2 243 meur (2 035).

löptid 3,4 år

Lån exklusive hybridobligationer hade en genomsnittlig kapitalbindning om 3,4 år (2,9), jämfört med 2,7 år vid slutet av 2024. 21 meur (1 155) förfaller inom ett år.

räntebindning 3,8 år

353 meur (857) av skuldportföljen exklusive hybridobligationer hade en räntebindning längre än fem år.

Räntebindningen var i snitt 3,8 år (3,9) för skuldportföljen exklusive hybridobligationer, jämfört med 3,7 år vid slutet av 2024.

genomsnittlig ränta 1,81 procent

Under perioden har den genomsnittliga räntan för skuldportföljen exklusive hybridobligationer ökat från 1,15 procent till 1,81 procent (1,12).

kreditbetyg

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

Kreditutsikterna är stabila.

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

ej pantsatt kvot 2,55

Den ej pantsatta kvoten var 2,55 (2,33), jämfört med 2,37 vid slutet av 2024.

koncernens rapport över förändring i eget kapital

meur	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Eget kapital, 1 jan 2024	354	2 321	54	104	2 833
Periodens totalresultat	-	-	-55	-25	-80
Nyemission	19	483	-	-	502
Utdelning	-	-10	-	-12	-22
Eget kapital, 30 sep 2024	373	2 794	-1	67	3 233
Periodens totalresultat	-	-	202	-54	148
Utdelning	-	-12	-	12	-
Eget kapital, 31 dec 2024	373	2 782	201	25	3 381
Eget kapital, 1 jan 2025	373	2 782	201	25	3 381
Periodens resultat	-	-	-	160	160
Övrigt totalresultat	-	-	-499	-	-499
Periodens totalresultat	-	-	-499	160	-339
Eget kapital, 30 sep 2025	373	2 782	-298	185	3 042

Eget kapital är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

koncernens rapport över kassaflöden

	2025 jan-sep 9 mån	2024 jan-sep 9 mån	2025 jul-sep 3 mån	2024 jul-sep 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
meur					
Driftöverskott	160	148	53	51	200
Centrala administrationskostnader	-7	-11	-2	-4	-14
Erlagda räntor	-55	-68	-13	-16	-74
Erhållna räntor	17	23	5	9	29
Betald skatt	-3	-1	-	-1	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	112	91	43	39	140
Förändring rörelsefordringar	-10	-9	-1	-	-1
Förändring rörelseskulder	-	3	1	-	-3
Kassaflöde från löpande verksamheten	102	85	43	39	136
Investeringar i fastigheter	-75	-116	-26	-37	-157
Köp av fastigheter*	-91	-70	-83	-	-136
Köp av övriga tillgångar	-1	-1	-1	-	-1
Försäljning av fastigheter	15	13	6	10	28
Försäljning av finansiella tillgångar	604	188	-	188	188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	452	14	-104	161	-78
Nyemission	-	502	-	-	502
Upptagna lån	677	126	462	60	176
Amortering av lån	-1 062	-627	-465	-125	-702
Reglering av derivat	-54	-3	-4	5	14
Amortering leasing	-	-1	1	-	-1
Utdelning D-aktier	-6	-17	-	-6	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-445	-20	-6	-66	-33
Periodens kassaflöde	109	79	-67	134	25
Likvida medel vid periodens början	100	74	262	20	74
Valutakursdifferens i likvida medel	-10	1	4	-	1
Likvida medel vid periodens slut	199	154	199	154	100

* -92 meur för förvärv av en fastighet och +1 meur i nettoförändring av förskottsbetalningar för fastigheter.

segmentinformation

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

driftöverskott jan–sep 2024

meur	Hyses- intäkter	Drifts- kostnader	Underhåll	Drift- överskott
London	35	-8	-2	25
Paris	12	-7	-	5
Europa	47	-15	-2	30
Washington D.C.	53	-20	-4	29
New York	39	-17	-3	19
Boston	30	-10	-2	18
Austin	11	-5	-1	5
USA	133	-52	-10	71
Toronto	43	-16	-3	24
Montreal	40	-15	-3	22
Ottawa	1	-	-	1
Quebec City	1	-1	-	-
Kanada	85	-32	-6	47
Summa	265	-99	-18	148

segmentinformation

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	-	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

totalavkastning fastigheter jan-sep 2024

meur	Drift- överskott	Orealiserad och realiserad värde- förändring	Total avkast- ning	Total avkast- ning per år, procent	Över- skotts- grad, procent	Verkligt värde fastigheter
London	25	-8	17	2,4	70,6	995
Paris	5	3	8	2,5	42,1	429
Europa	30	-5	25	2,4	63,2	1 424
Washington D.C.	29	-12	17	2,7	54,3	830
New York	19	-11	8	1,6	48,4	631
Boston	18	-16	2	0,4	61,2	574
Austin	5	-16	-11	-8,9	43,1	150
USA	71	-55	16	0,9	53,2	2 185
Toronto	24	-67	-43	-5,1	55,0	1 022
Montreal	22	4	26	3,8	56,4	1 002
Ottawa	1	1	2	11,9	56,8	20
Quebec City	-	1	1	9,1	46,1	21
Kanada	47	-61	-14	-0,9	55,6	2 065
Summa	148	-121	27	0,6	55,7	5 674

nyckeltal

	30 sep 2025	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Riskkapital					
Eget kapital, meur	3 042	3 381	2 833	4 506	7 049
Soliditet, procent	51	50	42	50	57
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	55	47	57	64
Avkastning på eget kapital, procent	-10	2	-8	-8	52
Substansvärde, meur	3 045	3 397	2 863	4 433	7 087
Driftresultat					
Hyesintäkter, meur	277	357	333	303	212
Tillväxt hyesintäkter, procent	4,4	7,4	10,0	42,9	12,1
Tillväxt hyesintäkter för jämförbara fastigheter, procent	5,2	6,8	10,8	11,9	1,5
Driftöverskott, meur	160	200	173	148	99
Tillväxt driftöverskott, procent	8,1	15,7	16,7	49,6	8,6
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	8,4	14,3	18,0	18,9	-2,1
Överskottsgrad, procent	57,7	55,9	51,9	48,9	46,8
Finansiering					
Belåningsgrad, procent	39	36	42	16	0
Ej pantsatt kvot	2,55	2,37	1,97	2,50	3,76
Räntetäckningsgrad, 12 månader	6,2	4,7	21,7	8,8	63,2
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt, 12 månader	7,7	5,3	22,0	9,6	2,8
Genomsnittlig ränta, procent	1,81	1,15	1,38	1,20	1,51
Räntebindning, år	3,8	3,7	4,1	5,1	5,4
Kapitalbindning, år	3,4	2,7	3,1	4,0	4,5
Fastigheter					
Antal lägenheter	20 544	20 072	19 652	19 545	17 770
Uthyrningsbar area, tusental kvm	1 285	1 262	1 233	1 234	1 115
Hyespotential, procent	20	20	21	22	25
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,8	1,9	1,3	2,0	2,6
Vakansgrad bostäder, procent	3,5	4,7	5,9	8,1	12,5
Omsättning hyresgäster, procent	23	23	23	25	27
Verkligt värde, euro/kvm	4 402	4 748	4 613	5 001	5 399
Kontrakterad hyra, alla avtal, meur	362	377	337	317	258
Direktavkastningskrav, procent	4,86	4,89	4,74	4,20	3,99
Förändring direktavkastningskrav för jämförbara fastigheter, procentenheter	-0,01	0,19	0,55	0,21	-0,16
Ingående verkligt värde, meur	5 992	5 686	6 173	6 020	12 139
Värdeförändring, meur	33	-102	-582	-592	1 719
Investering, meur	75	157	194	205	360
Köp, meur	92	135	-	457	588
Försäljning, meur	-15	-29	-5	-11	-9 138
Valutakursdifferenser, meur	-520	145	-94	94	352
Utgående verkligt värde, meur	5 657	5 992	5 686	6 173	6 020

moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	2025 jan-sep 9 mån	2024 jan-sep 9 mån	2025 jul-sep 3 mån	2024 jul-sep 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
meur					
Centrala administrationskostnader	-2	-2	-1	-	-3
Rörelseresultat	-2	-2	-1	-	-3
Resultat från aktier i dotterbolag	-73	17	-77	-	17
Finansiella intäkter	32	138	10	24	153
Finansiella kostnader	-116	-107	-11	-67	-109
Värdeförändring finansiella tillgångar	43	28	-	109	-97
Värdeförändring derivat	1	26	-	-22	28
Resultat före bokslutsdispositioner	-115	100	-79	44	-11
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2
Resultat före skatt	-115	100	-79	44	-13
Skatt	16	-17	-1	14	-21
Periodens resultat	-99	83	-80	58	-34

Moderbolaget har inga poster i övrigt totalresultat.

moderbolagets balansräkning i sammandrag

meur	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Andelar i koncernbolag	5 024	5 100	5 100
Fordringar på koncernbolag	390	428	494
Finansiella tillgångar	-	680	-
Derivat	25	29	40
Uppskjutna skattefordringar	16	2	0
Övriga tillgångar	-	-	1
Summa anläggningstillgångar	5 455	6 239	5 635
Fordringar på koncernbolag	-	6	-
Finansiella tillgångar	-	-	544
Derivat	1	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernbolag	12	9	-
Övriga fordringar	1	2	3
Likvida medel	175	133	87
Summa omsättningstillgångar	189	153	635
Summa tillgångar	5 644	6 392	6 270
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	376	376	376
Fritt eget kapital	2 636	2 852	2 735
Summa eget kapital	3 012	3 228	3 111
Obeskattade reserver	4	-	4
Räntebärande skulder	334	334	334
Räntebärande skulder koncernbolag	2 257	1 626	1 675
Derivat	1	2	1
Avsättningar	-	1	1
Summa långfristiga skulder	2 592	1 963	2 011
Räntebärande skulder	-	1 147	1 076
Räntebärande skulder koncernbolag	8	4	4
Derivat	-	9	16
Övriga skulder	9	28	32
Övriga skulder koncernbolag	19	13	16
Summa kortfristiga skulder	36	1 201	1 144
Summa eget kapital och skulder	5 644	6 392	6 270

alternativa nyckeltal

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

substansvärde och belåningsgrad

meur	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital	3 042	3 233	3 381
Uppskjuten skatt	28	44	40
Derivat	-25	-21	-24
Substansvärde	3 045	3 256	3 397
Summa räntebärande skulder	2 776	3 203	3 182
Hybridobligationer	-334	-334	-334
Likvida medel	-199	-154	-100
Finansiella tillgångar	-	-680	-544
Netto räntebärande skulder	2 243	2 035	2 204
Summa tillgångar	5 951	6 599	6 729
Likvida medel	-199	-154	-100
Finansiella tillgångar	-	-680	-544
Nettotillgångar	5 752	5 765	6 085
Belåningsgrad, procent	39	35	36

genomsnittlig ränta

meur	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder exklusive hybridobligationer	2 442	2 869	2 848
Räntekostnader baserat på räntan vid periodens slut	44	32	33
Genomsnittlig ränta	1,81	1,12	1,15

likviditet

meur	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Likvida medel	199	154	100
Outnyttjade kreditavtal	29	46	47
Finansiella tillgångar	-	680	544
Likviditet	228	880	691

alternativa nyckeltal

ej pantsatt kvot

meur	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Ej pantsatta fastigheter	5 137	5 326	5 638
Nyttjanderättstillgångar	5	5	4
Materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Uppskjutna skattefordringar	19	5	4
Finansiella tillgångar	-	680	544
Kundfordringar och andra fordringar	41	44	40
Derivat	26	32	41
Ej pantsatta tillgångar	5 232	6 096	6 275
Ej säkerställda lån	2 253	2 766	2 745
Likvida medel	-199	-154	-100
Netto ej säkerställd senior skuld	2 054	2 612	2 645
Ej pantsatt kvot	2,55	2,33	2,37

eget kapital

meur	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Periodens totalresultat	-339	-80	68
Ingående eget kapital	3 381	2 833	2 833
Avkastning på eget kapital, procent	-10	-3	2
Eget kapital	3 042	3 233	3 381
Hybridkapital	334	334	334
Eget kapital och hybridkapital	3 376	3 567	3 715
Summa tillgångar	5 951	6 599	6 729
Soliditet, procent	51	49	50
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	57	54	55

utveckling av rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA

meur	sep 2024- sep 2025
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2024	137
Hysesintäkter för jämförbara fastigheter	13
Fastighetskostnader för jämförbara fastigheter	-1
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	12
Köp och försäljning hysesintäkter	6
Köp och försäljning fastighetskostnader	-3
Köp och försäljning driftöverskott	3
Serviceintäkter	1
Valutakursdifferenser	-4
Centrala administrationskostnader	4
Rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA, 30 sep 2025	153

alternativa nyckeltal

hyresintäkter och driftöverskott för jämförbara fastigheter

meur	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Tillväxt, procent
Hyresintäkter	277	265	4,4
Förvärv och avyttringar	-8	-1	
Serviceintäkter	-4	-4	
Valutakursdifferenser	-	-8	
Hyresintäkter för jämförbara fastigheter	265	252	5,2
Driftöverskott	160	148	8,1
Förvärv och avyttringar	-5	-1	
Valutakursdifferenser	-	-4	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	155	143	8,4

realiserad värdetillväxt

meur	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Intäkter från försäljning av fastigheter	15	13	29
Förvärvspris och ackumulerade investeringar	-33	-20	-51
Realiserad värdetillväxt	-18	-7	-22

övriga upplysningar

grunder för redovisningen

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

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

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

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

risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen står inför flera olika typer av risker.

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

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

För att ytterligare minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntorna långsiktigt.

Tillgång till kapital från ett stort antal banker, via kapitalmarknaden, och den finansiella garantin från Akelius Apartments Ltd minskar refinansieringsrisken.

Koncernen påverkas även av externa risker, exempelvis nya hyresregleringar, klimatrisker, pandemier eller krig.

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

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

Risikexponeringen har inte väsentligt förändrats sedan årsredovisningen.

redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper finns i Akelius årsredovisning 2024.

nya och ändrade IFRS-standarder, vilka godkänts av EU från och med 1 januari 2025

Nya och ändrade IFRS-standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

moderbolaget

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

Räntebärande skulder har minskat under perioden på grund av återbetalning av två obligationer, vilket delvis möts av nyupptagna lån från närstående.

Resultat från aktier i dotterbolag inkluderar främst nedskrivning av aktier om -77 meur, till följd av värdenedgång på fastigheter i dotterbolag omräknat till euro.

Finansiella intäkter inkluderar främst ränteintäkter.

Finansiella kostnader inkluderar främst räntekostnader och valutakursdifferenser.

Resultat före skatt uppgick till -115 meur (100).

övriga upplysningar

kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 112 meur (91).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 452 meur (14) och påverkades främst av försäljningen av aktier i Castellum som uppgick till 604 meur.

I genomsnitt kan uppgraderingar stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -445 meur (-20) i perioden.

Finansieringsverksamheten är främst påverkad av återbetalning av skulder om 1 062 meur och nyupptagna lån om 677 meur.

tredje kvartalet

Hysesintäkterna uppgick till 90 meur (89). Fastighetskostnaderna uppgick till 37 meur (39).

Driftöverskottet uppgick till 53 meur (50). Värdeförändring avseende fastigheter påverkade resultatet med -6 meur (-101). Finansnettot var -3 meur (78).

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 41 meur (26).

Kassaflödet uppgick till -67 meur (134). Den löpande verksamheten genererade ett kassaflöde om 43 meur (39).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 104 meur (161).

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 6 meur (-66).

transaktioner med närstående

Under första kvartalet sålde Akelius Residential Property AB (publ) de kvarvarande 51 800 760 aktierna i Castellum AB för 130 sek per aktie till sitt moderbolag Akelius Apartments Ltd.

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

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

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

Under första kvartalet köpte Akelius Apartments Ltd 617 000 000 A-aktier i Akelius Residential Property (publ) från Xange Holding Limited.

Akelius Apartments Ltd äger efter transaktionen alla A-aktier i Akelius Residential Property AB (publ).

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

Nettoskuld mot närstående var 666 meur (27), varav 435 meur avser lån från moderbolaget Akelius Apartments Ltd.

Räntekostnader avseende lån uppgick till 7 meur (2).

Samtliga transaktioner sker med marknadsmässiga villkor.

Kretsen av närstående har inte i väsentlighet förändrats sedan årsredovisningen 2024.

väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Styrelsen uppdaterade den finansiella policyn och fastställde belåningsgraden till 40 procent.

Den finansiella garantin som lämnats av huvudägaren Akelius Apartments Ltd är uppdaterad till 1 500 meur.

Ralf Spann
Vd och styrelseledamot
Stockholm, 24 oktober 2025
Akelius Residential Property AB (publ)

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

definitioner

aktuell skuldtäckningsförmåga

Netto räntebärande skulder i förhållande till rörelseresultat exklusive värdeförändring, EBITDA.

Netto räntebärande skulder i förhållande till rörelseresultat inklusive realiserad värdeförändring.

Visar hur många år det tar för bolaget att betala av sina skulder med nuvarande intjänande.

avkastning på eget kapital

Totalresultat delat med ingående eget kapital.

Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

belåningsgrad

Netto räntebärande skulder delat med nettotillgångar.

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

certifierad fastighetsyta

Andel yta av total beståndsyta i kvadratmeter som är hållbarhetscertifierad.

certifierad fastighetsyta under bedömning

Andel yta av total beståndsyta i kvadratmeter som är under utvärdering för att bli hållbarhetscertifierad.

direktavkastning

Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.

Anges för att mäta direktavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

direktavkastningskrav

Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdesberäkning vid skattning av fastigheters verkliga värde.

diskonteringsränta

Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheternas verkliga värde.

driftöverskott

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Anges för att belysa det löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

ej pantsatt kvot

Ej pantsatta tillgångar delat med ej säkerställda lån minus efterställd skuld och likvida medel.

Används för att bedöma ej pantsatta tillgångar i förhållande till ej säkerställd senior räntebärande skuld.

fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.

fastighetsinspektion

Andel fastigheter som haft minst en inspektion under perioden, kvartalet eller året, av totala antal fastigheter. Fastigheter med pågående renovering eller extern fastighetsförvaltning är exkluderade.

fastighetskostnader

I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom driftskostnader, förbrukningskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

finansiella tillgångar

Innehav i noterade finansiella tillgångar med bedömd hög kreditvärdighet.

Inkluderas i beräkning av *likviditet*.

försäljning och avslutade objekt

Försäljning eller uppdelning av en lägenhet, där ett lägenhetsobjekt avslutas och två nya skapas.

genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på summan av räntebärande skulder, exklusive hybridobligationer, vid periodens utgång. Måttet används för att belysa koncernens finansiella risk.

hyresintäkter

Hyresvärde med avdrag för vakans och hyresrabatter.

hyrespotential

Nyuthyrningshyra per area de senaste tolv månaderna delat med hyran per area per periodens sista dag för alla uthyrda lägenheter.

hyresvärde

Tolv månaders hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för vakanta lägenheter.

definitioner

intjäningskapacitet

Intjäningskapaciteten baseras på *fastighetsbestånd* per balansdagen och *fastighetsbeståndets* bruttohyra, *reella vakans*, bedömda rörelsekostnader, underhållskostnader och centrala administrationskostnader under ett normalår.

Räntenettot baseras på lånens respektive investeringarnas räntenivå per balansdagen. Balansdagens valutakurs för senaste perioden används.

Ingen skatt beräknas eftersom den till största delen avser uppskjuten skatt som inte påverkar kassaflödet.

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 rörelseresultat exklusive värdeförändringar

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA, plus övriga finansiella intäkter och kostnader.

Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.

jämförbara fastigheter

Avser jämförelse av fastigheter som ägts under hela perioderna.

Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.

Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.

kapitalanvändning

Kapitalanvändning består av investeringar, avtalade fastighetsköp och kortfristiga lån.

kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande lån och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

kapitalkällor

Kapitalkällor består av *likviditet*, resultat före skatt och värdeförändringar, avtalade fastighetsförsäljningar samt finansiella garantier från närstående.

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 minus efterställd skuld, likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för analys av bolagets reella skuldsättning.

nettoräntekostnader

Summa räntekostnader, inklusive räntenetto för räntederivat, minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering samt finansiella intäkter för likvida medel och *likvida finansiella tillgångar*.

Används för analys av bolagets resultat från räntor.

nettotillgångar

Summa tillgångar minus likvida medel, spärrade medel och finansiella tillgångar. Används för att visa bolagets nettotillgångar.

nettouthyrning

Summan av perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.

Påvisar effekten av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.

omförhandlade och förnyade hyresavtal

Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.

Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.

realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.

Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar.

definitioner

reell vakansgrad

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter.

Reella vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

Anges för att underlätta analysen av långsiktig vakans för bolaget.

räntebindning

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande lån och derivat på balansdagen.

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

räntetäckningsgrad

Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändring plus realiserad värdetillväxt för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till *nettoräntekostnader* för senaste rullande tolv månadersperiod. Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

rörelseresultat exklusive värdeförändringar, EBITDA

Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, plus övriga intäkter och kostnader.

Underlättar analysen av det löpande rörelseresultatet.

soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

substansvärde

Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt.

Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.

totalavkastning

Driftöverskott plus realiserad och orealiserad värdeförändring på fastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.

Anges för att belysa totalavkastningen på *fastighetsbeståndet*.

vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.

Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens slut.

värdetillväxt

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och valutaförändring.

Anges för att påvisa fastigheternas värdeförändring rensat för valutaeffekter och nedlagt kapital.

walk score

Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst.

Walk score tillhandahålls av [walkscore.com](https://www.walkscore.com), och anges för att gradera fastigheternas läge.

överskottsgrad

Driftöverskott i relation till *hyresintäkter*.

Anges för att belysa den löpande intjänandet i förvaltningsverksamheten.

övriga finansiella intäkter och kostnader

Denna post inkluderar förändring av verkligt värde på derivat, förändring av verkligt värde på hybridobligationer, utdelning från externa aktier, valutaeffekter på externa lån och administrativa finansieringskostnader.

övriga intäkter och kostnader

Består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.

Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.

huvudkontor, Sverige

besöksadress,
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

Akelius i korthet

bostäder i storstäder

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

better living

Akelius återställer och uppgraderar befintliga fastigheter med ett långsiktigt perspektiv.

Akelius förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheterna för att ge familjer och individer ett bättre boende, *better living*.

köper rätt fastigheter

Akelius gör hellre många mindre förvärv av exakt rätt fastigheter än ett fåtal stora förvärv med delvis rätt fastigheter.

stark kapitalstruktur, låg refinansieringsrisk

Akelius diversifierade kapitalmarknadsverksamhet omfattar noterade seniora ej säkerställda obligationer och hybridobligationer.

hållbarhet beaktas i alla beslut

Ett av Akelius främsta hållbarhetsmål är att anpassa sig till klimatneutralitet för att minska koldioxidutsläppen inom scope 1, 2 och 3 till slutet av 2050.

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

kalender

bokslutskommuniké 2025

6 februari 2026

årsredovisning 2025

13 mars 2026