



AKADEMISKA HUS

DELÅRSRAPPORT | KVARTAL 1

1 JANUARI – 31 MARS 2025

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Peab har fått uppdraget att färdigställa byggnationen av Handelshögskolan i Göteborg efter Sernekes konkurs. Arbetet startar omgående och målsättningen är att projektet ska vara färdigställt under 2027.
- Invigning av studentbostäderna Aquila i Uppsala. Investeringen har möjliggjort 170 lägenheter med plats för 350 studenter och forskare.
- Aurora, tidigare kallad Hus K, står klar vid Umeå universitet. Byggnaden omfattande 9 500 kvm möter lärosätets behov av lokaler för undervisning, kontor och tentamenssalar i campusnära läge.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – mars

- Hysesintäkterna uppgick till 2 011 Mkr (1 992), en ökning om en procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt driftsättning av några större projekt.
- Driftöverskottet uppgick till 1 472 Mkr (1 422) vilket motsvarar en ökning mot föregående år med tre procent. Ökningen beror främst på lägre drift- och underhållskostnader.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -175 Mkr (353).
- Räntenettot uppgick till -231 Mkr (-262) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 59 Mkr (-20).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 191 Mkr (1 112), en ökning med sju procent mot föregående år.
- Belåningsgraden uppgick till 31,2 procent (31,3) vid periodens utgång.
- Totalavkastningen på rullande tolv månader uppgick till 3 procent. Totalavkastningen rullande 84 månader uppgick till 7,9 procent.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	Rullande 12 mån april 24-mars 25	2024 helår	2023 helår
Hysesintäkter, Mkr	2 011	1 992	7 879	7 860	7 511
Driftöverskott, Mkr	1 472	1 422	5 906	5 856	5 336
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-175	353	-2 413	-1 885	-3 475
Räntenetto, Mkr	-231	-262	-977	-1 008	-868
Förvaltningsresultat, Mkr	1 191	1 112	4 695	4 617	4 264
Periodens resultat, Mkr	853	1 152	1 721	2 020	307
Belåningsgrad, %	31,2	31,1	31,2	33,5	30,8
Räntetäckningsgrad, %	*	*	483	469	503
Totalavkastning R12, %	*	*	3,0	3,5	1,6
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,9	9,2	—	8,2	9,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 253	115 511	115 253	114 883	114 600
Taxonomiförenlig omsättning, %	57	54	—	57	52

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månaders perioden

1) Beräknas på en rullande 84 månaders period.

VD HAR ORDET

Hållbara campus i ständig utveckling

Under första kvartalet har vi fortsatt att investera i våra campus för att möta lärosätenas behov av miljöer som stödjer utbildning, forskning och innovation.



Utveckling av campus och nya lärandemiljöer

På Campus Valla i Linköping påbörjas nu en omfattande omgestaltung av Corson, campusområdets centrala gång- och cykelstråk. Med en investering på 85 miljoner kronor skapar vi fler mötesplatser och utökade gröna ytor som stärker den biologiska mångfalden.

På Campus Umeå har vi färdigställt Aurora, en 9 500 kvadratmeter stor byggnad som erbjuder flexibla undervisningslokaler, kontor, studieplatser och tentamenssalor med plats för upp till 540 personer. Byggnaden fungerar som en ny knutpunkt mitt på campus och kopplar samman Universum, Aula Nordica och Naturvetarhuset. Aurora var från början planerad att vara större, men genom analys av bokningsdata och optimering av befintliga lokaler kunde nybyggnationen minskas, vilket både reducerade klimatavtrycket och skapar en mer resurseffektiv byggnad. Med energieffektiva system, behovsstyrd ventilation och belysning samt noggrant

utvalda material har hållbarhet varit en central del i utvecklingen. Huset, som Akademiska Hus har investerat 340 miljoner kronor i, tas i bruk stegvis under våren och kommer att vara i full drift till hösten.

Stockholm kommunfullmäktige har antagit en ny detaljplan för Kräftriket, vilket möjliggör utvecklingen av området med bland annat 100 nya studentbostäder och en förstärkt campusmiljö. I Solna fortsätter vi att bidra till Hagastadens utveckling som ett ledande life science-kuster, där Sirona Health Solutions nu är den första hyresgästen i vårt projekt på Nobels väg 3. Genom att erbjuda moderna labb- och kontorslokaler skapar vi bättre förutsättningar för samverkan mellan akademi, forskning och näringsliv.

Studentbostäder och hållbar campusutveckling

Att erbjuda attraktiva boendemiljöer för studenter och forskare är en viktig del i utvecklingen av levande campus.

” Genom att erbjuda moderna labb- och kontorslokaler skapar vi bättre förutsättningar för samverkan mellan akademi, forskning och näringsliv.

I Uppsala har vi tillsammans med V-Dala nation invigt 170 nya studentbostäder i Rosendal, där 350 studenter och forskare nu får tillgång till ett campusnära boende. Genom en kombination av boendeformer – allt från traditionella ettor till större delningslägenheter – främjas både social gemenskap och minskad klimatpåverkan.

Tillsammans med Örebro universitet har vi tagit fram en ny campusplan som sätter riktningen för en hållbar utveckling av de fysiska miljöerna. Planen fokuserar på smart lokalanvändning och stärkt biodiversitet, med ambitionen att skapa miljöer som stödjer både utbildning och forskning.

Framåt

Under kvartalet har vi upphandlat Peab som ny general-entreprenör för att färdigställa nya byggnaden för Handelshögskolan i Göteborg, efter att den tidigare entreprenören Serneke gick i konkurs. Projektet fortskrider nu enligt plan med beräknad inflyttning 2027.

Genom dessa initiativ fortsätter vi att utveckla hållbara campus där människor och idéer kan växa.

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Akademiska Hus storsatsar på utomhusmiljön i Linköping

Den en kilometer långa Corson går som en central pulsåder genom hela Campus Valla vid Linköpings universitet. Akademiska Hus investerar nu nära 85 miljoner kronor på att förnya det populära gång- och cykelstråket. Totalt omfattar projektet cirka 30 000 kvm markyta. I fokus för arbetet står fler sociala platser som ska uppmuntra till att vistas utomhus genom att erbjuda rekreativa miljöer för aktivitet, studier och vila. Här skapas även utökade gröna ytor som stärker den biologiska mångfalden och växtligheten anpassas efter årstiderna för att säkra ett campus med hög ekologisk hållbarhet under hela året. Likaså tillförs fler cykelparkeringar och en tydligare zonindelning som ska göra gång- och cykelstråket ännu säkrare samtidigt som de som vistas på campus uppmuntras till hållbart resande och ökad mobilitet.

En viktig del i utvecklingen av Corson är att den sker på ett hållbart sätt. Överskott av råvaror som schaktmassor och betong kommer att återvinnas och hårda miljökrav kommer att ställas på de maskiner, drivmedel och fordon som används under projektets gång. Och just för att spara på naturresurserna kommer heller inte allt längs den förnyade Corson att vara helt nytt. Material som natursten, marksten och plattor av betong samt vissa möbler, flaggstänger och de karakteristiska belysningsklockorna kommer att återbrukas – men få nya placeringar.



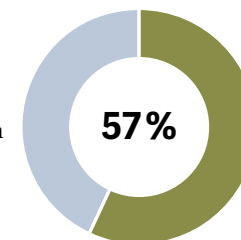
KOMMANDE RAPPORTERINGSKRAV: CSRD

Under 2023 påbörjades arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys. Från och med räkenskapsåret 2024 utgör denna grunden för de hållbarhetsfrågor som inkluderas i vår rapportering och styrning. Detta följer processen enligt EU:s direktiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och finns att läsa mer om i vår årsredovisning för 2024.

Parallellt arbetar vi aktivt med att identifiera de upplysningskrav och datapunkter som måste vara på plats i enlighet med ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Med beaktande av det nya EU-förslaget Omnibus, följer vi noggrant utvecklingen avseende kravnivåer och svensk lagstiftning. Vårt fokus har varit att etablera en strukturerad och systematisk rapporteringsprocess med tydlig ansvarsfördelning för att säkerställa en effektiv rapportering med god intern kontroll och ökad transparens.

EU:S TAXONOMI

57 procent (54) av Akademiska Hus omsättning klassas som hållbar enligt EU:s taxonomiförordning. För att säkerställa och beräkna uppfyllnad av taxonomins krav använder vi oss av byggnadernas energiprestanda, vilket väsentligt bidrar till miljömål 1 (Begränsning av klimatförändringar) samtidigt som klimatriskanalyser görs för hela beståndet i enlighet med miljömål 2 (Anpassning av klimatförändringar). Se även vår taxonomirapportering i Årsredovisningen för 2024.

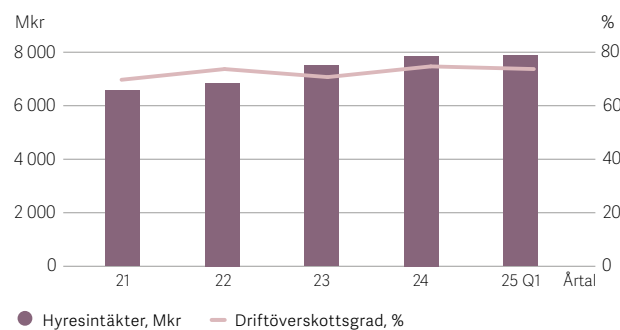


Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	Rullande 12 mån april 24–mars 25	2024 helår
Hysesintäkter	2 011	1 992	7 879	7 860
Övriga förvaltningsintäkter	59	27	148	116
Summa fastighetsintäkter	2 070	2 019	8 028	7 976
Driftkostnader	-367	-374	-1 186	-1 193
Underhållskostnader	-37	-44	-158	-165
Fastighetsadministration	-146	-140	-580	-575
Övriga förvaltningskostnader	-49	-39	-197	-187
Summa fastighetskostnader	-598	-597	-2 121	-2 120
DRIFTÖVERSKOTT	1 472	1 422	5 906	5 856
Centrala administrationskostnader	-15	-16	-71	-72
Utvecklingskostnader	-14	-11	-80	-78
Ränteintäkter	124	94	185	156
Räntekostnader	-355	-356	-1 163	-1 164
Tomträttsavgälder	-21	-21	-83	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 191	1 112	4 695	4 617
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-175	353	-2 413	-1 885
Värdeförändring finansiella instrument	59	-20	-110	-189
RESULTAT FÖRE SKATT	1 075	1 445	2 173	2 543
Skatt	-221	-293	-451	-523
PERIODENS RESULTAT	853	1 152	1 721	2 020
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	853	1 152	1 721	2 020

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	Rullande 12 mån april 24–mars 25	2024 helår
Periodens resultat	853	1 152	1 721	2 020
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	2	-61	70	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	13	-14	-1
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	2	-48	56	6
PERIODENS TOTALRESULTAT	855	1 104	1 777	2 025
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	855	1 104	1 777	2 025

HYSESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Kommentar till rörelseresultat

FÖRSTA KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat har ökat med 79 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 191 Mkr (1 112). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av bättre räntenetto, ökade intäkter till följd av indexuppräknade hyror.

Periodens resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -175 Mkr (353). Påverkan är hänförlig till aktiverat underhåll, förändrade marknadshyror och andra justeringar av underliggande kassaflöde.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 19 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 2 011 Mkr (1 992). Index har bidragit med en ökning om drygt 20 Mkr. Driftsättningar som påverkar innevarande år bidrar med cirka 4 Mkr, hänförligt till nya studentbostäder i Uppsala och Aurora, en ny samlingspunkt för studenter i Umeå.

Omförhandlingar av större avtal har påverkat med -5 Mkr, pga anpassning av tidigare produktionskostnadsbaserade hyror. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,4 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter ökar med 32 Mkr och förklaras av engångsersättning.

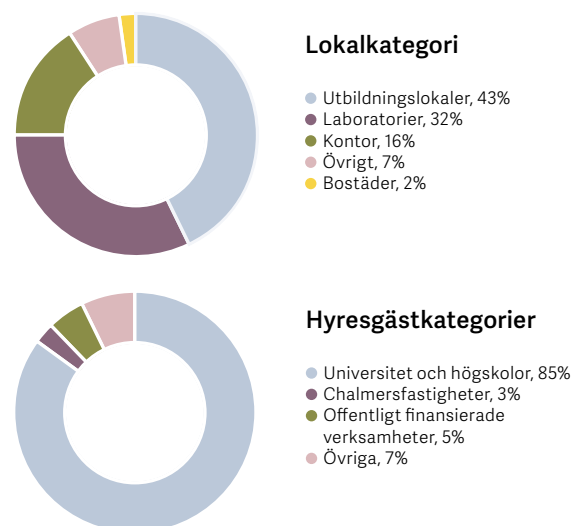
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har minskat med 7 Mkr. Minskningen beror på lägre mediakostnader med 7 Mkr som en effekt av lägre elpris. Av driftkostnaderna om 367 Mkr (374) utgör mediaförsörjning 238 Mkr (246) vilket motsvarar 218 kr/kvm (220) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 129 Mkr (127). Underhållskostnaderna minskade med 7 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 37 Mkr (44).

UTHYRNINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,6 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 217

VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV LOKALER



Mkr på årsbasis (217 vid årsskiftet). Mätt i area utgör vakansgraden 4,7 procent (4,6 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår på flera campusområden. Större delen av våra kontrakt har långa kontraktstider och den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt per sista mars är 10,1 år (10,1 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,7 år (5,6 vid årsskiftet).

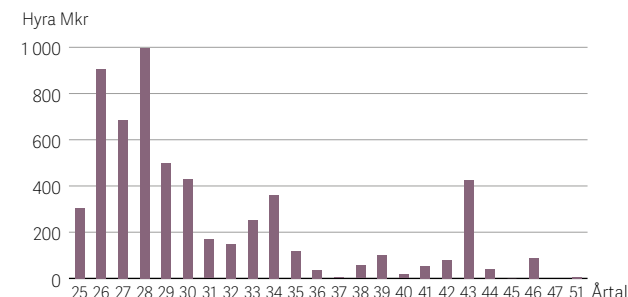
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna ökar med 5 Mkr och uppgick till 161 Mkr (156). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar.

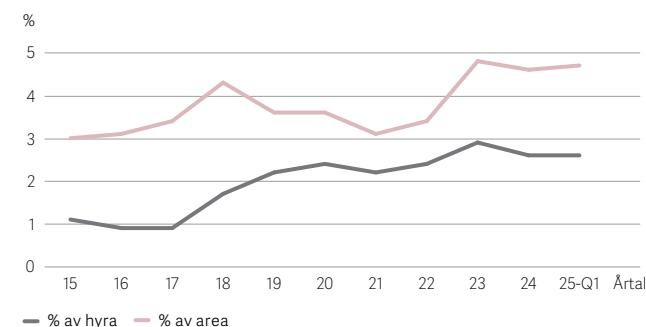
ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader ökar med 9 Mkr och uppgick till 49 (39). Förändringen beror på ökade utredningskostnader. Utvecklingskostnader har ökat och uppgick till 14 Mkr (11).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



VAKANSGRAD



RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till -231 Mkr (-262) för kvartalet, vilket motsvarar en räntesats på 2,78 procent (3,39), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 31 Mkr (33) ingår. Det lägre räntenettet förklaras av en lägre Stiborränta som minskar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning nedan.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,02	3,81	3,65
Räntenetto ränteswappar, %	-0,23	-0,42	-0,38
Räntenetto, %	2,78	3,39	3,27
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,67	0,24	0,54
Total finansieringskostnad, %	2,11	3,63	3,81

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-260	-325	-1 265
Räntenetto derivat	20	36	134
Övriga räntekostnader	-22	-6	-17
Aktiverade räntekostnader projekt	31	33	140
Totalt räntenetto	-231	-262	-1 008
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
– orealiserade	81	166	349
– realiserade	23	-65	-192
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-46	-121	-346
Totala värdeförändringar	59	-20	-189
Tomträttsavgäld	-21	-21	-82
Redovisat finansnetto	-193	-303	-1 279

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter uppgick till -175 Mkr (353) varav 0 Mkr (3) avser realiserade värdeförändringar. Övriga värdeförändringar uppgick till -175 Mkr (350), vilket är hänförligt till aktiverat underhåll, förändrade marknadshyror och andra justeringar av underliggande kassaflöde. Ingen förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor har skett under perioden.

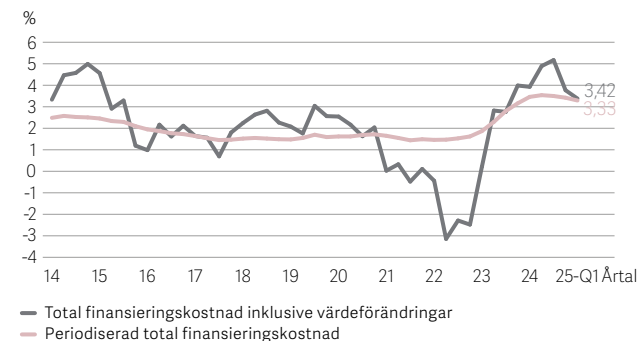
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 59 Mkr (-20) för kvartalet. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där cirka 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisik exponering utgörs därmed till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget kan påverka resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokera ränterisken till olika delar av avkastningskurvan, i en strävan att uppnå en så effektiv ränteriskhantering som möjligt, varierar resultatpåverkan från värdeförändringarna med hur marknadsräntor på olika delar av avkastningskurvan förändras.

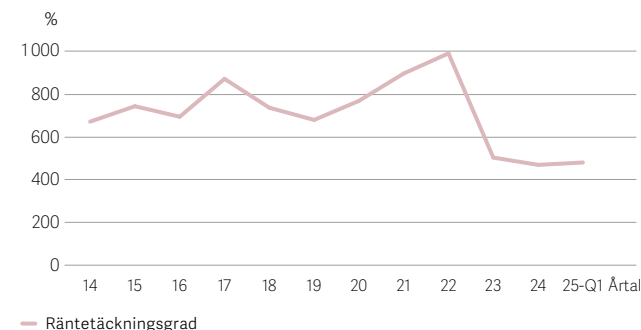
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,22 procent för den senaste tolv månaders perioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 3,33 procent per sista mars, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 483 procent (455), se diagram ovan.

Koncernens balansräkning

Förändringar i koncernens eget kapital

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	1	3	1
Förvaltningsfastigheter	115 253	115 511	114 883
Tomträtter	2 623	2 663	2 623
Inventarier och installationer	37	35	36
Derivatinstrument	3 069	3 675	4 335
Övriga långfristiga fordringar	359	377	395
Summa anläggningstillgångar	121 342	122 263	122 273
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	748	88	1 038
Övriga kortfristiga fordringar	2 135	2 212	2 220
Summa kortfristiga fordringar	2 883	2 300	3 258
Likvida medel			
Likvida medel	5 923	5 459	6 908
Summa likvida medel	5 923	5 459	6 908
Summa omsättningstillgångar	8 807	7 759	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR	130 149	130 022	132 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	63 178	63 618	62 322
SKULDER			
Lån	33 185	34 595	35 507
Derivatinstrument	1 342	835	714
Uppskjuten skatt	16 725	16 686	16 598
Långfristig skuld tomträtt	2 623	2 663	2 623
Övriga långfristiga skulder	358	414	360
Summa långfristiga skulder	54 234	55 193	55 802
Lån	6 973	5 148	6 231
Derivatinstrument	146	2	9
Övriga kortfristiga skulder	5 619	6 061	8 074
Summa kortfristiga skulder	12 737	11 212	14 315
Summa skulder	66 971	66 404	70 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 149	130 022	132 439

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2024-01-01	2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
Summa totalresultat, jan–mars 2024	—	—	-48	—	1 152	1 104
EGET KAPITAL 2024-03-31	2 135	2 135	-71	88	59 331	63 618
Utdelningar ¹	—	—	—	—	-2 218	-2 218
Upplösning reservfond	—	-2 135	—	—	2 135	—
Summa totalresultat, april–dec 2024	—	—	54	—	867	921
EGET KAPITAL 2024-12-31	2 135	—	-17	88	60 116	62 322
Summa totalresultat, jan–mars 2025	—	—	2	—	853	855
EGET KAPITAL 2025-03-31	2 135	—	-15	88	60 970	63 178

1) Utdelning om 2 218 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 26 april 2024.

Kommentar till balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 253 Mkr, en ökning med 370 Mkr jämfört med årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -175 Mkr (350), vilket motsvarar en procentuell minskning med -0,2 procent mot årsskiftet (0,3). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 545 Mkr (588). Inga förvärv (0) eller försäljningar har skett (-27).

Under årets första kvartal har osäkerheten ökat kopplat till det världspolitiska och makroekonomiska läget. Trots det förväntas 2025 bli ett bättre år för fastighetsbranschen jämfört med 2024. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat under det första kvartalet och både antalet affärer och volymen har ökat jämfört med motsvarande period de senaste två åren. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,96 procent (4,95) och 7,05 procent (7,05).

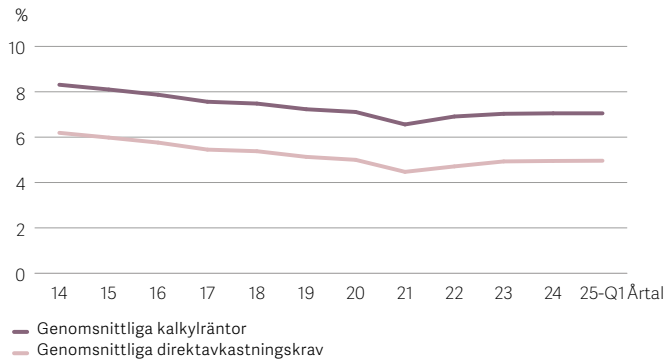
Marknadsvärdet fastställs genom att företagets samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal, där direktavkastningskrav och schablonkostnader stäms av med externa värderingsinstitut. Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde med fokus på typfastigheter. Värdeskillnaden mellan den interna och den externa värderingen var vid senaste värderingstillfället 1,1 procent där externvärderarna bedömde ett högre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2025

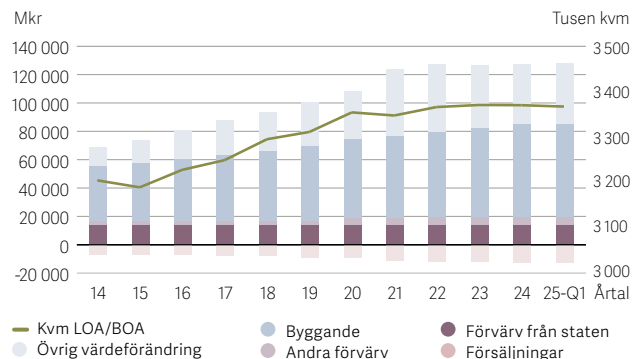
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 883	114 600	114 600
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	545	588	2 550
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	—	-27	-359
± Marknadsvärdeförändring	-175	350	-1 908
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	—	-516
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	—	-302
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	—	—	-235
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	—	—	—
Varav övrig värdeförändring	-175	350	-854
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	115 253	115 511	114 883

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2025-03-31

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter	79	324	0,3	-79	-324	-0,3
Vakanser	-76	-1 029	-0,9	76	1 029	0,9
Driftkostnader	-12	-130	-0,1	12	130	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-66	-0,1	7	66	0,1
Kalkylränta		-7 804	-6,8		8 631	7,5
Direktavkastningskrav		-10 374	-9,0		15 880	13,8

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Akademiska Hus har genomfört två obligationsemissioner med långa löptider under kvartalet. I den svenska obligationismarknaden emitterades en realränteobligation om 750 Mkr med en löptid på strax över 11 år. I Schweiz gjordes en 9-årig obligation med en volym motsvarande ca 1 100 Mkr. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var outnyttjade per sista mars. De bekräftade kreditfaciliteterna, obligationsemissionerna och de stabila kvartalsvisa hyresinbetalningarna har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kostnadseffektiv kortfristig finansiering under ECP-programmet har bibehållits relativt oförändrad under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista mars till 35 988 Mkr. Det motsvarar en minskning med 2 526 Mkr sedan årsskiftet, vilket främst förklaras av omvärderingseffekter till följd av säkringsredovisning samt ett utflöde av CSA-säkerheter (för minskade övervärden i utestående derivat). Det har minskat skulden samtidigt som likvida medel inte har minskat i samma utsträckning. Belåningsgraden uppgick till 31,2 procent (26,9) vid periodens utgång.

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Bruttolåneskuld	-40 159	-39 743	-41 738
Säkerhet för derivat, netto	-1 989	-2 502	-4 525
Likvida medel	5 928	5 459	6 908
Övriga kortfristiga fordringar	232	600	841
Summa nettolåneskuld	-35 988	-36 186	-38 514
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-35 471	-33 679	-35 337

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista mars uppgick till 8,9 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska

kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Räntebindningen har förlängts något under kvartalet och uppgick per sista mars till 6,2 år i den totala portföljen.

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning längre än 15 år

Sedan 1996 har Akademiska Hus en långfristig rating på AA med stable outlook från S&P Global.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, mars 2025	Ränte- bindning, år, dec 2024	Kapital- bindning, år, mars 2025	Kapital- bindning, år, dec 2024
Grundportfölj	4,5	4,3	7,6	7,9
Lång portfölj	17,6	17,9	17,6	17,9
Total portfölj	6,2	5,9	8,9	9,1

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2025	15 960	5 291
2026–2030	7 304	11 195
2031–2035	7 500	8 189
2036–2040	3 535	3 901
2041–2045	3 430	7 625
2046–2050	505	2 033
TOTAL	38 234	38 234

I tabellen ovan visas nominella belopp.

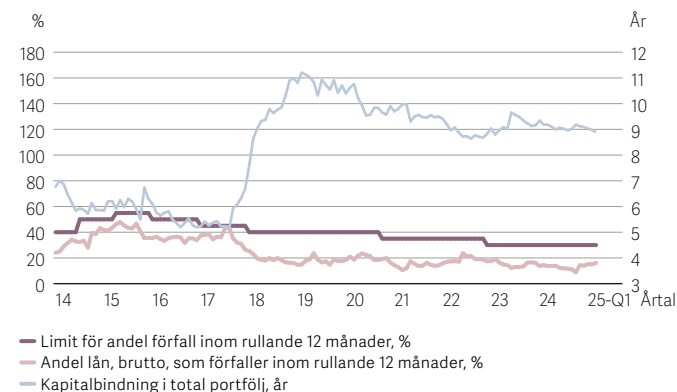
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2025-03-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	16,1
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,5
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	11,1
Andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	3,6
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivatransaktioner	Uppfylt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfylt

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 075	1 445	2 543
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	287	-636	1 805
Betald skatt	-227	-419	-688
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 135	390	3 660
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	250	173	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-14	-691	-633
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 371	-128	3 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-545	-555	-2 550
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	30	380
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-3	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	36	2	-17
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	—	22	-32
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-512	-504	-2 228
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	3 459	3 569	15 723
Återbetalning av lån	-2 852	-4 506	-16 361
Realiserade derivat samt CSA	-2 451	312	2 208
Utbetald utdelning	—	—	-2 218
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 844	-625	-648
PERIODENS KASSAFLÖDE	-985	-1 257	192
Likvida medel vid periodens ingång	6 908	6 716	6 716
Likvida medel vid periodens slut	5 923	5 459	6 908

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 135 Mkr (390). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 545 Mkr (555).

Investeringsverksamhetens kassaflödespåverkan har minskat med 8 Mkr jämfört med motsvarande period 2024.

Under perioden har kassaflödespåverkan från finansieringsverksamheten minskat jämfört med föregående år och uppgick till -1 844 Mkr (-625). Detta beror framförallt av ett större utflöde av CSA-säkerheter men motverkas av nettoupplåning i år jämfört med nettoamortering under föregående år.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -985 Mkr (-1 257).

Projekt



Handelshögskolan, Göteborg.

Projektportföljen har ökat sedan årsskiftet med 2 000 Mkr till 15 800 Mkr. Ökningen avser planerade projekt och förklaras främst av att projektet Campusutveckling i Luleå omarbetats med en ny omfattning med en ökad projektram.

Akademiska Hus är i en övergångsfas mot fler mindre ombyggnadsprojekt och färre stora nybyggnadsprojekt, vilket kommer att påverka projektportföljen framöver. Diagrammet till höger visar förändringen av nybyggnadsandelen i beslutade och planerade projekt de senaste fem åren, mätt i investeringsram.

Beloppsmässigt återfinns huvuddelen av de beslutade projekten i Göteborg med två större ny- och ombyggnadsprojekt.

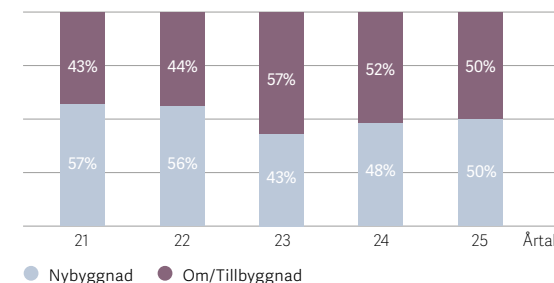
PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2025-03-31	2024-12-31
Beslutade projekt ¹⁾	7 000	7 100
Planerade projekt ²⁾	8 800	6 700
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	15 800	13 800
varav redan investerat i pågående projekt	-3 300	-3 700
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	12 500	10 100

¹⁾ Beslutade: styrelsen har tagit genomförandebeslut.

²⁾ Planerade: styrelsen har tagit projekteringsbeslut tillsammans med överenskommelse mellan bolag och hyresgäst.

NYBYGGNADSANDEL I PROJEKTPORTFÖLJ



BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Konstnärliga	Göteborg	Utbildning	1 953	82	29	Guld	33 000	2028-Q2	Göteborgs Universitet
Cassiopeia	Lund	Bostad	1 071	—	13	Silver	19 500	2028-Q2	Akademiska Hus
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	97	28	Guld	9 200	2027-Q1	Göteborgs Universitet
Nobels väg 3/CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	270	5	23	Silver	—	2027-Q1	Akademiska Hus
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	100	13	—	448	2029-Q2	Göteborgs Universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	15	83	Silver	—	2025-Q2	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	14	75	Silver	—	2026-Q1	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Utbildning	113	100	12	Silver	400	2026-Q4	Sveriges Lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			2 411						
Totalt			7 000		47		62 589		

Kvartalsöversikt

För definition av nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2024.

RESULTATRÄKNINGAR

	2025	2024				2023			
Mkr	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hysesintäkter	2 011	1 976	1 927	1 965	1 992	1 913	1 844	1 858	1 897
Driftöverskott	1 472	1 423	1 536	1 474	1 422	1 161	1 460	1 375	1 341
Räntenetto	-231	-223	-226	-258	-262	-248	-263	-191	-166
Finansnetto	-193	-127	-390	-460	-303	-96	-758	-107	-286
Förvaltningsresultat	1 191	1 137	1 218	1 149	1 112	852	1 149	1 135	1 128
Värdeförändring fastigheter	-175	-566	-749	-924	353	-2 686	-611	177	-354
Periodens resultat	853	545	291	31	1 152	-1 751	442	1 080	536

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025	2024				2023			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Lokalarea, Tkvm	3 404	3 403	3 416	3 414	3 407	3 404	3 390	3 384	3 386
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 253	114 883	114 615	115 297	115 511	114 600	116 288	116 224	115 356
Investeringar i fastigheter, Mkr	545	845	407	709	588	894	674	692	424
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	—	—	—	105	—	—	10
Fastighetsförsäljningar, Mkr	—	12	340	—	30	—	—	—	95
Driftöverskottsgrad, %	71,1	73,4	70,6	70,2	70,0	69,7	72,6	72,4	73,0
Direktavkastning, % ¹⁾	5,1	4,6	4,8	4,8	4,7	4,5	4,7	4,5	4,5
Totalavkastning R12, %	3,0	3,5	1,4	1,4	2,3	1,6	2,1	1,1	2,1
Totalavkastning R84, %	7,9	8,2	8,5	8,9	9,2	9,6	9,9	10,3	10,6
Ekonomisk vakansgrad, %	2,6	2,6	2,6	2,8	2,8	2,9	2,6	2,6	2,6

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025	2024				2023			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Soliditet, %	48,5	47,1	47,2	47,6	48,9	47,9	48,0	48,1	49,6
Nettolåneskuld, Mkr	-35 988	-38 514	-36 787	-36 708	-36 186	-35 297	-32 767	-34 067	-31 077
Belåningsgrad, %	31,2	33,5	32,1	31,8	31,3	30,8	28,2	29,3	26,9
Nettoskuldkvot, ggr	6,3	6,8	6,9	6,9	6,9	6,9	6,3	6,7	6,2
Räntetäckningsgrad, % ²⁾	483	469	440	435	455	503	538	723	885
Total finansieringskostnad, %	2,1	3,8	4,5	4,6	3,6	4,0	2,9	2,8	3,8
Räntebindningstid, år	6,2	5,9	6,2	5,5	5,6	5,9	5,8	5,7	6,4

1) Inklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

2) Beräknas på rullande tolv månader.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 Helår	2023 Helår
Fastighetsintäkter	2 070	2 040	8 307	7 719
Fastighetskostnader	-818	-697	-3 007	-2 932
DRIFTÖVERSKOTT	1 252	1 342	5 299	4 787
Centrala administrationskostnader	-15	-16	-72	-65
Utvecklingskostnader	-13	-11	-77	-54
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-389	-394	-1 591	-1 583
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	834	921	3 559	3 085
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	—	490
Ränteintäkter	124	94	156	188
Räntekostnader	-386	-389	-1 303	-1 198
Värdeförändring finansiella instrument	59	-20	-189	-298
Bokslutsdispositioner	—	—	580	571
RESULTAT FÖRE SKATT	631	606	2 802	2 838
Skatt	-130	-140	-597	-551
PERIODENS RESULTAT	501	467	2 205	2 288
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2025 jan–mars	2024 jan–mars	2024 Helår	2023 Helår
Periodens resultat	501	467	2 205	2 288
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	2	-61	7	-274
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	13	-1	40
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	2	-48	6	-234
PERIODENS TOTALRESULTAT	503	419	2 211	2 054

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att risker, osäkerhetsfaktorer samt väsentliga händelser är samma i både koncernen och i moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	1	3	1
Förvaltningsfastigheter	49 632	49 818	49 706
Inventarier och installationer	37	35	36
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Fordringar hos dotterbolag	29	—	28
Derivatinstrument	3 069	3 675	4 335
Övriga långfristiga fordringar	359	377	395
Summa anläggningstillgångar	53 127	53 908	54 502
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	27	—
Derivatinstrument	748	88	1 038
Övriga kortfristiga fordringar	2 135	2 212	2 220
Likvida medel	5 923	5 459	6 908
Summa omsättningstillgångar	8 806	7 786	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR	61 934	61 694	64 668
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 686	9 608	9 183
Obeskattade reserver	1 737	2 317	1 737
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	33 185	34 595	35 507
Derivatinstrument	1 342	835	714
Uppskjuten skatt	2 854	2 679	2 818
Övriga långfristiga skulder	387	441	389
Summa långfristiga skulder	37 768	38 550	39 428
Kortfristiga skulder			
Lån	6 973	5 148	6 231
Derivatinstrument	146	2	9
Övriga kortfristiga skulder	5 624	6 068	8 079
Summa kortfristiga skulder	12 743	11 218	14 320
Summa skulder	50 511	49 768	53 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 934	61 694	64 668

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges.

För definitioner i rapporten hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

RISKHANTERING

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 20–23 i årsredovisningen 2024. Ingen väsentlig förändring har skett i bolagets risker efter årsredovisningens publicerande.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 29 april 2025

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål
för revisorernas granskning.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–juni 2025	8 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	22 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

KONTAKTPERSONER

Caroline Arehult, vd
telefon: +46 705 53 80 26
e-post: caroline.arehult@akademiskahus.se

Peter Anderson, CFO
telefon: +46 706 90 65 75
e-post: peter.anderson@akademiskahus.se

ADRESS

Akademiska Hus AB
Sven Hultins plats 5
Box 483, 401 27 Göteborg

Telefon: +46 10 557 24 00
Hemsida: akademiskahus.se
e-post: info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459–9156



AKADEMISKA HUS