

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Christian Jönsson har utsetts till ny direktör för Teknik & Service på Akademiska Hus. Han har mångårig erfarenhet av flera olika chefsroller inom bolaget och kommer närmast från tjänsten som fastighetsområdeschef. Christian tillträder den första mars och kommer att ingå i Akademiska Hus företagsledning.
- Akademiska Hus höjer ambitionsnivån för sina klimatmål och åtar sig att till 2040 nå en 90-procentig reduktion av växthusgasutsläpp jämfört med 2019. Resterande tio procent neutraliseras genom negativa utsläpp. Det nya målet har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi) och ligger i linje med Parisavtalet och vad forskningen kräver för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

- Akademiska Hus har lämnat in en ansökan om planbesked till Göteborgs Stad för att undersöka möjligheten att utveckla Medicinareberget. Målsättningen är att göra det centrala området till en integrerad del av staden, synliggöra Göteborgs universitet samt ge plats för såväl bostäder som ett life science-kluster i världsklass. Medicinareberget består idag till stor del av obebyggd icke planlagd mark.
- Örebro universitet och Akademiska Hus förlänger sitt samverkansavtal gällande testbädden Learning Lab. Därmed ska parterna fortsätta att testa framtidens lärandemiljöer och utforska samspelet mellan människa, pedagogik, rum och teknik. Målet är att Learning Lab i Örebro utvecklas till ett nationellt kunskapscentrum som kan fungera som resurs och inspiration för andra lärosäten.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 helår	2023 helår	2022 helår
Hysesintäkter, Mkr	1 976	1 913	7 860	7 511	6 845
Driftöverskott, Mkr	1 423	1 161	5 856	5 336	5 143
Förvaltningsresultat, Mkr	1 137	852	4 617	4 264	4 490
Soliditet	47,1	47,9	47,1	47,9	50,2
Avkastning operativt kapital, %	*	*	3,8	1,7	6,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	3,2	0,6	8,6
Räntetäckningsgrad, %	*	*	469	503	990
Belåningsgrad, %	33,5	30,8	33,5	30,8	26,5
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	5,4	4,9	4,8
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	5,1	4,6	4,5
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	114 883	114 600	114 883	114 600	115 371

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

¹ exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver. ² inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – december

- Hysesintäkterna uppgick till 7 860 Mkr (7 511), en ökning om fem procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt driftsättning av några större projekt.
- Driftkostnaderna uppgick till 1 193 Mkr (1 308) vilket motsvarar en minskning mot föregående år med nio procent. Minskningen beror främst på lägre elpriser.
- Räntenettot uppgick till -1 008 Mkr (-868) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -189 Mkr (-298).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 617 Mkr (4 264), en ökning med åtta procent mot föregående år.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 885 Mkr (-3 475).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 543 Mkr (491) och periodens resultat till 2 020 Mkr (307).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 550 Mkr (2 684).
- Fastigheter har sålts till ett värde om 382 Mkr (95). Realisationsresultatet uppgick till 23 Mkr (4).
- Direktavkastning*, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 5,4 procent (4,9) för de senaste 12 månaderna.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2 473 Mkr (2 218).

* För definition hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2023

Innovativa lösningar och samarbete formar framtidens campus

2024 har varit ett år präglad av framsteg och samarbete i en tid av utmaningar. Vi på Akademiska Hus har fortsatt att utveckla våra campus som attraktiva miljöer för lärande, forskning och innovation.

Hållbarhet i fokus

Under året höjde vi ambitionsnivån för vårt klimatmål: en 90-procentig reduktion av växthusgasutsläpp till 2040 jämfört med 2019, verifierat av Science Based Targets initiative. För att nå detta mål har vi genomfört omfattande energieffektiviseringsåtgärder och fortsatt vår satsning på solenergi, vilket ytterligare stärker våra campus som hållbara och framtidssäkra miljöer. Vi har också tagit tydliga steg för att skydda och stärka den biologiska mångfalden genom bland annat naturvärdesinventeringar och utveckling av våra grönområden och utemiljöer.

Vårt engagemang för cirkulär ekonomi har fortsatt att växa. Genom projekt som främjar återbruk och resurs-effektivitet har vi konkretiserat vår strategi att minska nybyggnationen. Vi fokuserar nu på att optimera våra befintliga resurser och genomföra ombyggnationer som möter nya behov på ett hållbart sätt.

Säkerhetsarbete i samverkan

Vi är stolta över att vara en del av det nyetablerade initiativet Campus Totalförsvaret, där 34 lärosäten har anslutit sig för att stärka Sveriges totalförsvaret. Detta samarbete bygger på en nära samverkan mellan akademi, myndigheter och näringsliv. Vi ser detta

som en viktig del av vårt ansvar att bidra till trygga och robusta miljöer för utbildning och forskning, även under kris och konflikt.

Nya kundgrupper och stärkt samarbete

Våra miljöer fortsätter att utvecklas till dynamiska platser där nya kundgrupper etablerar sig. Allt fler företag väljer att finnas på campus, vilket skapar unika möjligheter till samverkan mellan akademi och näringsliv. Denna trend stärker campus roll som motor för innovation och tillväxt. Samtidigt fortsätter vi vårt nära samarbete med lärosätena. Exempel från senaste kvartalet är att vi beslutat om en förlängning av samverkansavtalet med Örebro universitet gällande testbädden Learning Lab som är en plattform för att utforska framtidens lärandemiljöer. I Göteborg har vi lämnat in ansökan om planbesked för en ny detaljplan för Medicinareberget, med målet att tillsammans med Göteborgs universitet och andra aktörer utveckla ett världsledande life science-kluster. Under 2025 ser jag fram emot att fortsätta vår nära samverkan med kunder och partners för att tillsammans forma framtidens kunskapsmiljöer.

Caroline Arehult
Verkställande direktör



Akademiska Hus sätter nytt branschledande klimatmål



Fastighetsbranschen står för omfattande växthusgasutsläpp och för att minska klimatpåverkan måste branschen förändras i grunden. Därför höjer vi nu ambitionsnivån för vårt klimatmål. År 2040 ska Akademiska Hus ha uppnått en reduktion på 90 procent av växthusgasutsläpp jämfört med år 2019. Resterande tio procent neutraliserar vi genom negativa utsläpp. Målen har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard och ligger i linje med Parisavtalet och vad forskningen kräver för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

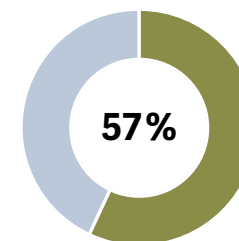
– Vi är väldigt glada att få våra klimatmål verifierade av SBTi och att vi har vetenskapligt förankrade mål ger vårt klimatarbete en stark trovärdighet. Det visar att vi tar klimatansvar på riktigt och att vi är fast beslutna att leda omställningen mot en hållbar framtid och klimat-effektiva campus, säger Erik Florman, hållbarhetschef på Akademiska Hus.

Från basåret 2019 har Akademiska Hus hittills reducerat sina klimatutsläpp med cirka 50 procent. Det förklaras bland annat av energieffektiviseringar genomförda i nära samarbete med bolagets kunder och satsningar på fossilfri energi. Även att minska andelen nybyggnation och ta vara på befintliga byggnader har varit en bidragande faktor.



EU:S TAXONOMI

57 procent (52) 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 taxonomi-rapportering i Årsredovisningen för 2023.



KOMMANDE RAPPORTERINGSKRAV: CSRD

Under 2024 har arbetet fortlöpt med den dubbla väsentlighetsanalysen, som utgör grunden för vilka hållbarhetsfrågor bolaget ska inkludera i sin rapportering och styrning från och med räkenskapsår 2025, enligt EU:s nya direktiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Intressenternas perspektiv är viktigt för att den dubbla väsentlighetsanalysen ska vara robust och relevant. Vår befintliga process kring intressentdialoger har därför utökats med en enkät som våra olika intressentgrupper besvarat under det fjärde kvartalet för att verifiera vilka hållbarhetsfrågor vi bör se som prioriterade. Parallellt har vi även arbetat med att identifiera vilka upplysningskrav och datapunkter som behöver finnas på plats enligt ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och system-satt rapporteringsstrukturer, för att främja en effektiv rapporteringsprocess med god intern kontroll för ökad transparens.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 helår	2023 helår
Hysesintäkter	1 976	1 913	7 860	7 511
Övriga förvaltningsintäkter	27	34	116	139
Summa fastighetsintäkter	2 003	1 947	7 976	7 651
Driftkostnader	-330	-375	-1 193	-1 308
Underhållskostnader	-48	-59	-165	-174
Fastighetsadministration	-159	-304	-575	-662
Övriga förvaltningskostnader	-43	-49	-187	-170
Summa fastighetskostnader	-580	-787	-2 120	-2 314
DRIFTÖVERSKOTT	1 423	1 161	5 856	5 336
Centrala administrationskostnader	-21	-21	-72	-68
Utvecklingskostnader	-22	-20	-78	-54
Ränteintäkter ¹⁾	62	-337	156	188
Räntekostnader ¹⁾	-285	89	-1 164	-1 056
Tomträttsavgälder	-20	-20	-82	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 137	852	4 617	4 264
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-566	-2 686	-1 885	-3 475
Värdeförändring finansiella instrument	116	-321	-189	-298
RESULTAT FÖRE SKATT	687	-2 155	2 543	491
Skatt	-142	404	-523	-184
PERIODENS RESULTAT	545	-1 751	2 020	307
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	545	-1 751	2 020	307

1) Från och med 2023 nettoredovisas flödena från ränteswapparna vilket påverkar fördelningen mellan ränteintäkt och räntekostnad. Justeringen görs i fjärde kvartalet 2023 och ingår i årets resultat.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 helår	2023 helår
Periodens resultat	545	-1 751	2 020	307
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	40	45	7	-274
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-8	-9	-1	40
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	-6	—	-6
Skatt hänförlig till pensioner	—	1	—	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	32	31	6	-239
PERIODENS TOTALRESULTAT	577	-1 720	2 025	68
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	577	-1 720	2 025	68

Kommentar: Rörelseresultat

FJÄRDE KVARTALET

Bortsett från en engångseffekt 2023 ökade förvaltningsresultatet med 134 Mkr, vilket främst förklaras av ett ökat driftöverskott om 111 Mkr, till följd av indexerade hyresintäkter och lägre energikostnader. Engångseffekten i fjärde kvartalet 2023 avsåg omvärderingseffekter av pensionsskuld om -151 Mkr i samband med byte av tryggandeform.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter var negativ i kvartalet, och uppgick till -566 Mkr (-2 686), vilket är ett resultat av förändrade antaganden om schablonvakanser samt övriga värdeförändringar.

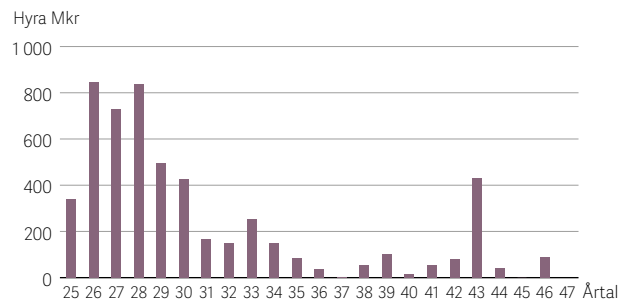
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 349 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 7 860 Mkr (7 511). Index har bidragit med en ökning om cirka 350 Mkr och driftsättningar samt förvärv som påverkar innevarande år bidrar med cirka 87 Mkr, framför allt hänförligt till Natrium i Göteborg. Vidaredebitering av mediakostnader minskar med -106 Mkr och förklaras av ett lägre elpris. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter minskar med -23 Mkr och förklaras av elstöd som erhöles under 2023.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har minskat med 115 Mkr. Minskningen beror på lägre mediakostnader med 138 Mkr som en effekt av sjunkande elpriser, medan tillsyn och skötsel ökat med 23 Mkr. Av driftkostnaderna om 1 193 Mkr (1 308) utgör mediaförsörjning 747 Mkr (886) vilket motsvarar 220 kr/kvm (261) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 444 Mkr (421) och ökningen beror främst på ökade personalkostnader, framförallt för inhyrd driftpersonal, men även ökade avtalsbundna

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



skötselkostnader. Underhållskostnaderna minskade med 9 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 165 Mkr (174).

UTHYRNINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

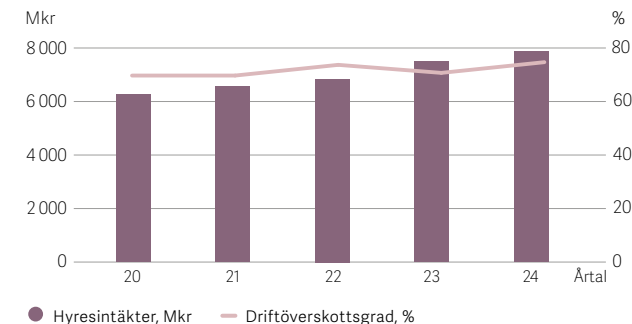
Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,9) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 217 Mkr på årsbasis (225). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår på flera campusområden.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

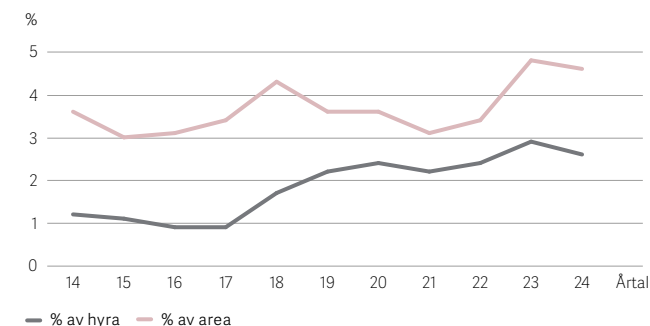
Bortsett från en engångseffekt 2023 ökar administrationskostnader med 68 Mkr. Ökningen är hänförlig till ökade personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar, tillkommande personal samt tillfälligt inhyrd personal. IT-kostnader ökar något, förklarat av en större uppgradering av IT-utrustning, i linje med budget.

Engångseffekten i fjärde kvartalet 2023 avsåg omvärderingseffekter av pensionsskuld om -151 Mkr i samband med byte av tryggandeform.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



VAKANSGRAD



ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader ökar med 17 Mkr vilket hänförs till bortskrivning av projektkostnader för icke-aktuella projekter i Luleå om 33 Mkr.

Utvecklingskostnader har ökat och uppgick till 78 Mkr (54), en effekt av ett intensifierat arbete med att digitalisera byggnaderna i syfte att få bättre underlag för lokaleffektivisering.

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till -1 008 Mkr (-868) för helåret, vilket motsvarar en räntesats på 3,27 procent (3,12), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 140 Mkr (142) ingår. Det ökade räntenettet förklaras av det högre ränteläget där ny upplåning till fast ränta sker till en högre räntenivå och ersätter förfallande lån till låg ränta. En lägre Stiborränta slår dock successivt igenom i lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 14.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2024 helår	2023 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,65	3,34
Räntenetto ränteswappar, %	-0,38	-0,22
Räntenetto, %	3,27	3,12
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,54	0,91
Total finansieringskostnad, %	3,81	4,03

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter uppgick till -1 885 Mkr (-3 475) varav 23 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till -516 Mkr (-4 040). Justerad underhållsschablon bidrar med -302 Mkr (0) och förändrade antaganden om schablonvakans bidrar med -235 Mkr (0). Övriga värdeförändringar uppgick till -854 Mkr (145), vilket är hänförligt till förändrade antaganden om marknadshyror och justeringar av underliggande kassaflöde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -189 Mkr (-298) för helåret. 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.

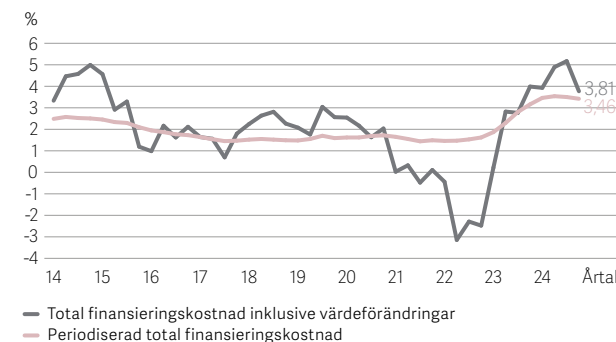
Akademiska Hus ränterisikexponering utgörs därmed till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget kan påverka resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokerar 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

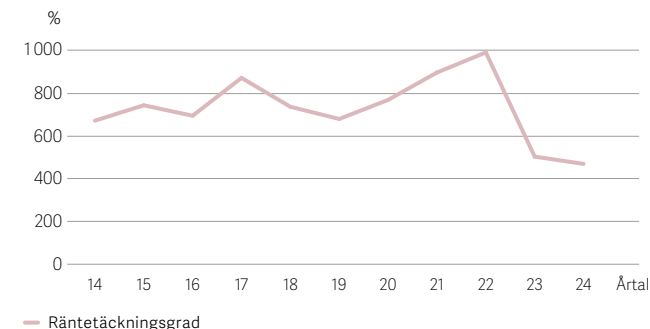
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,19 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 3,46 procent per årsskiftet, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 469 procent (503), se diagram till höger.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	1	3
Förvaltningsfastigheter	114 883	114 600
Tomträtter	2 623	2 663
Inventarier och installationer	36	34
Derivatinstrument	4 335	3 966
Övriga långfristiga fordringar	395	379
Summa anläggningstillgångar	122 273	121 645
Omsättningstillgångar		
Derivatinstrument	1 038	47
Övriga kortfristiga fordringar	2 220	2 085
Summa kortfristiga fordringar	3 258	2 132
Likvida medel		
Likvida medel	6 908	6 716
Summa likvida medel	6 908	6 716
Summa omsättningstillgångar	10 166	8 849
SUMMA TILLGÅNGAR	132 439	130 494
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	62 322	62 515
SKULDER		
Lån	35 507	34 561
Derivatinstrument	714	1 289
Uppskjuten skatt	16 598	16 488
Långfristig skuld tomträtt	2 623	2 663
Övriga långfristiga skulder	360	412
Summa långfristiga skulder	55 802	55 413
Lån	6 231	6 014
Derivatinstrument	9	140
Övriga kortfristiga skulder	8 074	6 412
Summa kortfristiga skulder	14 315	12 566
Summa skulder	70 117	67 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 439	130 494

Förändringar i koncernens eget kapital

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 2023-01-01	2 135	2 135	212	93	60 778	65 353
Utdelningar ¹⁾					-2 905	-2 905
Summa totalresultat, jan-dec 2023			-234	-5	307	67
EGET KAPITAL 2023-12-31	2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
Utdelningar ²⁾					-2 218	-2 218
Upplösning reservfond		-2 135			2 135	—
Summa totalresultat, jan-dec 2024			6		2 019	2 025
EGET KAPITAL 2024-12-31	2 135	—	-17	88	60 116	62 322

1) Utdelning om 2 905 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 26 april 2023.

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

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 114 883 Mkr, en ökning med 283 Mkr mot föregående år. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -1 908 Mkr (-3 479), vilket motsvarar en procentuell minskning med -1,7 procent (-3,0). Återstående förändringar avser realiserad värdeförändring om 23 Mkr (4), årets investeringar i fastigheter om 2 550 Mkr (2 684) samt försäljningar till ett bokfört värde om -359 Mkr (-91). Försäljningarna under året avser försäljning av tomträtten Norra Djurgården 1:46 på Lilla Frescati, mark i Flemingsberg, Gibraltar Herrgård (del av Johanneberg 31:9) i Göteborg samt del av Ultuna 2:23. Inga förvärv har skett under året (115).

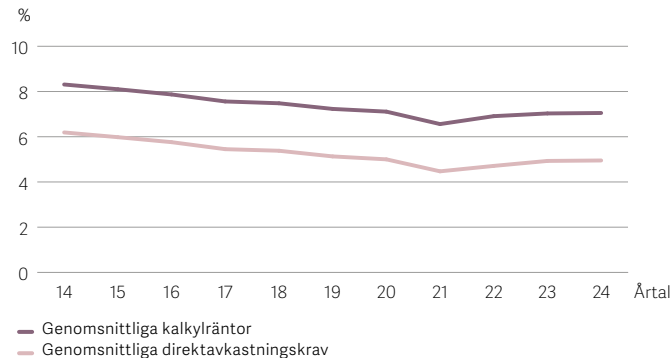
Under årets sista kvartal har fastighetsmarknaden utvecklats fortsatt positivt och allt fler tror på oförändrade eller sjunkande direktavkastningskrav det kommande året. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat något från 2023 men är fortsatt på historiskt sett låga nivåer då köparna är fortsatt återhållsamma vilket håller nere volymen. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta har inte ändrats under kvartalet och uppgår till 4,95 procent (4,93) och 7,05 procent (7,03).

Marknadsvärdet fastställs genom att företagens 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.

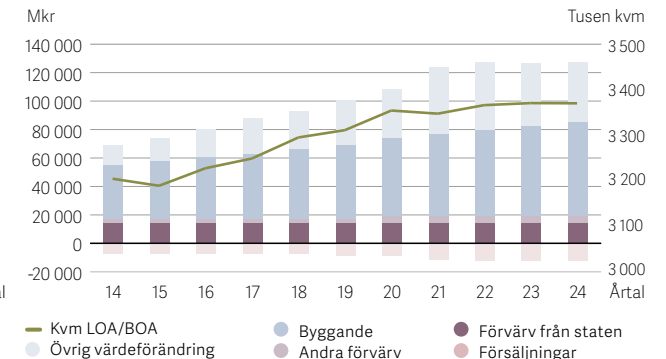
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2024 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 600	115 371
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 550	2 684
+ Förvärv	—	115
- Försäljningar	-359	-91
± Marknadsvärdeförändring	-1 908	-3 479
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-516	-4 040
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-302	—
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	-235	—
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	—	416
Varav övrig värdeförändring	-854	145
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	114 883	114 600

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2024-12-31

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	79	327	0,3	-79	-327	-0,3
Vakanser	-76	-1 032	-0,9	76	1 032	0,9
Driftkostnader	-12	-129	-0,1	12	129	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-64	-0,1	7	64	0,1
Kalkylränta	—	-7 774	6,8	—	8 598	7,5
Direktavkastningskrav	—	-10 301	-9,0	—	15 762	13,7

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit begränsat. Under kvartalet nyttjades dock lånelöftet från EIB (Europeiska investeringsbanken) som uppgår till 1 200 Mkr med en löptid på 10 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var outnyttjade per årsskiftet. Obligationsemissioner under året, EIB-lånet, de bekräftade kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet är oförändrad under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 38 514 Mkr. Det motsvarar en ökning med 3 217 Mkr sedan föregående år, vilket främst förklaras av att ett inflöde av CSA-säkerheter (för övervärden i utestående derivat) har ökat skulden samtidigt som användandet av likvida medel har varit större, vilket medför att nettolåneskulden har ökat. Soliditeten uppgick till 47,1 procent (47,9).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Bruttolåneskuld	-41 738	-40 574
Säkerhet för derivat, netto	-4 525	-2 125
Likvida medel	6 908	6 716
Övriga kortfristiga fordringar	841	686
Summa nettolåneskuld	-38 514	-35 297
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-35 337	-32 810

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 9,1 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. Under kvartalet har räntebindningen förkortats något och uppgick per årsskiftet till 5,9 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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning, år, dec 2024	Räntebindning, år, dec 2023	Kapitalbindning, år, dec 2024	Kapitalbindning, år, dec 2023
Grundportfölj	4,3	4,1	7,9	7,9
Lång portfölj	17,9	18,7	17,9	18,7
Total portfölj	5,9	5,9	9,1	9,2

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2025	15 894	5 225
2026–2030	7 306	11 195
2031–2035	7 500	8 189
2036–2040	2 783	3 151
2041–2045	3 430	7 625
2046–2050	505	2 033
TOTAL	37 418	37 418

I tabellen ovan visas nominella belopp.

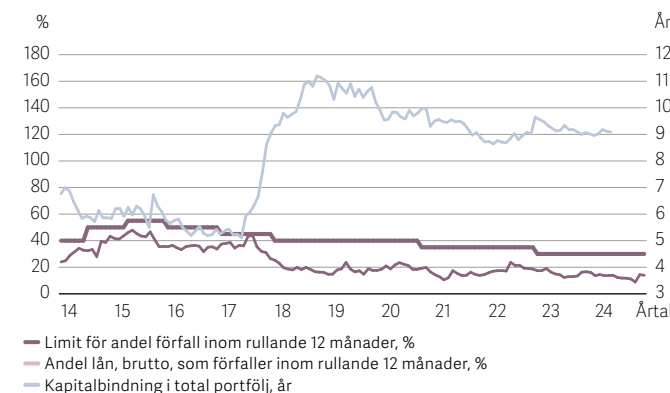
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2024-12-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	14,0
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,3
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	11,0
Andel realränteb obligationer	Max 5% av totalportfölj	1,7
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivatransaktioner	Uppfylt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tilläts	Uppfylt

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



— Limit för andel förfall inom rullande 12 månader, %
 — Andel lån, brutto, som förfaller inom rullande 12 månader, %
 — Kapitalbindning i total portfölj, år

PROJEKT

Projektportföljen har ökat sedan årsskiftet med 4 100 Mkr till 13 800 Mkr, den största ökningen avser planerade projekt och förklaras främst av att ett nytt projekt som avser Campusutveckling i Luleå har lagts till, som ersättning för de projekt som togs bort från portföljen under 2023.

Akademiska Hus är i en övergångsfas mot fler mindre ombyggnadsprojekt och färre stora nybyggnadsprojekt, vilket kommer att påverka projektlistan framöver.

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

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Beslutade projekt ¹⁾	7 100	6 700
Planerade projekt ²⁾	6 700	3 000
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	13 800	9 700
varav redan investerat i pågående projekt	-3 700	-3 000
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	10 100	6 700

¹⁾ Beslutade: styrelsen har tagit genomförandebeslut.

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



NOBELS VÄG 3

I Nobels väg 3 ingår fem byggnader med en total uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. Här utvecklar Akademiska Hus femton moderna labb- och kontorsutrymmen med tillgång till flexibla konferenslokaler, mötesrum, omklädningsrum och cykelförråd. För att säkra att byggnaderna blir så hållbara som möjligt förses några av dem med solceller och flera energi- besparande åtgärder kommer att genomföras. Ombyggnationen görs etappvis och är helt färdigställd under början av 2027.

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	29	Guld	9 200	2026-Q4	Göteborgs Universitet
Nobels väg 3/CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	277	5	20	Silver	—	2027-Q1	Akademiska Hus
Hus K	Umeå	Utbildning	272	100	100	Guld	6 500	2025-Q1	Umeå Universitet
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	100	11	—	448	2029-Q2	Göteborgs Universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	12	80	Silver	—	2025-Q2	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	14	71	Silver	—	2026-Q1	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Utbildning	113	100	11	Silver	400	2026-Q4	Sveriges Lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			2 232						
Totalt			7 100		60		69 048		

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2024 helår	2023 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	2 543	491
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1 805	3 277
Betald skatt	-688	-1 317
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	3 660	2 451
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	41	-388
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-633	819
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	3 015	2 882
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 550	-2 684
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	-115
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	380	95
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-10	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-17	31
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-32	-28
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 228	-2 711
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	15 723	18 931
Återbetalning av lån	-16 361	-17 847
Realiserade derivat samt CSA	2 208	1 309
Utbetald utdelning	-2 218	-2 905
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-648	-512
PERIODENS KASSAFLÖDE	192	-341
Likvida medel vid periodens ingång	6 716	7 057
Likvida medel vid periodens slut	6 908	6 716

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 660 Mkr (2 451). Ökningen beror till största delen på högre skatteutbetalningar under 2023.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 228 Mkr (-2 711). Förändringen om 483 Mkr förklaras av såväl lägre investeringstakt som högre avyttringsvolymer. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 550 Mkr (-2 684).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -648 Mkr (-512). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat jämfört med föregående år. Förändringen beror på nettoamortering i år jämfört med nettoupplåning förra året men motverkas bland annat av ett ökat inflöde av CSA-säkerheter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 192 Mkr (-341).

Kvartalsöversikt*

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2024				2023				2022
	Kv4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Hysesintäkter	1 976	1 927	1 965	1 992	1 913	1 844	1 858	1 897	1 730
Driftöverskott	1 423	1 536	1 474	1 422	1 161	1 460	1 375	1 341	1 246
Förvaltningsresultat	1 137	1 218	1 149	1 112	852	1 149	1 135	1 128	1 036
Värdeförändring fastigheter	-566	-749	-924	353	-2 686	-611	177	-354	-2 249
Periodens resultat	545	291	31	1 152	-1 751	442	1 080	536	-970

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024				2023				2022
	Kv4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Lokalarea, kvm ¹⁾	3 403	3 416	3 414	3 407	3 404	3 390	3 384	3 386	3 397
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	114 883	114 615	115 297	115 511	114 600	116 288	116 224	115 356	115 371
Investeringar i fastigheter, Mkr	845	407	709	588	894	674	692	424	809
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	—	—	105	—	—	10	—
Fastighetsförsäljningar, Mkr	12	340	—	30	—	—	—	95	—
Driftöverskottsgrad, % ²⁾	73,4	70,6	70,2	70,0	69,7	72,6	72,4	73	74,0
Direktavkastning, % ⁶⁾	5,4	5,1	5,0	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8	4,8
Totalavkastning, % ⁶⁾	3,6	1,5	1,6	2,4	1,7	2,2	1,2	2,3	5,8
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	2,6	2,6	2,8	2,8	2,9	2,6	2,6	2,6	2,4

1) Lokalarea, kvm - Snitt LOA de senaste tolv månaderna.

2) Driftöverskottsgrad - Driftöverskott dividerat med förvaltningsintäkter. Beräknas på rullande tolv månader.

3) Ekonomisk Vakansgrad - Hyresvärdet för outhyrd lokalarea dividerat med totala hyresvärdet.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024				2023				2022
	Kv4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Soliditet, %	47,1	47,2	47,6	48,9	47,9	48,0	48,1	49,6	50,2
Nettolåneskuld, Mkr	-38 514	-36 787	-36 708	-36 186	-35 297	-32 767	-34 067	-31 077	-30 578
Belåningsgrad, %	33,5	32,1	31,8	31,3	30,8	28,2	29,3	26,9	26,5
Nettoskuldkvot, ggr ⁴⁾	6,8	6,9	6,9	6,9	6,9	6,3	6,7	6,2	6,2
Räntetäckningsgrad, % ⁶⁾	469	440	435	455	503	538	723	885	990
Total finansieringskostnad, %	3,8	4,5	4,6	3,6	4,0	2,9	2,8	3,8	-2,5
Räntebindningstid, år ⁵⁾	5,9	6,2	5,5	5,6	5,9	5,8	5,7	6,4	6,1
Avkastning på operativt kapital, % ⁶⁾	3,8	1,4	1,4	2,5	1,7	2,2	1,0	2,3	6,3

4) Nettoskuldkvot, ggr - Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive räntenetto. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

5) Räntebindningstid, år - Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång för total portfölj.

6) Beräknas på rullande tolv månader.

* För definition av resterande nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2023.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 Helår	2023 Helår
Fastighetsintäkter	2 012	1 946	8 307	7 719
Fastighetskostnader	-958	-1 050	-3 007	-2 932
DRIFTÖVERSKOTT	1 054	896	5 299	4 787
Centrala administrationskostnader	-21	-18	-72	-65
Utvecklingskostnader	-22	-20	-77	-54
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-401	-391	-1 591	-1 583
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	610	467	3 559	3 085
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	—	490
Ränteintäkter ¹⁾	62	-337	156	188
Räntekostnader ¹⁾	-319	53	-1 303	-1 189
Värdeförändring finansiella instrument	116	-321	-189	-298
Bokslutsdispositioner	580	571	580	571
RESULTAT FÖRE SKATT	1 048	433	2 802	2 838
Skatt	-217	-108	-597	-551
PERIODENS RESULTAT	832	326	2 205	2 288
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 Helår	2023 Helår
Periodens resultat	832	326	2 205	2 288
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	40	45	7	-274
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-8	-9	-1	40
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	32	36	6	-234
PERIODENS TOTALRESULTAT	864	362	2 211	2 054

1) Från och med 2023 nettoredovisas flödena från ränteswapparna vilket påverkar fördelningen mellan ränteintäkt och räntekostnad. Justeringen görs i fjärde kvartalet 2023 och ingår i årets resultat.

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	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	1	3
Förvaltningsfastigheter	49 706	49 645
Inventarier och installationer	36	34
Andelar i koncernföretag	1	112
Fordringar hos dotterbolag	28	—
Derivatinstrument	4 335	3 966
Övriga långfristiga fordringar	395	379
Summa anläggningstillgångar	54 502	54 138
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	—	25
Derivatinstrument	1 038	47
Övriga kortfristiga fordringar	2 220	2 085
Likvida medel	6 908	6 704
Summa omsättningstillgångar	10 166	8 861
SUMMA TILLGÅNGAR	64 668	62 999
Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 183	9 190
Obeskattade reserver	1 737	2 317
SKULDER		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån	35 507	34 561
Derivatinstrument	714	1 289
Uppskjuten skatt	2 818	2 629
Övriga långfristiga skulder	389	442
Summa långfristiga skulder	39 428	38 920
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Lån	6 231	6 014
Derivatinstrument	9	140
Övriga kortfristiga skulder	8 079	6 418
Summa kortfristiga skulder	14 320	12 572
Summa skulder	53 748	51 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 668	62 999

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.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den sjunde januari 2025 sattes Serneke Sverige AB i konkurs. Akademiska Hus har ett större pågående projekt där Serneke Sverige AB är huvudentreprenör. Avtalet med konkursförvaltaren har hävts och en ny upphandling har påbörjats. Innan den upphandlingen är avslutad går det inte att fastställa finansiell påverkan.

RISKHANTERING

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 36–39 i årsredovisningen 2023. Ingen väsentlig förändring har skett i bolagets risker efter årsredovisningens publicerande.

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2024 helår	2023 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 265	-1 070
Räntenetto derivat	134	73
Övriga räntekostnader	-17	-13
Aktiverade räntekostnader projekt	140	142
Totalt räntenetto	-1 008	-867
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	349	-42
– realiserade	-192	-173
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-346	-83
Totala värdeförändringar	-189	-298
Tomträttsavgäld	-82	-82
Redovisat finansnetto	-1 279	-1 247

Rapportens undertecknande

Lena Erixon
Styrelseordförande

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Johan Kuylenstierna
Styrelseledamot

Erik Mattsson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Kent Waltersson
Styrelseledamot

Josef Mård
Arbetsagarledamot

Caroline Jernlöf
Arbetsagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Styrelsen och 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 5 februari 2025

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2024	17 mars 2025
Delårsrapport jan–mars	29 april 2025
Delårsrapport jan–juni	8 juli 2025
Delårsrapport jan–sep	22 oktober 2025

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