



AKADEMISKA HUS

DELÅRSRAPPORT | KVARTAL 2

1 JANUARI – 30 JUNI 2025

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Byggstart har skett för den nya byggnaden Konstnärliga mitt emellan Götaplatsen och Korsvägen. Här ska Göteborgs universitet samla den Konstnärliga fakulteten. Byggnaden får även en uppgång från Västlänken.
- Fastigheten Lund Studentkåren 4 har sålts till K2A. Byggrätten ska användas för att utveckla student- och forskarbostäder. Köpeskillingen beräknas på ett underliggande fastighetsvärde om 138 miljoner kronor. Frånträde sker under första halvan av 2026.
- Avtal har tecknats med JENSEN education om etablering av en för- och grundskola (F–3) vid Ultuna Hamn i Uppsala. Inflyttning sker i augusti 2026.
- En grön obligation på 1 500 miljoner kronor med en löptid på fem år. Obligationsemissionen har genomförts under bolagets sedan länge etablerade EMTN-program.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – juni

- Hyresintäkterna uppgick till 3 975 Mkr (3 957), en ökning om en procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror.
- Driftöverskottet uppgick till 2 988 Mkr (2 896) vilket motsvarar en ökning mot föregående år med tre procent. Ökningen beror främst på lägre drift- och underhållskostnader samt engångseffekt av förgävesprojekt föregående år.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -552 Mkr (-571).
- Räntenettot uppgick till -413 Mkr (-519) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -120 Mkr (-202).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 468 Mkr (2 262), en ökning med nio procent mot föregående år.
- Belåningsgraden uppgick till 33,6 procent (31,8) vid periodens utgång.
- Totalavkastningen på rullande tolv månader uppgick till 3,5 procent. Totalavkastningen rullande 84 månader uppgick till 7,7 procent.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	Rullande 12 mån juli 24–juni 25	2024 helår	2023 helår
Hyresintäkter, Mkr	1 964	1 965	3 975	3 957	7 878	7 860	7 511
Driftöverskott, Mkr	1 515	1 474	2 988	2 896	5 948	5 856	5 336
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-377	-924	-552	-571	-1 866	-1 885	-3 475
Räntenetto, Mkr	-182	-258	-413	-519	-902	-1 008	-868
Förvaltningsresultat, Mkr	1 278	1 149	2 468	2 262	4 824	4 617	4 264
Periodens resultat, Mkr	573	31	1 427	1 183	2 263	2 020	307
Belåningsgrad, %	33,6	31,8	33,6	31,8	33,6	33,5	30,8
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	520	469	503
Totalavkastning R12, %	*	*	*	*	3,5	3,5	1,6
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,7	8,9	7,7	8,9	—	8,2	9,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 553	115 297	115 553	115 297	115 553	114 883	114 600
Taxonomiförenlig omsättning, %	57	54	57	54	—	57	52

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

1) Beräknas på en rullande 84 månaders period.

VD HAR ORDET

Hållbara campus genom samverkan och ny strategi



” Vi skapar hållbara, inkluderande och inspirerande campusmiljöer – i nära samverkan med studenter, kunder och långsiktiga partners i hela landet.

Strategi för framtiden

Under andra kvartalet har vi fortsatt att stärka våra campusmiljöers roll i den hållbara samhällsutvecklingen – genom satsningar på hållbarhet, fler bostäder nära lärosätena och utökad samverkan med studenterna. Parallellt har vi fortsatt arbetet med vår nya treåriga strategi som ska rusta oss för framtida behov och utmaningar.

Hållbarhet som drivkraft

Vårt hållbarhetsarbete har tagit flera kliv framåt. En nyligen genomförd rapport kartlägger vår indirekta påverkan på biologisk mångfald, särskilt kopplat till materialval vid byggnation och energikällor. Resultatet visar att det finns potential att göra stor skillnad, och att det spelar roll i vilken mån vi beaktar frågor kopplat till biodiversitet i våra upphandlingar.

Dessutom har vi, tillsammans med andra aktörer, initierat en gemensam återbruksmarknad i Stockholm och Uppsala. Samarbetet syftar till att etablera en cirkulär materialhubb, vilket stärker den hållbara omställningen inom bygg- och fastighetsbranschen.

Utveckling av campusnära boenden

En annan händelse under kvartalet är vår försäljning av en del av fastigheten Lund Studentkåren 4 till K2A, där hela byggrätten ska användas för att uppföra student- och forskarbostäder. När bostäderna står klara kommer de kunna rymma omkring 600 studenter och forskare, i ett område strategiskt beläget i nära anslutning till LTH, Ekonomisentrum och de innovativa klustren Ideon och Medicon Village.

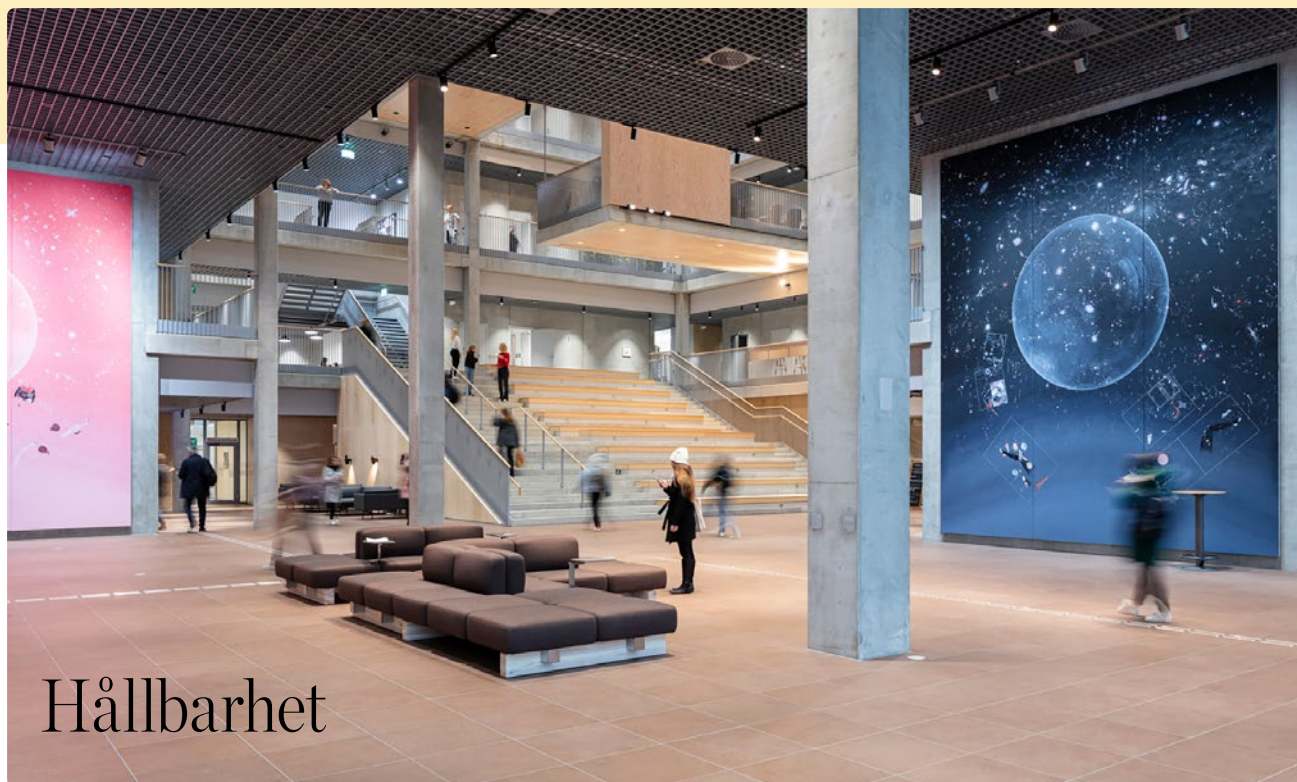
Det är en affär som stärker campusområdets attraktionskraft och visar hur vi tillsammans med långsiktiga

partners som K2A kan bidra till att skapa fler hållbara boendemöjligheter på campus.

Samverkan med studenterna

Under kvartalet inledde vi också en ny samverkan med Göteborgs Förenade Studentkårer. Genom detta avtal stärker vi dialogen med studenterna – de som bäst känner till sina campus och vet vad som fungerar i praktiken. Genom samverkan skapar vi bättre förutsättningar för studenters vardag och för att utveckla attraktiva, hållbara och inkluderande miljöer där studenter kan trivas och växa.

Caroline Arehult
Verkställande direktör



Hållbarhet

NYTT AVTAL FÖR ÖKAD SATSNING PÅ KONST

Akademiska Hus och Statens konstråd förlänger och utvecklar samarbetet som syftar till att tillsammans bryta ny mark för hur konst och konstnärliga processer kan bidra till attraktiva campus och stärkt platsidentitet. Det nya avtalet innebär att Akademiska Hus investerar upp till 60 miljoner kronor i ny samtidskonst de kommande fem åren.

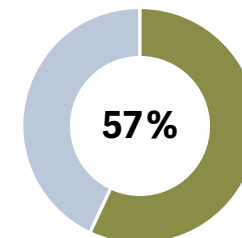
– Tillsammans med Statens konstråd delar vi visionen om att konst är en viktig del i utvecklingen av campus och något som ska inkluderas i tidiga skeden av våra plan- och byggprocesser. Med konst vill vi inspirera till nya perspektiv och tankar för att skapa levande och upplevelserika kunskapsmiljöer där studenter, forskare och besökare trivs och vill vara, säger Marcus Rancken, konstansvarig på Akademiska Hus.

Akademiska Hus har genom ett långt samarbete med Statens konstråd en av de största samlingarna av offentlig konst i Sverige. I nuläget finns närmare 800 permanenta verk utplacerade på campusområden runt om i landet. Konsten tas fram i nära samarbete mellan konstnär, Statens konstråd, Akademiska Hus och det aktuella lärosätet.

” Med konst vill vi inspirera till nya perspektiv och tankar för att skapa levande och upplevelserika kunskapsmiljöer.

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). Läs mer om vår taxonomirapportering i årsredovisningen för 2024.



KOMMANDE RAPPORTERINGSKRAV: CSRD

Under 2023 inleddes arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys, vilken nu ligger till grund för de hållbarhetsfrågor som integreras i vår rapportering och styrning från och med räkenskapsåret 2024. Detta är i linje med EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), och beskrivs mer utförligt i vår årsredovisning för 2024.

Vi följer noggrant utvecklingen kring Omnibusförslaget, som presenterar möjliga lättnader och förskjutningar i rapporteringskraven samt inväntar hur detta kan komma att anpassas in i svensk lagstiftning.

Inför rapporteringen för räkenskapsår 2025 kommer vi därför utgå från GRI-ramverket. Vårt fokus är fortsatt att etablera en strukturerad och systematisk rapporteringsprocess med tydlig ansvarsfördelning. Detta för att säkerställa en effektiv rapportering med god intern kontroll och ökad transparens.

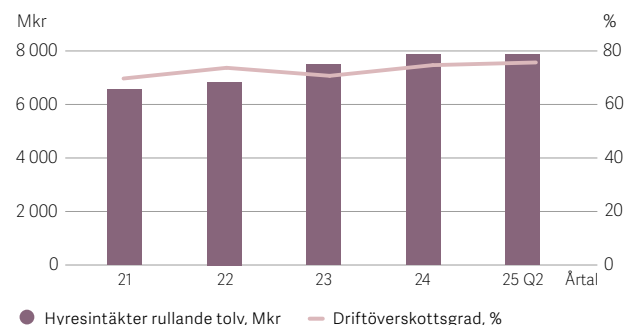
Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	Rullande 12 mån juli 24-juni 25	2024 helår
Hysesintäkter	1 964	1 965	3 975	3 957	7 878	7 860
Övriga förvaltningsintäkter	24	35	83	62	138	116
Summa fastighetsintäkter	1 988	2 000	4 058	4 019	8 015	7 976
Driftkostnader	-258	-269	-624	-643	-1 174	-1 193
Underhållskostnader	-30	-38	-67	-81	-151	-165
Fastighetsadministration	-149	-146	-295	-286	-584	-575
Övriga förvaltningskostnader	-35	-73	-83	-113	-159	-187
Summa fastighetskostnader	-472	-526	-1 070	-1 123	-2 068	-2 120
DRIFTÖVERSKOTT	1 515	1 474	2 988	2 896	5 948	5 856
Centrala administrationskostnader	-18	-18	-33	-34	-70	-72
Utvecklingskostnader	-18	-28	-32	-39	-70	-78
Ränteintäkter ¹⁾	-19	-23	105	72	189	156
Räntekostnader ¹⁾	-163	-235	-518	-591	-1 091	-1 164
Tomträttsavgälder	-20	-21	-41	-41	-82	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 278	1 149	2 468	2 262	4 824	4 617
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-377	-924	-552	-571	-1 866	-1 885
Värdeförändring finansiella instrument	-179	-181	-120	-202	-107	-189
RESULTAT FÖRE SKATT	722	44	1 797	1 489	2 850	2 543
Skatt	-149	-13	-370	-306	-587	-523
PERIODENS RESULTAT	573	31	1 427	1 183	2 263	2 020
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	573	31	1 427	1 183	2 263	2 020

1) Valutaomvärdering har medfört att såväl ränteintäkter som räntekostnader är lägre i kvartalet, men har bara en marginell påverkan på räntenettot.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	Rullande 12 mån juli 24-juni 25	2024 helår
Periodens resultat	573	31	1 427	1 183	2 263	2 020
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	21	15	23	-46	76	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-5	-4	-5	9	-15	-1
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	16	11	18	-37	61	6
PERIODENS TOTALRESULTAT	589	42	1 445	1 146	2 324	2 025
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	589	42	1 445	1 146	2 324	2 025

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Kommentar till rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat har ökat med 129 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 278 Mkr (1 149). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av bättre räntenetto och driftöverskott.

Kvartalets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -377 Mkr (-924), hänförlig till aktiverat underhåll som inte ansetts vara värdehöjande, förändrade marknads- hyresantaganden och andra justeringar av underliggande kassaflöde.

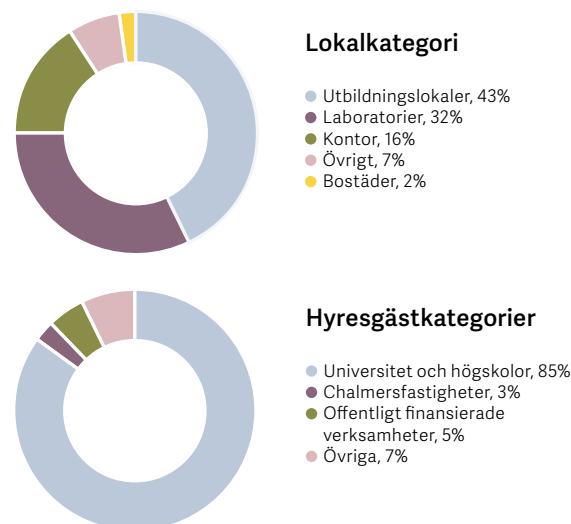
HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna har ökat med 18 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 3 975 Mkr (3 957). Index har bidragit med en ökning om drygt 40 Mkr och nettot av driftsättningar och avyttringar som påverkar innevarande år bidrar med cirka 8 Mkr, där driftsättningar avser Aquila i Uppsala och Aurora i Umeå. Omförhandlingar av större avtal har påverkat med -9 Mkr, pga anpassning av tidigare produktionskostnadsbaserade hyror. En under kvartalet uppkommen större vakans påverkar med -11 Mkr. Vidaredebitering av mediakostnader minskade med -5 Mkr till följd av en något lägre elförbrukning. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,2 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter ökar med 22 Mkr och förklaras av engångsersättning.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader, som består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning, har minskat med 19 Mkr. Minskningen beror helt och hållet på lägre mediakostnader som en effekt av lägre förbrukning på värme och el. Av driftkostnaderna om 624 Mkr (643) utgör mediaförsörjning 396 Mkr (415) vilket motsvarar 214 kr/kvm (220) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 227 Mkr (227). Underhållskostnaderna minskade med 14 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 67 Mkr (81).

VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV LOKALER



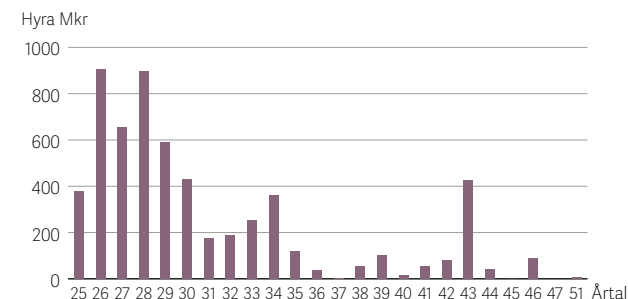
UTHYRNINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

Den ekonomiska vakansen utgör 3,0 procent (2,6 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 250 Mkr på årsbasis (217 vid årsskiftet). Mätt i area utgör vakansgraden 5,1 procent (4,6 vid årsskiftet). Ökningen hänförs främst till en större vakans som uppstått under andra kvartalet. 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 är per sista juni år 9,9 år (10,1 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,5 år (5,6 vid årsskiftet).

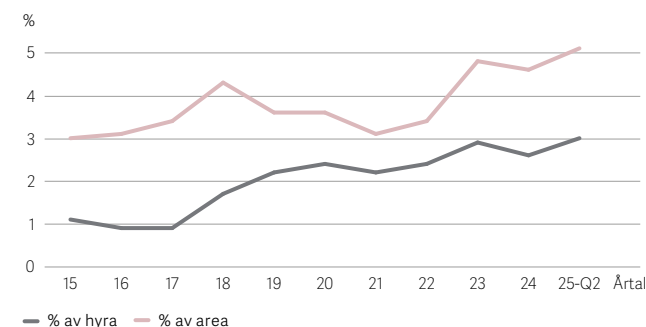
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna ökar med 8 Mkr. Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



VAKANSGRAD



ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader har minskat med 30 Mkr och uppgick till 83 Mkr (113), vilket främst beror på högre kostnader föregående år avseende förgävesprojektering. Utvecklingskostnader har minskat med 7 Mkr och uppgick till 32 Mkr (39).

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswapportföljen, uppgick till -413 Mkr (-519) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 2,75 procent (3,38), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 60 Mkr (69) 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-juni	2024 jan-juni	2024 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	2,97	3,79	3,65
Räntenetto ränteswappar, %	-0,22	-0,41	-0,38
Räntenetto, %	2,75	3,38	3,27
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,70	1,20	0,54
Total finansieringskostnad, %	3,45	4,58	3,81

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-495	-630	-1 265
Räntenetto derivat	38	70	134
Övriga räntekostnader	-16	-28	-17
Aktiverade räntekostnader projekt	60	69	140
Totalt räntenetto	-413	-519	-1 008
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
– orealiserade	-50	141	349
– realiserade	33	-92	-192
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-103	-251	-346
Totala värdeförändringar	-120	-202	-189
Tomträtsavgäld	-41	-41	-82
Redovisat finansnetto	-574	-762	-1 279

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter uppgick till -552 Mkr (-571) varav 0 Mkr (3) avser realiserade värdeförändringar. Övriga värdeförändringar uppgick till -552 Mkr (-322), vilket är hänförligt till aktiverat underhåll som inte ansetts vara värdehöjande, förändrade marknadshyreantaganden och andra justeringar av underliggande kassaflöde. Ingen förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor har skett under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -120 Mkr (-202) för perioden. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där drygt 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 allokeringar 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.

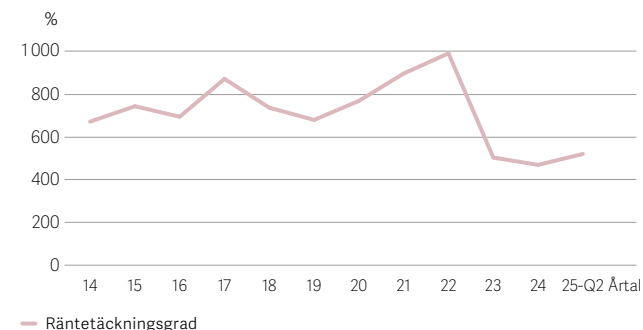
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

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 0,24 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 3,19 procent per sista juni, 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, 520 procent (435), se diagram ovan.

Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	1	2	1
Förvaltningsfastigheter	115 553	115 297	114 883
Tomträtter	2 623	2 663	2 623
Inventarier och installationer	36	34	36
Derivatinstrument	3 497	3 479	4 335
Övriga långfristiga fordringar	369	340	395
Summa anläggningstillgångar	122 079	121 815	122 273
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	866	14	1 038
Övriga kortfristiga fordringar	2 803	1 964	2 220
Summa kortfristiga fordringar	3 669	1 978	3 258
Likvida medel			
Likvida medel	7 600	5 157	6 908
Summa likvida medel	7 600	5 157	6 908
Summa omsättningstillgångar	11 268	7 134	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR	133 348	128 949	132 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	61 294	61 443	62 322
SKULDER			
Lån	36 584	35 107	35 507
Derivatinstrument	1 040	1 130	714
Uppskjuten skatt	16 778	16 617	16 598
Långfristig skuld tomträtt	2 623	2 663	2 623
Övriga långfristiga skulder	363	413	360
Summa långfristiga skulder	57 388	55 929	55 802
Lån	6 937	4 592	6 231
Derivatinstrument	17	31	9
Övriga kortfristiga skulder	7 711	6 954	8 074
Summa kortfristiga skulder	14 666	11 577	14 315
Summa skulder	72 054	67 506	70 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	133 348	128 949	132 439

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 2024-01-01	2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
Utdelningar ¹⁾	—	—	—	—	-2 218	-2 218
Summa totalresultat, jan-juni 2024	—	—	-36	—	1 183	1 147
EGET KAPITAL 2024-06-30	2 135	2 135	-59	88	57 144	61 443
Upplösning reservfond	—	-2 135	—	—	2 135	—
Summa totalresultat, juli-dec 2024	—	—	42	—	836	878
EGET KAPITAL 2024-12-31	2 135	—	-17	88	60 116	62 322
Utdelningar ²⁾	—	—	—	—	-2 473	-2 473
Summa totalresultat, jan-juni 2025	—	—	18	—	1 427	1 445
EGET KAPITAL 2025-06-30	2 135	—	1	88	59 070	61 294

1) Utdelning om 2 218 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 26 april 2024.
2) Utdelning om 2 473 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2025.

Kommentar till balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid andra kvartalets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 553 Mkr, en ökning med 670 Mkr jämfört med årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -552 Mkr (-574), vilket motsvarar en procentuell minskning med -0,5 procent mot årsskiftet (-0,5). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 222 Mkr (1 298). Inga förvärv (0) eller försäljningar har skett (-27).

Under det andra kvartalet har aktiviteten på transaktionsmarknaden fortsatt vara hög och den ackumulerade transaktionsvolymen till och med maj uppgick till ca 58 miljarder kronor. Intresset från utländska investerare har ökat och de utgör 27 procent av volymen. Uthyrningsmarknaden för kontor präglas fortsatt av försiktighet och utdragna processer men viss ökad aktivitet kan noteras i storstadsregionerna. Investerares fokus ligger i allt högre grad på uthyrningsgraden, särskilt i mer perifera lägen. Samtidigt har direktavkastningskraven i kontorssegmentet varit i stort sett oförändrade under kvartalet. Låg inflation och lägre ränteläge har gynnat finansieringsklimatet under kvartalet. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,95 procent (4,95) och 7,05 procent (7,05).

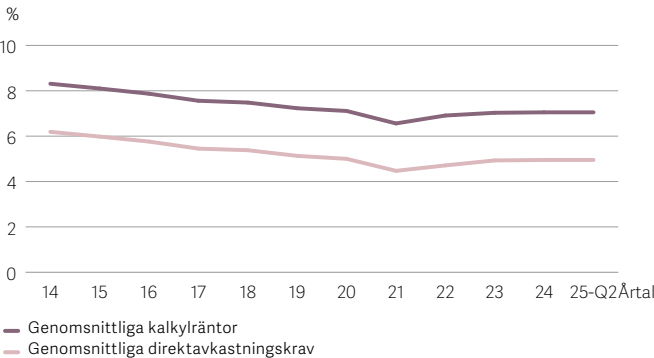
Marknadsvärdet fastställs genom att företagets samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal, där direktavkastningskrav och schablonkostnader stäms av med externa värderingsinstitut. Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde med fokus på typfastigheter. Värdeskillnaden mellan den interna och den externa värderingen var vid senaste värderingstillfället 1,3 procent där externvärderarna bedömde ett högre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 JUNI 2025

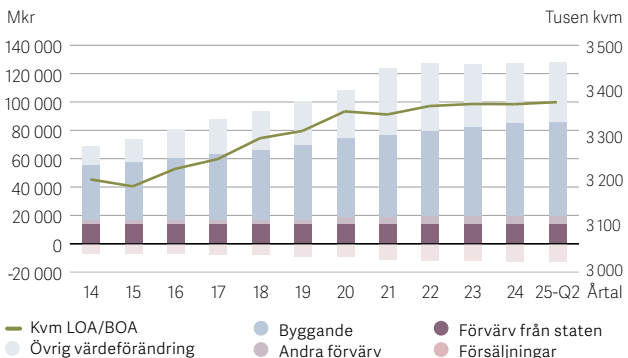
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 883	114 600	114 600
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 222	1 298	2 550
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	—	-27	-359
± Marknadsvärdeförändring	-552	-574	-1 908
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	-252	-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	-552	-322	-854
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	115 553	115 297	114 883

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2025-06-30

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	350	0,3	-79	-350	-0,3
Vakanser	-76	-1 044	-0,9	76	1 044	0,9
Driftkostnader	-12	-133	-0,1	12	133	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-67	-0,1	7	67	0,1
Kalkylränta		-7 891	-6,8		8 718	7,5
Direktavkastningskrav		-10 527	-9,1		16 108	13,9

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Akademiska Hus har genomfört en obligationsemission under det andra kvartalet. I juni emitterades en grön obligation om 1 500 Mkr med en löptid på 5 år. Obligationen fördelades på 850 Mkr till rörlig ränta och 650 Mkr till fast ränta. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har under det andra kvartalet utökats med 2 000 Mkr och uppgår nu totalt till 8 000 Mkr. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade per den sista juni. De bekräftade kreditfaciliteterna, obligationsemissionerna och de stabila kvartalsvisa hyresinbetalningarna har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kostnadseffektiv kortfristig finansiering under ECP-programmet har utökats marginellt under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista juni till 38 803 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 289 Mkr sedan årsskiftet. Det förklaras främst av ökad upplåning samtidigt som ett utflöde av CSA-säkerheter till följd av minskade övervärden i derivat har haft en motverkande effekt. Belåningsgraden uppgick till 33,6 procent (31,8).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Bruttolåneskuld	-43 522	-39 699	-41 738
Säkerhet för derivat, netto	-3 125	-2 186	-4 525
Likvida medel	7 600	5 157	6 908
Övriga kortfristiga fordringar	244	20	841
Summa nettolåneskuld	-38 803	-36 708	-38 514
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-35 471	-34 233	-35 337

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista juni uppgick till 8,6 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 förkortats något under perioden och uppgick per sista juni till 5,8 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, juni 2025	Ränte- bindning, år, dec 2024	Kapital- bindning, år, juni 2025	Kapital- bindning, år, dec 2024
Grundportfölj	4,4	4,3	7,6	7,9
Lång portfölj	17,7	17,9	17,7	17,9
Total portfölj	5,8	5,9	8,6	9,1

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2025	17 000	4 844
2026–2030	8 452	12 695
2031–2035	7 500	9 327
2036–2040	3 531	3 896
2041–2045	3 430	7 625
2046–2050	505	2 033
TOTAL	40 418	40 418

I tabellen ovan visas nominella belopp.

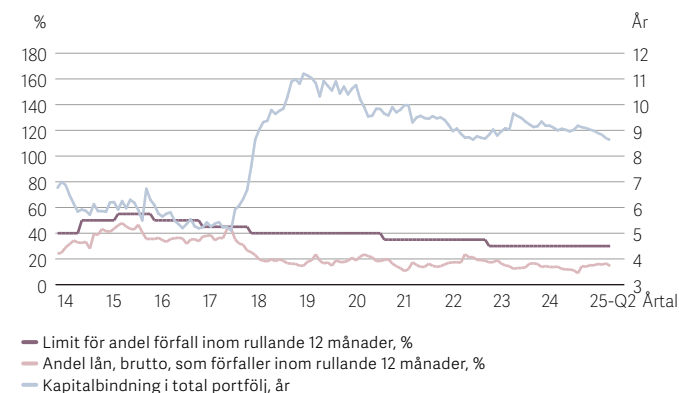
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2025-06-30
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	14,5
Ränterisk		
Genomsnittlig ränte- bindning grundportfölj	3–6 år	4,4
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	9,4
Andel realränte- obligationer	Max 5% av totalportfölj	1,8
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2025 jan–juni	2024 jan–juni	2024 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 797	1 489	2 543
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	884	510	1 805
Betald skatt	-455	-646	-688
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 226	1 353	3 660
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-344	735	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-238	-765	-633
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 643	1 323	3 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 222	-1 229	-2 550
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	30	380
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4	-5	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	26	39	-17
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	—	21	-32
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 200	-1 144	-2 228
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Uptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	8 553	8 809	15 723
Återbetalning av lån	-5 762	-9 409	-16 361
Realiserade derivat samt CSA	-1 306	-31	2 208
Utbetald utdelning	-1 237	-1 109	-2 218
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	249	-1 739	-648
PERIODENS KASSAFLÖDE	692	-1 560	192
Likvida medel vid periodens ingång	6 908	6 716	6 716
Likvida medel vid periodens slut	7 600	5 157	6 908

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 226 Mkr (1 353). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 222 Mkr (1 229).

Investeringsverksamhetens kassaflödespåverkan har minskat med 56 Mkr jämfört med motsvarande period 2024.

Under perioden har kassaflödespåverkan från finansieringsverksamheten ökat jämfört med föregående år och uppgick till 249 Mkr (-1 739). Detta beror framförallt på nettoupplåning i år jämfört med nettoamortering förra året men motverkas av ett större utflöde av CSA-säkerheter.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 692 Mkr (-1 560).

Projekt



Projektportföljen har ökat sedan årsskiftet med 1 700 Mkr. Ökningen avser planerade projekt och förklaras främst av att projektet Framtidens Campus Luleå omarbetats med en ny omfattning med en ökad projektram. I kvartalet har projektet Cassiopeia (studentbostäder i Lund) tagits bort efter att byggrätten sålts till K2A. Projektet Maskrosen har också tagits bort då det har överlämnats till förvaltning där de återstående hyresgäst Anpassningarna kommer att ske. Större tillkommande projekt i kvartalet är Mira i Göteborg, ett studentbostadsprojekt på Chalmers, samt Vinterträdgården, ett ombyggnadsprojekt i Solna.

Vi är i en övergångsfas mot fler mindre ombyggnadsprojekt och färre stora nybyggnadsprojekt, vilket kommer att påverka projektlistan 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 fyra större ny- och ombyggnadsprojekt.

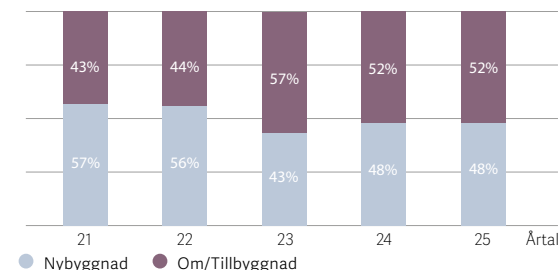
PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2025-06-30	2024-12-31
Beslutade projekt ¹⁾	6 700	7 100
Planerade projekt ²⁾	8 800	6 700
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	15 500	13 800
varav redan investerat i pågående projekt	-3 300	-3 700
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	12 200	10 100

¹⁾ Beslutade: styrelsen har tagit genomförandebeslut.

²⁾ Planerade: styrelsen har tagit projekteringsbeslut.

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	31	Guld	33 000	2028-Q2	Göteborgs Universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	97	29	Guld	9 200	2027-Q1	Göteborgs Universitet
Mira Johanneberg	Göteborg	Bostad	522	79	2	Guld	9 500	2028-Q2	Stiftelsen Chalmers studentbostäder
Nobels väg 3/CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	270	5	42	Silver	—	2027-Q1	Akademiska Hus
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	100	17	—	448	2029-Q3	Göteborgs Universitet
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	14	91	Silver	—	2025-Q4	Akademiska Hus
Vinterträdgården	Stockholm	Laboratorium	172	100	4	Guld	—	2027-Q1	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Utbildning	113	100	24	Silver	400	2026-Q4	Sveriges Lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			2 704						
Totalt			6 700		63		52 548		

Kvartalsöversikt

För definition av nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2024.

RESULTATRÄKNINGAR

	2025		2024				2023		
Mkr	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Hysesintäkter	1 964	2 011	1 976	1 927	1 965	1 992	1 913	1 844	1 858
Driftöverskott	1 515	1 472	1 423	1 536	1 474	1 422	1 161	1 460	1 375
Räntenetto	-182	-231	-223	-226	-258	-262	-248	-263	-191
Finansnetto	-361	-193	-127	-390	-460	-303	-96	-758	-107
Förvaltningsresultat	1 278	1 191	1 137	1 218	1 149	1 112	852	1 149	1 135
Värdeförändring fastigheter	-377	-175	-566	-749	-924	353	-2 686	-611	177
Periodens resultat	573	853	545	291	31	1 152	-1 751	442	1 080

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025		2024				2023		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Lokalarea, Tkvm	3 406	3 404	3 403	3 416	3 414	3 407	3 404	3 390	3 384
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 553	115 253	114 883	114 615	115 297	115 511	114 600	116 288	116 224
Investeringar i fastigheter, Mkr	617	545	845	407	709	588	894	674	692
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	—	—	—	—	105	—	—
Fastighetsförsäljningar, Mkr	—	—	12	340	—	30	—	—	—
Driftöverskottsgrad, %	72,2	71,1	73,4	70,6	70,2	70,0	69,7	72,6	72,4
Direktavkastning, % ¹⁾	5,2	5,1	4,6	4,8	4,8	4,7	4,5	4,7	4,5
Totalavkastning R12, % ¹⁾	3,5	3,0	3,5	1,4	1,4	2,3	1,6	2,1	1,1
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,7	7,9	8,2	8,5	8,9	9,2	9,6	9,9	10,3
Ekonomisk vakansgrad, %	3,0	2,6	2,6	2,6	2,8	2,8	2,9	2,6	2,6

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025		2024				2023		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Soliditet, %	46,0	48,5	47,1	47,2	47,6	48,9	47,9	48,0	48,1
Nettolåneskuld, Mkr	-38 803	-35 988	-38 514	-36 787	-36 708	-36 186	-35 297	-32 767	-34 067
Belåningsgrad, %	33,6	31,2	33,5	32,1	31,8	31,3	30,8	28,2	29,3
Nettoskuldkvot, ggr	6,8	6,3	6,8	6,9	6,9	6,9	6,9	6,3	6,7
Räntetäckningsgrad, % ²⁾	520	483	469	440	435	455	503	538	723
Total finansieringskostnad, %	3,4	2,1	3,8	4,5	4,6	3,6	4,0	2,9	2,8
Räntebindningstid, år	5,8	6,2	5,9	6,2	5,5	5,6	5,9	5,8	5,7

1) Inklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

2) Beräknas på rullande tolv månader.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 Helår
Fastighetsintäkter	1 988	2 000	4 058	4 039	8 307
Fastighetskostnader	-740	-685	-1 559	-1 383	-3 007
DRIFTÖVERSKOTT	1 247	1 315	2 499	2 657	5 299
Centrala administrationskostnader	-18	-18	-33	-34	-72
Utvecklingskostnader	-18	-28	-31	-39	-77
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-387	-403	-776	-797	-1 591
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	824	866	1 658	1 787	3 559
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	—	—	—
Ränteintäkter ¹⁾	-19	-23	105	72	156
Räntekostnader ¹⁾	-192	-270	-578	-660	-1 303
Värdeförändring finansiella instrument	-179	-181	-120	-202	-189
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	580
RESULTAT FÖRE SKATT	434	391	1 066	997	2 802
Skatt	-90	-81	-220	-221	-597
PERIODENS RESULTAT	345	310	846	777	2 205
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2025 april-juni	2024 april-juni	2025 jan-juni	2024 jan-juni	2024 Helår
Periodens resultat	345	310	846	777	2 205
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	21	15	23	-46	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-5	-4	-5	9	-1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	16	11	18	-37	6
PERIODENS TOTALRESULTAT	361	321	864	740	2 211

1) Valutaomvärdering har medfört att såväl ränteintäkter som räntekostnader är lägre i kvartalet, men har bara en marginell påverkan på räntenettot.

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 i sammandrag, Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	1	2	1
Förvaltningsfastigheter	49 645	49 951	49 706
Inventarier och installationer	36	34	36
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Fordringar hos dotterbolag	29	—	28
Derivatinstrument	3 497	3 479	4 335
Övriga långfristiga fordringar	369	340	395
Summa anläggningstillgångar	53 578	53 806	54 502
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	25	—
Derivatinstrument	866	14	1 038
Övriga kortfristiga fordringar	2 804	1 964	2 220
Likvida medel	7 600	5 157	6 908
Summa omsättningstillgångar	11 269	7 159	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR	64 847	60 966	64 668
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 574	7 712	9 183
Obeskattade reserver	1 737	2 317	1 737
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	36 584	35 107	35 507
Derivatinstrument	1 040	1 130	714
Uppskjuten skatt	2 848	2 677	2 818
Övriga långfristiga skulder	392	441	389
Summa långfristiga skulder	40 864	39 355	39 428
Kortfristiga skulder			
Lån	6 937	4 592	6 231
Derivatinstrument	17	31	9
Övriga kortfristiga skulder	7 717	6 958	8 079
Summa kortfristiga skulder	14 671	11 582	14 320
Summa skulder	55 535	50 937	53 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 847	60 966	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 rapporterings rekommendation 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

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 8 juli 2025

Lena Erixon
Styrelseordförande

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Johan Kuylenstierna
Styrelseledamot

Erik Mattsson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Kent Waltersson
Styrelseledamot

Karolina Dahl
Arbetstagarledamot

Caroline Jernlöf
Arbetstagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–september 2025	22 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	6 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