

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Under kvartalet har tomträtten Norra Djurgården 1:46 i Stockholm sålts till Fortifikationsverket. Fastigheten rymmer tre byggnader med en total uthyrningsbar yta om cirka 9 000 m². Tillträdet skedde den 2 september och Fortifikationsverket tog då över det befintliga hyreskontraktet med Stockholms universitet.
- För att anpassa två befintliga byggnader i Kräftriket vid Brunnsviken i Stockholm investerar Akademiska Hus cirka 70 miljoner kronor. Detta för att möjliggöra att Folkuniversitetet etablerar sig på området från och med höstterminen 2025. Totalt rör det sig om en uthyrningsbar yta på cirka 3 500 m² som ska genomgå en generell modernisering och uppgradering.
- Akademiska Hus investerar strax över 100 miljoner kronor i en om- och tillbyggnad på Campus Ultuna i Uppsala. Det är SLU:s nuvarande bibliotek som framöver ska rymma såväl bibliotek som tentamenslokaler och studieplatser. Projektet omfattar en total area om 6 500 kvadratmeter. Arbetet planeras att påbörjas i april 2025 och vara färdigställt i december 2026.
- Akademiska Hus och KTH Climate Action Centre går samman i en ny testbädd. Målet är att parterna tillsammans ska utveckla hållbara lösningar för en mer flexibel och resurseffektiv användning av den byggda campusmiljön, men också att testbädden ska generera forskningsresultat som bidrar till positiva effekter för företag och samhällen som vill minska sin miljöpåverkan.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2024 juli–sep	2023 juli–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	Rullande 12 mån okt 23–sep 24	2023 helår	2022 helår
Hysesintäkter, Mkr	1 927	1 844	5 884	5 599	7 797	7 511	6 854
Driftöverskott, Mkr	1 536	1 460	4 432	4 176	5 592	5 336	5 143
Förvaltningsresultat, Mkr	1 218	1 149	3 480	3 411	4 332	4 264	4 490
Soliditet	47,2	48,0	47,2	48,0	47,2	47,9	50,2
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	1,4	1,7	6,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	-0,4	0,6	8,6
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	440	503	990
Belåningsgrad, %	32,1	28,2	32,1	28,2	32,1	30,8	26,5
Direktavkastning fastigheter, % ¹⁾	*	*	*	*	5,1	4,9	4,8
Direktavkastning fastigheter, % ²⁾	*	*	*	*	4,8	4,6	4,5
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	114 615	116 288	114 615	116 288	114 615	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–september

- Hysesintäkterna uppgick till 5 884 Mkr (5 599), en ökning om cirka fem procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt driftsättningar.
- Driftkostnaderna uppgick till 863 Mkr (933) vilket motsvarar en minskning mot föregående år med cirka åtta procent. Minskningen beror främst på lägre elpriser.
- Räntenettot uppgick till -785 Mkr (-620) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -305 Mkr (23).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 480 Mkr (3 411).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 319 Mkr (-789).
- Resultatet före skatt uppgick till 1 855 Mkr (2 646) och periodens resultat till 1 474 Mkr (2 057).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 704 Mkr (1 790).
- Fastigheter har under perioden sålts till ett värde om 370 Mkr (95). Realiserad värdeförändring uppgick till 23 Mkr (4).
- Direktavkastning*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 5,1 procent (4,9) för de senaste 12 månaderna.

* För definition hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2023

Kräftriket och Frescati Hage

– nya utbildningskluster i framväxt

Kräftriket och angränsande Frescati Hage vid Brunnsviken i Stockholm befinner sig just nu i en spännande utvecklingsfas. Här växer ett nytt utbildningskluster fram, vilket stärker områdets redan starka och historiska koppling till utbildning och forskning. Detta är ett viktigt steg i vår långsiktiga strategi att utveckla platser som främjar kreativitet, kunskapsutbyte och innovation.

Folkuniversitetet och Amerikanska Gymnasiet – Nya aktörer i framväxande kluster

En milstolpe under det gångna kvartalet är att vi har tecknat hyresavtal med Folkuniversitetet, en aktör med djupa rötter inom både vuxenutbildning och konstnärliga utbildningar. Folkuniversitetet kommer att etablera sig i Kräftriket från och med höstterminen 2025, och för att möjliggöra detta investerar vi cirka 70 miljoner kronor i att modernisera två befintliga byggnader på totalt 3 500 kvadratmeter. Detta stärker inte bara områdets utbildningsutbud, utan bidrar även till att skapa en samlingsplats för konstnärliga och kulturella utbildningar i Stockholm.

Samtidigt pågår utvecklingen av Frescati Hage, där Amerikanska Gymnasiet flyttat in och vi investerar cirka 110 miljoner kronor för att anpassa två byggnader om totalt 3 200 kvadratmeter. Den första byggnaden står redan klar, och inflyttning i den andra planeras ske successivt fram till 2026. Amerikanska Gymnasiet, med sitt starka fokus på internationell utbildning, bidrar till en spännande mångfald av utbildningsaktörer på våra campus.

För Stockholms universitet, som ligger i direkt anslutning till både Kräftriket och Frescati Hage, innebär dessa satsningar att man får ännu fler samarbetspartners i sitt kunskapsekosystem där samverkan mellan olika utbildningsvägar kan frodas.

Hållbara studentbostäder genom konvertering

Vi satsar inte bara på att välkomna nya utbildningsaktörer till våra campus, utan också på att omvandla befintliga byggnader till moderna och hållbara student- och forskarbostäder. I Kräftriket och Frescati Hage pågår konverteringsprojekt av flera byggnader för att skapa cirka 200 nya bostäder, vilket stärker områdenas attraktionskraft och gör det möjligt för studenter och forskare att bo nära sina utbildningsmiljöer. Genom dessa omvandlingar bidrar vi till dynamiska, hållbara och levande miljöer där människor kan bo, studera och verka.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla både Kräftriket och Frescati Hage, och att välkomna fler kunskapsbaserade organisationer till dessa expansiva och inspirerande miljöer.

Framtidssäkring genom ökat underhåll och klimatarbete

Ett annat exempel på hur vi systematiskt arbetar för att framtidssäkra vårt fastighetsbestånd är vårt utökade fokus på underhållsinvesteringar de kommande åren. Många av våra fastigheter byggdes på 1960- och 70-talen och är i behov av omfattande uppgraderingar för att förlänga sin livslängd. Samtidigt ser vi detta som en möjlighet att accelerera vårt klimatarbete genom installation av LED-belysning och utökad värmeåtervinning. Vid renoveringar fokuserar vi särskilt på att förbättra byggnaders klimatskal genom tak- och fönsterbyten. Dessutom ökar vi takten i uppdateringen av stammar och annan infrastruktur för mediaförsörjning. Större insatser pågår redan på bland annat Ängströmlaboratoriet och BMC i Uppsala.

Genom att kombinera hållbarhetsåtgärder med anpassningar efter nya behov och verksamheter säkerställer vi att våra campusmiljöer fortsätter vara attraktiva platser för både dagens och morgondagens studenter, forskare och utbildningsaktörer.

Caroline Arehult
Verkställande direktör



Campus Ultuna får Green Flag Award för åttonde året i rad



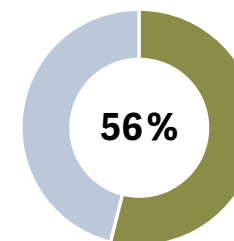
År 2017 blev Campus Ultuna i Uppsala först ut med att få Green Flag Award i Sverige. Nu får Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) och Akademiska Hus utmärkelsen för åttonde året i rad och visar därmed att det prisbelönta campuset fortsätter att utvecklas.

– Utomhusmiljöerna spelar en viktig roll för att skapa attraktiva campus där studenter, forskare och besökare trivs och mår bra och där miljöerna bidrar till lärande, prestation och återhämtning. Denna utmärkelse är ett kvitto på att vi har lyckats. Den ger oss värdefull extern feedback och driver oss att ständigt bli än bättre, säger Markus Göransson, avdelningschef på Akademiska Hus.

Green Flag Award har delats ut i över 20 år och administreras av Håll Storbritannien rent (Keep Britain Tidy), på uppdrag av det brittiska kommundepartementet. Syftet med Green Flag Award är att uppmärksamma och belöna välskötta parker och grönområden och på så vis sätta en standard för skötsel och underhåll av rekreationsytor i såväl Storbritannien som i resten av världen. I Sverige finns bara två anläggningar som fått denna utmärkelse; utöver Campus Ultuna också Jonsereds trädgårdar i Partille.

EU:S TAXONOMI

56 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 till klimatförändringar).



KOMMANDE RAPPORTERINGSKRAV: CSRD

Under 2023 startade arbetet 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). Parallellt har vi även arbetat med att identifiera vilka upplysningskrav och datapunkter som behöver finnas på plats enligt ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och systemsatt rapporteringsstrukturer, för att främja en effektiv rapporteringsprocess med god intern kontroll för ökad transparens. Som ett viktigt led i förberedelserna av ESRS-rapporteringen har styrelsen under kvartal tre beslutat vilka hållbarhetsfrågor som anses vara väsentliga. Bedömningarna kommer att ses över och uppdateras årligen. Under kvartal tre har även en proaktiv granskning av vår process för den dubbla väsentlighetsanalysen genomförts av våra revisorer.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån okt 23-sep 24	2023 helår
Hysesintäkter	1 927	1 844	5 884	5 599	7 797	7 511
Övriga förvaltningsintäkter	27	50	89	105	123	139
Summa fastighetsintäkter	1 954	1 894	5 973	5 703	7 920	7 651
Driftkostnader	-219	-238	-863	-933	-1 238	-1 308
Underhållskostnader	-36	-42	-117	-115	-176	-174
Fastighetsadministration	-130	-103	-417	-358	-721	-662
Övriga förvaltningskostnader	-33	-52	-144	-121	-193	-170
Summa fastighetskostnader	-418	-435	-1 541	-1 528	-2 328	-2 314
DRIFTÖVERSKOTT	1 536	1 460	4 432	4 176	5 592	5 336
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-51	-47	-72	-68
Utvecklingskostnader	-16	-12	-55	-34	-75	-54
Ränteintäkter	22	174	94	525	54	188
Räntekostnader	-288	-438	-879	-1 145	-1 086	-1 056
Tomträttsavgälder	-21	-21	-62	-62	-82	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 218	1 149	3 480	3 411	4 332	4 264
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-749	-611	-1 319	-789	-4 006	-3 475
Värdeförändring finansiella instrument	-103	18	-305	23	-626	-298
RESULTAT FÖRE SKATT	366	556	1 855	2 646	-300	491
Skatt	-75	-115	-381	-588	23	-184
PERIODENS RESULTAT	291	442	1 474	2 057	-276	307
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	291	442	1 474	2 057	-276	307

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån okt 23-sep 24	2023 helår
Periodens resultat	291	442	1 474	2 057	-276	307
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	13	-25	-33	-319	12	-274
Skatt hänförlig till kassaflödes-säkringar	-2	5	7	49	-2	40
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-6	-6
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	11	-20	-26	-270	5	-239
PERIODENS TOTALRESULTAT	302	422	1 448	1 787	-271	68
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	302	422	1 448	1 787	-271	68

Kommentar: Rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat har ökat med 69 Mkr och uppgick till 1 218 Mkr (1 149). Det ökade resultatet består av ett ökat driftöverskott om 76 Mkr jämfört med föregående år, och förklaras av indexerade hyresintäkter. Övriga förvaltningsintäkter minskar, vilket dämpar ökningen och förklaras av elstöd som erhöles 2023.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter var negativ i kvartalet och uppgick till -749 Mkr (-611), vilket är en följd av förändrade marknadshyror, ökade kostnadschabloner och andra justeringar i underliggande kassaflöde. Direktavkastningskraven är däremot i princip oförändrade.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 285 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 5 884 Mkr (5 599). Index har bidragit med en ökning om cirka 270 Mkr och driftsättningar bidrar med cirka 77 Mkr, framför allt hänförligt till Natrium i Göteborg. Vidaredebitering av mediakostnader minskar och påverkar med -81 Mkr vilket förklaras av ett lägre elpris. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter minskar och påverkar med -16 Mkr vilket förklaras av elstöd som erhöles under 2023.

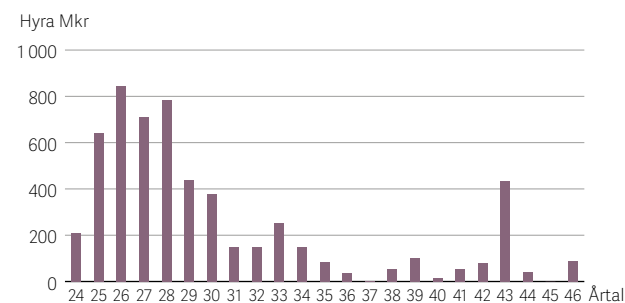
UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,9 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 208 Mkr på årsbasis (225 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår på flera campusområden.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har minskat med 70 Mkr. Minskningen beror på lägre mediakostnader med 97 Mkr som en effekt av sjunkande elpriser, medan tillsyn och skötsel ökat med 27 Mkr. Av driftkostnaderna om 863 Mkr (933) utgör media-

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



försörjning 531 Mkr (628) vilket motsvarar 231 kr/kvm (241) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 331 Mkr (304) och ökningen beror främst på ökade avtalsbundna skötselkostnader, men även ökade personalkostnader framförallt för inhyrd driftpersonal. Underhållskostnaderna ökade med 2 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 117 Mkr (115).

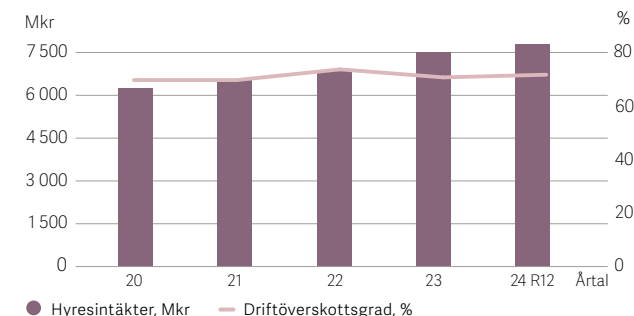
ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 63 Mkr och uppgick till 468 Mkr (405). Ökningen är hänförlig till ökade personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar, tillkommande personal samt tillfälligt inhyrd personal. IT-kostnader ökar något, förklarad av en större uppgradering av IT-utrustning.

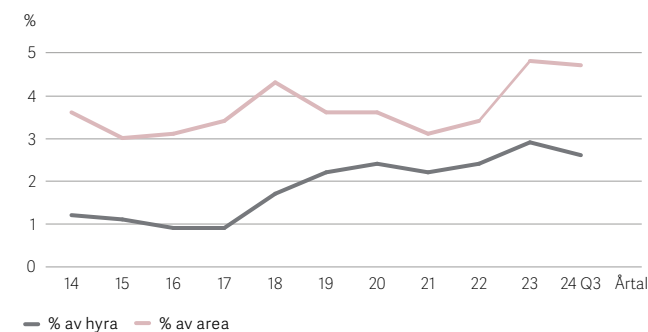
ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader ökar med 23 Mkr vilket framförallt hänförs till bortskrivning av projektkostnader för icke-aktuella projekialternativ i Luleå om 37 Mkr. Utvecklingskostnader har ökat och uppgick till 55 Mkr (34), en effekt av ett intensifierat arbete med att digitalisera byggnaderna.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



VAKANSGRAD



RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till -785 Mkr (-620) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 3,34 procent (3,03), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 105 Mkr (106) ingår. Det ökade räntenettet förklaras av det högre ränteläget där ny upplåning till fast ränta sker till en högre räntenivå, även om en lägre Stiborränta successivt slår igenom i lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 14.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,74	3,20	3,34
Räntenetto ränteswappar, %	-0,40	-0,17	-0,22
Räntenetto, %	3,34	3,03	3,12
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,16	-0,10	0,91
Total finansieringskostnad, %	4,50	2,93	4,03

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Under årets tre första kvartal uppgick de resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter till -1 319 Mkr (-789) varav 23 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till -348 Mkr (-1 541). Höjd underhållsschablon bidrar med -302 Mkr (0) och övriga värdeförändringar uppgick till -692 Mkr (566), vilket är hänförligt till förändrade marknadshyror och andra justeringar av underliggande kassaflöde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -305 Mkr (23) för perioden. 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 ränteriskexponering utgörs därmed delvis 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

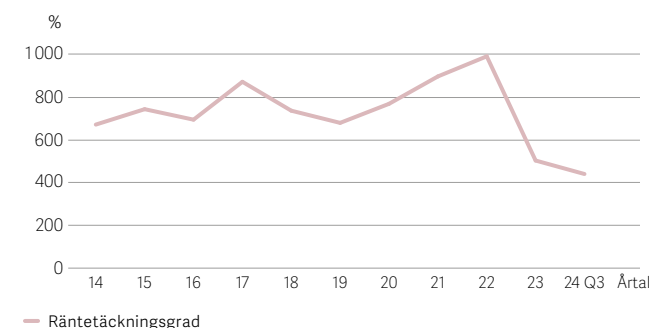
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,18 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 3,54 procent per sista september, 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, 440 procent (538), se diagram till höger. Nedgången från tidigare mycket höga nivåer förklaras av det högre ränteläget som har fått genomslag i räntenettet.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADER



Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	2	3	3
Förvaltningsfastigheter	114 615	116 288	114 600
Tomträtter	2 623	2 663	2 663
Inventarier och installationer	33	35	34
Derivatinstrument	4 453	4 049	3 966
Övriga långfristiga fordringar	400	440	379
Summa anläggningstillgångar	122 125	123 478	121 645
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	18	47	47
Övriga kortfristiga fordringar	2 272	2 307	2 085
Summa kortfristiga fordringar	2 290	2 354	2 132
Likvida medel			
Likvida medel	6 469	7 992	6 716
Summa likvida medel	6 469	7 992	6 716
Summa omsättningstillgångar	8 758	10 346	8 849
SUMMA TILLGÅNGAR	130 883	133 825	130 494
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	61 745	64 235	62 515
SKULDER			
Lån	36 655	34 552	34 561
Derivatinstrument	898	2 229	1 289
Uppskjuten skatt	16 608	17 080	16 488
Långfristig skuld finansiell leasing	2 623	2 663	2 663
Övriga långfristiga skulder	415	833	412
Summa långfristiga skulder	57 198	57 356	55 413
Lån	4 204	5 158	6 014
Derivatinstrument	22	21	140
Övriga kortfristiga skulder	7 713	7 054	6 412
Summa kortfristiga skulder	11 940	12 234	12 566
Summa skulder	69 138	69 590	67 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 883	133 825	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	211	93	60 779	65 353
Utdelningar ¹⁾					-2 905	-2 905
Summa totalresultat, jan–sep 2023	—	—	-270	—	2 057	1 787
EGET KAPITAL 2023-09-30	2 135	2 135	-59	93	59 931	64 235
Summa totalresultat, okt–dec 2023	—	—	35	-5	-1 750	-1 720
EGET KAPITAL 2023-12-31	2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
Upplösning reservfond		-2 135			2 135	—
Utdelningar ²⁾					-2 218	-2 218
Summa totalresultat, jan–sep 2024	—	—	-26	—	1 474	1 448
EGET KAPITAL 2024-09-30	2 135	—	-49	88	59 571	61 745

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 tredje kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 114 615 Mkr, en ökning med 15 Mkr mot årsskiftet. Den realiserade värdeförändringen uppgick till -1 342 Mkr (-793), vilket motsvarar en procentuell minskning med -1,2 procent mot årsskiftet (-0,7). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 704 Mkr (1 790) samt försäljningar om -347 Mkr (-91). Försäljningarna under året avser försäljning av tomträtten Norra Djurgården 1:46 på Lilla Frescati samt mark i Flemingsberg. Realiserad värdeförändring uppgick till 23 Mkr (4). Inga förvärv har skett under året (10).

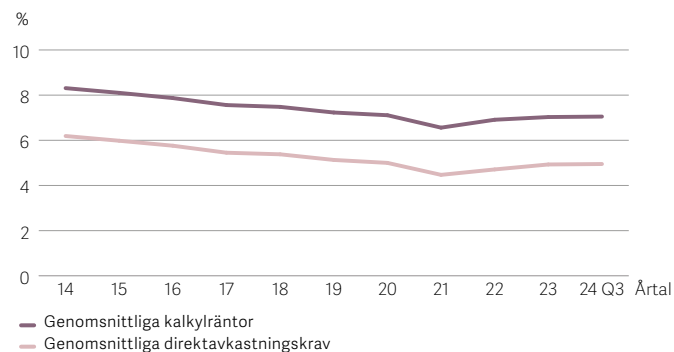
Under årets tredje kvartal har fastighetsmarknaden utvecklats fortsatt positivt och allt fler tror på oförändrade eller sjunkande direktavkastningskrav det kommande året. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat något från 2023 men är fortsatt på historiskt sett låga nivåer då köparna är fortsatt återhållsamma. Därav bedöms direktavkastningskraven inte förändrats avsevärt sedan årsskiftet. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta steg med en punkt, till följd av kortare återstående kontraktstid på enskilda objekt, under tredje kvartalet. Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,95 procent (4,93) och 7,05 procent (7,03).

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 tyfastigheter. Värdeskillnaden mellan den interna och den externa värderingen var vid senaste värderingstillfället 2,0 procent där externvärderarna bedömde ett lägre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

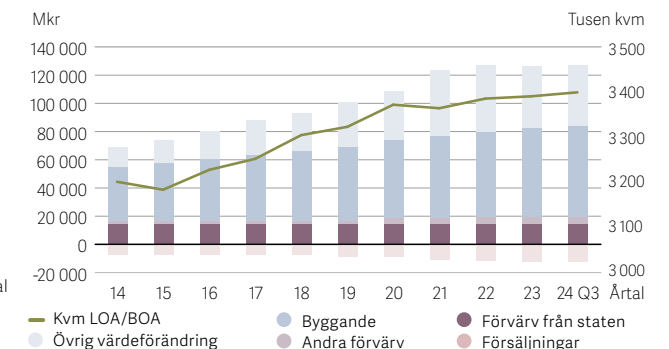
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 SEPTEMBER 2024 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 600	115 371	115 371
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 704	1 790	2 684
+ Förvärv	—	10	115
– Försäljningar	-347	-91	-91
± Marknadsvärdeförändring	-1 342	-793	-3 479
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-348	-1 541	-4 040
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-302	—	—
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	—	182	416
Varav övrig värdeförändring	-692	566	145
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	114 615	116 288	114 600

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 30 SEPTEMBER 2024

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	78	309	0,3	-78	-309	-0,3
Vakanser	-74	-1 035	-0,9	74	1 035	0,9
Driftkostnader	-12	-128	-0,1	12	128	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-64	-0,1	8	64	0,1
Kalkylränta	—	-7 764	-6,8	—	8 631	7,5
Direktavkastningskrav	—	-10 275	-9,0	—	15 785	13,8

¹⁾ Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit begränsat under perioden men en obligationsemission på 300 Mkr med en löptid på 20 år genomfördes i augusti. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var utnyttjade per sista september. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr fortsatt utnyttjad. Obligationsemissionen, de bekräftade kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har minskat en aning under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista september till 36 787 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 1 490 Mkr sedan årsskiftet. Soliditeten uppgick till 47,2 procent (48,0).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Bruttolåneskuld	-40 859	-39 710	-40 574
Säkerhet för derivat, netto	-3 204	-1 717	-2 125
Likvida medel	6 469	7 992	6 716
Övriga kortfristiga fordringar	807	668	686
Summa nettolåneskuld	-36 787	-32 767	-35 297
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-34 989	-31 812	-32 810

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista september uppgick till 9,0 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 allokeras ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Under kvartalet har räntebindningen förlängts något och uppgick per sista september 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.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, sep 2024	Ränte- bindning, år, dec 2023	Kapital- bindning, år, sep 2024	Kapital- bindning, år, dec 2023
Grundportfölj	4,4	4,1	7,7	7,9
Lång portfölj	18,1	18,7	18,1	18,7
Total portfölj	6,2	5,9	9,0	9,2

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2024	13 549	2 964
2025–2029	9 324	14 578
2030–2034	7 750	5 195
2035–2039	2 380	4 543
2040–2044	3 636	6 712
2045–2049	705	3 351
TOTAL	37 343	37 343

I tabellen ovan visas nominella belopp.

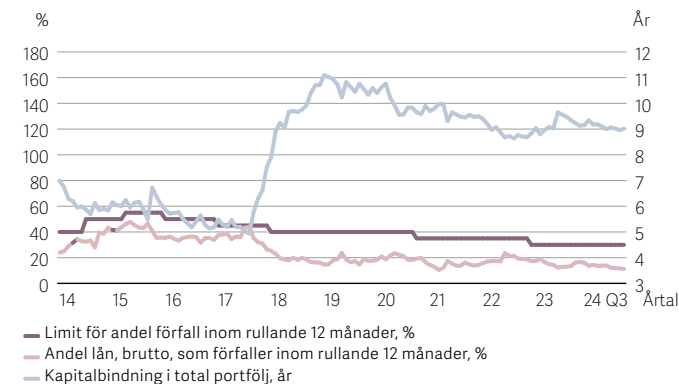
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2024-09-30
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	11,2
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,4
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	11,2
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,7
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfylt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfylt

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



PROJEKT

Projektportföljen har ökat sedan årsskiftet med 3 900 Mkr till 13 600 Mkr, den största ökningen avser planerade projekt och förklaras främst av att ett nytt projekt som avser Campusutveckling i Luleå lagts till, som ersättning för de projekt som togs bort från portföljen vid årsskiftet.

Listan nedan över stora beslutade projekt kommer att förändras framöver till följd av den successiva övergången som sker mot fler ombyggnadsprojekt och färre nybyggnadsprojekt. Beloppsmässigt återfinns huvuddelen av de beslutade projekten i Göteborg med två större ny- och ombyggnadsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJ

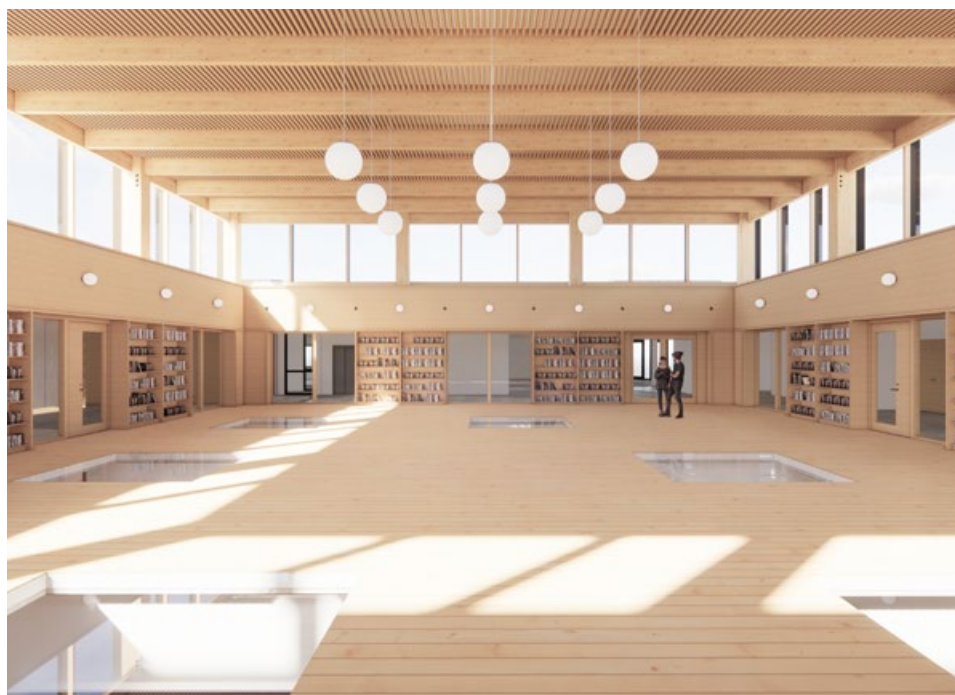
Mkr	2024-09-30	2023-12-31
Beslutade projekt ¹⁾	6 900	6 700
Planerade projekt ²⁾	6 700	3 000
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	13 600	9 700
varav redan investerat i pågående projekt	-3 700	-3 000
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	9 900	6 700

¹⁾ Beslutade: styrelsen har tagit genomförandebeslut.

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

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	26	Guld	33 000	2028-Q2	Göteborgs Universitet
Cassiopeia	Lund	Bostad	1 046	—	13	Silver	19 500	2028-Q2	Akademiska Hus
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	97	27	Guld	9 200	2026-Q4	Göteborgs Universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	93	89	Silver	10 000	2024-Q4	Västmanlands-Dala nations studentbostäder
Nobels väg 3/CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	278	—	14	Silver	—	2025-Q3	Akademiska Hus
Hus K	Umeå	Utbildning	272	100	97	Guld	6 500	2025-Q2	Umeå Universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	8	73	Silver	—	2025-Q1	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	9	48	Silver	—	2025-Q1	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Utbildning	113	100	6	Silver	400	2026-Q4	Sveriges Lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			1 917						
Totalt			6 900		63		78 600		



BIBLIOTEKSHUSET

Akademiska Hus investerar strax över 100 miljoner kronor i en om- och tillbyggnad på campusområdet i Ultuna. Det är SLU:s nuvarande bibliotek som framöver ska rymma såväl bibliotek som tentamenslokaler och studieplatser. Byggnaden blir en viktig knutpunkt mitt på campus där studenter och forskare kan mötas. Projektet omfattar cirka 6 500 kvm och planeras färdigställas i december 2026.

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 855	2 646	491
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1 305	535	3 277
Betald skatt	-469	-1 093	-1 317
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 692	2 088	2 451
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	0	-205	-388
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-859	-16	819
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 833	1 867	2 882
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 599	-1 794	-2 684
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	-6	-115
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	368	91	95
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-5	-9	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-21	-31	31
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	21	—	-28
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 236	-1 749	-2 711
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	12 676	15 259	18 931
Återbetalning av lån	-13 363	-13 947	-17 847
Realiserade derivat samt CSA	950	958	1 309
Utbetalad utdelning	-1 109	-1 453	-2 905
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-845	817	-512
PERIODENS KASSAFLÖDE	-248	935	-341
Likvida medel vid periodens ingång	6 716	7 057	7 057
Likvida medel vid periodens slut	6 469	7 992	6 716

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 692 Mkr (2 088).

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 236 (-1 749) Mkr. Förändringen om 513 Mkr förklaras av såväl lägre investeringstakt som högre avyttringsvolymer. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 599 Mkr (-1 794).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -845 Mkr (817). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat jämfört med föregående år. Detta beror framförallt av nettoamortering i år jämfört med nettouplåning förra året.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -248 Mkr (935).

Kvartalsöversikt*

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2024			2023				2022	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Hyresintäkter	1 927	1 965	1 992	1 913	1 844	1 858	1 897	1 730	1 712
Driftöverskott	1 536	1 474	1 422	1 161	1 460	1 375	1 341	1 246	1 331
Förvaltningsresultat	1 218	1 149	1 112	852	1 149	1 135	1 128	1 036	1 158
Värdeförändring fastigheter	-749	-924	353	-2 686	-611	177	-354	-2 249	-1 654
Periodens resultat	291	31	1 152	-1 751	442	1 080	536	-970	-377

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024			2023				2022	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Lokalarea, kvm ¹⁾	3 416	3 414	3 407	3 404	3 390	3 384	3 386	3 397	3 397
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	114 615	115 297	115 511	114 600	116 288	116 224	115 356	115 371	116 812
Investeringar i fastigheter, Mkr	407	709	588	894	674	692	424	809	564
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	—	105	—	—	10	—	110
Fastighetsförsäljningar, Mkr	-320	—	-27	—	—	—	-91	—	—
Driftöverskottsgrad, % ²⁾	70,6	70,2	70,0	69,7	72,6	72,4	73,0	74,0	72,4
Direktavkastning, % ⁶⁾	5,1	5,0	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8	4,8	4,7
Totalavkastning, % ⁶⁾	1,5	1,6	2,4	1,7	2,2	1,2	2,3	5,8	12,5
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	2,6	2,8	2,8	2,9	2,6	2,6	2,6	2,4	2,3

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	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Soliditet, %	47,2	47,6	48,9	47,9	48,0	48,1	49,6	50,2	49,7
Nettolåneskuld, Mkr	-36 787	-36 708	-36 186	-35 297	-32 767	-34 067	-31 077	-30 578	-31 312
Belåningsgrad, %	32,1	31,8	31,3	30,8	28,2	29,3	26,9	26,5	26,8
Nettoskuldkvot, ggr ⁴⁾	6,9	6,9	6,9	6,9	6,3	6,7	6,2	6,2	6,5
Räntetäckningsgrad, % ⁵⁾	440	435	455	503	538	723	885	990	1 008
Total finansieringskostnad, %	4,5	4,6	3,6	4,0	2,9	2,8	3,8	-2,5	-4,0
Räntebindningstid, år ⁵⁾	6,2	5,5	5,6	5,9	5,8	5,7	6,4	6,1	6,5
Avkastning på operativt kapital, % ⁶⁾	1,4	1,4	2,5	1,7	2,2	1,0	2,3	6,3	13,3

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 juli-sep	2023 juli-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	2 255	1 894	6 295	5 773	7 719
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-668	-578	-2 051	-1 882	-2 932
DRIFTÖVERSKOTT	1 587	1 316	4 244	3 891	4 787
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-51	-47	-65
Utvecklingskostnader	-16	-12	-54	-34	-54
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-393	-403	-1 190	-1 193	-1 583
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 162	887	2 949	2 617	3 085
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	—	490	490
Ränteintäkter	22	174	94	525	188
Räntekostnader	-324	-479	-984	-1 251	-1 198
Värdeförändring finansiella instrument	-103	18	-305	23	-298
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	571
RESULTAT FÖRE SKATT	757	600	1 754	2 405	2 838
Skatt	-160	-124	-380	-443	-551
PERIODENS RESULTAT	597	476	1 374	1 962	2 288
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2024 juli-sep	2023 juli-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 Helår
Periodens resultat	597	476	1 374	1 962	2 288
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	13	-25	-33	-319	-274
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	5	7	49	40
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	11	-20	-26	-270	-234
PERIODENS TOTALRESULTAT	608	456	1 348	1 692	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. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	2	3	3
Förvaltningsfastigheter	49 659	49 372	49 645
Inventarier och installationer	33	35	34
Andelar i koncernföretag	1	1	112
Derivatinstrument	4 453	4 049	3 966
Övriga långfristiga fordringar	400	440	379
Summa anläggningstillgångar	54 547	53 901	54 138
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	26	11	25
Derivatinstrument	18	47	47
Övriga kortfristiga fordringar	2 272	2 307	2 085
Likvida medel	6 469	7 992	6 704
Summa omsättningstillgångar	8 784	10 357	8 861
SUMMA TILLGÅNGAR	63 331	64 258	62 999
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 319	8 828	9 190
Obeskattade reserver	2 317	2 888	2 317
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	36 655	34 552	34 561
Derivatinstrument	898	2 229	1 289
Uppskjuten skatt	2 753	2 711	2 629
Övriga långfristiga skulder	443	813	442
Summa långfristiga skulder	40 749	40 305	38 920
Kortfristiga skulder			
Lån	4 204	5 158	6 014
Derivatinstrument	22	21	140
Övriga kortfristiga skulder	7 719	7 058	6 418
Summa kortfristiga skulder	11 946	12 237	12 572
Summa skulder	52 695	52 542	51 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 331	64 258	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 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.

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 HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

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 jan–sep	2023 jan–sep	2023 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-971	-760	-1 070
Räntenetto derivat	105	40	73
Övriga räntekostnader	-24	-6	-13
Aktiverade räntekostnader projekt	105	106	142
Totalt räntenetto	-785	-620	-868
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	81	205	-42
-realiserade	-129	-115	-173
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-257	-67	-83
Totala värdeförändringar	-305	23	-298
Tomträtsavgäld	-62	-62	-82
Redovisat finansnetto	-1 152	-659	-1 248

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, elektroniskt signerad den 24 oktober

Caroline Arehult
Verkställande direktör

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2024	5 februari 2025
Årsredovisning 2024	17 Mars 2025
Delårsrapport jan–mars	29 april 2025
Delårsrapport april–juni	8 juli 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

Revisorns granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2024 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta

andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg, elektroniskt signerad den 24 oktober

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor