



AKADEMISKA HUS

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ KVARTAL 4

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2025



VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Akademiska Hus har beslutat att investera 249 miljoner kronor i en totalrenovering av Zoologen på Medicinareberget i Göteborg. Här skapas toppmoderna labb- och kontorsmiljöer som ger möjlighet för verksamheter inom life science att etablera sig på området och få närhet till Göteborgs universitet och Sahlgrenska universitetssjukhuset.
- Testmiljön Learning Lab vid Örebro universitet fortsätter som en testmiljö där lärare och studenter tillsammans utforskar nya sätt att undervisa och lära i flexibla miljöer. Learning Lab skapades 2022 i ett samarbete mellan Örebro universitet och Akademiska Hus och förlängs nu till och med år 2027.
- Två historiska miljöer på Frescati vid Stockholms universitet har fått nytt liv genom ett nära samarbete mellan Länsstyrelsen i Stockholm och Akademiska Hus. Genom att åter skapa den ursprungliga entrén till Bloms hus och restaurera dammen vid Småbrukarhemmet har vi stärkt kulturmiljön och skapat tydligare och mer sammanhängande utemiljöer på campus.
- Akademiska Hus lånar 700 miljoner kronor av Nordiska Investeringsbanken. Lånelikviden kommer att användas för att finansiera större ombyggnadsprojekt i Solna, Göteborg och Uppsala.

FINANSIELLA NYCKELTAL Perioden januari – december

- Hyresintäkterna uppgick till 7 947 Mkr (7 860), en ökning om en procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror.
- Driftöverskottet uppgick till 5 935 Mkr (5 856), en ökning mot föregående år med en procent. Ökningen beror främst på högre intäkter.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 145 Mkr (-1 885).
- Räntenettot uppgick till -872 Mkr (-1 008) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 63 Mkr (-189).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 846 Mkr (4 617), en ökning med fem procent mot föregående år.
- Belåningsgraden uppgick till 30,9 procent (29,8) vid periodens utgång.
- Totalavkastningen på rullande tolv månader uppgick till 4,1 procent (3,5). Totalavkastningen rullande 84 månader uppgick till 7,3 procent (8,2) per år.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3 907 Mkr (2 473).

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 helår	2024 helår	2023 helår
Hyresintäkter, Mkr	2 002	1 976	7 947	7 860	7 511
Driftöverskott, Mkr	1 414	1 423	5 935	5 856	5 336
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-751	-566	-1 145	-1 885	-3 475
Räntenetto, Mkr	-215	-223	-872	-1 008	-868
Förvaltningsresultat, Mkr	1 135	1 137	4 846	4 617	4 264
Periodens resultat, Mkr	348	545	2 982	2 020	307
Belåningsgrad, %	30,9	29,8	30,9	29,8	28,7
Räntetäckningsgrad, %	*	*	546	469	503
Totalavkastning R12, %	4,1	3,5	4,1	3,5	1,6
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,3	8,2	7,3	8,2	9,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 724	114 883	116 724	114 883	114 600
Taxonomiförenlig omsättning, %	58	57	58	57	52

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden.

¹⁾ Beräknas på en rullande 84 månaders period.

VD HAR ORDET

Campus för framtiden



I en tid präglad av osäkerhet i omvärlden har Akademiska Hus fortsatt att utveckla campus som stabila, attraktiva och hållbara miljöer för utbildning och forskning. Genom investeringar i befintliga byggnader och nära samarbete med våra kunder har vi tagit viktiga steg för att stärka Sveriges kunskapsmiljöer – både för dagens och morgondagens behov.

Hållbar utveckling genom smartare lokalanvändning

En av årets viktigaste frågor har varit att hjälpa lärosätena att använda sina lokaler effektivare. Smartare lokalanvändning är en win-win då det leder till mindre klimatpåverkan och attraktivare campusmiljöer, samtidigt som vi säkrar lokalernas långsiktiga relevans och lärosätenas lokalkostnader optimeras.

Under 2025 har vi tagit tydliga steg för att bygga en gemensam faktabaserad förståelse för hur lokaler faktiskt används. Med vår långsiktiga satsning på omkring 40 000 sensorer, en investering om cirka 100 miljoner kronor, har vi skapat helt nya möjligheter att följa nyttjandegrad och variation över tid. Genom dialog med lärosätena och

gemensamma analyser ger detta ett väsentligt bättre beslutsunderlag för lokalplanering än tidigare.

Analyserna visar att ytterligare effektivisering kan uppnås. Det kräver viss anpassning av lokalerna men framförallt ett omfattande förändringsarbete hos lärosätena. Effektiv lokalanvändning handlar till stor del om arbetssätt, schemaläggning, pedagogik och kultur. Vår roll är att vara en aktiv och konstruktiv partner i denna omställning.

Campus som motor för kunskap och innovation

Ett bra exempel på campusomställning är området runt Karolinska Institutet i Solna, där friställda och omställda ytor över tid har skapat utrymme för nya verksamheter och bidragit till framväxten av ett starkt life science-kuster i nära samverkan med Karolinska Institutet. Detta visar hur våra campus kan utvecklas när lokaler används mer ändamålsenligt.

När rätt verksamheter ges möjlighet att etablera sig i nära anslutning till akademien stärks både kunskapsutbytet och innovationskraften. Allt fler företag väljer

därför att finnas på campus, som en del av ett större ekosystem för forskning, utbildning och samverkan. Ett aktuellt exempel är beslutet av investeringen om 249 miljoner kronor i totalrenoveringen av Zoologen på Medicinareberget i Göteborg, där vi skapar toppmoderna labb- och kontorsmiljöer för verksamheter inom life science. Med närheten till Göteborgs universitet och Sahlgrenska universitetssjukhuset stärker satsningen områdets roll som ett ledande nationellt och internationellt life science-kuster.

Framåt

När vi nu summerar 2025 gör vi det med övertygelsen om att campusens betydelse fortsätter att växa – som platser för kunskap, innovation och samhällsutveckling. Effektivare lokalanvändning, hållbara investeringar och nära samverkan med lärosätena kommer även framåt att vara centrala för att möta förändrade behov.

Samtidigt blir frågor om trygghet, säkerhet och robusthet allt viktigare i utvecklingen av framtidens campus. Som statligt ägt bolag och långsiktig partner har Akademiska Hus ett ansvar att bidra till miljöer som är öppna och tillgängliga, men också motståndskraftiga och trygga över tid. Under 2026 ser jag fram emot att tillsammans med våra kunder och partners fortsätta utveckla campus som är väl rustade inför framtidens utmaningar.

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Hållbarhet



Foto: Mårten Lindquist, C.F. Møller

NYTT PARKOMRÅDE STÄRKER CAMPUSMILJÖN I LULEÅ

Nyligen invigdes Pussen, det nya parkområdet på campus vid Luleå tekniska universitet. Pussen har utvecklats med fokus på att skapa en park som inbjuder till både avkoppling och sociala aktiviteter, där alla kan umgås och trivas året om. Projektet, som fått namnet Pussen efter den befintliga dammen i området, bygger bland annat på önskemål från studenter och anställda vid Luleå tekniska universitet. Akademiska Hus har gjort parkområdet till en naturlig del av campus där utbildning, fritid, kultur och arbetsliv möts. Här finns ett entrétorg, förbättrade gångstråk, ny belysning, ett trädäck, fler grill- och sittplatser, en bro, tre vindskydd och nya planteringar.

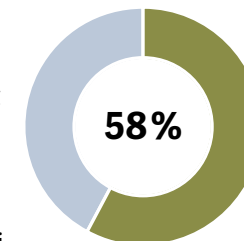
– Det är väldigt roligt att vi nu har invigt en plats som kommer att vara ett tillskott till campus – oavsett årstid. Visionen för Pussen har handlat om att skapa ett område som knyter ihop campus på ett tydligare sätt och erbjuder både gemenskap, aktivitet och vila, säger Marie Löwling, fastighetsområdeschef på Akademiska Hus.

Området främjar biologisk mångfald

Platsen främjar också den biologiska mångfalden genom varsamt bevarande av befintlig vegetation som har kompletterats med noga utvalda arter utifrån platsens förutsättningar. Dessutom har spridningsvägarna förbättrats genom gröna kopplingar inom campusområdet. Vindskydden är byggda i trä med teknik som kombinerar traditionellt hantverk med samtida formspråk. Belysningen är stämningsfull och bidrar till trygghet året runt.

TAXONOMI

58 procent (57) 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.



KOMMANDE RAPPORTERINGSKRAV: CSRD

Vårt fokus ligger på att bygga en strukturerad och systematisk rapporteringsprocess med tydlig ansvarsfördelning. Detta för att säkerställa en effektiv rapportering med god intern kontroll och ökad transparens, oavsett framtida regelverk.

Sedan 2023 har vi arbetat utifrån en dubbel väsentlighetsanalys, som utgör grunden för de hållbarhetsfrågor vi integrerar i vår rapportering och styrning. Detta arbete är i linje med EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering (CSRD), men tidpunkten för implementering fullt ut är ännu osäker.

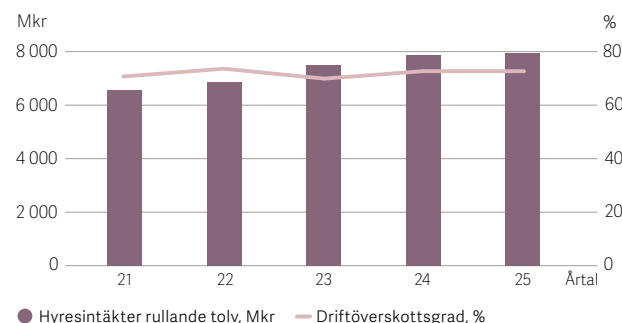
Vi följer utvecklingen noggrant, inklusive Omnibusförslaget som innebär lättnader i rapporteringskraven och hur dessa kommer att implementeras i svensk lagstiftning. Mot bakgrund av denna osäkerhet rapporterar vi för räkenskapsåret 2025 utifrån GRI-ramverket, som är etablerat och välkänt.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 helår	2024 helår
Hysesintäkter	2 002	1 976	7 947	7 860
Övriga förvaltningsintäkter	87	27	196	116
Summa fastighetsintäkter	2 090	2 003	8 143	7 976
Driftkostnader	-343	-330	-1 228	-1 193
Underhållskostnader	-47	-48	-150	-165
Fastighetsadministration	-149	-159	-561	-575
Övriga förvaltningskostnader	-136	-43	-269	-187
Summa fastighetskostnader	-676	-580	-2 208	-2 120
DRIFTÖVERSKOTT	1 414	1 423	5 935	5 856
Centrala administrationskostnader	-17	-21	-66	-72
Utvecklingskostnader	-27	-22	-70	-78
Ränteintäkter	40	62	178	156
Räntekostnader	-256	-285	-1 049	-1 164
Tomträttsavgälder	-20	-20	-81	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 135	1 137	4 846	4 617
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-751	-566	-1 145	-1 885
Värdeförändring finansiella instrument	62	116	63	-189
RESULTAT FÖRE SKATT	446	687	3 764	2 543
Skatt	-98	-142	-783	-523
PERIODENS RESULTAT	348	545	2 982	2 020
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	348	545	2 982	2 020

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 helår	2024 helår
Periodens resultat	348	545	2 982	2 020
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-25	40	14	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	5	-8	-3	-1
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-20	32	11	6
PERIODENS TOTALRESULTAT	328	577	2 993	2 025
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	328	577	2 993	2 025

HYSESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Kommentar till rörelseresultat

FJÄRDE KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat var stabilt och uppgick till 1 135 Mkr (1 137).

Kvartalets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -751 Mkr (-566), främst hänförligt till aktiverat underhåll som inte anses vara värdehöjande.

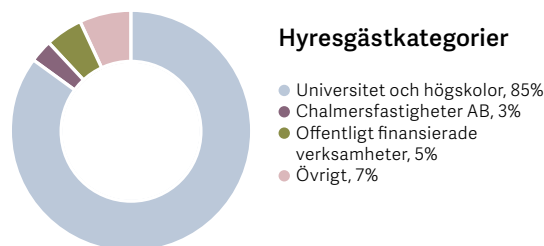
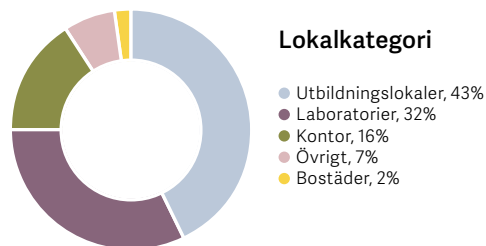
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 87 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 7 947 Mkr (7 860). Index har bidragit med en ökning om cirka 80 Mkr och nettot av driftsättningar och avyttringar som påverkar innevarande år bidrar med cirka 26 Mkr, där driftsättningarna avser Aquila i Uppsala och Aurora i Umeå. Omförhandlingar av större avtal har påverkat med -8 Mkr, pga anpassning av tidigare produktionskostnadsbaserade hyror. Två större tillkommande vakanser påverkar med -39 Mkr. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 19 Mkr till följd av ett högre elpris. Övriga förändringar såsom nedsättningar och rabatter påverkar med 5 Mkr. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 0,4 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter ökar med 80 Mkr och förklaras till stor del av två projektrelaterade engångsposter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader, som består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning, har ökat med 35 Mkr. Ökningen beror främst på ökade mediakostnader som en effekt av högre elpris. Av driftkostnaderna om 1 228 Mkr (1 193) utgör mediaförsörjning 777 Mkr (747). Tillsyn och skötsel uppgår till 448 Mkr (444) samt övriga driftkostnader 2 Mkr (2). Underhållskostnaderna minskade med 15 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 150 Mkr (165).

VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV LOKALER



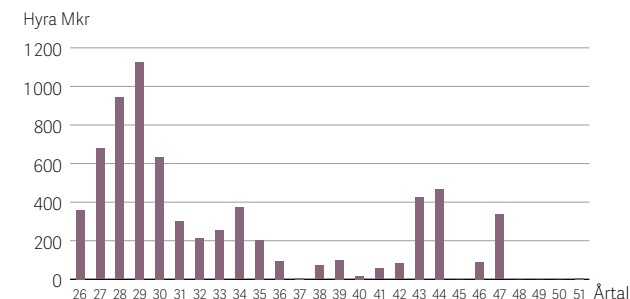
UTHYRINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

Den ekonomiska vakansen utgör 3,3 procent (2,6) av våra totala hyresintäkter, vilket motsvarar 272 Mkr (217) på årsbasis. Mätt i area utgör vakansgraden 5,4 procent (4,6). 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 den sista december 9,8 år (10,1). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,6 år (5,6).

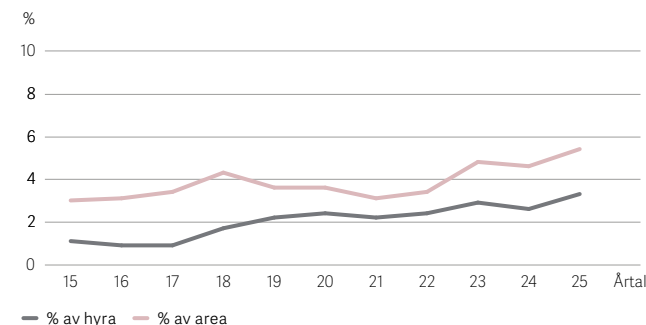
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna minskar med 20 Mkr och uppgick till 627 Mkr (647). Minskningen är främst hänförlig till lägre kostnad för inhyrd personal och konsulter.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



VAKANSGRAD



ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 82 Mkr och uppgick till 269 Mkr (187), vilket främst beror på högre kostnader avseende förgävesprojektering än föregående år om 108 Mkr (34).

Utvecklingskostnader har minskat med 8 Mkr och uppgick till 70 Mkr (78).

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswapportföljen, uppgick till -872 Mkr (-1 008) för helåret, vilket motsvarar en räntesats på 2,71 procent (3,27), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 115 Mkr (140) ingår. Det lägre räntenettet förklaras framförallt av en lägre Stiborränta som minskar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning nedan.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2025 helår	2024 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	2,91	3,65
Räntenetto ränteswappar, %	-0,21	-0,38
Räntenetto, %	2,71	3,27
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,17	0,54
Total finansieringskostnad, %	2,53	3,81

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2025 helår	2024 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 027	-1 265
Räntenetto derivat	74	134
Övriga räntekostnader	-34	-17
Aktiverade räntekostnader projekt	115	140
Totalt räntenetto	-872	-1 008
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	85	349
– realiserade	83	-192
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-106	-346
Totala värdeförändringar	63	-189
Tomträttsavgäld	-81	-82
Redovisat finansnetto	-890	-1 279

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheterna uppgick till -1 145 Mkr (-1 885) varav 0 Mkr (23) avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit med 1 010 Mkr (-516). Höjd underhållsschablon har påverkat med -314 Mkr (-302) och övriga värdeförändringar uppgick till -1 842 Mkr (-854), vilket främst är hänförligt till aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande, förändringar i marknadshyresantaganden och andra justeringar av underliggande kassaflöde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 63 Mkr (-189) för helåret. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ca 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 ränterisiken 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.

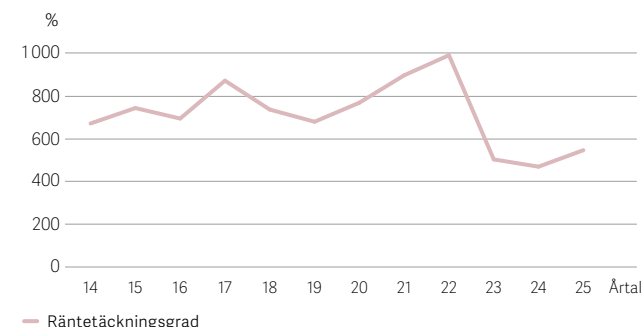
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

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 0,21 procent för den senaste tolv månaders perioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus och uppgår till 2,91 procent per årsskiftet, 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, 546 procent (469), se diagram ovan.

Koncernens balansräkning

Förändringar i koncernens eget kapital

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	1	1
Förvaltningsfastigheter	116 724	114 883
Tomträtter	2 623	2 623
Inventarier och installationer	38	36
Derivatinstrument	3 294	4 335
Övriga långfristiga fordringar	370	395
Summa anläggningstillgångar	123 050	122 273
Omsättningstillgångar		
Derivatinstrument	17	1 038
Övriga kortfristiga fordringar	3 418	2 220
Summa kortfristiga fordringar	3 434	3 258
Likvida medel		
Likvida medel	5 910	6 908
Summa likvida medel	5 910	6 908
Summa omsättningstillgångar	9 344	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR	132 394	132 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	62 843	62 322
SKULDER		
Lån	39 389	35 507
Derivatinstrument	1 670	714
Uppskjuten skatt	16 988	16 598
Långfristig skuld tomträtt	2 623	2 623
Övriga långfristiga skulder	208	360
Summa långfristiga skulder	60 878	55 802
Lån	3 252	6 231
Derivatinstrument	64	9
Övriga kortfristiga skulder	5 358	8 074
Summa kortfristiga skulder	8 673	14 315
Summa skulder	69 552	70 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 394	132 439

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2024-01-01	2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
Utdelningar ¹⁾	—	—	—	—	-2 218	-2 218
Upplösning reservfond	—	-2 135	—	—	2 135	—
Summa totalresultat, jan–dec 2024	—	—	6	—	2 020	2 025
EGET KAPITAL 2024-12-31	2 135	—	-17	88	60 116	62 322
Utdelningar ²⁾	—	—	—	—	-2 473	-2 473
Justering fusionsresultat	—	—	—	—	1	1
Summa totalresultat, jan–dec 2025	—	—	11	—	2 982	2 993
EGET KAPITAL 2025-12-31	2 135	—	-6	88	60 625	62 843

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 årets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 116 724 Mkr, en ökning med 1 841 Mkr jämfört med föregående år. Den orealignerade värdeförändringen uppgick till -1 145 Mkr (-1 908), vilket motsvarar en procentuell minskning med -1,0 procent (-1,7) jämfört med föregående år. Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 988 Mkr (2 550), varav 1 365 Mkr (816) avser aktiverat underhåll, samt försäljningar om -2 Mkr (-359). Försäljning under året avser del av Uppsala Ultuna 2:23. Inga förvärv har skett under året (0).

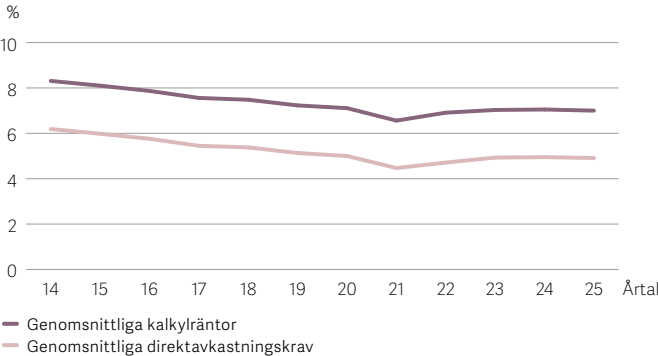
Uthyrningsmarknaden för kontor är tudelad. Efterfrågan är stark för objekt i bra lägen och med hög kvalitet, medan kontorsfastigheter i sekundära och perifera lägen har en mer utmanande marknadssituation med ökad konkurrens om aktiva intressenter. Aktiviteten på transaktionsmarknaden under det fjärde kvartalet 2025 ökade jämfört med motsvarande kvartal 2024, men nivån ligger fortfarande under det tioåriga genomsnittet. Marknaden gynnas av lägre räntor och dämpad inflation, men hämmas av den kraftiga substansrabatten på vissa noterade fastighetsbolag. Direktavkastningskraven inom attraktiva segment uppvisar en sjunkande tendens. Generellt upplevs marknaden mer positiv nu än under första halvåret med transaktioner som genomförs på goda nivåer i starka delmarknader. Akademiska Hus bedömda direktavkastningskrav och kalkylränta har lämnats oförändrade under kvartalet och uppgår till 4,91 procent (4,95) och 7,00 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 1,8 procent där externvärderarna bedömde ett lägre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

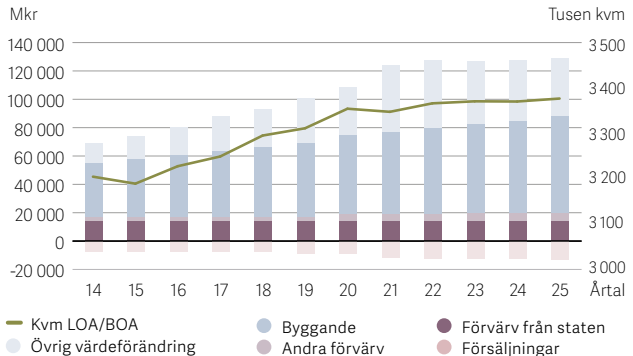
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2025 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 883	114 600
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 988	2 550
+ Förvärv	—	—
– Försäljningar	-2	-359
± Marknadsvärdeförändring	-1 145	-1 908
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 010	-516
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-314	-302
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	—	-235
Varav övrig värdeförändring	-1 842	-854
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	116 724	114 883

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2025-12-31

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter	79	352	0,3	-79	-352	-0,3
Vakanser	-76	-1 054	-0,9	76	1 054	0,9
Driftkostnader	-12	-132	-0,1	12	132	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-66	-0,1	8	66	0,1
Kalkylränta		-7 935	-6,8		8 766	7,5
Direktavkastningskrav		-10 755	-9,2		16 540	14,2

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Under årets sista kvartal har Akademiska Hus genomfört emissioner i de svenska, norska och schweiziska obligationsmarknaderna. Total volym motsvarar ca 2 300 Mkr med löptider som har varierat mellan 8,5 och 12 år. Därutöver slutfördes en projektfinansiering av fyra ombyggnadsprojekt med NIB (Nordiska investeringsbanken). Lånet uppgår till 700 Mkr och har en löptid på 12 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 8 000 Mkr. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade per årsskiftet. De bekräftade kreditfaciliteterna, NIB-lånet och genomförda obligationsemissioner under året samt de stabila kvartalsvisa hyresinbetalningarna har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kostnadseffektiv kortfristig finansiering under ECP-programmet har minskat något under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 36 023 Mkr vilket motsvarar en ökning med 1 829 Mkr sedan förra årsskiftet. Det förklaras framförallt av en ökad nettoupplåning under året. Belåningsgraden uppgick till 30,9 procent (29,8).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Bruttolåneskuld ¹⁾	-41 412	-37 418
Säkerhet för derivat, netto	-1 350	-4 525
Likvida medel	5 910	6 908
Övriga kortfristiga fordringar	829	841
Summa nettolåneskuld	-36 023	-34 194
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-36 185	-35 337

1) Bruttolåneskulden är från kvartal fyra 2025 omdefinierad att för lån i utländsk valuta, omfatta nominella belopp omräknade till inswappad kurs. Jämförelsesiffror är justerade.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 8,9 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig

ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Räntebindningen har förkortats en aning under kvartalet och uppgick per årsskiftet till 5,5 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, dec 2025	Ränte- bindning, år, dec 2024	Kapital- bindning, år, dec 2025	Kapital- bindning, år, dec 2024
Grundportfölj	4,1	4,3	7,9	7,9
Lång portfölj	17,1	17,9	17,1	17,9
Total portfölj	5,5	5,9	8,9	9,1

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2026	16 660	3 305
2027–2031	11 642	11 859
2032–2036	6 728	12 849
2037–2041	4 747	6 041
2042–2046	1 130	5 531
2047–2051	505	1 827
TOTAL	41 412	41 412

I tabellen ovan visas nominella belopp.

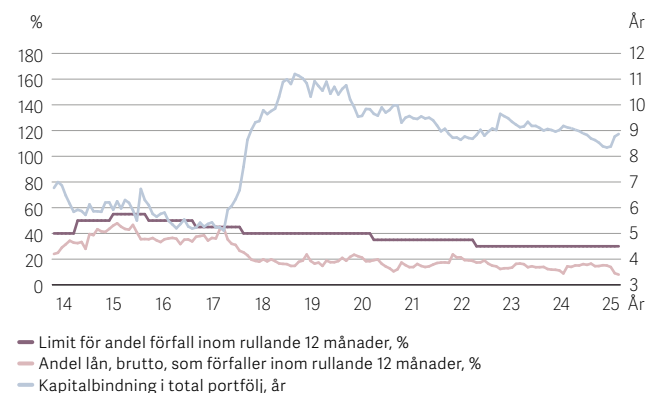
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2025-12-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	8,0
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,1
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	9,3
Andel realränteobligationer	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 helår	2024 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	3 764	2 543
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1 238	1 805
Betald skatt	-417	-688
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	4 585	3 660
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-835	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	57	-633
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	3 807	3 068
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 988	-2 550
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2	380
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-8	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	24	-17
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-117	-32
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-3 087	-2 228
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	18 141	15 723
Återbetalning av lån	-14 355	-16 361
Realiserade derivat samt CSA	-3 030	2 208
Utbetald utdelning	-2 473	-2 218
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 718	-648
PERIODENS KASSAFLÖDE	-998	192
Likvida medel vid periodens ingång	6 908	6 716
Likvida medel vid periodens slut	5 910	6 908

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 4 585 Mkr (3 660).

Kassaflödespåverkan av investeringsverksamheten uppgår -3 087 Mkr (-2 228), vilket är en ökning med -859 Mkr jämfört med motsvarande period 2024. Detta förklaras av ökade investeringar i förvaltningsfastigheter om -2 988 Mkr (-2 550) och färre försäljningar 2025.

Under perioden har kassaflödespåverkan från finansieringsverksamheten bidragit negativt med -1 718 Mkr (-648). Detta beror framförallt av ett större utflöde av CSA-säkerheter.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -998 Mkr (192).



Fysiologen, Campus Solna

Projekt

Projektportföljen har ökat sedan årsskiftet med 900 Mkr till 14 700 Mkr till följd av att Framtidens Campus Luleå har omarbetats och inkluderats i planerade projekt. Under kvartalet har två beslutade projekt tillkommit; Zoologen i Göteborg och student- och forskarbostäder Noctua i Stockholm.

Vi är i en övergångsfas mot fler mindre ombyggnadsprojekt och färre stora nybyggnadsprojekt, vilket kommer att påverka projektlistan framöver med viss eftersläpning. Diagrammet till höger visar förändringen av nybyggnadsandelen mätt i investeringsram.

En del av ombyggnadsprojekten startas utan att majoriteten av ytorna är uthyrda och för dessa anges Akademiska Hus som Kund i tabellen nedan. Det avser lokaler som lärosätena har lämnat för att flytta till av oss nybyggda lokaler på andra delar av campus. I dessa projekt sker ombyggnationen etappvis, där tekniska installationer, stomkompletteringar och ytskikt m m åtgärdas i en första etapp fram till en given stoppstandard. I nästa etapp sker kundspecifika anpassningar i takt med att hyresavtal tecknas.

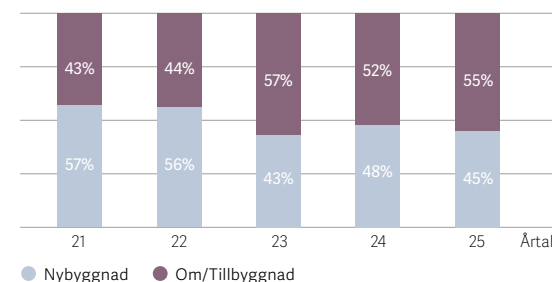
PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Beslutade projekt ¹⁾	7 300	7 100
Planerade projekt ²⁾	7 400	6 700
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 700	13 800
varav redan investerat i pågående projekt	-3 300	-3 700
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 400	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	36	Guld	33 000	2029-Q2	Göteborgs Universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	97	39	Silver	9 200	2027-Q2	Göteborgs Universitet
Mira Johanneberg	Göteborg	Bostad	522	79	3	Guld	9 500	2028-Q2	Stiftelsen Chalmers studentbostäder
Nobels väg 3/CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	265	88	61	Silver	—	2027-Q1	Alvotech
Zoologen	Göteborg	Laboratorium	249	23	2	—	—	2027-Q2	Akademiska Hus
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	100	30	—	448	2029-Q3	Göteborgs Universitet
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	22	94	Silver	—	2026-Q2	Akademiska Hus
Vinterträdgården	Stockholm	Laboratorium	172	100	8	Guld	—	2027-Q1	Elekta
Noctua	Stockholm	Bostad	138	—	7	Silver	—	2028-Q3	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Utbildning	113	100	81	Silver	400	2026-Q4	Sveriges Lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			2 922						
Totalt			7 300		57		52 548		

Kvartalsöversikt

För definition av nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2024.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Hysesintäkter	2 002	1 970	1 964	2 011	1 976	1 927	1 965	1 992	1 913
Driftöverskott	1 414	1 534	1 515	1 472	1 423	1 536	1 474	1 422	1 161
Räntenetto	-215	-243	-182	-231	-223	-266	-258	-262	-248
Finansnetto	-173	-143	-381	-193	-127	-390	-460	-303	-96
Förvaltningsresultat	1 135	1 243	1 278	1 191	1 137	1 218	1 149	1 112	852
Värdeförändring fastigheter	-751	158	-377	-175	-566	-749	-924	353	-2 686
Periodens resultat	348	1 207	573	853	545	291	31	1 152	-1 751

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Lokalarea, Tkvm	3 407	3 407	3 406	3 404	3 403	3 416	3 414	3 407	3 404
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 724	116 619	115 553	115 253	114 883	114 615	115 297	115 511	114 600
Investeringar i fastigheter, Mkr	859	1 007	577	545	845	407	709	588	894
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	—	—	—	—	—	—	105
Fastighetsförsäljningar, Mkr	2	—	—	—	12	340	—	30	—
Driftöverskottsgrad, %	72,9	74,7	72,2	71,1	73,4	70,6	70,2	70,0	69,7
Direktavkastning, % ¹⁾	5,1	5,1	5,2	5,1	4,6	4,8	4,8	4,7	4,5
Totalavkastning R12, % ¹⁾	4,1	4,3	3,5	3,0	3,5	1,4	1,4	2,3	1,6
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,3	7,5	7,7	7,9	8,2	8,5	8,9	9,2	9,6
Ekonomisk vakansgrad, %	3,3	3,2	3,0	2,6	2,6	2,6	2,8	2,8	2,9

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025				2024				2023
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Soliditet, %	47,5	46,1	46,0	48,5	47,1	47,2	47,6	48,9	47,9
Nettolåneskuld, Mkr ²⁾	-36 023	-34 106	-35 699	-34 064	-34 194	-33 271	-34 486	-33 557	-32 892
Belåningsgrad, % ²⁾	30,9	29,2	30,9	29,6	29,8	29,0	29,9	29,1	28,7
Nettoskuldkvot, ggr ²⁾	6,3	6,4	6,2	6,0	6,1	6,2	6,5	6,4	6,4
Räntetäckningsgrad, % ³⁾	546	531	520	483	469	440	435	455	503
Total finansieringskostnad, %	2,5	2,8	3,4	2,1	3,8	4,5	4,6	3,6	4,0
Räntebindningstid, år	5,5	5,8	5,8	6,2	5,9	6,2	5,5	5,6	5,9

1) Inklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

2) Bruttolåneskuden är från kvartal fyra 2025 omdefinierad att för lån i utländsk valuta, omfatta nominella belopp omräknade till inswappad kurs. Jämförelsesiffror är justerade.

3) Beräknas på rullande tolv månader.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 helår	2024 helår
Fastighetsintäkter	2 092	2 012	8 145	8 307
Fastighetskostnader	-1 217	-958	-3 648	-3 007
DRIFTÖVERSKOTT	875	1 054	4 497	5 299
Centrala administrationskostnader	-17	-21	-66	-72
Utvecklingskostnader	-27	-22	-70	-77
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-402	-401	-1 564	-1 591
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	429	610	2 797	3 559
Ränteintäkter	41	62	179	156
Räntekostnader	-281	-319	-1 164	-1 303
Värdeförändring finansiella instrument	62	116	63	-189
Bokslutsdispositioner	592	580	592	580
RESULTAT FÖRE SKATT	842	1 048	2 466	2 802
Skatt	-180	-217	-515	-597
PERIODENS RESULTAT	663	832	1 951	2 205

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 helår	2024 Helår
Periodens resultat	663	832	1 951	2 205
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassafliödessakringar	-9	40	14	7
Skatt hänförlig till kassafliödessakringar	2	-8	-3	-1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-7	32	11	6
PERIODENS TOTALRESULTAT	655	864	1 962	2 211

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. Under året har uppskrivning om 12 594 Mkr skett av förvaltningsfastigheter i moderbolaget.

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	0	1
Förvaltningsfastigheter	62 251	49 706
Inventarier och installationer	38	36
Andelar i koncernföretag	1	1
Fordringar hos dotterbolag	30	28
Derivatinstrument	3 294	4 335
Övriga långfristiga fordringar	372	395
Summa anläggningstillgångar	65 985	54 502
Omsättningstillgångar		
Derivatinstrument	17	1 038
Övriga kortfristiga fordringar	3 417	2 220
Likvida medel	5 910	6 908
Summa omsättningstillgångar	9 344	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR	75 330	64 668
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18 673	9 183
Obeskattade reserver	1 145	1 737
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Lån	39 389	35 507
Derivatinstrument	1 670	714
Uppskjuten skatt	5 535	2 818
Övriga långfristiga skulder	239	389
Summa långfristiga skulder	46 833	39 428
Kortfristiga skulder		
Lån	3 252	6 231
Derivatinstrument	64	9
Övriga kortfristiga skulder	5 363	8 079
Summa kortfristiga skulder	8 679	14 320
Summa skulder	55 512	53 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 330	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

Lena Erixon
Styrelseordförande

Mariette Hilmerström
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Johan Kuylenstierna
Styrelseledamot

Erik Mattsson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Kent Waltersson
Styrelseledamot

Caroline Jernlöf
Arbetstagarledamot

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 6 februari 2026

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2025	16 mars 2026
Delårsrapport januari–mars	29 april 2026
Delårsrapport jan–juni	7 juli 2026
Delårsrapport jan–sep	21 oktober 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