



AKADEMISKA HUS

DELÅRSRAPPORT | KVARTAL 3

1 JULI – 30 SEPTEMBER 2026

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Akademiska Hus investerar cirka 230 miljoner kronor i en omfattande ombyggnation när SciLifeLab utökar sin lokalyta med drygt 9 000 kvadratmeter på Campus Solna, Stockholm. Satsningen skapar fler moderna laboratorier och flexibla arbetsmiljöer samt attraktiva ytor för möten och utbildning.
- Uppsala universitet, Akademiska Hus, Vasakronan, Uppsala kommun och Region Uppsala har skrivit under en gemensam avsiktsförklaring för utvecklingen av Uppsala Science District. Ambitionen är att ytterligare stärka området som en internationellt ledande miljö för forskning, innovation och näringsliv.
- Genom en investering på cirka 50 miljoner kronor ska kårhuset Kårallen på Campus Valla byggas om. Satsningen möjliggör en mer välkomnande och funktionell miljö för studenterna vid Linköpings universitet och stärker husets roll som central mötesplats och arena för evenemang.
- Akademiska Hus har tecknat avtal med Chalmers Studentbostäder om försäljning av del av fastigheten Göteborg Johanneberg 31:9. Köpeskillingen beräknas på ett underliggande fastighetsvärde om 80 miljoner kronor. Tillträdet till fastigheten sker efter att bygglovet har vunnit laga kraft.

FINANSIELLA NYCKELTAL Perioden januari – september

- Hysesintäkterna uppgick till 5 953 Mkr (5 944).
- Driftöverskottet uppgick till 4 471 Mkr (4 521), en minskning mot föregående år med en procent. Minskningen beror främst på högre kostnader för media och engångskostnader för genomförd organisationsöversyn.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -663 Mkr (-394).
- Räntenettot uppgick till -656 Mkr (-656) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -62 Mkr (1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 637 Mkr (3 711), en minskning med två procent mot föregående år till följd av lägre driftöverskott.
- Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter uppgick till 118 470 Mkr (116 619).
- Belåningsgraden uppgick till 30,3 procent (29,2) vid periodens utgång.
- Totalavkastningen på rullande tolv månader uppgick till 3,8 procent (4,3). Totalavkastningen rullande 84 månader uppgick till 6,8 procent (7,5).

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2026 juli-sep	2025 juli-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 helår	2024 helår
Hysesintäkter, Mkr	1 949	1 970	5 953	5 944	7 956	7 947	7 860
Driftöverskott, Mkr	1 530	1 534	4 471	4 521	5 885	5 935	5 856
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-237	158	-663	-394	-1 415	-1 145	-1 885
Räntenetto, Mkr	-241	-243	-656	-656	-871	-872	-1 008
Förvaltningsresultat, Mkr	1 226	1 243	3 637	3 711	4 772	4 846	4 617
Periodens resultat, Mkr	922	1 207	2 335	2 634	2 683	2 982	2 020
Belåningsgrad, %	30,3	29,2	30,3	29,2	30,3	30,9	29,8
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	578	546	469
Totalavkastning R12, %	3,8	4,3	3,8	4,3	3,8	4,1	3,5
Totalavkastning R84, % ¹⁾	6,8	7,5	6,8	7,5	*	7,3	8,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	118 470	116 619	118 470	116 619	118 470	116 724	114 883
Taxonomiförenlig omsättning, %	59	58	59	58	*	58	57

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månaders perioden.

1) Beräknas på en rullande 84 månaders period.

VD HAR ORDET

Mötesplatser för en starkare kunskapsnation



Vi befinner oss i en digital utveckling av sällan skådat slag. AI förändrar hur vi arbetar, söker kunskap och löser problem. I takt med att vi interagerar allt mer med AI finns det anledning att lyfta fram värdet av det mänskliga mötet. Där byggs relationer, nätverk och samarbeten, medan AI kan accelerera utvecklingen av idéer och ny kunskap. Det gör den fysiska platsen fortsatt viktig. Attraktiva campusmiljöer ger utrymme även för de spontana samtalen och skapar förutsättningar för kunskapsutbyte och innovation.

Under årets tredje kvartal har vi fattat beslut om investeringar som ska skapa fler och bättre mötesplatser på campus (se väsentliga händelser). Vi har även flera andra projekt i gång som på olika sätt bidrar till mer dynamiska kunskapsmiljöer.

I september togs det första spadtaget för en större ombyggnad av Universum på Campus Umeå. Satsningen utvecklar den välkända byggnaden till en ännu starkare nod för möten och samverkan mellan akademi, studenter,

näringsliv och samhälle. Samtidigt får Universum en tydligare roll som campusområdets huvudentré och centrum för kommersiell service.

Vid Högskolan i Borås pågår en ombyggnad för att utveckla Sandgärdet till en tydligare huvudbyggnad med ett samlat servicecenter, nya multifunktionella ytor och en mer välkomnande entréhall. Här handlar det både om att stärka kopplingen mellan högskolan och staden och om att skapa bättre miljöer för studier, möten, service och campusliv.

Vid Göteborgs universitet har vi ställt om Zoologen till labb- och kontorsmiljöer där företag och andra verksamheter nu börjar flytta in. Det stärker områdets identitet inom life science och skapar nya möjligheter till utbyte och samverkan mellan olika verksamheter och kompetenser.

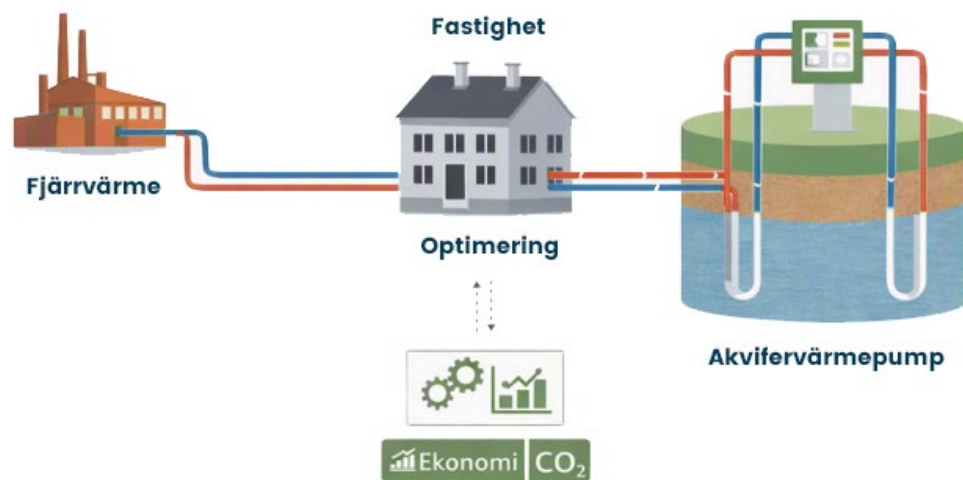
I Luleå påbörjar vi nu första etappen i Akademiska Hus största projekt någonsin, Framtidens campus Luleå. Även om det kommer att dröja några år innan vi ser de nya

byggnaderna ta form så kan vi redan nu under de markförberedande aktiviteterna se vilken omvandling av campus det kommer att innebära och hur många nya intressanta platser för studier, forskning och möten som vi med denna unika satsning tillskapar.

Fyra konkreta exempel, med olika fokus och förutsättningar, men med en gemensam nämnare: att skapa attraktiva kunskapsmiljöer som för akademi, näringsliv och samhälle närmare varandra och stärker utbytet dem emellan. Ett syfte som ligger helt i linje med ambitionerna i den senaste forsknings- och innovationspropositionen som tydligt poängterar vikten av just bättre förutsättningar för samverkan mellan akademi och näringsliv.

*Caroline Arehult
Verkställande direktör*

SmartFlex Hybrid i Alnarp



SMART ENERGISTYRNING SKA MINSKA KOSTNADER OCH KLIMATAVTRYCK PÅ CAMPUS ALNARP

Akademiska Hus och Kraftringen samarbetar i ett pilotprojekt för att utveckla smartare och mer flexibel energianvändning på Campus Alnarp. Genom optimeringstjänsten SmartFlex Hybrid kan uppvärmningen styras mellan fjärrvärme och campusets geoenersystem utifrån bland annat energipriser och förutsättningarna i energisystemet.

På Campus Alnarp har Akademiska Hus sedan 2024 ett akvifersystem som producerar både värme och kyla.

Genom att kombinera geoenergin med Kraftringens fjärrvärme skapas möjlighet att använda den energikälla som är mest lämplig vid varje tillfälle.

Pilotprojektet startade i maj 2026 och bygger på en digital modell som bland annat använder elspotpriser och dynamiska fjärrvärmepriser för att optimera energianvändningen. På sikt är ambitionen att även ta större hänsyn till klimatpåverkan och belastningen i energisystemet.

Samarbetet ska ge Akademiska Hus och Kraftringen ökad kunskap om hur flexibel energianvändning kan minska kostnader och klimatavtryck och samtidigt bidra till ett mer effektivt energisystem.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING OCH STYRNING

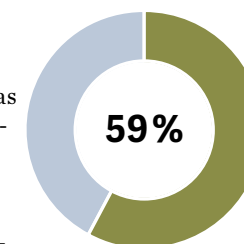
Vår hållbarhetsrapportering syftar till att ge en rättvisande och transparent bild av Akademiska Hus hållbarhetsarbete. Fokus ligger på att vidareutveckla strukturer, processer och digitalt stöd som möjliggör god kvalitet, tydlig ansvarsfördelning och spårbarhet i både data och genomförda åtgärder.

Under 2026 lägger vi särskild vikt vid att ta ytterligare steg inom klimatriskarbetet, bland annat genom att stärka möjligheten att följa upp och tydligt koppla genomförda åtgärder till identifierade risker i beståndet. Parallellt fortsätter arbetet med ökad automatisering inom klimatredovisning, vilket bidrar till mer tillförlitlig uppföljning och effektivare interna processer.

Väsentlighetsanalysen är vägledande för att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor, som är integrerade i bolagets strategi och styrning. Årsredovisningen för 2026 kommer fortsatt att baseras på GRI och EU-taxonomin, samtidigt som vi följer utvecklingen av framtida rapporteringskrav. Ambitionen är att rapporteringen ska vara relevant och anpassningsbar över tid.

TAXONOMI

59 procent (58) 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). Läs mer om vår taxonomirapportering i årsredovisningen för 2025.



Projekt



Under kvartalet har ett större beslutat projekt (SciLife-Lab i Solna) tillkommit, samtidigt som det beslutade projektet Mira tagits bort till följd av avyttring. Två planerade projekt har tillkommit (Ronald McDonald Hus och KI Samlokalisering i Solna). Sammantaget ökar den totala projektportföljen med 300 Mkr jämfört med föregående kvartal och med 1 200 Mkr jämfört med årsskiftet.

I tabellen till höger anges total projektram, som utöver investering även inkluderar underhålls-, energi- och markåtgärder som genomförs samtidigt som investeringen. Om majoriteten av ytorna inte är uthyrda anges Akademiska Hus som kund.

De största beslutade projekten finns huvudsakligen i Göteborgs- och Stockholmsområdena och det allra största planerade projektet finns i Luleå. De två största projekten i genomförandefas, Nya Konst och Handelshögskolan, syftar till samma sak: att genom tillskapande av ny yta samla hela fakultetens verksamhet. En annan kategori avser ytor som lärosätena lämnat för att flytta till av oss nybyggda lokaler. Här återfinns Nobels väg 3, Zoologen, Vinterträdgården, Noctua och Ronald McDonald Hus. En sista kategori är projekt som syftar till att anpassa befintliga lokaler till lärosätenas nya behov. EBM, Bibliotekshuset, Universum och SciLifeLab är bra exempel på detta.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2026-09-30	2025-12-31
Beslutade investeringar ¹⁾	8 800	7 300
Planerade investeringar ²⁾	7 100	7 400
BESLUTADE OCH PLANERADE INVESTERINGAR	15 900	14 700
varav redan investerat i pågående projekt	-4 100	-3 300
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE INVESTERINGAR	11 800	11 400

Beslutade projekt per 2026-09-30

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Total projektram, Mkr	Varav investeringar, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Andel upp- arbetat, %	Miljö- byggnad	Tillkom- mande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Nya Konst	Göteborg	Undervisning	1 953	1 953	82	41	Guld	33 000	2029-Q2	Göteborgs universitet
Handels- högskolan	Göteborg	Undervisning	529	529	97	76	Silver	9 200	2027-Q2	Göteborgs universitet
Universum	Umeå	Undervisning	463	208	70	9	Silver	1 400	2028-Q3	Umeå univer- sitet m.fl.
VKU	Luleå	Laboratorium	446	446	100	4	Silver	3 900	2029-Q3	Luleå tekniska universitet
Nobels väg 3/ CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	265	265	88	93	Silver	—	2027-Q1	Alvotech
SciLifeLab	Stockholm	Laboratorium	256	256	100	7	Silver	—	2028-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Zoologen	Göteborg	Laboratorium	249	249	31	41	—	—	2027-Q2	Akademiska Hus
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	222	100	37	—	448	2029-Q3	Göteborgs universitet
Vinter- trädgården	Stockholm	Laboratorium	172	172	79	33	Guld	—	2027-Q4	Elekta
Noctua	Stockholm	Bostad	138	128	—	7	Silver	—	2028-Q3	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Undervisning	113	113	100	92	Silver	400	2026-Q4	Sveriges lantbruks- universitet
Projekt under 100 Mkr			3 994	3 994						
TOTALT			8 800	8 535		47		48 348		

Planerade projekt per 2026-09-30

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Total projektram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Framtidens Campus Luleå	Luleå	Undervisning	5 155	57 445	2034-Q4	Luleå tekniska universitet
RISE Samlokalisering	Stockholm	Kontor	640	—	2032-Q2	RISE
KI samlokalisering	Stockholm	Kontor	204	—	2028-Q2	Karolinska Institutet
Ronald McDonald Hus	Stockholm	Bostad	144	—	2028-Q4	Ronald McDonald Barnfond
Projekt under 100 Mkr			957			
TOTALT			7 100	57 445		

1) Beslutade: styrelsen har tagit genomförandebeslut.

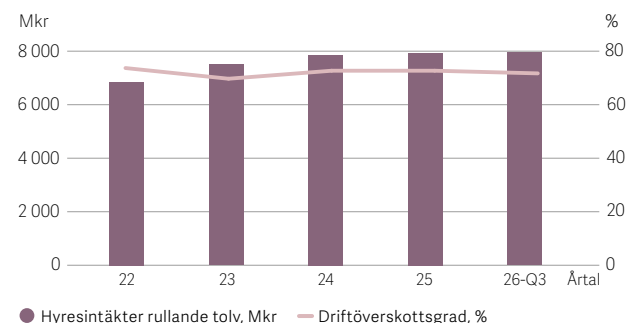
2) Planerade: styrelsen har tagit projekteringsbeslut.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2026 juli-sep	2025 juli-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 helår
Hysesintäkter	1 949	1 970	5 953	5 944	7 956	7 947
Övriga förvaltningsintäkter	45	26	120	109	207	196
Summa fastighetsintäkter	1 994	1 996	6 073	6 054	8 163	8 143
Driftkostnader	-265	-261	-915	-885	-1 258	-1 228
Underhållskostnader	-30	-36	-95	-103	-143	-150
Fastighetsadministration	-113	-116	-434	-412	-584	-561
Övriga förvaltningskostnader	-56	-49	-158	-133	-294	-269
Summa fastighetskostnader	-463	-462	-1 602	-1 533	-2 278	-2 208
DRIFTÖVERSKOTT	1 530	1 534	4 471	4 521	5 885	5 935
Centrala administrationskostnader	-27	-16	-60	-49	-77	-66
Utvecklingskostnader	-16	-11	-58	-43	-85	-70
Ränteintäkter	50	33	105	137	146	178
Räntekostnader	-291	-276	-761	-794	-1 016	-1 049
Tomträttsavgälder	-20	-20	-61	-61	-81	-81
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 226	1 243	3 637	3 711	4 772	4 846
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-237	158	-663	-394	-1 415	-1 145
Värdeförändring finansiella instrument	167	121	-62	1	0	63
RESULTAT FÖRE SKATT	1 155	1 522	2 911	3 319	3 357	3 764
Skatt	-234	-315	-576	-685	-674	-783
PERIODENS RESULTAT	922	1 207	2 335	2 634	2 683	2 982
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	922	1 207	2 335	2 634	2 683	2 982

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2026 juli-sep	2025 juli-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 helår
Periodens resultat	922	1 207	2 335	2 634	2 683	2 982
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	100	16	124	40	98	14
Skatt hänförlig till kassaflödes-säkringar	-21	-3	-26	-8	-21	-3
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	80	13	98	31	78	11
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 001	1 220	2 433	2 665	2 761	2 993
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 001	1 220	2 433	2 665	2 761	2 993

HYSESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Kommentar till rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat har minskat med 17 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 226 Mkr (1 243). Det lägre resultatet förklaras av engångskostnader till följd av genomförd organisationsöversyn och resultatförda utgifter för förgävesprojektering.

Kvartalets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -237 Mkr (158), vilket främst är en effekt av aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande.

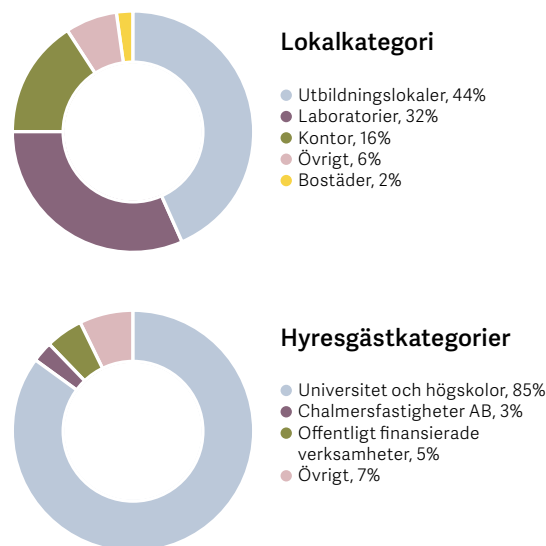
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 9 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 5 953 Mkr (5 944). Index har bidragit med en ökning om 45 Mkr, driftsättningar bidrar med 3 Mkr och omförhandlingar och nyuthyrningar av större avtal har påverkat med 10 Mkr. Avyttringar påverkar hyresintäkterna med -11 Mkr. Tre större vakanser, uppkomna under föregående år, påverkar med -26 Mkr. Övriga förändringar, såsom nedsättningar, rabatter och minskad vidaredebitering av energi påverkar med -25 Mkr samtidigt som hyresgäst Anpassningar ökar intäkterna med 9 Mkr. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 0,4 procent jämfört med föregående år till följd av index och tillkommande vakanser. Övriga förvaltningsintäkter ökade med 11 Mkr, främst till följd av högre engångsersättningar än föregående år.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader, som består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning, har ökat med 30 Mkr. Ökningen beror främst på ökade mediakostnader som en effekt av högre kostnader för el. Av driftkostnaderna om 915 Mkr (885) utgör mediaförsörjning 583 Mkr (551). Tillsyn och skötsel uppgår till 331 Mkr (333). Underhållskostnaderna minskade med 8 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 95 Mkr (103).

VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV LOKALER



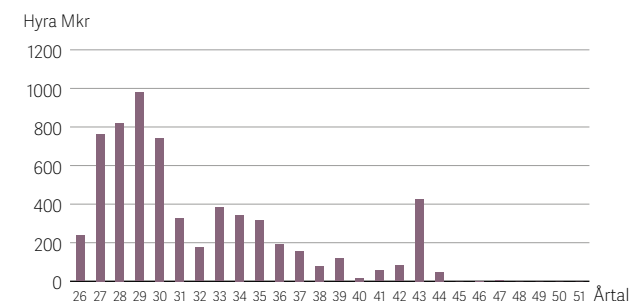
UTHYRINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

Den ekonomiska vakansen utgör 2,8 procent (3,3 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter, vilket motsvarar 231 Mkr på årsbasis (272 vid årsskiftet). Mätt i area utgör vakansgraden 4,9 procent (5,4 vid årsskiftet). Större delen av våra kontrakt har långa kontraktstider och den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt är per den 30 september 9,8 år (9,8 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,3 år (5,6 vid årsskiftet).

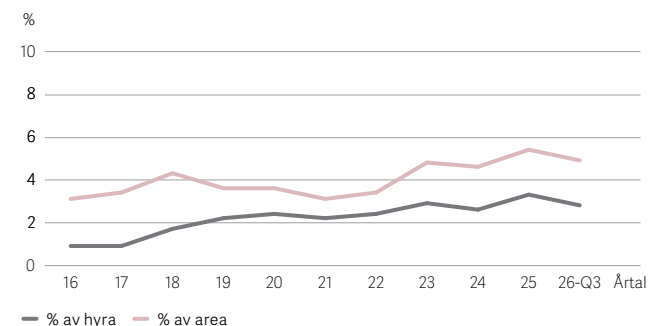
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna har ökat med 33 Mkr och uppgick till 494 Mkr (461). Ökningen är hänförlig till en genomförd organisationsöversyn och uppsägningar under året. Samtidigt minskar andra kostnader hänförligt till konsulter och ökad aktivering av projektutgifter.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



VAKANSGRAD



ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 25 Mkr och uppgick till 158 Mkr (133). Ökningen är främst hänförlig till att resultatförda utgifter för förgävesprojektering har ökat.

Utvecklingskostnaderna uppgår till 58 Mkr (43), en ökning med 15 Mkr, huvudsakligen hänförlig till ökad takt i satsningen på att installera sensorer i byggnaderna.

RÄNTENETTO

Räntenettot, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettot från ränteswappportföljen, uppgick till -656 Mkr (-656) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 2,69 procent (2,75), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 78 Mkr (89) ingår. Se tabell över finansnettots sammansättning nedan.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	2,80	2,97	2,91
Räntenetto ränteswappar, %	-0,11	-0,22	-0,21
Räntenetto, %	2,69	2,75	2,71
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,22	-0,00	-0,17
Total finansieringskostnad, %	2,91	2,75	2,53

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-758	-780	-1 027
Räntenetto derivat	31	59	74
Övriga räntekostnader	-6	-25	-34
Aktiverade räntekostnader projekt	78	89	115
Totalt räntenetto	-656	-656	-872
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
– orealiserade	20	39	85
– realiserade	22	59	83
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-104	-97	-106
Totala värdeförändringar	-62	1	63
Tomträttsavgäld	-61	-61	-81
Redovisat finansnetto	-779	-716	-890

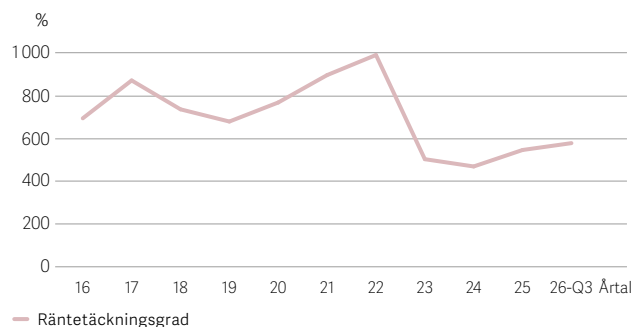
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheterna uppgick till -663 Mkr (-394) varav -6 Mkr (0) avser realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är hänförliga till aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande, förändrade marknadshyror och andra justeringar av underliggande kassaflöde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -62 Mkr (1) för perioden. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där cirka 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisik exponering utgörs därmed till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget kan påverka resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokera 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.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



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 0,03 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettot speglar den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus och uppgår till 2,69 procent per sista september, se diagram till vänster, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivats resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 578 procent (531), se diagram till vänster.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



Koncernens balansräkning

Förändringar i koncernens eget kapital

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	0	1	0
Förvaltningsfastigheter	118 470	116 619	116 724
Tomträtter	2 623	2 623	2 623
Inventarier och installationer	45	36	38
Derivatinstrument	3 499	3 627	3 294
Övriga långfristiga fordringar	458	410	370
Summa anläggningstillgångar	125 094	123 315	123 050
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	442	813	17
Övriga kortfristiga fordringar	2 036	2 688	3 418
Summa kortfristiga fordringar	2 478	3 501	3 434
Likvida medel			
Likvida medel	8 992	8 827	5 910
Summa likvida medel	8 992	8 827	5 910
Summa omsättningstillgångar	11 471	12 328	9 344
SUMMA TILLGÅNGAR	136 565	135 643	132 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	61 370	62 514	62 843
SKULDER			
Lån	40 581	36 977	39 389
Derivatinstrument	1 953	1 230	1 670
Uppskjuten skatt	17 384	17 029	16 988
Långfristig skuld tomträtt	2 623	2 623	2 623
Övriga långfristiga skulder	242	363	208
Summa långfristiga skulder	62 782	58 221	60 878
Lån	4 687	6 951	3 252
Derivatinstrument	0	37	64
Övriga kortfristiga skulder	7 725	7 921	5 358
Summa kortfristiga skulder	12 413	14 908	8 673
Summa skulder	75 195	73 129	69 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	136 565	135 643	132 394

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 2025-01-01	2 135	—	-17	88	60 116	62 322
Utdelning ¹⁾	—	—	—	—	-2 473	-2 473
Summa totalresultat, jan-sep 2025	—	—	31	—	2 634	2 664
EGET KAPITAL 2025-09-30	2 135	—	14	88	60 278	62 514
Justering fusionsresultat	—	—	—	—	1	1
Summa totalresultat, okt-dec 2025	—	—	-20	—	348	328
EGET KAPITAL 2025-12-31	2 135	—	-6	88	60 626	62 843
Utdelning ²⁾	—	—	—	—	-3 907	-3 907
Summa totalresultat, jan-sep 2026	—	—	99	—	2 335	2 434
EGET KAPITAL 2026-09-30	2 135	—	93	88	59 054	61 370

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

2) Utdelning om 3 907 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2026.

Kommentar till balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid kvartalets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet till 118 470 Mkr, en ökning med 1 746 Mkr jämfört med årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -657 Mkr (-394), vilket motsvarar en procentuell minskning med 0,6 procent jämfört med årsskiftet (-0,3). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 615 Mkr (2 129), varav 997 Mkr (842) avser aktiverat underhåll, förvärv om 63 Mkr (0) som avser Frescatihallen i Stockholm samt försäljning om -274 Mkr (0) som avser Klerken 4 i Malmö samt mark i Göteborg.

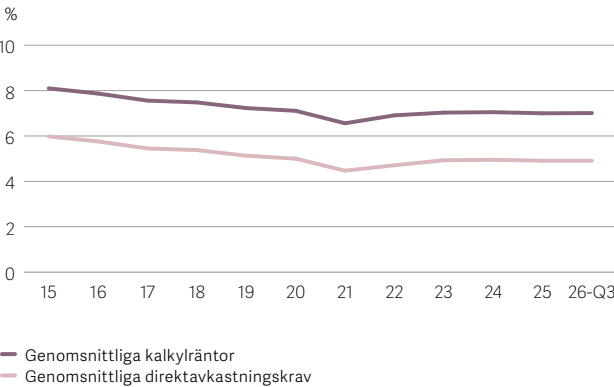
Efter vårens rekordnivåer blev sommaren lugnare på transaktionsmarknaden. Transaktionsvolymen ökade i september jämfört med juli och augusti, men var lägre än föregående år. För årets första nio månader uppgår transaktionsvolymen till 169 miljarder kronor, en ökning med 54 procent jämfört med samma period 2025. Aktiviteten har främst drivits av större portföljtransaktioner, där bostäder samt logistik- och industrifastigheter varit de mest omsatta segmenten. Investerarmarknaden för svenska kontorsfastigheter är fortsatt aktiv. Vakansnivåerna har stabiliserats efter tidigare uppgångar men är fortsatt förhöjda.

Under kvartalet justerades direktavkastningskrav och kalkylräntor på ett begränsat antal orter. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta var dock i stort oförändrade jämfört med föregående kvartal och uppgick till 4,91 procent (4,90) respektive 7,01 procent (7,00). 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.

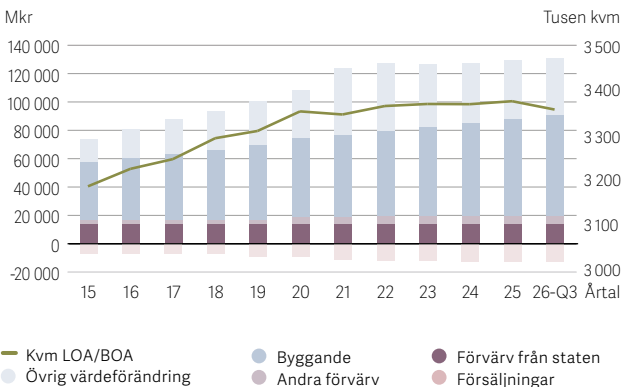
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 SEPTEMBER 2026 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	116 724	114 883	114 883
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 615	2 129	2 988
+ Förvärv	63	—	—
– Försäljningar	-274	—	-2
± Marknadsvärdeförändring	-657	-394	-1 145
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-109	1 010	1 010
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	-314	-314
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	—	—	—
Varav övrig värdeförändring	-548	-1 090	-1 842
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	118 470	116 619	116 724

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2026-09-30

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	80	429	0,4	-80	-429	-0,4
Vakanser	-77	-1 064	-0,9	77	1 064	0,9
Driftkostnader	-13	-137	-0,1	13	137	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-66	-0,1	8	66	0,1
Kalkylränta		-8 009	-6,8		8 853	7,5
Direktavkastningskrav		-10 946	-9,2		16 840	14,2

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit mycket god under kvartalet och tre emissioner med en total volym motsvarande 1 500 Mkr har genomförts. En emission gjordes i den norska obligationsmarknaden med en volym på 1 000 MNOK och löptid på 11 år. Därutöver genomfördes två emissioner på 250 Mkr vardera med löptider på 5 respektive 10 år i svenska kronor. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 8 000 Mkr. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade per sista september. Bekräftade kreditfaciliteter, genomförda obligationsemissioner samt stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. ECP-programmet utgör Akademiska Hus huvudsakliga kortfristiga finansieringskälla och utestående volym är i princip oförändrad vid kvartalets slut.

Nettolåneskulden uppgick per sista september till 35 842 Mkr vilket motsvarar en minskning med 181 Mkr sedan årsskiftet. Belåningsgraden uppgick till 30,3 procent (29,2).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Bruttolåneskuld ¹⁾	-43 519	-41 038	-41 412
Säkerhet för derivat, netto	-1 803	-3 063	-1 350
Likvida medel	8 992	8 827	5 910
Övriga kortfristiga fordringar	488	1 168	829
Summa nettolåneskuld	-35 842	-34 106	-36 023
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-37 057	-35 857	-36 185

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 sista september uppgick till 8,3 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 uppgick per sista september till 5,1 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, vilken bekräftades i september.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, sep 2026	Ränte- bindning, år, dec 2025	Kapital- bindning, år, sep 2026	Kapital- bindning, år, dec 2025
Grundportfölj	4,1	4,1	7,6	7,9
Lång portfölj	16,9	17,1	16,9	17,1
Total portfölj	5,1	5,5	8,3	8,9

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2026	15 828	1 326
2027–2031	16 237	14 557
2032–2036	5 080	13 099
2037–2041	4 739	7 179
2042–2046	1 130	5 531
2047–2051	505	1 827
TOTAL	43 519	43 519

I tabellen ovan visas nominella belopp.

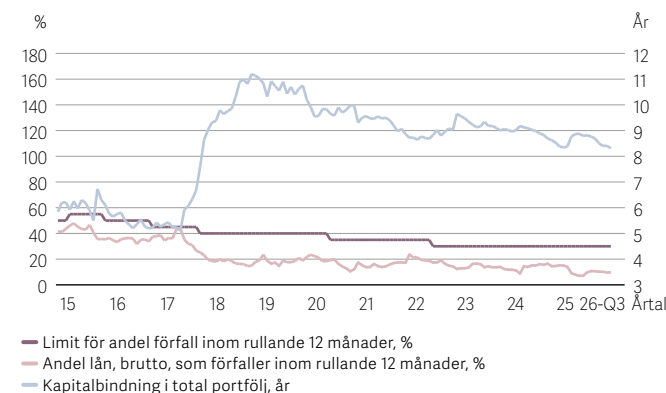
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2026-09-30
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	9,8
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,1
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	6,6
Andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,7
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivatransaktioner	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	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 911	3 319	3 764
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	884	633	1 238
Betald skatt	64	-189	-417
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	3 860	3 763	4 585
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 069	-531	-835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4	1	57
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	4 933	3 232	3 807
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 599	-2 129	-2 988
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-63	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	246	—	2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-11	-5	-8
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-86	-15	24
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	—	—	-117
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 513	-2 149	-3 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	10 927	12 514	18 141
Återbetalning av lån	-8 786	-9 100	-14 355
Realiserade derivat samt CSA	475	-1 342	-3 030
Utbetald utdelning	-1 954	-1 237	-2 473
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	662	836	-1 718
PERIODENS KASSAFLÖDE	3 082	1 919	-998
Likvida medel vid periodens ingång	5 910	6 908	6 908
Likvida medel vid periodens slut	8 992	8 827	5 910

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 860 Mkr (3 763).

Kassaflödespåverkan från investeringsverksamheten uppgår till -2 513 Mkr (-2 149). Detta beror främst på ökade investeringar i förvaltningsfastigheter om -2 599 Mkr (-2 129) men uppvägs av försäljningslikvid om 246 Mkr (0). Förvärv av Frescatihallen påverkar med -63 (0).

Under perioden har kassaflödespåverkan från finansieringsverksamheten bidragit med 662 Mkr (836), vilket är något mindre än föregående år. Detta beror framförallt på en läge nettoupplåning och ett högre inflöde av CSA-säkerheter, men motverkas av en högre utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 3 082 Mkr (1 919).

Kvartalsöversikt

För definition av nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2025.

RESULTATRÄKNINGAR

	2026			2025				2024		
Mkr	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Hysesintäkter	1 949	1 986	2 019	2 002	1 970	1 964	2 011	1 976	1 927	1 965
Driftöverskott	1 530	1 495	1 446	1 414	1 534	1 515	1 472	1 423	1 536	1 474
Räntenetto	-241	-199	-216	-215	-243	-182	-231	-223	-266	-258
Finansnetto	-95	-388	-295	-173	-143	-381	-193	-127	-390	-460
Förvaltningsresultat	1 226	1 239	1 171	1 135	1 243	1 278	1 191	1 137	1 218	1 149
Värdeförändring fastigheter	-237	-170	-256	-751	158	-377	-175	-566	-749	-924
Periodens resultat	922	735	679	348	1 207	573	853	545	291	31

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2026			2025				2024		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Lokalarea, Tkvm	3 370	3 360	3 385	3 407	3 407	3 406	3 404	3 403	3 416	3 414
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	118 470	117 553	117 143	116 724	116 619	115 553	115 253	114 883	114 615	115 297
Investeringar i fastigheter, Mkr	1 102	837	675	859	1 007	577	545	845	407	709
Fastighetsförvärv, Mkr	63	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Fastighetsförsäljningar, Mkr	-6	-268	—	2	—	—	—	12	340	—
Driftöverskottsgrad, %	72,1	72,1	69,9	72,9	74,7	72,2	71,1	73,4	70,6	70,2
Direktavkastning, % ¹⁾	5,0	5,1	5,1	5,1	5,1	5,2	5,1	4,6	4,8	4,8
Totalavkastning R12, % ¹⁾	3,8	4,2	4,0	4,1	4,3	3,5	3,0	3,5	1,4	1,4
Totalavkastning R84, % ¹⁾	6,8	7,0	7,2	7,3	7,5	7,7	7,9	8,2	8,5	8,9
Ekonomisk vakansgrad, %	2,8	2,8	2,8	3,3	3,2	3,0	2,6	2,6	2,6	2,8

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2026			2025				2024		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Soliditet, %	44,9	45,3	47,6	47,5	46,1	46,0	48,5	47,1	47,2	47,6
Nettolåneskuld, Mkr ²⁾	-35 842	-35 975	-35 126	-36 023	-34 106	-35 699	-34 064	-34 194	-33 271	-34 486
Belåningsgrad, % ²⁾	30,3	30,6	30,0	30,9	29,2	30,9	29,6	29,8	29,0	29,9
Nettoskuldkvot, ggr ²⁾	6,4	6,4	6,2	6,3	6,4	6,2	6,0	6,1	6,2	6,5
Räntetäckningsgrad, % ³⁾	578	568	563	546	531	520	483	469	440	435
Total finansieringskostnad, %	2,9	3,9	3,3	2,5	2,8	3,4	2,1	3,8	4,5	4,6
Räntebindningstid, år	5,1	5,3	5,9	5,5	5,8	5,8	6,2	5,9	6,2	5,5

1) Inklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

2) Bruttolåneskulden 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	2026 juli-sep	2025 juli-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 helår
Fastighetsintäkter	2 000	1 996	6 080	6 054	8 145
Fastighetskostnader	-910	-872	-2 720	-2 431	-3 648
DRIFTÖVERSKOTT	1 090	1 124	3 360	3 623	4 497
Centrala administrationskostnader	-27	-16	-60	-49	-66
Utvecklingskostnader	-16	-12	-58	-43	-70
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-489	-385	-1 470	-1 162	-1 564
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	558	710	1 772	2 369	2 797
Ränteintäkter	50	33	105	137	179
Räntekostnader	-320	-305	-839	-883	-1 164
Värdeförändring finansiella instrument	167	121	-62	1	63
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	592
RESULTAT FÖRE SKATT	454	558	976	1 624	2 466
Skatt	-96	-116	-205	-336	-515
PERIODENS RESULTAT	358	442	772	1 288	1 951

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2026 juli-sep	2025 juli-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 helår
Periodens resultat	358	442	772	1 288	1 951
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	100	16	124	40	14
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-21	-3	-26	-8	-3
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	80	13	99	31	11
PERIODENS TOTALRESULTAT	438	455	870	1 320	1 962

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 moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	0	1	0
Förvaltningsfastigheter	62 175	49 747	62 251
Inventarier och installationer	45	36	38
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Fordringar hos dotterbolag	73	30	30
Derivatinstrument	3 499	3 627	3 294
Övriga långfristiga fordringar	458	410	372
Summa anläggningstillgångar	66 250	53 851	65 985
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	442	813	17
Fordringar hos dotterbolag	16	—	—
Övriga kortfristiga fordringar	1 990	2 688	3 417
Likvida medel	8 992	8 827	5 910
Summa omsättningstillgångar	11 441	12 328	9 344
SUMMA TILLGÅNGAR	77 691	66 179	75 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 636	8 029	18 673
Obeskattade reserver	1 144	1 737	1 145
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	40 581	36 977	39 389
Derivatinstrument	1 953	1 230	1 670
Uppskjuten skatt	5 567	2 900	5 535
Övriga långfristiga skulder	268	392	239
Summa långfristiga skulder	48 369	41 499	46 833
Kortfristiga skulder			
Lån	4 687	6 951	3 252
Derivatinstrument	0	37	64
Skulder hos dotterbolag	127	5	—
Övriga kortfristiga skulder	7 727	7 921	5 363
Summa kortfristiga skulder	12 542	14 914	8 679
Summa skulder	60 911	56 413	55 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	77 691	66 179	75 330

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 överens-stämmer, 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 2025.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering.

IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Avtal har tecknats per 7 oktober med Göteborgs stad om försäljning av fastigheten Annedal 20:2 i Göteborg. Köpeskillingen beräknas på ett underliggande fastighetsvärde om 135 miljoner kronor. Affären är villkorad av erforderliga kommunala beslut och tillträde sker när samtliga villkor är uppfyllda.

RISKHANTERING

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 24–26 i årsredovisningen 2025. Inga väsentliga förändringar har skett i bolagets risker sedan årsredovisningen publicerades.

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 21 oktober 2026

Caroline Arehult
Verkställande direktör

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2026	10 februari 2027
Årsredovisning 2026	17 mars 2027
Delårsrapport januari–mars	28 april 2027
Delårsrapport april–juni	12 juli 2027

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

Revisorns granskningsrapport

Till styrelsen i Akademiska Hus AB, org nr 556459-9156

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 revisionssed 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 21 oktober 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor