



AKADEMISKA HUS

DELÅRSRAPPORT | KVARTAL 1

1 JANUARI – 31 MARS 2026



VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Campusområdet vid Luleå tekniska universitet kommer att genomgå en omfattande utveckling som planeras vara färdigställd 2034. Tre nya byggnader ska möta lärosätets behov av flexibla och moderna lokaler. Totalt beräknar Akademiska Hus investera cirka 5,5 miljarder kronor i projektet som är bolagets största satsning någonsin.
- Akademiska Hus har nått sitt långsiktiga energimål. Den levererade energin till bolagets fastigheter har minskat med 48,5 procent mellan åren 2000 och 2025. Från 2026 gäller ett nytt energimål för Akademiska Hus: att minska mängden levererad energi med ytterligare 10 procent till år 2030.
- Genom att uppgradera i stället för att byta ut har vi energieffektiviserat cirka 2 700 fönster i BMC-kvarteret inom Medicinska fakulteten i Lund. Resultatet är en energibesparing på cirka 450 000 kWh per år, minskad materialanvändning och en bättre arbetsmiljö för de som vistas i lokalerna.
- Akademiska Hus får ACAN Sveriges pris Tänk om 2026 för avbrytandet av Kunskapens Fyr. Projektet, som skulle ersätta delar av universitetsbiblioteket i Göteborg, innebar rivning av befintliga lokaler för att ge plats åt en ny byggnad. Istället för att gå vidare med den ursprungliga planen omarbetades projektet för att hitta lösningar som både möter verksamhetens behov och ligger i linje med Akademiska Hus skärpta klimatmål.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – mars

- Hyresintäkterna uppgick till 2 019 Mkr (2 011), en ökning om 0,4 procent mot föregående år.
- Driftöverskottet uppgick till 1 446 Mkr (1 472), en minskning mot föregående år med 2 procent. Minskningen beror främst på högre kostnader för uppvärmning.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -256 Mkr (-175).
- Räntenettot uppgick till -216 Mkr (-231) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -59 Mkr (59).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 171 Mkr (1 191), en minskning med 2 procent mot föregående år till följd av lägre driftöverskott.
- Belåningsgraden uppgick till 30,0 procent (29,6) vid periodens utgång.
- Totalavkastningen på rullande tolv månader uppgick till 4,0 procent (3,0). Totalavkastningen rullande 84 månader uppgick till 7,2 procent (7,9).

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2026 jan-mars	2025 jan-mars	Rullande 12 mån april 25-mars 26	2025 helår	2024 helår
Hyresintäkter, Mkr	2 019	2 011	7 955	7 947	7 860
Driftöverskott, Mkr	1 446	1 472	5 909	5 935	5 856
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-256	-175	-1 226	-1 145	-1 885
Räntenetto, Mkr	-216	-231	-856	-872	-1 008
Förvaltningsresultat, Mkr	1 171	1 191	4 827	4 846	4 617
Periodens resultat, Mkr	679	853	2 807	2 982	2 020
Belåningsgrad, %	30,0	29,6	30,0	30,9	29,8
Räntetäckningsgrad, %	*	*	563	546	469
Totalavkastning R12, %	4,0	3,0	4,0	4,1	3,5
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,2	7,9	—	7,3	8,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	117 143	115 253	117 143	116 724	114 883
Taxonomiförenlig omsättning, %	58	57	—	58	57

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden.

¹⁾ Beräknas på en rullande 84 månaders period.

VD HAR ORDET

Fokus och prioritering för stärkt kundvärde



Ökat fokus för att stärka lärosätenas vardag och utveckling

Vi har inlett året med att ta ytterligare steg i vår strategiska förflyttning. Vår inriktning är tydlig – vi ska bli mer fokuserade för att ännu bättre kunna möta lärosätenas behov av en problemfri vardag och skapa förutsättningar för deras långsiktiga utveckling. Det innebär att vi prioriterar hårdare i hela vår verksamhet och lägger våra resurser där de gör störst nytta för våra kunder och vår ägare.

Tydligare prioritering i vår fastighetsportfölj

En viktig del i detta är hur vi utvecklar vår fastighetsportfölj. Vi ser över vårt bestånd med ett tydligt fokus på de miljöer som är strategiskt viktiga för utbildning, forskning och samverkan. Samtidigt kan det innebära att vi avyttrar fastigheter som inte har en tydlig koppling till vårt kärnuppdrag eller där andra aktörer kan skapa större värde. På så sätt stärker vi vår förmåga att investera i och utveckla de campusmiljöer som bäst stödjer lärosätenas verksamhet.

Översyn för ökat fokus och stärkt leveransförmåga

Parallellt genomför vi en bred översyn av vår verksamhet. Vi ser över hur vi arbetar, vad vi prioriterar och hur vi använder våra resurser, med målet att stärka vår leveransförmåga. Det handlar om att bli snabbare, effektivare och mer fokuserade – och därigenom skapa ännu större värde för lärosätena och vår ägare. Som en del av detta ser vi alltså nu även över vår organisation och våra arbets sätt. Det innebär att vi kommer anpassa vår bemanning och kompetens utifrån den inriktning vi nu tar.

Långsiktig satsning på campusutveckling i Luleå

Ett exempel på hur vi tydligare prioriterar i vårt arbete och utveckling utifrån lärosätenas behov är utvecklingen av campus i Luleå tillsammans med Luleå tekniska universitet. Satsningen, med en investeringsram om cirka 5,5 miljarder kronor, är den största i Akademiska Hus historia och kommer att genomföras etappvis fram till 2034, med byggstart under 2026. Genom tre nya byggnader och en successiv omvandling av campus skapar vi moderna, flexibla och hållbara miljöer för utbildning,

forskning och innovation. Samtidigt utvecklas campus till en mer sammanhållen och attraktiv plats med utrymme för universitetets fortsatta utveckling.

Energimålet nått – halverad energianvändning

Efter 25 års målmedvetet arbete har vi nu nått vårt långsiktiga energimål och halverat mängden levererad energi i vårt bestånd – där även kundernas verksamhetsenergi räknas in. Det är ett resultat av ett systematiskt arbete i nära samverkan med våra kunder och ett kvitto på vad vi kan åstadkomma tillsammans över tid.

Med ett skarpare fokus och tydligare prioriteringar vill vi stärka vår position som strategisk partner till Sveriges lärosäten – och driva utvecklingen av framtidens campus för kunskap, innovation och hållbar samhällsutveckling.

*Caroline Arehult
Verkställande direktör*



Foto: Teknikhöjden, Stockholm | Akademiska Hus

FRÅN DEMONTERING TILL RESURS: SAMVERKAN SOM FRÄMJAR ÅTERBRUK AV BETONG OCH GLAS

Teknikhöjden är en tomställd byggnad från 1960-talet som ägs av Akademiska Hus och ligger vid campus Albano i Stockholm. Byggnaden omfattas av ett rivningsbeslut till följd av en sedan länge beslutad detaljplan och ingår nu i flera innovationsprojekt.

Ett av projekten genomförs i samarbete med NCC. Tillsammans har vi utvecklat nya arbetssätt för att möjliggöra ett ökat återbruk av tunga konstruktionsdelar och byggmaterial med högt klimatavtryck. Teknikhöjden har en platsgjuten stomme, innerväggar i lättbetong och betong samt prefabricerade fasadelement i betong. Demonteringsarbetet pågår fram till sommaren med ambitionen att återbruka upp till 70 procent av stommen.

Ett annat projekt, i samarbete med Ragn-Sells, fokuserar på återvinning av planglas. Totalt har 135 fönster med en vikt på över 10 ton demonterats. Glasets tas sedan om hand som avfall, men i stället för att gå till deponi återvinns det till ny råvara och blir en del av glasets cirkulära kretslopp – ett viktigt steg från linjär avfallshantering till ett system där avfall blir en värdefull resurs.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING OCH STYRNING

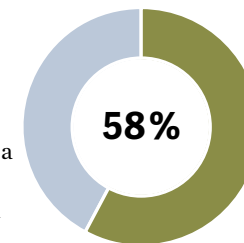
Vår hållbarhetsrapportering syftar till att ge en rättvisande och transparent bild av Akademiska Hus hållbarhetsarbete. Fokus ligger på att vidareutveckla strukturer, processer och digitalt stöd som möjliggör god kvalitet, tydlig ansvarsfördelning och spårbarhet i både data och genomförda åtgärder.

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

En livscykelanalys från 2050 Consulting visar att en helt cirkulär glasprocess minskar klimatpåverkan med 53 procent. Dessutom sparas cirka 30 procent energi jämfört med nyproduktion och behovet av jungfrulig kiselsand minskar kraftigt.

TAXONOMI

58 (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.



automatisering inom klimatredovisning, vilket bidrar till mer tillförlitlig uppföljning och effektivare interna processer.

Väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån den dubbla väsentlighetsanalysen är fortsatt vägledande och integrerade i bolagets strategi och styrning. Den preliminära inriktningen är att årsredovisningen för 2026 utformas enligt GRI och EU-taxonomin, samtidigt som vi följer utvecklingen av framtida rapporteringskrav. Ambitionen är att rapporteringen ska vara relevant och anpassningsbar över tid.

Projekt



Under kvartalet har ett större beslutat projekt (VKU i Luleå där lärosätet samlar all vibrationskänslig utrustning) och ett större planerade projekt (Scilifelab) tillkommit samtidigt som ett planerat projekt avslutats på initiativ av kund (Samhällsvetenskapligt centrum). Detta har påverkat den totala projektportföljen som ökar med 500 Mkr.

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 projekten finns huvudsakligen i Göteborgs- och Stockholmsområdena och det allra största projektet är 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 under ett tak. Några av de andra projekten avser ytor som lärosätena lämnat för att flytta till av oss nybyggda lokaler. I denna kategori återfinns Nobels väg 3, Zoologen, Fysiologen, Vinterträdgården och Noctua. Det finns även projekt som syftar till att anpassa befintliga lokaler efter lärosätenas nya behov, EBM, Bibliotekshuset och Scilifelab är bra exempel på detta.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2026-03-31	2025-12-31
Beslutade investeringar ¹⁾	7 900	7 300
Planerade investeringar ²⁾	7 300	7 400
BESLUTADE OCH PLANERADE INVESTERINGAR	15 200	14 700
varav redan investerat i pågående projekt	-3 600	-3 300
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE INVESTERINGAR	11 600	11 400

Beslutade projekt per 2026-03-31

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Total projektram, Mkr	Varav investeringar, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Andel upp-arbetat, %	Miljö-byggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Nya Konst	Göteborg	Undervisning	1 953	1 944	82	36	Guld	33 000	2029-Q2	Göteborgs universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Undervisning	529	529	97	54	Silver	9 200	2027-Q2	Göteborgs universitet
Mira Johanneberg	Göteborg	Bostad	522	522	79	5	Guld	9 500	2028-Q2	Stiftelsen Chalmers studentbostäder
VKU	Luleå	Laboratorium	446	446	100	0	Silver	3 900	2029-03	Luleå tekniska universitet
Nobels väg 3/ CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	278	278	88	62	Silver	-	2027-Q1	Alvotech
Zoologen	Göteborg	Laboratorium	386	249	29	2	-	-	2027-Q2	Akademiska Hus
EBM	Göteborg	Laboratorium	591	222	100	32	-	448	2029-Q3	Göteborgs universitet
Fysiologen	Stockholm	Undervisning	215	215	22	94	Silver	-	2026-Q2	Akademiska Hus
Vinterträdgården	Stockholm	Laboratorium	172	172	79	17	Guld	-	2027-Q1	Elekta
Noctua	Stockholm	Bostad	138	128	0	7	Silver	-	2028-Q3	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Undervisning	136	113	100	72	Silver	400	2026-Q4	Sveriges lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr				3 082						
TOTALT				7 900		53		56 448		

Planerade projekt per 2026-03-31

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investering, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Framtidens Campus Luleå	Luleå	Undervisning	5 104	57 445	2034	Luleå tekniska universitet
RISE Samlokalisering	Stockholm	Kontor	291	-	2031	RISE
Universum	Umeå	Undervisning	208	1 400	2028	Umeå universitet
Scilifelab	Stockholm	Laboratorium	218	432	2027	KTH
Vitsippan	Ultuna	Kontor/Laboratorium	153	-	2028	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			1 326	-		
TOTALT			7 300	59 277		

1) Beslutade: styrelsen har tagit genomförandebeslut.

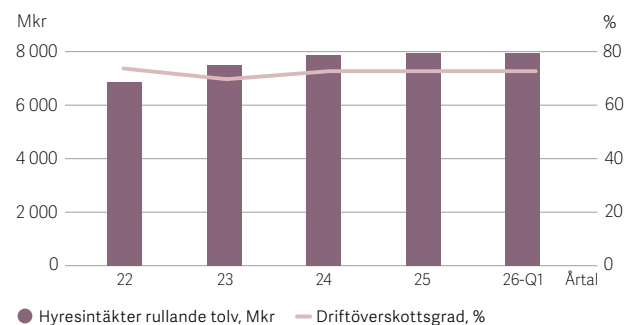
2) Planerade: styrelsen har tagit projekteringsbeslut.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	Rullande 12 mån april 25-mars 26	2025 helår
Hysesintäkter	2 019	2 011	7 955	7 947
Övriga förvaltningsintäkter	49	59	187	196
Summa fastighetsintäkter	2 068	2 070	8 142	8 143
Driftkostnader	-398	-367	-1 259	-1 228
Underhållskostnader	-34	-37	-148	-150
Fastighetsadministration	-137	-146	-552	-561
Övriga förvaltningskostnader	-53	-49	-273	-269
Summa fastighetskostnader	-622	-598	-2 232	-2 208
DRIFTÖVERSKOTT	1 446	1 472	5 909	5 935
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-66	-66
Utvecklingskostnader	-23	-14	-79	-70
Ränteintäkter	33	124	87	178
Räntekostnader	-249	-355	-943	-1 049
Tomträttsavgälder	-21	-21	-81	-81
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 171	1 191	4 827	4 846
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-256	-175	-1 226	-1 145
Värdeförändring finansiella instrument	-59	59	-55	63
RESULTAT FÖRE SKATT	856	1 075	3 546	3 764
Skatt	-178	-221	-739	-783
PERIODENS RESULTAT	679	853	2 807	2 982
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	679	853	2 807	2 982

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	Rullande 12 mån april 25-mars 26	2025 helår
Periodens resultat	679	853	2 807	2 982
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	12	2	24	14
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	0	-5	-3
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	9	2	19	11
PERIODENS TOTALRESULTAT	688	855	2 826	2 993
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	688	855	2 826	2 993

HYSESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Kommentar till rörelseresultat

FÖRSTA KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat har minskat med 19 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 171 Mkr (1 191). Det något lägre resultatet förklaras av högre driftkostnader, främst ökade kostnader för uppvärmning till följd av ett svalare kvartal jämfört med föregående år. Resultatet påverkas också av högre utvecklingskostnader. Kvartalets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -256 Mkr (-175), vilket främst är en följd av sänkta marknadshyresantaganden samt aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande.

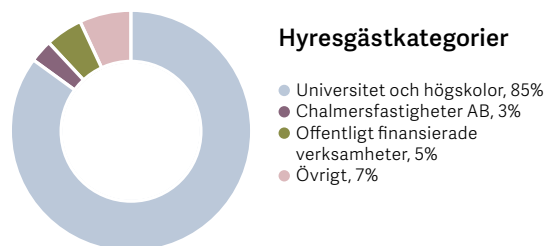
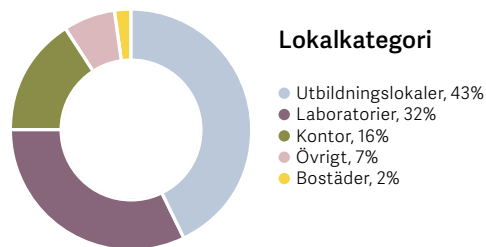
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 8 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 2 019 Mkr (2 011). Index har bidragit med en ökning om 15 Mkr och nettot av driftsättningar bidrar med 2 Mkr. Två större vakanser uppkomna under föregående år påverkar med -14 Mkr. Övriga förändringar såsom nedsättningar och rabatter påverkar med -5 Mkr samtidigt som kundanpassningar ökar intäkterna med 10 Mkr. I det jämförbara beståndet minskade hyresintäkterna med 0,1 procent jämfört med föregående år till följd av tillkommande vakanser. Övriga förvaltningsintäkter minskar med 10 Mkr och förklaras av lägre engångsersättning än föregående år.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader, som består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning, har ökat med 32 Mkr. Ökningen beror främst på ökade uppvärmningskostnader till följd av ett svalare kvartal jämfört med föregående år. Av driftkostnaderna om 398 Mkr (367) utgör mediaförsörjning 274 Mkr (238). Tillsyn och skötsel uppgår till 123 Mkr (129). Underhållskostnaderna minskade med 3 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 34 Mkr (37).

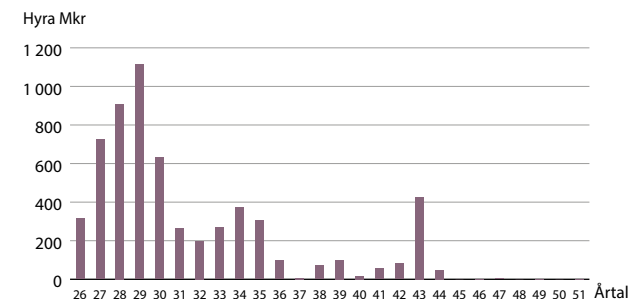
VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV LOKALER



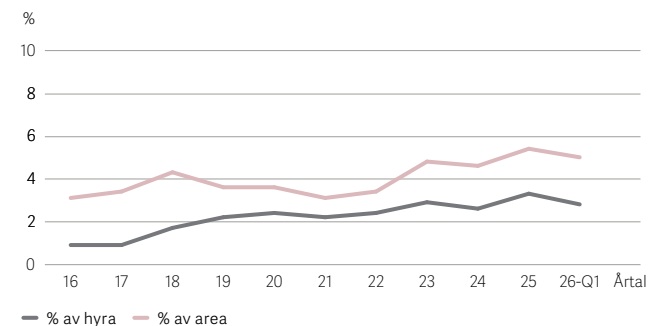
UTHYRNINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

Den ekonomiska vakansen utgör 2,8 procent (3,3 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter, vilket motsvarar 232 Mkr på årsbasis (272 vid årsskiftet). Mätt i area utgör vakansgraden 5,0 procent (5,4 vid årsskiftet). Minskningen beror på att två ombyggnadsprojekt med vakanta ytor har startats. 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 31 mars 10,0 (9,8 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,6 år (5,6 vid årsskiftet).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



VAKANSGRAD



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna minskar med 9 Mkr och uppgick till 152 Mkr (161). Minskningen är främst hänförlig till lägre kostnad för personal och konsulter.

ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 4 Mkr och uppgick till 53 Mkr (49). Utvecklingskostnader har ökat med 10 Mkr och uppgick till 23 Mkr (13). Ökningen är främst hänförlig till att fler och större pågående projekt än motsvarande period föregående år.

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till -216 (-231) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 2,60 procent (2,78), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 24 Mkr (31) 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

	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	2,73	3,02	2,91
Räntenetto ränteswappar, %	-0,13	-0,23	-0,21
Räntenetto, %	2,60	2,78	2,71
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,65	-0,67	-0,17
Total finansieringskostnad, %	3,26	2,11	2,53

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-240	-260	-1 027
Räntenetto derivat	12	20	74
Övriga räntekostnader	-10	-22	-34
Aktiverade räntekostnader projekt	24	31	115
Totalt räntenetto	-216	-231	-872
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
– realiserade	23	81	85
– realiserade	26	23	83
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-108	-46	-106
Totala värdeförändringar	-59	59	63
Tomträttsavgäld	-21	-21	-81
Redovisat finansnetto	-295	-193	-890

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheterna uppgick till -256 Mkr (-175) varav 0 Mkr (0) avser realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är hänförliga till aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande, förändringar i marknadshyresantaganden och andra justeringar av underliggande kassaflöde.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -59 Mkr (59) för perioden. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där drygt 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisik exponering utgörs därmed till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget kan påverka resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen 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.

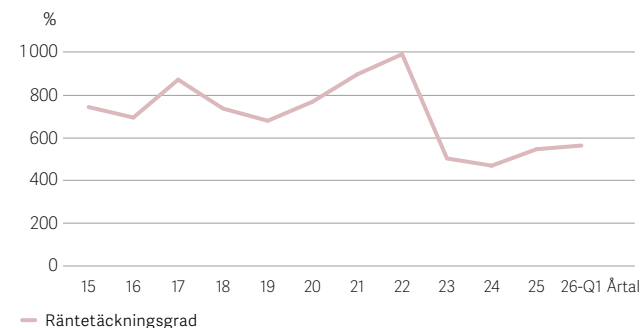
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

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 0,16 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus och uppgår till 2,82 procent per sista mars, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Vid beräkning av röntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Röntetäckningsgraden är på en god nivå, 563 procent (483), se diagram ovan.

Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	0	1	1
Förvaltningsfastigheter	117 143	115 253	116 724
Tomträtter	2 623	2 623	2 623
Inventarier och installationer	43	37	38
Derivatinstrument	3 357	3 069	3 294
Övriga långfristiga fordringar	401	359	370
Summa anläggningstillgångar	123 567	121 342	123 050
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	383	748	17
Övriga kortfristiga fordringar	2 401	2 135	3 418
Summa kortfristiga fordringar	2 784	2 883	3 434
Likvida medel			
Likvida medel	7 012	5 923	5 910
Summa likvida medel	7 012	5 923	5 910
Summa omsättningstillgångar	9 796	8 807	9 344
SUMMA TILLGÅNGAR	133 363	130 149	132 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	63 531	63 178	62 843
SKULDER			
Lån	38 084	33 185	39 389
Derivatinstrument	1 658	1 342	1 670
Uppskjuten skatt	17 081	16 725	16 988
Långfristig skuld tomträtt	2 623	2 623	2 623
Övriga långfristiga skulder	211	358	208
Summa långfristiga skulder	59 656	54 234	60 878
Lån	4 317	6 973	3 252
Derivatinstrument	2	146	64
Övriga kortfristiga skulder	5 858	5 619	5 358
Summa kortfristiga skulder	10 177	12 737	8 673
Summa skulder	69 833	66 971	69 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	133 363	130 149	132 394

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 2025-01-01	2 135	—	-17	88	60 116	62 322
Summa totalresultat, jan–mars 2025	—	—	2	—	853	855
EGET KAPITAL 2025-03-31	2 135	—	-15	88	60 970	63 178
Utdelningar ¹⁾	—	—	—	—	-2 473	-2 473
Justering fusionsresultat	—	—	—	—	1	1
Summa totalresultat, april–dec 2025	—	—	9	—	2 129	2 138
EGET KAPITAL 2025-12-31	2 135	—	-6	88	60 625	62 843
Summa totalresultat, jan–mars 2026	—	—	9	—	679	688
EGET KAPITAL 2026-03-31	2 135	—	3	88	61 305	63 531

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

Kommentar till balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid kvartalets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 117 143 Mkr, en ökning med 419 Mkr jämfört med årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -256 Mkr (-175), vilket motsvarar en procentuell minskning med 0,2 procent jämfört med årsskiftet (-0,2). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 675 Mkr (545), varav 219 Mkr (201) avser aktiverat underhåll, förvärv om 0 Mkr (0) samt försäljningar om 0 Mkr (0).

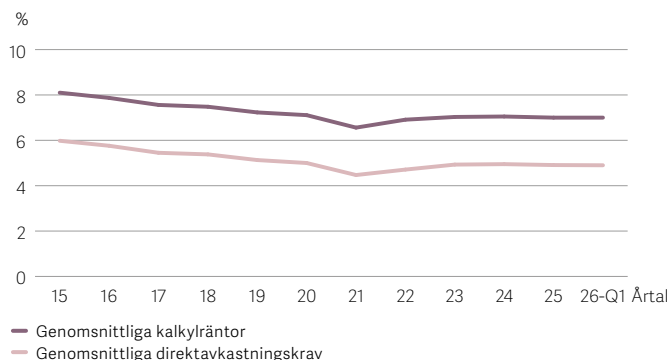
Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har stärkts tydligt under årets inledande kvartal. Till och med mars uppgick transaktionsvolymen till 56 miljarder kronor, en ökning med 58 procent jämfört med samma period föregående år och den starkaste starten sedan 2015. Aktiviteten har framför allt drivits av större portföljtransaktioner, med logistik- och industrifastigheter samt samhällsfastigheter som de mest omsatta segmenten. Fastighetsfonder har varit största nettoköpare och även utgjort de största nettosäljarna. Intresset från utländska investerare har ökat något. Kontorsmarknaden fortsätter att präglas av en tydlig polarisering, där efterfrågan är stark för moderna och välbelägna fastigheter, samtidigt som sekundära och perifera lägen möter ökad konkurrens. Sammantaget indikerar marknadssignalerna en gradvis återhämtning under 2026. Akademiska Hus bedömda direktavkastningskrav och kalkylränta har lämnats oförändrade under kvartalet och uppgår till 4,90 procent (4,96) 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 tyfastigheter. 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.

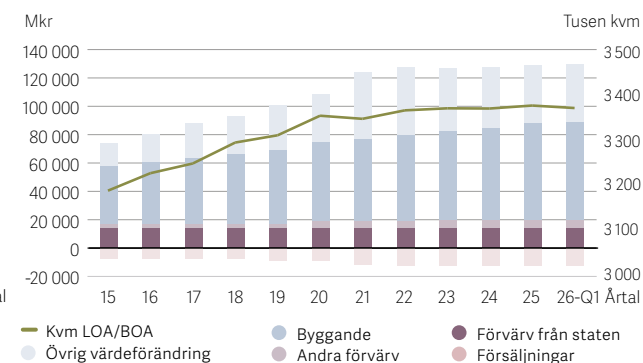
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2026 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	116 724	114 883	114 883
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	675	545	2 988
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	—	—	-2
± Marknadsvärdeförändring	-256	-175	-1 145
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	—	1 010
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	—	-314
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	—	—	—
Varav övrig värdeförändring	-256	-175	-1 842
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	117 143	115 253	116 724

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2026-03-31

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	80	404	0,3	-80	-404	-0,3
Vakanser	-76	-1 048	-0,9	76	1 048	0,9
Driftkostnader	-13	-135	-0,1	13	135	0,1
varav mediaförsörjning	8	66	-0,1	8	66	0,1
Kalkylränta	-7 899	-7 899	-6,7	7 899	7 899	6,7
Direktavkastningskrav	-10 748	-10 748	-9,2	10 748	10 748	9,2

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Under det första kvartalet har likviditeten i Akademiska Hus varit god och inga obligationsemissioner har genomförts. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 8 000 Mkr. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade per sista mars. De bekräftade kreditfaciliteterna, NIB-lånet i december och genomförda obligations-emissioner under hösten samt de stabila kvartalsvisa hyresinbetalningarna har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kostnadseffektiv kortfristig finansiering under ECP-programmet har varit oförändrat under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista mars till 35 126 Mkr vilket motsvarar en minskning med 898 Mkr sedan årsskiftet. Belåningsgraden uppgick till 30,0 % (29,6 %).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Bruttolåneskuld ¹⁾	-40 519	-38 234	-41 412
Säkerhet för derivat, netto	-1 913	-1 989	-1 350
Likvida medel	7 012	5 928	5 910
Övriga kortfristiga fordringar	294	232	829
Summa nettolåneskuld	-35 126	-34 064	-36 023
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-36 459	-35 471	-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 mars uppgick till 8,8 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 förlängts något under kvartalet och uppgick per sista mars till 5,9 år i den totala portföljen.

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning längre än 15 år

Sedan 1996 har Akademiska Hus en långfristig rating på AA med stable outlook från S&P Global.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2026	12 220	2 415
2027–2031	14 991	11 859
2032–2036	6 928	12 850
2037–2041	4 747	6 038
2042–2046	1 130	5 531
2047–2051	505	1 827
TOTAL	40 519	40 519

I tabellen ovan visas nominella belopp.

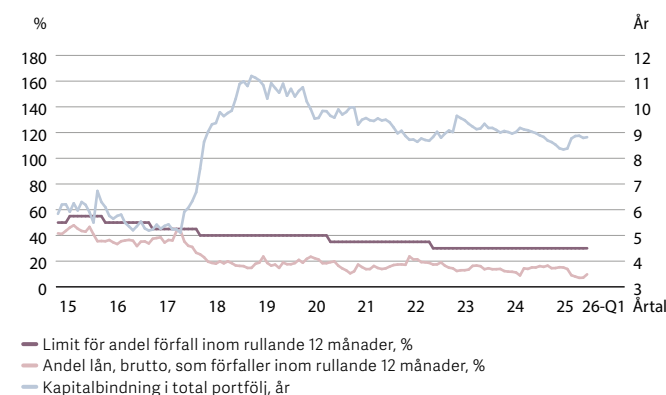
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2026-03-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	9,8
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,5
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	9,4
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	2026 jan–mars	2025 jan–mars	2025 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	856	1 075	3 764
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	357	287	1 238
Betald skatt	-227	-227	-417
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	986	1 135	4 585
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1037	250	-835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	58	-14	57
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 081	1 371	3 807
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-675	-545	-2 988
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	—	2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-7	-3	-8
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-30	36	24
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	—	—	-117
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-712	-512	-3 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	2 180	3 459	18 141
Återbetalning av lån	-3 035	-2 852	-14 355
Realiserade derivat samt CSA	588	-2 451	-3 030
Utbetald utdelning	—	—	-2 473
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-267	-1 844	-1 718
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 102	-985	-998
Likvida medel vid periodens ingång	5 910	6 908	6 908
Likvida medel vid periodens slut	7 012	5 923	5 910

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 986 Mkr (1 135).

Kassaflödespåverkan av investeringsverksamheten uppgår -712 Mkr (-512). Detta beror främst på ökade investeringar i förvaltningsfastigheter om -675 Mkr (-545).

Under perioden har kassaflödespåverkan från finansieringsverksamheten bidragit negativt med -267 Mkr (-1 844). Detta är en ökning med 1 577 Mkr jämfört med motsvarande period 2025. Detta beror framför allt på ett inflöde av CSA-säkerheter i år jämfört med ett större utflöde 2025 men motverkas av nettoamortering i år mot nettoupplåning föregående år.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1 102 Mkr (-985).

Kvartalsöversikt

För definition av nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2025.

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hysesintäkter	2 019	2 002	1 970	1 964	2 011	1 976	1 927	1 965	1 992
Driftöverskott	1 446	1 414	1 534	1 515	1 472	1 423	1 536	1 474	1 422
Räntenetto	-216	-215	-243	-182	-231	-223	-266	-258	-262
Finansnetto	-295	-173	-143	-381	-193	-127	-390	-460	-303
Förvaltningsresultat	1 171	1 135	1 243	1 278	1 191	1 137	1 218	1 149	1 112
Värdeförändring fastigheter	-256	-751	158	-377	-175	-566	-749	-924	353
Periodens resultat	679	348	1 207	573	853	545	291	31	1 152

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Lokalarea, Tkvm	3 385	3 407	3 407	3 406	3 404	3 403	3 416	3 414	3 407
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	117 143	116 724	116 619	115 553	115 253	114 883	114 615	115 297	115 511
Investeringar i fastigheter, Mkr	675	859	1 007	577	545	845	407	709	588
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Fastighetsförsäljningar, Mkr	—	2	—	—	—	12	340	—	30
Driftöverskottsgrad, %	69,9	72,9	74,7	72,2	71,1	73,4	70,6	70,2	70,0
Direktavkastning, % ¹⁾	5,1	5,1	5,1	5,2	5,1	4,6	4,8	4,8	4,7
Totalavkastning R12, % ¹⁾	4,0	4,1	4,3	3,5	3,0	3,5	1,4	1,4	2,3
Totalavkastning R84, % ¹⁾	7,2	7,3	7,5	7,7	7,9	8,2	8,5	8,9	9,2
Ekonomisk vakansgrad, %	2,8	3,3	3,2	3,0	2,6	2,6	2,6	2,8	2,8

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2026	2025				2024			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Soliditet, %	47,6	47,5	46,1	46,0	48,5	47,1	47,2	47,6	48,9
Nettolåneskuld, Mkr ²⁾	-35 126	-36 023	-34 106	-35 699	-34 064	-34 194	-33 271	-34 486	-33 557
Belåningsgrad, % ²⁾	30,0	30,9	29,2	30,9	29,6	29,8	29,0	29,9	29,1
Nettoskuldkvot, ggr ²⁾	6,2	6,3	6,4	6,2	6,0	6,1	6,2	6,5	6,4
Räntetäckningsgrad, % ³⁾	563	546	531	520	483	469	440	435	455
Total finansieringskostnad, %	3,3	2,5	2,8	3,4	2,1	3,8	4,5	4,6	3,6
Räntebindningstid, år	5,9	5,5	5,8	5,8	6,2	5,9	6,2	5,5	5,6

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 jan-mars	2025 jan-mars	2025 helår	2024 helår
Fastighetsintäkter	2 068	2 070	8 145	8 307
Fastighetskostnader	-866	-818	-3 648	-3 007
DRIFTÖVERSKOTT	1 202	1 252	4 497	5 299
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-66	-72
Utvecklingskostnader	-23	-13	-70	-77
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-494	-389	-1 564	-1 591
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	669	834	2 797	3 559
Ränteintäkter	33	124	179	156
Räntekostnader	-272	-386	-1 164	-1 303
Värdeförändring finansiella instrument	-59	59	63	-189
Bokslutsdispositioner	—	—	592	580
RESULTAT FÖRE SKATT	371	631	2 466	2 802
Skatt	-78	-130	-515	-597
PERIODENS RESULTAT	293	501	1 951	2 205
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2026 jan-mars	2025 jan-mars	2025 helår	2024 Helår
Periodens resultat	293	501	1 951	2 205
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassafödessäkringar	42	2	14	7
Skatt hänförlig till kassafödessäkringar	-2	—	-3	-1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	40	2	11	6
PERIODENS TOTALRESULTAT	333	503	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.

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	0	1	0
Förvaltningsfastigheter	62 165	49 632	62 251
Inventarier och installationer	43	37	38
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Fordringar hos dotterbolag	30	29	30
Derivatinstrument	3 357	3 069	3 294
Övriga långfristiga fordringar	401	359	372
Summa anläggningstillgångar	65 998	53 127	65 985
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	383	748	17
Övriga kortfristiga fordringar	2 426	2 135	3 417
Likvida medel	7 012	5 923	5 910
Summa omsättningstillgångar	9 820	8 806	9 344
SUMMA TILLGÅNGAR	75 818	61 934	75 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 976	9 686	18 673
Obeskattade reserver	1 145	1 737	1 145
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	38 084	33 185	39 389
Derivatinstrument	1 658	1 342	1 670
Uppskjuten skatt	5 528	2 854	5 535
Övriga långfristiga skulder	241	387	239
Summa långfristiga skulder	45 510	37 768	46 833
Kortfristiga skulder			
Lån	4 317	6 973	3 252
Derivatinstrument	2	146	64
Övriga kortfristiga skulder	5 868	5 624	5 363
Summa kortfristiga skulder	10 187	12 743	8 679
Summa skulder	55 698	50 511	55 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 818	61 934	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 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 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

RISKHANTERING

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 24–26 i årsredovisningen 2025. Ingen väsentlig förändring har skett i bolagets risker efter årsredovisningens publicerande.

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 den 29 april 2026

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan–juni	7 juli 2026
Delårsrapport jan–sep	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	februari 2027
Årsredovisning 2026	mars 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