

Finansiell information

FÖR 2025



AKADEMISKA HUS

AKADEMISKA HUS 2025 | SAMMANDRAG

Akademiska Hus

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på ca 3,4 miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på ca 117 miljarder kronor

Ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet

- Ägarklausul i EMTN-program
- Försättningsvis helägt av svenska staten, enligt riksdagsbeslut 2013

Långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder

- Ca 85 procent av hyresintäkterna från universitet och högskolor
- Ca 60 procents marknadsandel i hela landet

Rating

- Rating AA/A-1+/K-1 (stable outlook) från Standard & Poor's (sedan 1996)

MARKNAD

Akademiska Hus äger, utvecklar och förvaltar kunskapsmiljöer för högre utbildning och forskning i Sverige. Med lång erfarenhet och bred geografisk närvaro utvecklas hållbara och effektiva miljöer samtidigt som stordriftsfördelar tas tillvara. Kärnverksamhetens inriktning med långfristiga hyreskontrakt med kreditvärdiga kunder innebär stabilitet i kassaflödet. Med ett helhetsansvar för utveckling av campusområden vid universitet och högskolor bidrar även satsningar på studentbostäder till utvecklingen. Akademiska Hus har under året tagit fram en ny treårig strategi (2026–2028) som bygger på utveckling utifrån lärosätenas behov och en robust kärnleverans. Ett fokusområde i strategin ämnar att optimera lokalanvändningen i syfte att tillgodose lärosätenas behov över tid och säkerställa lokalernas långsiktiga relevans, vilket kräver ett nära samarbete med lärosätena. Målet är en hållbar lokalanvändning som är värdeskapande för såväl kund som för Akademiska Hus. Som en del av den nya bolagsstrategin har hållbarhetsarbetet integrerats för att fortsätta utveckla campus med ett ökat fokus på bland annat biologisk mångfald och cirkularitet. Sedan 2024 har Akademiska Hus ett mål att nå nettonollutsläpp år 2040¹, och som stöd i hållbarhetsarbetet används en klimatbudget. Den är ett viktigt styrmedel för verksamheten som sätter gränser för utsläpp som inte ska överskridas och bryter ner utsläppsmålen till separata utsläppstak för verksamhetens olika funktioner. Akademiska Hus har sedan 2006 haft ett långsiktigt mål att till 2025 halvera mängden köpt energi jämfört med basår 2000. Utfallet för 2025 var en minskning med -48,5 procent jämfört med år 2000, vilket är mycket nära målet. I den nya strategin ska köpt energi reduceras med ytterligare tio procent till 2030, jämfört med 2025. Ett annat viktigt steg för att uppnå klimatmålen är att ställa om projektportföljen från nybyggnation till renoveringar och ombyggnationer i syfte att bättre tillvarata befintliga fastigheter. Detta görs till exempel med hjälp av en fyrstegsprincip i beslutsprocessen.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till cirka 14,7 miljarder kronor varav 3,3 miljarder redan är investerat i pågående projekt. Portföljen innehåller investeringar i såväl ny-, till- som ombyggnationer. Under 2025 har nettoinvesteringar i egna projekt på 2 988 Mkr genomförts och fastigheter har sålts för motsvarande ett marknadsvärde om 2 Mkr. Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 3,3 procent

per årsskiftet. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga pågående hyreskontrakt var 9,8 år och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 5,6 år per årsskiftet.

FINANSIERING

Under 2025 har åtta obligationsemissioner om totalt 6 250 Mkr genomförts, varav 1 500 Mkr under det gröna ramverket med en löptid på fem år. I den svenska marknaden emitterades även 200 Mkr med en löptid på 8,5 år samt en realränteobligation på 750 Mkr med en löptid strax över 11 år. Utanför Sveriges gränser gjordes två obligationsemissioner motsvarande totalt 2 900 Mkr i Schweiz och Akademiska Hus gjorde även sina första obligations-emissioner i Norge motsvarande en volym om 900 Mkr. Utöver detta finansierades fyra projekt i Göteborg, Solna och Uppsala med lån från den Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånevolymen blev 700 Mkr med en löptid på 12 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har utökats med 2 000 Mkr till totalt 8 000 Mkr och samtliga av dessa var outnyttjade per årsskiftet. Genomförda obligationsemissioner, lånet med NIB, stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar samt de bekräftade kreditfaciliteterna har bidragit till en fortsatt god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Obligationsemissionerna har genomförts under det sedan länge etablerade EMTN-programmet.

ECP-programmet utgör den huvudsakliga kortfristiga finansieringskällan. Nyttjandet av ECP-programmet har varit relativt stabilt under året. Det inhemska företagscertifikatsprogrammet har varit outnyttjat.

Nettolåneskulden ökade med 1 829 Mkr under året och uppgick per årsskiftet till 36 023 Mkr. Ökningen beror främst på en ökad nettoupplåning. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 8,9 år i den totala skuldportföljen, och andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till 8,0 procent. Belåningsgraden var 30,9 procent vid årsskiftet.

Per årsskiftet uppgick räntebindningen i den totala skuldportföljen till 5,5 år. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -890 Mkr, inklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till 2,53 procent för 2025. Störst bidrag till finansnettot var räntenettot som uppgick till -872 Mkr.

Under EMTN-programmets allmänna villkor finns en ägarklausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning.

¹) Akademiska Hus har valt att definiera nettonoll som att redovisade utsläpp av växthusgaser ska minska med 90 procent jämfört med basåret 2019. Målen har blivit verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH FACILITETER

	S&P Global Ratings	Ram 2025-12-31	Utnyttjat nominellt 2025-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	8 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	208 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	5 000 MEUR	3 487 MEUR

	2025	2024	2023
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL			
Förvaltningsintäkter, Mkr	8 143	7 976	7 651
Driftöverskott, Mkr	5 935	5 856	5 336
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-1 145	-1 885	-3 475
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändringar fastigheter), Mkr	3 764	2 543	491
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 724	114 883	114 600
varav pågående nyanläggningar	4 345	4 674	4 840
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 988	2 550	2 684

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

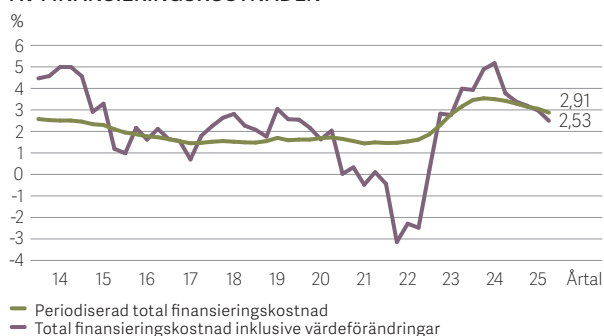
Totalavkastning fastigheter R12, %	4,1	3,5	1,7
varav direktavkastning, %	5,1	5,1	4,6
varav värdeförändring, %	-1,0	-1,6	-3,2
Totalavkastning fastigheter R84, %	7,3	8,2	9,6
Soliditet, %	47,5	47,1	47,9
Belåningsgrad fastigheter, %	30,9	29,8	28,7
Vakansgrad hyra, %	3,3	2,6	2,9
Vakansgrad area, %	5,4	4,6	4,8

FINANSIELLA NYCKELTAL

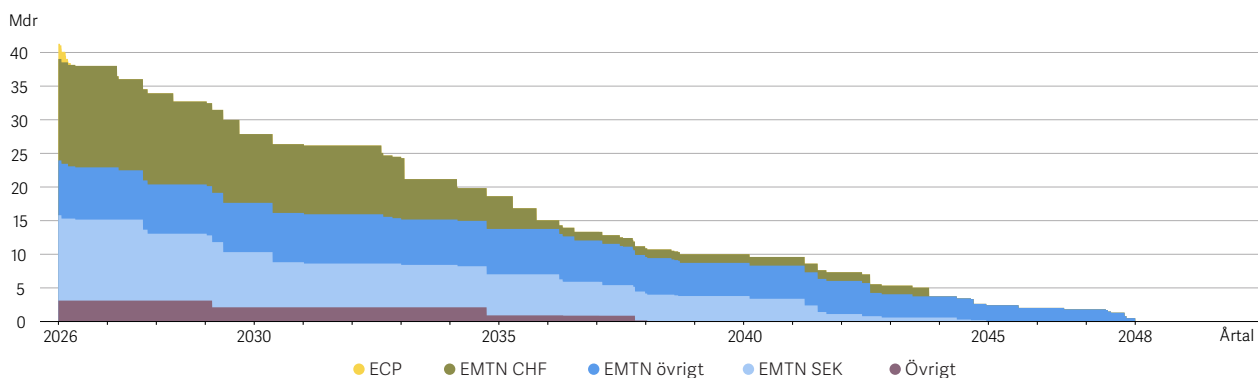
	2025	2024	2023
Bruttolåneskuld ¹ , Mkr	41 412	37 418	38 169
Nettolåneskuld, Mkr	36 023	34 194	32 892
Räntetäckningsgrad, %	546	469	503
Räntebindning, total portfölj, år	5,5	5,9	5,9
Kapitalbindning, år	8,9	9,1	9,2

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

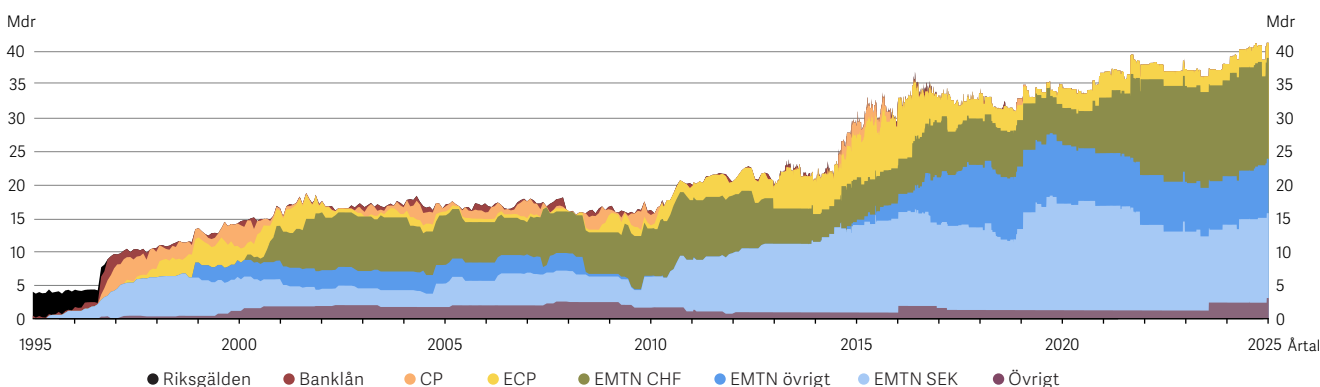
JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



För ytterligare information, kontakta

Karin Blomstrand, Treasurer
Emil Rundell
Anna Aspenberg
André Esmaili
Tel gruppnummer: +46 31 63 26 00

Akademiska Hus AB
Box 483, 401 27 GÖTEBORG
Sven Hultins Plats 5, 412 58 GÖTEBORG
Tel växel: +46 10 557 24 00
www.akademiskahus.se