

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- I september invigdes Stockholms nya campusområde Albano. På ett tidigare industriområde har en levande stadsdel byggts med universitetslokaler, bostäder, grönytor och restauranger. Det strategiska läget ett stenkast från city gör att området stärker kopplingarna mellan Stockholms universitet och KTH samt främjar staden, regionen och Sverige som kunskapsnation. Akademiska Hus investering i Albano uppgår till cirka 3 miljarder kronor.
- Nu står Natrium i Göteborg klart. Byggnaden samlar stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten och skapar förutsättningar för en fortsatt utveckling av Medicinareberget. Projektet omfattar en investering om 1,8 miljarder kronor och är en av de största satsningar som Akademiska Hus och Göteborgs universitet gjort tillsammans.
- Frescati Hage i Stockholm befinner sig i en spännande utvecklingsfas genom att Akademiska Hus bygger studentbostäder och även öppnar upp campus för nya aktörer inom utbildning och forskning. I samband med terminsstart flyttade Amerikanska Gymnasiet in på området. För att möjliggöra etableringen har Akademiska Hus satsat runt 110 miljoner kronor i att anpassa två byggnader, som tas i bruk i olika etapper.
- Akademiska Hus är en av parterna som har tecknat avtal med ByggVesta om försäljning av mark för att de ska ha möjlighet att uppföra 800 nya bostäder på Campus Flemingsberg i Huddinge. Att det byggs fler student- och forskarbostäder är en förutsättning för lärosätenas utveckling och Akademiska Hus arbetar därför på flera olika sätt för att bidra till att studentbostadsbyggandet ökar.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 helår	2021 helår
Hysesintäkter, Mkr	1 844	1 712	5 599	5 115	7 328	6 845	6 568
Driftöverskott, Mkr	1 460	1 331	4 176	3 897	5 422	5 143	4 707
Förvaltningsresultat, Mkr	1 149	1 158	3 411	3 454	4 360	4 490	4 136
Finansiella nyckeltal							
Soliditet	48,0	49,7	48,0	49,7	48,0	50,2	49,6
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	2,2	6,3	18,7
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	1,6	8,6	24,0
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	538	990	896
Belåningsgrad, %	28,2	26,8	28,2	26,8	28,2	26,5	29,8
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	4,9	4,8	4,7
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	4,7	4,5	4,4
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 288	116 812	116 288	116 812	116 288	115 371	112 323

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

¹ exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver. ² inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver

FINANSIELLA NYCKELTAL Perioden januari – september

- Hysesintäkterna uppgick till 5 599 Mkr (5 115), en ökning om 9 procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt ökad vidaredebitering av elkostnader.
- Driftkostnaderna uppgick till 933 Mkr (801) vilket motsvarar en ökning mot föregående år med 16 procent. Ökningen beror främst på ökade elkostnader för perioden.
- Räntenettot uppgick till -620 Mkr (-296) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 23 Mkr (1 324).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 411 Mkr (3 454).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -789 Mkr (3 357).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 646 Mkr (8 135) och periodens resultat till 2 057 Mkr (6 460).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 790 Mkr (1 742).
- Fastigheter har sålts till ett bokfört värde om 91 Mkr (714). Realisationsresultatet uppgick till 4 Mkr (8).
- Direktavkastning*, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 4,9 procent (4,7) för de senaste 12 månaderna.

* För definition hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2022

Campus Albano äntligen invigt

Invigning av Albano – ett nytt campus

I slutet av september hade jag glädjen att inviga ett helt nytt campusområde tillsammans med bland andra rektorerna för Stockholms universitet och KTH, Astrid Söderbergh Widding och Anders Söderholm och Stockholms Läns landshövding, Anna Kinberg Batra. Det som tidigare var ett industriområde vid Roslagsvägen har nu omvandlats till en livfull stadsdel med universitetslokaler, studentbostäder, grönytor och restauranger som stärker kopplingarna mellan Stockholms universitet och KTH och blir en viktig plats för samarbete och kunskapsutbyte.

Vi har investerat 3 miljarder kronor i projektet, och på 70 000 kvadratmeter finns nu moderna universitetslokaler med föreläsningssalar, grupprum, och gröna utomhusmiljöer, där över 14 000 studenter, forskare och medarbetare kommer att vistas. På området har också Svenska Bostäder byggt 1 000 nya student- och forskarbostäder, vilket stöder både studenternas och Stockholm Stads mål om fler studentbostäder. Albano är också Sveriges första campus som är hållbarhetscertifierat enligt Citylab - vilket gör det till en förebild inom hållbart stadsbyggande.

Prisade för digitaliseringsarbete som ger kundnytta

Vårt digitaliseringsarbete är ett viktigt verktyg för att vi ska kunna samarbeta med kunderna inom frågor som ökad nyttjandegrad och lokaleffektivitet. Därför blev jag väldigt stolt när vi under Business Arena-konferensen i september fick det prestigefyllda BA Tech Awards-priset för vårt arbete med att digitalisera campusmiljön vid svenska universitet och högskolor. Juryn framhöll bland annat hur våra datadrivna lösningar både förbättrar kundupplevelsen och effektiviserar fastighetsbranschen. Genom att implementera IoT-sensorer och digitala modeller har vi också minskat kostnader, miljöpåverkan och förbättrat fastighetsförvaltningen.

Ett bra exempel på hur vi fortsätter att driva utvecklingen framåt inom detta område är vårt deltagande i det Vinnova-finansierade Dig-IT Lab vid KTH Stockholm. Målet är att digitalisera och minska byggnaders miljöpåverkan genom datadriven innovation. Samarbetet bygger vidare på och breddar den pågående forskningen och samarbetet inom ramen för KTH Live-In Lab. Den här typen av samverkan är också en viktig del i vårt arbete för att nå klimatneutralitet.

Kontor blir studentbostäder i Göteborg

Lagom till terminsstarten stod våra nya studentbostäder i Språkskrapan klara. Det är en tidigare kontorsbyggnad vid Näckrosenområdet i centrala Göteborg som har förvandlats till 61 lägenheter med plats för 125 studenter och forskare. Språkskrapan är ett bra exempel på den omställning vi gör för att minska nyproduktion och konvertera befintliga byggnader till nya användningsområden. Vi arbetar också på andra sätt för att bidra till att studentbostadsbyggandet ökar, bland annat genom att sälja mark till andra aktörer. Ett sådant exempel är det nyligen tecknade avtalet för Campus Flemingsberg i Huddinge. Hittills har vi genom att sälja eller arrendera mark till andra bidragit till att boende för cirka 4 800 studenter och forskare har kunnat byggas.

Bibehållen rating

I september bekräftades vår kreditrating på AA med stabila utsikter från Standard & Poor's, en nivå som vi bibehållit sedan 1996. Med vår finansiella stabilitet som grund kommer vi trots tuffa tider att kunna underhålla och utveckla våra fastigheter med samma höga ambitionsnivå som tidigare.

Caroline Arehult
Verkställande direktör



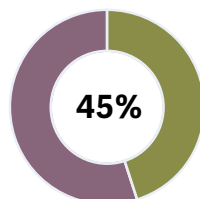
Akademiska Hus arbete med klimatrisker för att framtidssäkra fastighetsbeståndet

Akademiska Hus har utvecklat en metod för att kunna ta nästa steg i syfte att trygga våra byggnaders motståndskraft mot klimatförändringar nu och i framtiden. "Metod för klimatrisk- och sårbarhetsanalys" tar utgångspunkt i den inventering som gjordes under 2022 där samtliga byggnader analyserades utifrån klimatrisker som översvämningar, skred och erosion, värmestress och skogsbrand. Denna inventering var ett led i Taxonomiarbetet 2022, men likväl en viktig uppgift för oss som fastighetsägare att göra utifrån flera andra perspektiv. Nu går vi vidare med de byggnader som har höga riskvärden. Dessa genomgår ytterligare analys utifrån utsatthet och sårbarhet, för att prioritera och konkretisera åtgärder som behöver genomföras för att stärka byggnadernas motståndskraft i framtiden. För att verksamheten enkelt ska kunna ta till sig klimatriskbedömningarna har vi visualiserat dessa i vårt system "Digital Buildings" där riskerna fungerar som ett GIS-lager på kartvyer.

Insikten från arbetet med klimatrisker är att skyfall är den viktigaste risken att hantera, där djupare analys behöver göras för att hitta de mest effektiva och robusta åtgärderna.

EU:S TAXONOMI

45 procent av Akademiska Hus omsättning klassas som hållbar enligt EU:s taxonomiförordning. Byggnaderna som genererar denna omsättning är förenliga med de tekniska krav som finns för att bidra till miljömål 1 (Begränsning av klimatförändringar), samt uppfyller DNSH-kravet för miljömål 2 (Anpassning till klimatförändringar). Genom detta klassas de som miljömässigt hållbara.



INVIGNING AV KLIMATSMARTA STUDENTBOSTÄDER

Nu står 61 lägenheter med plats för 125 studenter och forskare klara i Språkskrapan vid Näckrosenområdet i centrala Göteborg. Genom att bygga studentbostäderna i ett redan befintligt hus visar preliminära beräkningar att projektet har genererat en lägre klimatpåverkan omfattande cirka 1 000 ton CO₂e jämfört med om Akademiska Hus hade byggt en helt ny byggnad.

Mycket av de befintliga materialen från när Språkskrapan var kontor har återbrukats, bland annat fönsterbänkar, dörrar och belysningsarmaturer. På utsidan av huset finns återbrukade växter och granitsten som hämtats från andra byggprojekt inom Akademiska Hus och till terrass och utemöbler köptes begagnat azobevirke in som tidigare har legat på den numera rivna gångbron mellan Nordstan och Lilla Bommen i Göteborg. Språkskrapan har också utrustats med solceller på taket. Anläggningen beräknas producera cirka 24 000 kWh hållbar energi per år och kommer att täcka en del av husets interna elbehov, till exempel för belysning.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12mån okt 22-sep 23	2022 helår
Hysesintäkter	1 844	1 712	5 599	5 115	7 328	6 845
Övriga förvaltningsintäkter	50	28	105	78	135	109
Summa fastighetsintäkter	1 894	1 740	5 703	5 193	7 464	6 954
Driftkostnader	-238	-253	-933	-801	-1 221	-1 089
Underhållskostnader	-42	-28	-115	-78	-142	-105
Fastighetsadministration	-103	-96	-358	-327	-488	-457
Övriga förvaltningskostnader	-52	-32	-121	-91	-190	-160
Summa fastighetskostnader	-435	-409	-1 528	-1 296	-2 042	-1 811
DRIFTÖVERSKOTT	1 460	1 331	4 176	3 897	5 422	5 143
Centrala administrationskostnader	-15	-17	-47	-49	-66	-68
Utvecklingskostnader	-12	-4	-34	-35	-49	-50
Ränteintäkter	174	77	525	115	640	230
Räntekostnader	-438	-208	-1 145	-411	-1 504	-682
Tomträttsavgälder	-21	-21	-62	-62	-83	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 149	1 158	3 411	3 454	4 360	4 490
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-611	-1 654	-789	3 357	-3 038	1 108
Värdetförändring finansiella instrument	18	16	23	1 324	10	1 310
RESULTAT FÖRE SKATT	556	-479	2 646	8 135	1 332	6 909
Skatt	-115	102	-588	-1 675	-332	-1 419
PERIODENS RESULTAT	442	-377	2 057	6 460	1 000	5 490
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	442	-377	2 057	6 460	1 000	5 490

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12mån okt 22-sep 23	2022 helår
Periodens resultat	442	-377	2 057	6 460	1 000	5 490
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	-25	381	-319	481	-713	87
Skatt hänförlig till kassaflödessa- säkringar	5	-71	49	-107	130	-26
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	230	230
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	-47	-47
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-20	310	-270	374	-400	244
PERIODENS TOTALRESULTAT	422	-67	1 787	6 834	600	5 734
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	422	-67	1 787	6 834	600	5 734

Kommentar: Rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Tredje kvartalets förvaltningsresultat har minskat med 9 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 149 Mkr (1 158). I det lägre resultatet återfinns ett ökat driftöverskott om 129 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av indexerade hyror. Driftöverskottet påverkas negativt av ökade driftkostnader till följd av uppräknade avtalspriser samt en engångskostnad avseende fastighets-skatt vid förändrad taxering av tidigare utbildningslokaler. Det ökade driftöverskottet motverkas av ett försämrat räntenetto med -133 Mkr jämfört med föregående år. Kvartalets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -611 Mkr (-1 654), vilket är en följd av ökade direktavkastningskrav.

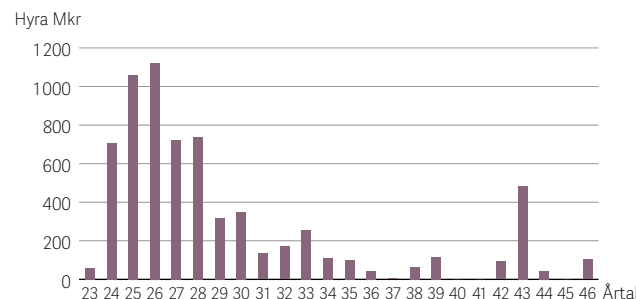
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 484 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 5 599 Mkr (5 115). Hyresintäkterna påverkas positivt av index och ökar med 386 Mkr och driftsättningar bidrar med 53 Mkr framför allt hänförligt till Albano, Forum Medicum, LTH Maskinteknik och Natrium. Ökade vakanser påverkade hyresintäkterna med -18 Mkr, som delvis motverkas av lägre hyresnedsättningar och rabatter. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 62 Mkr, hänförligt till ett högre elpris under första halvåret. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 8,1 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter ökar med 27 Mkr främst hänförligt till erhållet elstöd.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 169 Mkr och uppgick till 1 048 Mkr (879). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 133 Mkr. En stor del av ökningen avser mediakostnader och är en effekt av stigande elpriser under första halvåret, men också något ökad värmeförbrukning i syfte

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



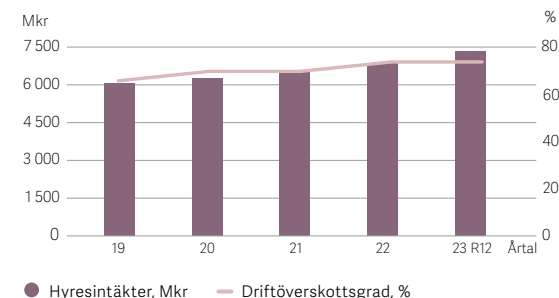
att avlasta elnätet. Av driftkostnaderna om 933 Mkr (801) utgör mediaförsörjning 628 Mkr (526) vilket motsvarar 241 kr/kvm (215) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 304 Mkr (273) och ökningen är en effekt av indexjusterade avtalspriser samt högre snö- röjningskostnader. Underhållskostnaderna ökade med 37 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 115 Mkr (78), vilket är en effekt av indexjusterade avtalspriser samt åtgärder i Luleå.

Övriga förvaltningskostnader ökar med 30 Mkr och förklaras delvis av en engångskostnad avseende fastighetsskatt vid förändrad taxering av tidigare utbildningslokaler.

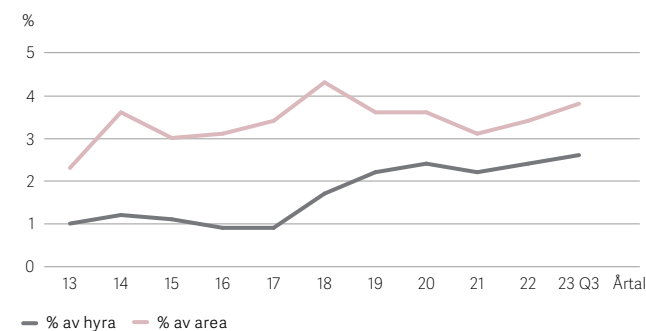
UTHYRINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,4 vid årsskiftet) av totala hyresintäkter, vilket motsvarar 199 Mkr på årsbasis (171 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt på campus Solna och Frescati. Merparten av våra kontrakt har långa kontraktstider och den genomsnittliga kontraktslängden på gällande kontrakt är per 30 september 10,1 år (10,2 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,9 år (6,1 vid årsskiftet).

HYRESINTÄKTER OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



VAKANSGRAD



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 29 Mkr och uppgick till 405 Mkr (376). Ökningen är främst hänförligt till personalkostnader i linje med avtalsenliga löneökningar och viss tillkommande personal samt ökade IT-kostnader. Utvecklingskostnader har minskat med 1 Mkr och uppgick till 34 Mkr (35).

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till -620 Mkr (-296) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 3,03 procent (1,48), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 106 Mkr (44) ingår. Det ökade räntenettet förklaras av de stigande marknadsräntorna som successivt slår igenom i räntenettet, och då framförallt den högre stiborräntan som ökar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 14.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,20	1,47	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	-0,17	0,01	-0,01
Räntenetto, %	3,03	1,48	1,69
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,10	-5,52	-4,16
Total finansieringskostnad, %	2,93	-4,04	-2,47

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

För perioden uppgick de resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter till -789 Mkr (3 357) varav 4 Mkr (8) avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till -1 541 Mkr. Effekten av justerat inflationsantagande uppgick till 182 Mkr (4 685) och övriga värdeförändringar uppgick till 566 Mkr (669) vilket främst är hänförlig till justerade marknadshyror, pågående projekt och omförhandlade hyreskontrakt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är något positiva under perioden och uppgick till 23 Mkr (1 324) per sista september. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där cirka 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs därmed delvis av ränte-

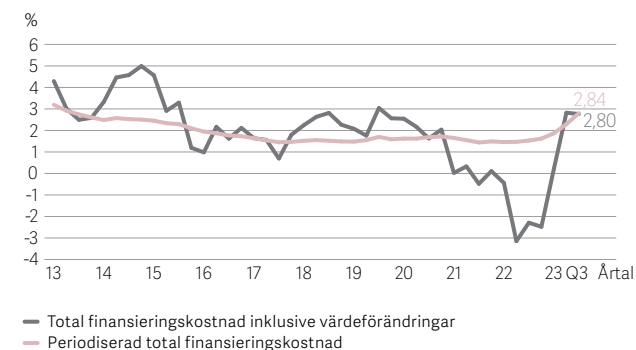
derivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokera ränterisken till olika delar av avkastningskurvan, i en strävan att uppnå en så effektiv ränteriskhantering som möjligt, varierar resultatpåverkan från värdeförändringarna med hur marknadsräntor på olika delar av avkastningskurvan förändras.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

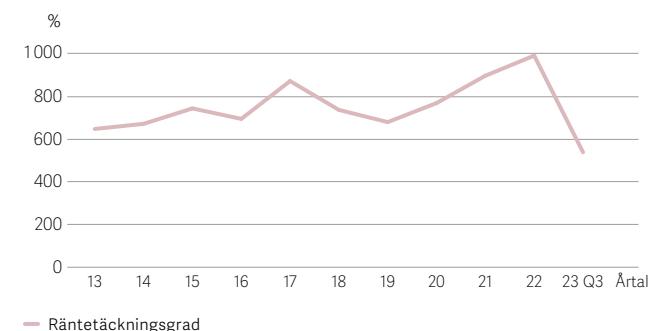
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en negativ räntekostnad på -0,02 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 2,84 procent per sista september, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 538 procent (1 008), se diagram till höger. Nedgången från tidigare mycket höga nivåer förklaras av det högre räntenettet.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	5	5
Förvaltningsfastigheter	116 288	116 812	115 371
Tomträtter	2 663	2 663	2 663
Inventarier och installationer	35	29	34
Derivatinstrument	4 049	3 023	2 566
Övriga långfristiga fordringar	440	456	410
Summa anläggningstillgångar	123 478	122 988	121 048
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	47	506	217
Övriga kortfristiga fordringar	2 307	2 223	1 791
Summa kortfristiga fordringar	2 354	2 729	2 008
Likvida medel			
Likvida medel	7 992	7 859	7 057
Summa likvida medel	7 992	7 859	7 057
Summa omsättningstillgångar	10 346	10 588	9 064
SUMMA TILLGÅNGAR	133 825	133 576	130 113

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	64 235	66 453	65 353
SKULDER			
Lån	34 552	30 704	31 093
Derivatinstrument	2 229	1 945	1 749
Uppskjuten skatt	17 080	17 153	16 893
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 663	2 663
Övriga långfristiga skulder	833	1 059	830
Summa långfristiga skulder	57 356	53 524	53 228
Lån	5 158	7 614	6 389
Derivatinstrument	21	34	172
Övriga kortfristiga skulder	7 054	5 951	4 972
Summa kortfristiga skulder	12 234	13 600	11 532
Summa skulder	69 590	67 123	64 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	133 825	133 576	130 113

Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2022-01-01	2 135	2 135	150	-90	57 772	62 103
Utdelningar ¹⁾					-2 484	-2 484
Summa totalresultat, jan–sep 2022	—	—	374	—	6 460	6 834
EGET KAPITAL 2022-09-30	2 135	2 135	524	-90	61 748	66 453
Summa totalresultat, okt–dec 2022	—	—	-313	183	-969	-1 099
EGET KAPITAL 2022-12-31	2 135	2 135	211	93	60 779	65 353
Utdelningar ²⁾					-2 905	-2 905
Summa totalresultat, jan–sep 2023	—	—	-270	—	2 057	1 787
EGET KAPITAL 2023-09-30	2 135	2 135	-59	93	59 931	64 235

1) Utdelning om 2 484 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2022.

2) Utdelning om 2 905 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 26 april 2023.

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid tredje kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 116 288 Mkr (115 371), en ökning med 917 Mkr mot årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -793 Mkr (3 350), vilket motsvarar en minskning med -0,7 procent mot årsskiftet (3,0). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 790 Mkr (1 742), förvärv om 10 Mkr (110) samt försäljningar om -91 Mkr (-714), där förvärv och försäljningar skedde under första kvartalet.

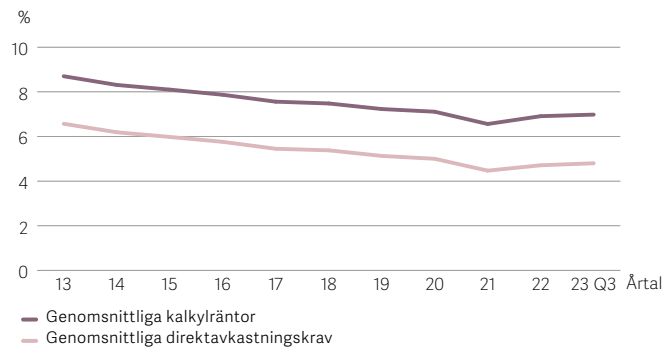
Under kvartalet har fastighetsmarknaden haft en fortsatt negativ utveckling främst hänförligt till osäkerheten gällande räntor och sämre konjunkturläge. Under tredje kvartalet höjde Akademiska Hus det genomsnittliga direktavkastningskravet och den genomsnittliga kalkylräntan med 5 punkter. Med höjningen under första kvartalet inkluderat har Akademiska Hus direktavkastningskrav och kalkylräntor justerats upp med 9 respektive 7 punkter under 2023. Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,80 procent (4,71) och 6,98 procent (6,91) och justeringen bidrog med en negativ värdeförändring om -1 541 Mkr.

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 fastighetsbeståndet, med fokus på typfastigheter. Värdeskillnaden mellan den interna och den externa värderingen var vid senaste värderingstillfället 2,9 procent där externvärderarna bedömde ett högre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

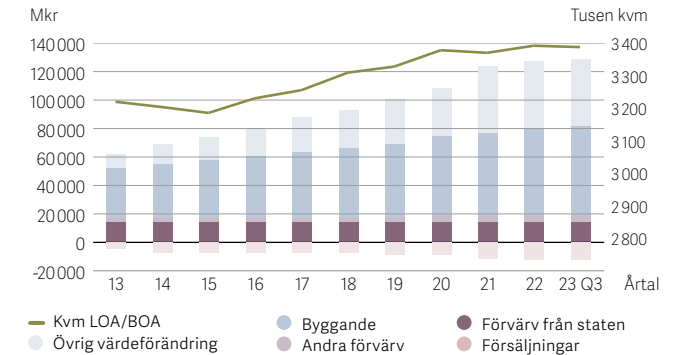
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 SEPTEMBER 2023 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	115 371	112 323	112 323
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 790	1 742	2 551
+ Förvärv	10	110	110
- Försäljningar	-91	-714	-714
± Marknadsvärdeförändring	-793	3 350	1 101
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-1 541	-1 689	-4 922
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	-316	-305
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	182	4 685	5 322
Varav övrig värdeförändring	566	669	1 006
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	116 288	116 812	115 371

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2023-09-30

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	73	530	0,5	-73	-530	-0,5
Vakanser	-69	-1 007	-0,9	69	1 007	0,9
Driftkostnader	-12	-126	-0,1	12	126	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-63	-0,1	8	63	0,1
Kalkylränta		-7 485	-6,4		8 313	7,1
Direktavkastningskrav		-11 313	-9,7		18 216	15,6

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit fortsatt begränsat och inga obligationsemissioner har därför skett under kvartalet. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var utnyttjade per sista september. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr, som tecknades i december 2021, fortsatt utnyttjad. Obligationsemissionerna första halvåret, kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en mycket god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet är i princip oförändrad under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista september till 32 767 Mkr (32 196). Det motsvarar en ökning med 2 189 Mkr sedan årsskiftet och förklaras av nettoupplåning, omvärderingseffekter till följd av säkringsredovisning samt inflöde av CSA-säkerheter för övervärden i utestående derivat. Soliditeten uppgick till 48,0 procent (50,2).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Bruttolåneskuld	-39 710	-38 318	-37 481
Säkerhet för derivat, netto	-1 717	-1 414	-643
Likvida medel	7 992	7 859	7 057
Övriga kortfristiga fordringar	668	561	489
Summa nettolåneskuld	-32 767	-31 312	-30 578
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-31 812	-32 196	-31 551

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista september uppgick till 9,3 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. Skuldportföljens 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. Skuldportföljen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista september uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 5,8 år.

Skuldportföljen har följande indelning:

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning, år, sep 2023	Räntebindning, år, dec 2022	Kapitalbindning, år, sep 2023	Kapitalbindning, år, dec 2022
Grundportfölj	3,7	3,8	7,9	7,0
Lång portfölj	18,6	19,2	18,6	19,2
Total portfölj	5,8	6,1	9,3	8,8

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2023	20 388	2 353
2024–2028	3 119	13 153
2029–2033	8 450	8 560
2034–2038	2 390	4 558
2039–2043	3 236	5 020
2044–2048	805	4 743
TOTAL	38 388	38 388

I tabellen ovan visas nominella belopp.

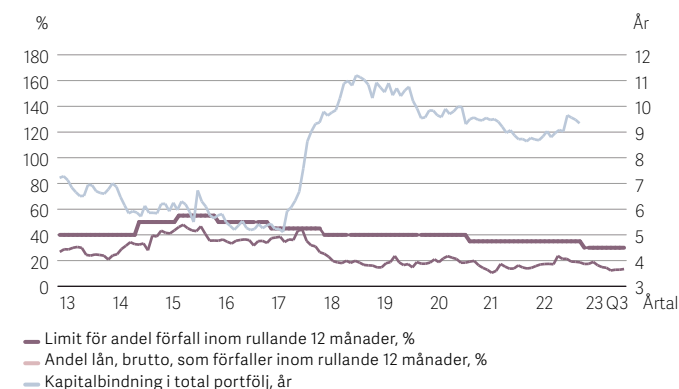
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2023-09-30
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	13,4
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	3,7
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	11,5
Andel realränteb obligationer	Max 5% av totalportfölj	1,7
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



PROJEKT

Projektportföljen har under kvartalet minskat med 1 800 Mkr till 11 900 Mkr, vilket främst förklaras av tre större driftsättningar; Natrium (1 621), Språkskrapan (107), båda i Göteborg samt ombyggnad av Astrid Fagreus lab (103) i Solna.

En projektportfölj med färre nybyggnadsprojekt är i linje med vår inriktning att gå mer mot ombyggnationer och att de nybyggnationer som beslutas i huvudsak kommer att vara studentbostäder. Beloppsmässigt återfinns huvuddelen av portföljen i Göteborg med ett antal större ny- och ombyggnadsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2023-09-30	2022-12-31
Beslutade projekt	7 700	9 100
Planerade projekt	4 200	5 300
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 900	14 400
varav redan investerat i pågående projekt	- 2 900	-4 300
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	9 000	10 100

De olika investeringarna kategoriseras i:

- Beslutade projekt.
- Planerade projekt – har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst.

AQUILA - STUDENTBOSTÄDER I UPPSALA

361 miljoner kronor investeras i byggnation av 170 lägenheter för 350 studenter och forskare i stadsdelen Rosendal i Uppsala under projektnamnet Aquila. Med denna satsning tillskapas nya bostäder på en ort som rödlistats av SFS (Sveriges förenade studentkårer), samtidigt som Uppsalas attraktivitet som studentstad stärks. De nya student- och forskarbostäderna beräknas vara klara för inflytt vid slutet av 2024.



BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Konstnärliga	Göteborg	Undervisning	1 953	82	15	Guld	33 000	2027-Q2	Göteborgs Universitet
Cassoipeia	Lund	Bostad	1 046	—	6	Silver	19 500	2026-Q3	Akademiska Hus
A-, B- E- och F-huset Luleå	Luleå	Undervisning	626	ET	15	—	—	2028-Q4	Luleå Tekniska Högskola
Handelshögskolan	Göteborg	Undervisning	529	97	25	Guld	9 200	2026-Q3	Göteborgs Universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	—	49	Silver	10 000	2024-Q4	Akademiska Hus
Albano exploatering och mark	Stockholm	Undervisning	311	ET ¹⁾	96	Silver	—	2024-Q2	Stockholms Universitet
CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	277	—	7	Silver	—	2025-Q3	Karolinska Institutet
Universum Hus K	Umeå	Undervisning	272	100	40	Guld	6 500	2025-Q1	Umeå Universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	—	6	Silver	—	2025-Q1	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Undervisning	215	—	19	Silver	—	2024-Q3	Karolinska Institutet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	100	95	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Rosendal detaljplan	Uppsala	—	115	ET ¹⁾	—	—	—	2025 Q2	Akademiska Hus
Norra Campusparken exploatering	Uppsala	—	110	ET ¹⁾	1	—	—	2026-Q4	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			1 549						
Totalt			7 700		37		78 200		

1) avser exploaterings- och detaljplaneprojekt därmed saknas hyresavtalskoppling.

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 646	8 135	6 909
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	535	-4 417	-2 491
Betald skatt	-1 093	-274	-563
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 088	3 444	3 855
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-205	98	556
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-16	164	240
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 867	3 706	4 651
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 794	-1 798	-2 484
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6	—	-16
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	91	689	689
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-9	-4	-11
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-31	-28	18
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	—	94	184
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 749	-1 047	-1 620
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	15 259	13 284	16 597
Återbetalning av lån	-13 947	-9 701	-13 431
Realiserade derivat samt CSA	958	34	-723
Utbetald utdelning	-1 453	-2 484	-2 484
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	817	1 133	-41
PERIODENS KASSAFLÖDE	935	3 792	2 990
Likvida medel vid periodens ingång	7 057	4 067	4 067
Likvida medel vid periodens slut	7 992	7 859	7 057

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 088 Mkr (3 444). Minskningen beror på högre skattebetalningar under 2023 samt reglering av den slutliga skatten för räkenskapsåret 2021 om 391 Mkr. Kassaflödespåverkan från investeringsverksamheten uppgick till -1 749 Mkr (-1 047). Investeringsverksamhetens kassaflöde har minskat med 702 Mkr jämfört med motsvarande period 2022 beroende på lägre försäljningar av förvaltningsfastigheter.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 817 Mkr (1 133). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat i jämförelse med föregående år. Detta beror på en minskad nettoupplåning som dock delvis motverkas av ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter samt att enbart hälften av utdelningen till ägare är betald. Resterande utdelning om 1 452 Mkr kommer att utbetalas i november.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 935 Mkr (3 792).

Kvartalsöversikt*

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2023			2022			2021		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Fastighetsintäkter	1 894	1 881	1 928	1 761	1 740	1 726	1 727	1 701	1 632
Driftöverskott	1 460	1 375	1 341	1 246	1 331	1 307	1 259	1 097	1 176
Förvaltningsresultat	1 149	1 135	1 128	1 036	1 158	1 179	1 117	925	1 048
Värdetändring fastigheter	-611	177	-354	-2 249	-1 654	1 482	3 529	4 472	2 092
Periodens resultat	442	1 080	536	-970	-377	2 627	4 211	4 052	2 736

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023			2022			2021		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Lokalarea, kvm ¹⁾	3 390	3 384	3 386	3 397	3 397	3 389	3 372	3 371	3 369
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 288	116 224	115 356	115 371	116 812	117 791	116 499	112 323	107 264
Investeringar i fastigheter, Mkr	674	692	424	809	564	531	647	587	507
Fastighetsförvärv, Mkr	—	—	10	0	110	—	—	—	—
Fastighetsförsäljningar, Mkr	—	—	-91	0	—	-714	—	—	—
Driftöverskottsgrad, % ²⁾	72,6	72,4	73,0	74,0	72,4	71,3	70,6	70,5	69,8
Direktavkastning, % ⁶⁾	4,9	4,8	4,8	4,8	4,7	4,6	4,6	4,7	4,9
Totalavkastning, % ⁶⁾	2,2	1,2	2,3	5,8	12,5	16,4	20,0	17,9	15,7
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	2,6	2,6	2,6	2,4	2,3	2,3	2,4	2,2	2,4

1) Lokalarea, kvm - Snitt LOA de senaste tolv månaderna.

2) Driftöverskottsgrad - Driftöverskott dividerat med förvaltningsintäkter. Beräknas på rullande tolv månader.

3) Ekonomisk Vakansgrad - Hyresvärdet för outhyrd lokalarea dividerat med totala hyresvärdet.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023			2022			2021		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Soliditet, %	48,0	48,1	49,6	50,2	49,7	50,8	51,2	49,6	48,4
Nettolåneskuld, Mkr	-32 767	-34 067	-31 077	-30 578	-31 312	-31 274	-31 553	-33 439	-33 437
Belåningsgrad, %	28,2	29,3	26,9	26,5	26,8	26,6	27,1	29,8	31,2
Nettoskuldkvot, ggr ⁴⁾	6,3	6,7	6,2	6,2	6,5	6,8	6,9	7,4	7,6
Räntetäckningsgrad, % ⁵⁾	538	723	885	990	1 008	996	927	896	900
Total finansieringskostnad, %	2,9	2,8	3,8	-2,5	-4,0	-7,7	-7,1	0,1	-0,9
Räntebindningstid, år ⁵⁾	5,8	5,7	6,4	6,1	6,5	6,5	7,9	7,9	8,0
Avkastning på operativt kapital, % ⁶⁾	2,2	1,0	2,3	6,3	13,3	17,3	20,8	18,7	16,3

4) Nettoskuldkvot, ggr - Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive räntenetto. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

5) Räntebindningstid, år - Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång för total portfölj.

6) Beräknas på rullande tolv månader.

* För definition av resterande nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2022.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 Helår
Fastighetsintäkter	1 894	1 715	5 773	5 318	7 078
Fastighetskostnader	-578	-507	-1 882	-1 579	-2 256
DRIFTÖVERSKOTT	1 316	1 208	3 891	3 739	4 822
Centrala administrationskostnader	-15	-17	-47	-49	-68
Utvecklingskostnader	-12	-4	-34	-35	-50
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-403	-393	-1 193	-1 175	-1 618
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	887	794	2 617	2 480	3 087
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	490	1 338	1 338
Ränteintäkter	174	77	525	115	230
Räntekostnader	-479	-224	-1 251	-455	-749
Värdeförändring finansiella instrument	18	16	23	1 324	1 310
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	537
RESULTAT FÖRE SKATT	600	663	2 405	4 801	5 752
Skatt	-124	-133	-443	-989	-962
PERIODENS RESULTAT	476	531	1 962	3 812	4 791
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2023 juli-sep	2022 juli-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 Helår
Periodens resultat	476	531	1 962	3 812	4 791
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	-25	381	-319	481	88
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	5	-71	49	-107	-26
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-20	310	-270	374	62
PERIODENS TOTALRESULTAT	456	840	1 692	4 186	4 853

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	5	5
Förvaltningsfastigheter	49 372	48 929	49 127
Inventarier och installationer	35	29	34
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	4 049	3 023	2 566
Övriga långfristiga fordringar	440	456	410
Summa anläggningstillgångar	53 901	52 442	52 142
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	11	880	2
Derivatinstrument	47	506	217
Övriga kortfristiga fordringar	2 307	2 211	1 791
Likvida medel	7 992	7 859	7 057
Summa omsättningstillgångar	10 357	11 455	9 066
SUMMA TILLGÅNGAR	64 258	63 898	61 208
Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 828	9 375	10 041
Obeskattade reserver	2 888	3 425	2 888
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	34 552	30 704	31 093
Derivatinstrument	2 229	1 945	1 749
Uppskjuten skatt	2 711	2 734	2 671
Övriga långfristiga skulder	813	743	741
Summa långfristiga skulder	40 305	36 126	36 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	5 158	7 614	6 389
Derivatinstrument	21	34	172
Övriga kortfristiga skulder	7 058	7 323	5 465
Summa kortfristiga skulder	12 237	14 971	12 025
Summa skulder	52 542	51 097	48 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 258	63 898	61 208

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.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

RISKHANTERING

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 45–48 i årsredovisningen 2022. Ingen väsentlig förändring har skett i bolagets risker efter årsredovisningens publicerande. Därmed ser vi ingen risk i att bolagets förmåga att fortleva (going concern) har påverkats.

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2023 jan–sep	2022 jan–sep	2022 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-760	-338	-513
Räntenetto derivat	40	-1	4
Övriga räntekostnader	-6	-1	-10
Aktiverade räntekostnader projekt	106	44	67
Totalt räntenetto	-620	-296	-452
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	205	313	309
-realiserade	-115	712	725
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-67	299	276
Totala värdeförändringar	23	1 324	1 310
Tomträttsavgäld	-62	-62	-82
Redovisat finansnetto	-659	966	776

Rapportens undertecknande

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg, elektroniskt signerad den 24 oktober

Caroline Arehult
Verkställande direktör

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2023	6 februari 2024
Årsredovisning 2023	Mars 2024
Delårsrapport jan-mars	22 april 2024
Delårsrapport april-juni	5 juli 2024

KONTAKTPERSONER

Caroline Arehult, vd
telefon: +46 705 53 80 26
e-post: caroline.arehult@akademiskahus.se

Peter Anderson, CFO
telefon: +46 706 90 65 75
e-post: peter.anderson@akademiskahus.se

ADRESS

Akademiska Hus AB
Sven Hultins plats 5
Box 483, 401 27 Göteborg

Telefon: +46 10 557 24 00
Hemsida: akademiskahus.se
e-post: info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459-9156

Revisorns granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2023 och den nio månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm, elektroniskt signerad den 24 oktober

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor