

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Under kvartalet meddelade Anitra Steen, styrelsens ordförande, att hon i samband med Akademiska Hus årsstämma 26:e april, väljer att lämna posten som ordförande för bolagets styrelse. Som ny ordförande föreslås Lena Erixon, som tidigare bland annat varit generaldirektör för Trafikverket och Försvarets Materielverk.
- Scandinavian Green Roof Institute arrangerar varje år The Green Roof Award - ett pris för bästa gröna taket i Skandinavien. I år vinner Akademiska Hus byggnad A Working Lab på Chalmersområdet i Göteborg kategorin för extensiva gröna tak.
- Akademiska Hus har tecknat intentionsavtal med Stockholm Exergi för köp av negativa utsläpp från bio-CCS. Tidigare har även gröna fjärrvärmeavtal tecknats med ett antal leverantörer som driver utvecklingen av fossilfri energi framåt. Sammantaget motsvarar avtalen cirka 45 procent av Akademiska Hus levererade fjärrvärmevolym.
- Akademiska Hus och Uppsala universitet har signerat ett nytt avtal som ska fördjupa parternas samarbete inom hållbar utveckling och skapa långsiktig utveckling av ett attraktivt och stadsintegrerat universitet. Det förra samarbetsavtalet skrevs under i april 2019 och har lett till flera större satsningar inom hållbarhet.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari – mars

- Hysesintäkterna uppgick till 1 897 Mkr (1 701), en ökning om 11,5 procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt ökad vidaredebitering av elkostnader.
- Driftkostnaderna uppgick till 405 Mkr (311) vilket motsvarar en ökning mot föregående år med 30,2 procent. Ökningen beror främst på ökade elkostnader för perioden.
- Räntenettot uppgick till -166 Mkr (-93) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -99 Mkr (657).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 128 Mkr (1 117).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -354 Mkr (3 529).
- Resultatet före skatt uppgick till 675 Mkr (5 303) och periodens resultat till 536 Mkr (4 211).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 424 Mkr (647).
- Fastigheter har under kvartalet sålts till ett bokfört värde om 91 Mkr (0). Realisationsresultatet uppgick till 4 Mkr (0).
- Direktavkastning\*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,8 procent (4,6) för de senaste 12 månaderna.

\* För definition hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2022

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2023 jan–mars	2022 jan–mars	Rullande 12 mån april 22–mars 23	2022 helår	2021 helår
Fastighetsintäkter, Mkr	1 928	1 727	7 154	6 954	6 679
Driftöverskott, Mkr	1 341	1 259	5 225	5 143	4 707
Förvaltningsresultat, Mkr	1 128	1 117	4 501	4 490	4 136
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet	49,6	51,2	49,6	50,2	49,6
Avkastning operativt kapital, %	*	*	2,3	6,3	18,7
Avkastning eget kapital, %	*	*	2,7	8,6	24,0
Räntetäckningsgrad, %	*	*	885	990	896
Belåningsgrad, %	26,9	27,1	26,9	26,5	29,8
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	4,8	4,8	4,7
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	4,5	4,5	4,4
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 356	116 499	115 356	115 371	112 323

\* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

<sup>1</sup> exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver. <sup>2</sup> inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver

# Vi fortsätter leverera trots tuffa tider

Trots en utmanande marknad med stigande avkastningskrav och sjunkande fastighetsvärden har Akademiska Hus levererat ett stabilt resultat. Driftöverskottet ökar för perioden till 1 341 Mkr. De förändrade förutsättningarna på marknaden resulterar i negativa värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 354 Mkr, samt negativ värdeförändring av finansiella instrument om 99 Mkr. Resultatet för perioden uppgår till 536 Mkr.

Vi har fortsatt att fokusera på att driva en hållbar utveckling och skapa värde för lärosätena, vår ägare och samhället. Vår finansiella ställning är fortsatt stark och under kvartalet har vi emitterat obligationer med långa löptider till en volym motsvarande ca 3 400 Mkr.

En rapport av PwC och Urban Land Institute om den europeiska fastighetsmarknaden visar att fastighetsbolagen oroas över inflation, räntor och ekonomisk tillväxt, och förväntningarna på lönsamhet har sjunkit dramatiskt sedan förra året. Majoriteten tror att Europa kommer att gå in i en recession före årsskiftet. Trots de utmanande förutsättningarna fortsätter vi dock att utveckla projektverksamheten och har fattat flera genomförandebeslut avseende ombyggnationer under 2023. Vi håller också planerad takt för underhållsåtgärder och fortsätter utveckla vårt befintliga bestånd. Enligt rapporten menar också en majoritet av de medverkande att hållbarhet och social påverkan är avgörande faktorer för framgång under de kommande 20 åren. Detta är också områden som Akademiska Hus arbetar fokuserat med.

## Stärkt samverkan med lärosätena

Vår starka samverkan med Uppsala universitet fortsätter att utvecklas genom ett nytt samarbetsavtal som kommer tydliggöra arbetet med att skapa en hållbar och attraktiv miljö för universitetet. Vi har också undertecknat en avsiktsförklaring med Lunds kommun och 15 andra aktörer för att samarbeta kring klimatsatsningar i området.

Dessa initiativ ger oss en ännu bättre möjlighet att driva utveckling tillsammans med lärosätena.

Ett annat bra exempel på samverkan med våra kärnkunder är det ändrade vägvalet för nybyggnadsprojektet Delta med Luleå tekniska universitet. Detta har resulterat i att nybyggnadsprojektet i Deltakvarteret minskas med hälften och istället utvecklas befintliga lokaler på campus. Denna lösning ger ett mycket lägre klimatavtryck, ett högre utnyttjande av befintliga byggnader, snabbare färdigställande och dessutom en lägre kostnad för lärosätet.

## Storsatsar på fossilfri fjärrvärme och fjärrvärme med negativa utsläpp

En viktig del i vårt klimatarbete är att bidra till hög efterfrågan på fossilfri fjärrvärme då fjärrvärme är en av de största källorna till våra utsläpp. Gröna fjärrvärmeavtal med leverantörer har tecknats och sammanlagt motsvarar avtalen cirka 45 procent av Akademiska Hus levererade fjärrvärmevolym. Vi har nu också tecknat ett intentionsavtal med Stockholm Exergi för köp av negativa utsläpp från bio-CCS, som kan användas för att minska klimatavtrycket från fjärrvärmerna. Målet är att uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035.

Vår verksamhet står således stadigt och kan, trots tuffa tider, fortsatt vara ett starkt stöd till våra kunder i deras viktiga arbete med utbildning och forskning.

*Caroline Arehult*  
Verkställande direktör



”Vi arbetar aktivt med att främja efterfrågan på fossilfri fjärrvärme eftersom fjärrvärme är en av våra största källor till utsläpp. Genom att teckna gröna fjärrvärmeavtal bidrar vi till att uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan fram till 2035”

# Fyrstegsprincip möjliggör projektportfölj med låg klimatpåverkan

Genom att minska nybyggnationen och använda befintliga byggnader mer resurseffektivt kan vi nå målet om minskat klimatavtryck. Till vår hjälp använder vi oss en process som vi kallar fyrstegsprincipen.

Fyrstegsprincipen används för att utvärdera våra kunders lokalbehov med utgångspunkt i att ta vara på och nyttja befintliga lokaler i första hand, optimera lokaler i andra hand, anpassa i tredje hand och bygga om och nytt i sista hand. Fyrstegsprincipen bygger på att klimatmedvetna val potentiellt ger större klimatreduktion och lägre totalkostnad ju tidigare vi fattar dem i projektet.

Som grund för implementeringen analyserar vi exempelvis närvarodata av lokaler där tillgänglighet, nyttjande i bokningssystem och dialog med kund är väsentligt för att förstå vilket behov som finns och hur lokalerna används. Vid ny-, till- eller större ombyggnation utgår vi från cirkulära principer och bygger climateffektivt för att nå så låg klimatpåverkan som möjligt. Följande åtgärder är centrala:

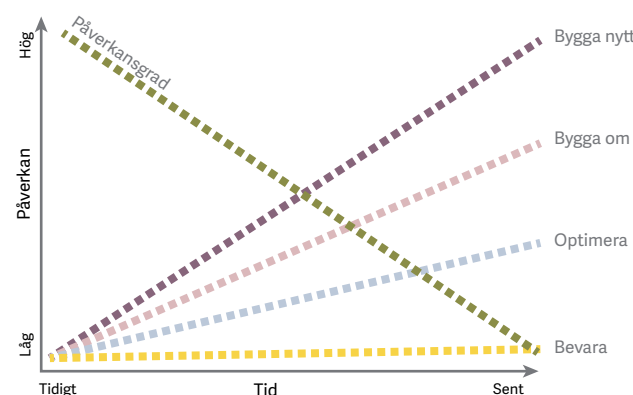
- Ett minimerat lokalbehov och en optimerad fysisk utformning som säkrar väl gestaltade, effektivt nyttjade samt framtidssäkrade campusmiljöer.
- Materialoptimerade konstruktioner och system, nyttjande av återbruk och minskade mängder bygg- och rivningsavfall.
- Aktivt efterfråga material med låg klimatpåverkan med extra fokus på material som genererar höga klimatutsläpp och förekommer i stor volym.
- Minska klimatbelastningen från markarbeten.

Läs mer om vår klimat- och energistrategi på vår webbplats.

## Fyrstegsprincipen – fyra steg för minskad nybyggnation

1. Nyttja befintligt	2. Optimera befintligt	3. Lokalanpassa	4. Bygga nytt
Analysera behovet tillsammans med kund och överväg andra åtgärder än byggnation.	Genom åtgärder som leder till ett smartare och effektivare lokalutnyttjande.	Genomför begränsade åtgärder där de gör mest nytta utifrån behovsanalys och lokalutnyttjande.	Genomförs endast om behovet inte kan tillgodoses i de tre tidigare stegen.

Åtgärder kan vara:	Åtgärder kan vara:	Åtgärder kan vara:	Åtgärder kan vara:
Digitalisering av fastigheter, organisering och bättre bokningssystem.	Lokaleffektivitet, högre nyttjandegrad, omlokalisering, delningsekonomi.	Lokalanpassningar, renovering, förstärkningar, uppgraderingar, återbruk.	Till- och nybyggnation samt större ombyggnation.



Påverkansgraden på vald lösning minskar allteftersom projektet löper varför det är viktigt att fatta beslut kring viktiga vägval så tidigt som möjligt i processen när det fortfarande går att påverka utan alltför stora konsekvenser i form av t ex tid och pengar.

## AKADEMISKA HUS STORSATSAR PÅ FJÄRRVÄRME MED NEGATIVA UTSLÄPP

Till 2025 ska Akademiska Hus minska mängden levererad energi till hälften av vad den var år 2000. Samtidigt verkar vi för att den energi som måste köpas in ska vara fossilfri. Arbetet är ett led i vårt mål om att uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035, då utsläppen ska ha reducerats med minst 85 procent jämfört med 2019. Resterande utsläpp om 15 procent tas bort under samma verksamhetsår med exempelvis negativa utsläpp.

Akademiska Hus har därför tecknat ett intentionsavtal om att från och med 2026 köpa negativa utsläpp från fjärrvärme via den bio-CCS-anläggning som Stockholm Exergi planerar att uppföra. Tidigare har även gröna fjärrvärmeavtal tecknats med ett antal leverantörer som driver utvecklingen av fossilfri energi framåt. Sammantaget motsvarar avtalen cirka 45 procent av Akademiska Hus levererade fjärrvärmevolym.



# Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	Rullande 12 mån april 22- mars 23	2022 helår
Hyresintäkter	1 897	1 701	7 040	6 845
Övriga förvaltningsintäkter	31	26	114	109
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>1 928</b>	<b>1 727</b>	<b>7 154</b>	<b>6 954</b>
Driftkostnader	-405	-311	-1 183	-1 089
Underhållskostnader	-29	-21	-113	-105
Fastighetsadministration	-117	-111	-463	-457
Övriga förvaltningskostnader	-36	-26	-170	-160
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-587</b>	<b>-468</b>	<b>-1 930</b>	<b>-1 811</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 341</b>	<b>1 259</b>	<b>5 225</b>	<b>5 143</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-69	-68
Utvecklingskostnader	-9	-13	-47	-50
Ränteintäkter	458	16	672	230
Räntekostnader	-624	-109	-1 197	-682
Tomträttsavgälder	-21	-21	-82	-82
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>1 128</b>	<b>1 117</b>	<b>4 501</b>	<b>4 490</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-354	3 529	-2 775	1 108
Värdeförändring finansiella instrument	-99	657	554	1 310
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>675</b>	<b>5 303</b>	<b>2 280</b>	<b>6 909</b>
Skatt	-139	-1 092	-466	-1 419
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>536</b>	<b>4 211</b>	<b>1 815</b>	<b>5 490</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	536	4 211	1 815	5 490

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	Rullande 12 mån april 22- mars 23	2022 helår
Periodens resultat	536	4 211	1 815	5 490
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-194	66	-173	87
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	34	-23	31	-26
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	230	230
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	-47	-47
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-160</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>244</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>376</b>	<b>4 254</b>	<b>1 856</b>	<b>5 734</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	376	4 254	1 856	5 734

# Kommentar: Rörelseresultat

## FÖRSTA KVARTALET

Kvartalets förvaltningsresultat har ökat med 11 Mkr och uppgick till 1 128 Mkr (1 117). Det i princip oförändrade resultatet består av ett ökat driftöverskott om 82 Mkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av indexerade hyror men påverkas negativt av ökade elkostnader. Det ökade driftöverskottet motverkas av ett lägre räntenetto med -73 Mkr jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter var negativ och uppgick till -354 Mkr (3 529), vilket är en följd av höjda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 196 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 897 Mkr (1 701). Index bidrog med en ökning om 130 Mkr och driftsättningar bidrog med cirka 12 Mkr framför allt hänförligt till Albano. Vidaredebitering av mediakostnader ökade med 51 Mkr, och förklaras av ett högre elpris. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,5 procent jämfört med föregående år.

## UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,4 vid årsskiftet) av totala hyresintäkter vilket motsvarar 193 Mkr på årsbasis (171 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt på campus Solna och Frescati.

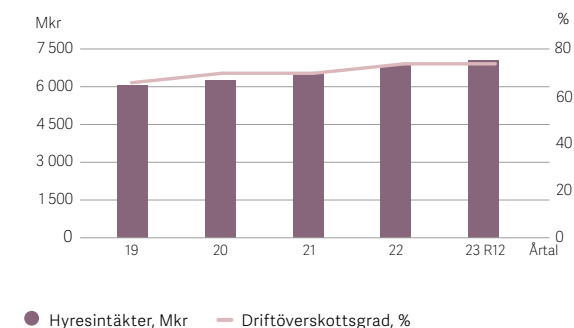
## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 102 Mkr och uppgick till 434 Mkr (332). Underhållskostnaderna ökade med 8 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 29 Mkr (21). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 94 Mkr. Ökningen avser mediakostnader och är en effekt av stigande elpriser, en trend sedan hösten 2021, men också något ökad värmeförbrukning i syfte att avlasta elnätet. Av driftkostnaderna om 405 Mkr (311) utgör mediaförsörjning 291 Mkr (212) vilket motsvarar 236 kr/kvm (191) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 114 Mkr (99) och ökningen är främst en effekt av indexjusterade avtalspriser.

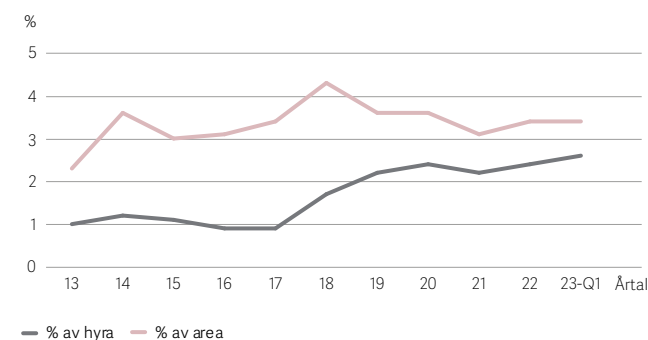
## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 7 Mkr och uppgick till 133 Mkr (126). Ökningen är framför allt hänförlig till ökade personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar samt tillkommande personal. Utvecklingskostnader har minskat med 4 Mkr och uppgick till 9 Mkr (13).

## HYRESINTÄKTER OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## VAKANSGRAD



## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 166 Mkr (93) för kvartalet, vilket motsvarar en räntesats på 2,57 procent (1,27), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 30 Mkr (9) ingår. Det ökade räntenettet förklaras framförallt av 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-mar	2022 jan-mar	2022 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	2,70	1,26	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	-0,13	0,01	-0,01
<b>Räntenetto, %</b>	<b>2,57</b>	<b>1,27</b>	<b>1,69</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,27	-8,33	-4,16
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>3,84</b>	<b>-7,06</b>	<b>-2,47</b>

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

I kvartalet uppgick de resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter till -354 Mkr (3 529) varav 4 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit med -759 Mkr. Den övriga värdeförändringen uppgick till 401 Mkr (546).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är negativa och uppgick till -99 Mkr (657) per sista mars, vilket huvudsakligen förklaras av lägre marknadsräntor under perioden. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebind-

ningen i skuldportföljen, där ungefär hälften av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisikexponering utgörs delvis av räntederivat, 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.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

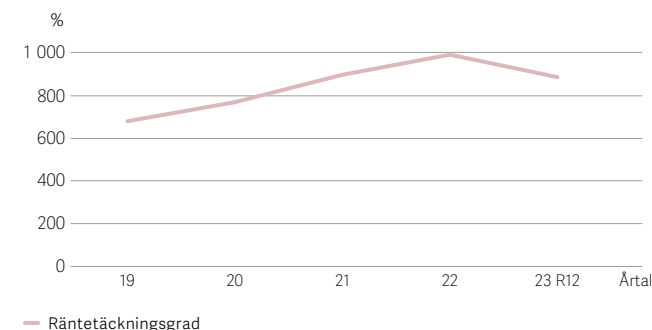
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en negativ räntekostnad på -0,11 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 1,90 procent per sista mars, 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 fortsatt mycket hög nivå, 885 procent (927), se diagram till höger.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD





# Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	4	6	5
Förvaltningsfastigheter	115 356	116 499	115 371
Tomträtter	2 663	2 663	2 663
Inventarier och installationer	33	33	34
Derivatinstrument	2 481	2 130	2 566
Övriga långfristiga fordringar	410	415	410
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>120 948</b>	<b>121 745</b>	<b>121 048</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	50	188	217
Övriga kortfristiga fordringar	1 995	1 801	1 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 045</b>	<b>1 989</b>	<b>2 008</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel	9 406	5 939	7 057
<b>Summa likvida medel</b>	<b>9 406</b>	<b>5 939</b>	<b>7 057</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 451</b>	<b>7 928</b>	<b>9 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>132 398</b>	<b>129 673</b>	<b>130 113</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Eget kapital	65 729	66 356	65 353
<b>SKULDER</b>			
Lån	33 804	30 764	31 093
Derivatinstrument	1 486	831	1 749
Uppskjuten skatt	16 886	17 218	16 893
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 663	2 663
Övriga långfristiga skulder	830	953	830
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>55 669</b>	<b>52 429</b>	<b>53 228</b>
Lån	6 503	6 370	6 389
Derivatinstrument	25	—	172
Övriga kortfristiga skulder	4 472	4 518	4 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 001</b>	<b>10 888</b>	<b>11 532</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>66 670</b>	<b>63 317</b>	<b>64 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>132 398</b>	<b>129 673</b>	<b>130 113</b>

# 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
<b>EGET KAPITAL 2022-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>150</b>	<b>-90</b>	<b>57 772</b>	<b>62 102</b>
Summa totalresultat, jan–mars 2022	—	—	43	—	4 211	4 254
<b>EGET KAPITAL 2022-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>193</b>	<b>-90</b>	<b>61 983</b>	<b>66 356</b>
Utdelningar <sup>1)</sup>	—	—	—	—	-2 484	-2 484
Summa totalresultat, apr–dec 2022	—	—	19	183	1 279	1 481
<b>EGET KAPITAL 2022-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>212</b>	<b>93</b>	<b>60 778</b>	<b>65 353</b>
Summa totalresultat, jan–mars 2023	—	—	-160	—	536	376
<b>EGET KAPITAL 2023-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>52</b>	<b>93</b>	<b>61 314</b>	<b>65 729</b>

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

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 356 Mkr, en minskning med -15 Mkr mot årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -358 Mkr (3 529), vilket motsvarar en procentuell minskning med -0,3 procent mot årsskiftet (3,1). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 424 Mkr (647), förvärv om 10 Mkr (0) samt försäljningar om 91 Mkr (0). Under första kvartalet förvärvades del av Uppsala Ultuna 2:1 och försäljningar genomfördes av del av Uppsala Ultuna 2:23, del av Luleå Porsön 1:405 och del av Göteborg Änggården 718:138.

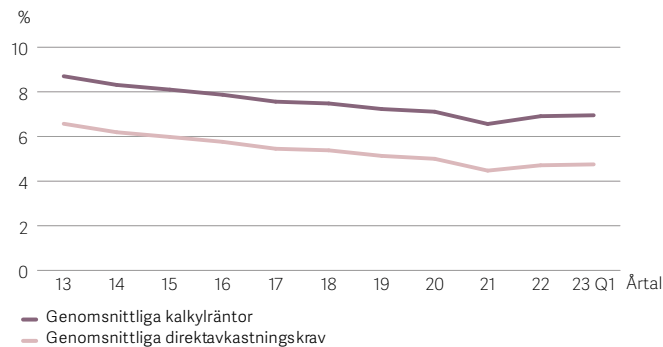
Under årets första kvartal har den fortsatt höga inflationen och osäkerhet kring konjunkturen bidragit till att fastighetsmarknaden haft en negativ utveckling, varpå Akademiska Hus har höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 4 punkter. Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta uppgick per sista mars 2023 till 4,75% (4,71) och 6,95% (6,91) och justeringen under första kvartalet bidrog med en negativ värdeförändring om -759 Mkr. Inflationsantagandet har inte justerats under kvartalet och har således ingen värdepåverkan jämfört med utgående värde vid årsskiftet. Övriga värdeförändringar uppgick till 401 Mkr (546) och är främst hänförlig till justerade marknadshyror, pågående projekt och omförhandlade hyreskontrakt.

Marknadsvärdet fastställs genom att företagets samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal, där direktavkastningskrav och schablonkostnader stäms av med externa värderingsinstitut. Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde med fokus på typfastigheter. Värdeskillnaden mellan den interna och den externa värderingen var vid senaste värderingstillfället 2,5 procent, där externvärderarna bedömde ett högre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

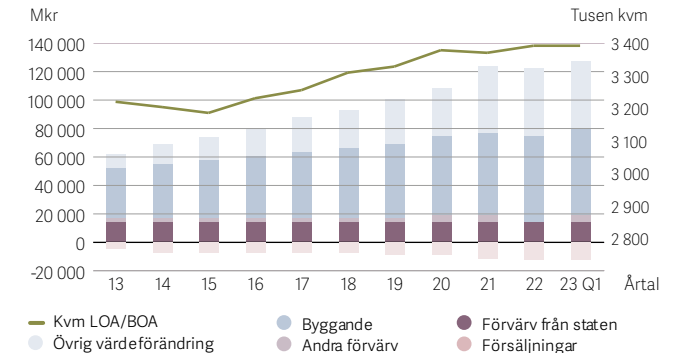
## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2023 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	115 371	112 323	112 323
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	424	647	2 551
+ Förvärv	10	—	110
- Försäljningar	-91	—	-714
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>-358</b>	<b>3 529</b>	<b>1 101</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-759	2 983	-4 922
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	—	-305
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	—	—	5 322
Varav övrig värdeförändring	401	546	1 006
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>115 356</b>	<b>116 499</b>	<b>115 371</b>

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



## FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2023-03-31

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter	70	175	0,2	-70	-175	-0,2
Vakanser	-66	-981	-0,9	66	981	0,9
Driftkostnader	-12	-121	-0,1	12	121	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-61	-0,1	8	61	0,1
Kalkylränta		-7 432	-6,4		8 266	7,2
Direktavkastningskrav		-10 335	-9,0		16 325	14,2

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.



## FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit fortsatt begränsat men två obligationsemissioner har genomförts under kvartalet i syfte att förfinansiera obligationsförfall under våren. En emission gjordes i Schweiz med en volym motsvarande ca 3 100 Mkr och en löptid på 10 år. Därutöver gjordes en längre emission på 15 år i svenska kronor med en volym på 300 Mkr. Kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var utnyttjade per sista mars. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr, som tecknades i december 2021, fortsatt utnyttjad. Obligationsemissionerna, kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en mycket god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet är i stort sett oförändrad under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista mars till 31 077 Mkr. Förändringen i nettolåneskuld är liten under kvartalet och uppgår enbart till 499 Mkr. Soliditeten uppgick till 49,6 procent (51,2).

## NETTOLÅNESKULD

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Bruttolåneskuld	-40 308	-37 134	-37 481
Säkerhet för derivat, netto	-828	-1 121	-643
Likvida medel	9 406	5 939	7 057
Övriga kortfristiga fordringar	652	764	489
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-31 077</b>	<b>-31 553</b>	<b>-30 578</b>
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-31 450	-32 631	-31 551

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista mars uppgick till 9,0 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldport-

följen 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 allokerar ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista mars uppgick räntebindningen i den totala portföljen till 6,4 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, mars 2023	Räntebindning, år, dec 2022	Kapitalbindning, år, mars 2023	Kapitalbindning, år, dec 2022
Grundportfölj	4,2	3,8	7,2	7,0
Lång portfölj	19,0	19,2	19,0	19,2
<b>Total portfölj</b>	<b>6,4</b>	<b>6,1</b>	<b>9,0</b>	<b>8,8</b>

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2023	18 223	5 513
2024–2028	11 928	13 030
2029–2033	3 250	8 560
2034–2038	2 195	2 771
2039–2043	3 236	5 020
2044–2048	805	4 743
<b>TOTAL</b>	<b>39 638</b>	<b>39 638</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp.

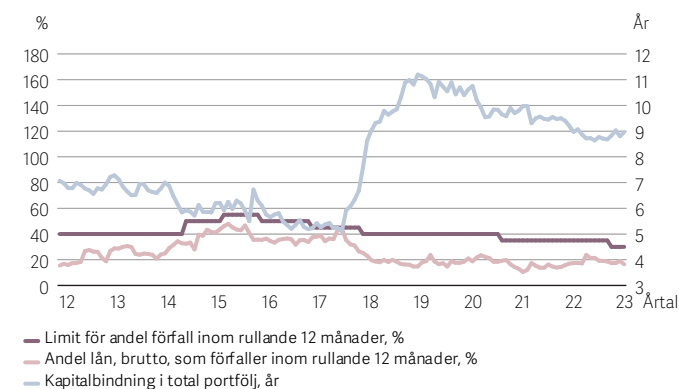
## SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2023-03-31
<b>Refinansieringsrisk</b>		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	16,4%
<b>Ränterisk</b>		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,2
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	11,7%
andel realränteb obligationer	Max 5% av totalportfölj	1,6%
<b>Motpartsrisk</b>	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSNTLIG KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



— Limit för andel förfall inom rullande 12 månader, %  
 — Andel lån, brutto, som förfaller inom rullande 12 månader, %  
 — Kapitalbindning i total portfölj, år

**PROJEKT**

Huvuddelen av portföljen återfinns i Lund och Göteborg med ett antal större ny- och ombyggnadsprojekt. Under 2023 avslutas flera stora projekt: Natrium, Forum Medicum, LTH Maskinteknik, Albano exploatering och mark, Astrid Fagreus lab och Språkskrapan.

Projektportföljen ökar med 900 Mkr sedan förra kvartalet till 15 300 Mkr och förklaras av att fyra planerade projekt kring främst ombyggnationer har tillkommit.

**PROJEKTPORTFÖLJ**

Mkr	2023-03-31	2022-12-31
Beslutade projekt	9 100	9 100
Planerade projekt	6 200	5 300
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>15 300</b>	<b>14 400</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-4 500	-4 300
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>10 800</b>	<b>10 100</b>

**De olika investeringarna kategoriseras i:**

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

**NATRIUM – GÖTEBORGS UNIVERSITET**

Den nya byggnaden Natrium kommer att samla stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten och samtidigt skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling inom life science på Medicinareberget vid Göteborgs universitet. Investeringen uppgår till dryga 1,8 miljarder kronor och omfattar cirka 32 000 kvadratmeter. Projektet byggs enligt Miljöbyggnad Guld och är klar våren 2023.

**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	8	Guld	33 000	2027-Q2	Göteborgs Universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	100	66	Guld	28 000	2023-Q3	Göteborgs Universitet
Forum Medicum	Lund	Undervisning	821	100	67	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds Universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Undervisning	529	97	24	Guld	9 200	2026-Q3	Göteborgs Universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	100	97	Silver	19 000	2023-Q2	Lunds Universitet
Albano exploatering och mark	Stockholm	Undervisning	439	—	82	Silver	—	2023-Q3	Stockholms Universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	—	25	Silver	10 000	2024-Q4	Akademiska Hus
A-, B- E- och F-huset Luleå	Luleå	Undervisning	320	—	22	—	—	2028-Q4	Akademiska Hus
Universum Hus K	Umeå	Undervisning	272	100	17	Guld	6 500	2025-Q1	Umeå Universitet
Fysiologen	Stockholm	Undervisning	215	—	6	Silver	—	2024-Q3	Karolinska Institutet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	—	67	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Detaljplan Rosendal	Uppsala	—	115	—	—	—	—	2025 Q2	Akademiska Hus
Astrid Fagreus Lab	Solna	Laboratorium	103	—	63	Guld	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	100	82	—	—	2023-Q3	Göteborgs Universitet
Projekt under 100 Mkr			1 372						
<b>Totalt</b>			<b>9 025</b>		<b>50</b>		<b>119 500</b>		

## Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys sammandrag, Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	675	5 303	6 909
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	238	-4 145	-2 491
Betald skatt	-591	-150	-563
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>322</b>	<b>1 008</b>	<b>3 855</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-214	154	556
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-195	-86	240
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>- 88</b>	<b>1 076</b>	<b>4 651</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-393	-637	-2 484
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	—	-16
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	95	—	689
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-2	-11
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-1	—	18
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-23	22	184
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>- 334</b>	<b>- 617</b>	<b>- 1 620</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	7 440	3 573	16 597
Återbetalning av lån	-4 835	-1 358	-13 431
Realiserade derivat samt CSA	166	-802	-723
Utbetald utdelning	—	—	-2 484
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>2 771</b>	<b>1 413</b>	<b>- 41</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 349</b>	<b>1 872</b>	<b>2 990</b>
Likvida medel vid periodens ingång	7 057	4 067	4 067
Likvida medel vid periodens slut	9 406	5 939	7 057

## Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 322 Mkr (1 008). Den högre betalda skatten i kvartalet beror huvudsakligen på reglering av slutliga skatten för räkenskapsåret 2021 om 391 Mkr. Investeringsverksamhetens kassaflöde har ökat med 283 Mkr jämfört med motsvarande period 2022 beroende på lägre nyinvesteringar i förvaltningsfastigheter.

Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror på en ökad nettoupplåning men framför allt ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 2 349 Mkr (1 872).

# Kvartalsöversikt\*

## RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2023		2022			2021			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Fastighetsintäkter	1 928	1 761	1 740	1 726	1 727	1 701	1 632	1 650	1 696
Driftöverskott	1 341	1 246	1 331	1 307	1 259	1 097	1 176	1 208	1 227
Förvaltningsresultat	1 128	1 036	1 158	1 179	1 117	925	1 048	1 089	1 084
Värdetförändring fastigheter	-354	-2 249	-1 654	1 482	3 529	4 472	2 092	4 484	1 433
Periodens resultat	536	-970	-377	2 627	4 211	4 052	2 736	4 433	2 580

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023		2022			2021			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Lokalarea, kvm <sup>1)</sup>	3 386	3 397	3 397	3 389	3 372	3 371	3 369	3 377	3 381
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 356	115 371	116 812	117 791	116 499	112 323	107 264	104 665	100 293
Investeringar i fastigheter, Mkr	424	809	564	531	647	587	507	603	827
Fastighetsförvärv, Mkr	10	0	110	-	-	-	-	-	-
Fastighetsförsäljningar, Mkr	-91	0	-	-714	-	-	-	-679	-1 585
Driftöverskottsgrad, % <sup>2)</sup>	73,0	74,0	72,4	71,3	70,6	70,5	69,8	70,0	70,4
Direktavkastning, %	4,8	4,8	4,7	4,6	4,6	4,7	4,9	5,0	5,1
Totalavkastning, %	2,3	5,8	12,5	16,4	20,0	17,9	15,7	14,7	10,2
Ekonomisk vakansgrad, % <sup>3)</sup>	2,6	2,4	2,3	2,3	2,4	2,2	2,4	2,2	2,4

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

2) Driftöverskottsgrad - Driftöverskott dividerat med förvaltningsintäkter.

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

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023		2022			2021			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Soliditet, %	49,6	50,2	49,7	50,8	51,2	49,6	48,4	47,0	46,6
Nettolåneskuld, Mkr	-31 077	-30 578	-31 312	-31 274	-31 553	-33 439	-33 437	-34 091	-32 641
Belåningsgrad, %	26,9	26,5	26,8	26,6	27,1	29,8	31,2	32,6	32,5
Nettoskuldkvot, ggr <sup>4)</sup>	6,2	6,2	6,5	6,8	6,9	7,4	7,6	7,7	7,4
Räntetäckningsgrad, %	885	990	1 008	996	927	896	900	843	810
Total finansieringskostnad, %	3,8	-2,5	-4,0	-7,7	-7,1	0,1	-0,9	-1,2	-4,9
Räntebindningstid, år <sup>5)</sup>	6,1	6,1	6,5	6,5	7,9	7,9	8,0	8,0	8,1
Avkastning på operativt kapital, %	2,3	6,3	13,3	17,3	20,8	18,7	16,3	15,0	10,5

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.

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

# Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 997	1 727	7 078
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-694	-565	-2 256
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 303</b>	<b>1 162</b>	<b>4 822</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-68
Utvecklingskostnader	-9	-13	-50
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-392	-392	-1 618
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>886</b>	<b>742</b>	<b>3 087</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	1 338
Ränteintäkter	458	16	230
Räntekostnader	-654	-119	-749
Värdeförändring finansiella instrument	-99	657	1 310
Bokslutsdispositioner	—	—	537
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>590</b>	<b>1 297</b>	<b>5 752</b>
Skatt	-123	-267	-962
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>467</b>	<b>1 030</b>	<b>4 791</b>
<b>Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr</b>	<b>2023 jan-mar</b>	<b>2022 jan-mar</b>	<b>2022 Helår</b>
Periodens resultat	467	1 030	4 791
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassafördessäkringar	-194	66	88
Skatt hänförlig till kassafördessäkringar	34	-23	-26
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-160</b>	<b>43</b>	<b>62</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>307</b>	<b>1 073</b>	<b>4 853</b>

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	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	4	6	5
Förvaltningsfastigheter	49 094	48 778	49 127
Inventarier och installationer	33	33	34
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	2 481	2 130	2 566
Övriga långfristiga fordringar	410	415	410
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 023</b>	<b>51 362</b>	<b>52 142</b>
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	4	—	2
Derivatinstrument	50	188	217
Övriga kortfristiga fordringar	1 994	1 801	1 791
Likvida medel	9 406	5 939	7 057
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 454</b>	<b>7 928</b>	<b>9 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 478</b>	<b>59 290</b>	<b>61 208</b>
<b>Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-03-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10 349	8 746	10 041
Obeskattade reserver	2 888	3 425	2 888
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	33 804	30 764	31 093
Derivatinstrument	1 486	831	1 749
Uppskjuten skatt	2 648	2 660	2 671
Övriga långfristiga skulder	810	638	741
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>38 748</b>	<b>34 892</b>	<b>36 254</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	6 503	6 370	6 389
Derivatinstrument	25	—	172
Övriga kortfristiga skulder	4 964	5 856	5 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 492</b>	<b>12 226</b>	<b>12 025</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>50 240</b>	<b>47 119</b>	<b>48 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>63 478</b>	<b>59 290</b>	<b>61 208</b>

# 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 HÄNDELSER 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–mar	2022 jan–mar	2022 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-206	-93	-513
Räntenetto derivat	10	-1	4
Övriga räntekostnader	0	-9	-10
Aktiverade räntekostnader projekt	30	9	67
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-166</b>	<b>-94</b>	<b>-452</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-realiserade	-45	403	309
-realiserade	-19	167	725
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-35	87	276
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-99</b>	<b>657</b>	<b>1310</b>
Tomträttsavgäld	-21	-21	-82
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-286</b>	<b>543</b>	<b>776</b>



# 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 26 april 2023

Caroline Arehult  
*Verkställande direktör*

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni	11 juli 2023
Delårsrapport januari-sept.	25 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	Februari 2024
Årsredovisning 2023	Mars 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