

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- På årsstämman den 26 april valdes Lena Erixon till ny ordförande för Akademiska Hus styrelse. Hon har tidigare bland annat varit generaldirektör för Trafikverket och Försvarets materielverk. Erixon ersätter Anitra Steen som efter sju år valde att lämna ordförandeposten.
- Akademiska Hus satsar strax över 200 Mkr i en upp- rustning av byggnaden Maskrosen på Campus Ultuna i Uppsala. Målet är att med nya attraktiva labb- och kon- torsmiljöer locka fler innovativa bolag inom framför allt green tech till området och att stärka Campus Ultu- nas gröna profil.
- Akademiska Hus investerar cirka 90 Mkr i att förvandla en byggnad som tidigare har använts för undervisning till 72 lägenheter. Satsningen vid Frescati Hage skapar ett efterlängtat campusnära boende för 86 studenter och forskare och bidrar till att minska den studentbostads- brist som råder i Stockholm.
- Akademiska Hus investerar strax över 260 Mkr i ännu en omfattande ombyggnation i Solna. Den här gången är det fem byggnader i det så kallade CMB-kvarteret som ska förvandlas till toppmoderna labbmiljöer. Med sitt centrala läge mitt på campus innebär satsningen en attraktiv möjlighet för fler bolag inom life science att etablera sig på området.

| AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG | 2023 april-juni | 2022 april-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | Rullande 12 mån juli 22-jun 23 | 2022 helår | 2021 helår |
|--|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 1 858 | 1 702 | 3 754 | 3 403 | 7 196 | 6 845 | 6 568 |
| Driftöverskott, Mkr | 1 375 | 1 307 | 2 716 | 2 566 | 5 293 | 5 143 | 4 707 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 1 135 | 1 179 | 2 262 | 2 296 | 4 457 | 4 490 | 4 136 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | | | |
| Soliditet | 48,1 | 50,8 | 48,1 | 50,8 | 48,1 | 50,2 | 49,6 |
| Avkastning operativt kapital, % | * | * | * | * | 1,0 | 6,3 | 18,7 |
| Avkastning eget kapital, % | * | * | * | * | 0,5 | 8,6 | 24,0 |
| Räntetäckningsgrad, % | * | * | * | * | 723 | 990 | 896 |
| Belåningsgrad, % | 29,3 | 26,6 | 29,3 | 26,6 | 29,3 | 26,5 | 29,8 |
| Direktavkastning fastigheter, % ¹ | * | * | * | * | 4,8 | 4,8 | 4,7 |
| Direktavkastning fastigheter, % ² | * | * | * | * | 4,5 | 4,5 | 4,4 |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr | 116 224 | 117 791 | 116 224 | 117 791 | 116 224 | 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 – juni

- Hysesintäkterna uppgick till 3 754 Mkr (3 403), en ökning om 10 procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt ökad vidaredebitering av elkostnader.
- Driftkostnaderna uppgick till 696 Mkr (547) vilket motsvarar en ökning mot föregående år med 27 procent. Ökningen beror främst på öka- de elkostnader för perioden.
- Räntenettot uppgick till -357 Mkr (-165) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 5 Mkr (1 307).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 262 Mkr (2 296).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -178 Mkr (5 011).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 089 Mkr (8 615) och periodens resultat till 1 616 Mkr (6 837).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 116 Mkr (1 178).
- Fastigheter har sålts till ett bokfört värde om 91 Mkr (714). Realisationsresultatet uppgick till 4 Mkr (8).
- Direktavkastning*, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 4,8 procent (4,6) för de senaste 12 månaderna.

* För definition hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2022

Gröna obligationer och smarta ombyggnader stärker vår verksamhet

Med utgångspunkt i vår starka finansiella position och våra kreditvärdiga hyresgäster, har vi sett ett stort intresse för våra obligationer under kvartalet. Ett exempel på detta är en nyligen genomförd emission om 1,8 miljarder kronor med en löptid på 12 år.

I juni publicerades vårt uppdaterade ramverk för gröna obligationer. Detta omfattar krav om miljöcertifiering och energieffektivitet, och har nu också utvidgats för att inkludera delar av EU Taxonomins kriterier. Den senaste uppdateringen av ramverket öppnar upp för ytterligare grön finansiering, vilket speglar våra höga ambitioner inom hållbarhet.

Rättvist byggande

Nu tar vi ytterligare ett steg i kampen för en sundare byggbransch genom att bli medlem i Rättvist byggande. Vi investerar årligen 2,5-3 miljarder kronor i att utveckla attraktiva campusområden, och ställer höga krav på leverantörer och entreprenörer för att säkerställa en ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet i hela byggprocessen. Genom att ansluta oss till Rättvist byggande förstärker vi vårt engagemang och får ytterligare verktyg för att säkerställa att alla våra projekt präglas av sund konkurrens och socialt ansvarstagande. Vi ser fram emot detta samarbete och att få vara en del i denna viktiga förändring av byggbranschen.

Leverans till kund bygger Kunskapssverige

Forum Medicum, en ca 800 miljoner kronor stor satsning för Lunds universitet, är nu färdig efter tre års byggtid. Den kombinerade ny- och ombyggnationen, som totalt omfattar 23 800 kvadratmeter, samlar nu medicinsk och hälsovetenskaplig utbildning samt forskning under ett tak och har plats för 4 000 studenter, forskare och medarbetare. Byggnaden är ett värdefullt tillskott som stärker Lunds universitets campus. Jag är verkligen stolt över vårt fina byggprojekt och det arbete vi nu gör i att

långsiktigt ställa om mot mindre nybyggnation och som delvis i detta exempel, mer ombyggnation, med utgångspunkt i ett ökat lokalutnyttjande.

Mer solenergi i Örebro

Vi fortsätter vår satsning på solenergi och installerar en ny anläggning på Universitetsbibliotekets tak vid Campus Örebro. Denna expansion innebär att den totala mängden förnybar solenergi vid universitetet nu uppgår till 1,1 miljoner kWh per år. Med sju anläggningar producerar campuset mer energi än det använder under soliga sommarmånader. Denna satsning, tillsammans med andra över hela landet, stärker Akademiska Hus position som ledande inom solenergi inom fastighetssektorn. Detta är också ett viktigt initiativ på vägen mot målet om klimatneutralitet 2035.

Miljardsatsning stärker Campus Solna

Campus Solna och Hagastaden har blivit ett ledande life science-kuster där Akademiska Hus spelar en viktig roll. Området, som sammanför samhälle, universitet och näringsliv, erbjuder unika möjligheter för kunskapsutbyte och innovation.

Över 90 bolag finns redan etablerade i Akademiska Hus lokaler, och efterfrågan på att etablera sig på Campus Solna är fortsatt hög. I takt med denna starka tillväxt har vi investerat över en miljard kronor i flera ombyggnationer, vilket skapar förutsättningar för allt från mindre start-ups till större företag att hyra utrymme - från en enstaka labbänk till större labbmiljöer och hela huvudkontor.

Två aktuella projekt är ombyggnationerna av Fysiologen och CMB-kvarteret. Fysiologen, en 8 000 kvadratmeter stor byggnad, förvandlas till en modern kontors- och labbmiljö med en investering på 215 miljoner kronor. CMB-kvarteret, bestående av fem byggnader med sammanlagt över 9 000 kvadratmeter, genomgår en



omfattande uppgradering med en investering på strax över 260 miljoner kronor.

Hållbarhet är en central del av dessa projekt. Fysiologen kommer att erbjuda gemensamma utrymmen för effektivt lokal- och resursutnyttjande. CMB-kvarteret kommer att utrustas med solceller och andra energibesparande åtgärder. Vidare kommer stort fokus att läggas på återbruk under ombyggnationen. Båda projekten beräknas vara klara för inflyttning mellan hösten 2024 och 2025, vilket markerar nästa spännande kapitel i utvecklingen av Campus Solna.

Caroline Arehult
Verkställande direktör

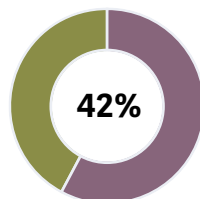
Akademiska Hus publicerar nytt grönt ramverk

I juni publicerade Akademiska Hus ett uppdaterat ramverk för gröna obligationer. Ramverket har delvis inorporerat EU Taxonomins kriterier, med fokus på de tekniska kriterierna, i syfte att ge en indikation om hur väl investeringar under det gröna ramverket linjerar med EU:s taxonomiförordning. Detta kompletterar de krav om miljöcertifiering och energieffektivitet som fortsatt är grunden i urvalskriterierna. I ramverket ges också en uppdaterad inblick i Akademiska Hus hållbarhetsarbete där vi beskriver vår färdplan mot klimatneutralitet till 2035. Utöver fastigheter kommer även investeringar kopplade till energieffektivitet, solceller och klimatåtgärder kunna vara underlag för finansiering. Ramverket har granskats av Cicero och tilldelats betyget Medium Green.

Det gröna ramverket finns att läsa i sin helhet på vår webbplats.

EU:S TAXONOMI

Av Akademiska Hus omsättning klassas 42 procent som hållbar enligt EU:s taxonomiförordning, jämfört med 40 procent per årsskiftet. Byggnaderna som genererar denna omsättning är förenliga med de tekniska krav som finns för att bidra till miljömål 1 *Begränsa klimatförändringarna* och genom detta klassas de som miljömässigt hållbara.



Under det första halvåret har även nästa steg tagits kopplat till klimatrisker för vårt bestånd där en fördjupad sårbarhetsanalys påbörjats. Just nu utvecklas även förfining av datainsamling och metod för att ta ytterligare steg inom taxonomirapporteringen.



AKADEMISKA HUS GÖR REKORDSTOR ENERGIBESPARING

Under hösten och vintern genomgick energimarknaden en turbulent tid med kraftigt höjda elpriser och risk för effektbrist i södra Sverige. Genom en kombination av snabba åtgärder, långsiktigt arbete och framgångsrikt samarbete med Sveriges lärosäten, kan Akademiska Hus nu redovisa en minskad elanvändning med drygt tio miljoner kWh från oktober 2022 till mars 2023 jämfört med samma period föregående år. För att på kort tid åstadkomma en så stor elbesparing har vi kartlagt vilka ellaster som går att stänga av eller styra mer effektivt, utan att störa kundernas verksamhet. Det har bland annat handlat om att stänga av utrustning och belysning, ändra drifttider på ventilation och sänka inomhustemperaturen.

Stort fokus har dessutom lagts på att tillsammans med våra kunder hitta energitjuvar i lokalerna och komma med enkla tips på hur de som nyttjar lokalerna och vistas i miljöerna kan bidra till att energi sparas. Bland tipsen fanns att stänga och släcka i rum som inte används, stänga dragskåp i labben, inte öppna fönster och att sitta ihop med andra.

Sedan många år arbetar Akademiska Hus aktivt med att göra byggnaderna så energieffektiva som möjligt och vi är på god väg att nå vårt mål om att minska mängden levererad energi med 50 procent till år 2025 jämfört med år 2000, där el är en viktig faktor.

Koncernens resultaträkning

| Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr | 2023 apr-juni | 2022 apr-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | Rullande 12 mån juli 22- juni 23 | 2022 helår |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|--|---------------|
| Hyresintäkter | 1 858 | 1 702 | 3 754 | 3 403 | 7 196 | 6 845 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 23 | 24 | 55 | 50 | 114 | 109 |
| Summa fastighetsintäkter | 1 881 | 1 726 | 3 809 | 3 453 | 7 309 | 6 954 |
| Driftkostnader | -290 | -236 | -696 | -547 | -1 237 | -1 089 |
| Underhållskostnader | -44 | -29 | -73 | -50 | -129 | -105 |
| Fastighetsadministration | -139 | -121 | -255 | -231 | -481 | -457 |
| Övriga förvaltningskostnader | -33 | -34 | -69 | -59 | -169 | -160 |
| Summa fastighetskostnader | -506 | -420 | -1 093 | -888 | -2 016 | -1 811 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 1 375 | 1 307 | 2 716 | 2 566 | 5 293 | 5 143 |
| Centrala administrationskostnader | -16 | -16 | -33 | -31 | -69 | -68 |
| Utvecklingskostnader | -13 | -19 | -22 | -31 | -41 | -50 |
| Ränteintäkter | 226 | 22 | 351 | 38 | 543 | 230 |
| Räntekostnader | -417 | -94 | -708 | -203 | -1 187 | -682 |
| Tomträttsavgälder | -21 | -21 | -42 | -42 | -83 | -82 |
| FÖRVALTNINGSRESULTAT | 1 135 | 1 179 | 2 262 | 2 296 | 4 457 | 4 490 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 177 | 1 482 | -178 | 5 011 | -4 081 | 1 108 |
| Värdetförändring finansiella instrument | 104 | 650 | 5 | 1 307 | 8 | 1 310 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 1 415 | 3 312 | 2 089 | 8 615 | 383 | 6 909 |
| Skatt | -335 | -685 | -474 | -1 777 | -115 | -1 419 |
| PERIODENS RESULTAT | 1 080 | 2 627 | 1 616 | 6 837 | 268 | 5 490 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 1 080 | 2 627 | 1 616 | 6 837 | 268 | 5 490 |

| Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr | 2023 apr-juni | 2022 apr-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | Rullande 12 mån juli 22- juni 23 | 2022 helår |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|--|---------------|
| Periodens resultat | 1 080 | 2 627 | 1 616 | 6 837 | 268 | 5 490 |
| Omklassificerbara poster | | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | -100 | 34 | -294 | 100 | -307 | 87 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessakringar | 10 | -13 | 44 | -36 | 54 | -26 |
| Ej omklassificerbara poster | | | | | | |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | — | — | — | — | 230 | 230 |
| Skatt hänförlig till pensioner | — | — | — | — | -47 | -47 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | -90 | 21 | -250 | 64 | -70 | 244 |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 990 | 2 648 | 1 366 | 6 901 | 198 | 5 734 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 990 | 2 648 | 1 366 | 6 901 | 198 | 5 734 |

Kommentar: Rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Andra kvartalets förvaltningsresultat har minskat med 44 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 135 Mkr (1 179). Det lägre resultatet förklaras av 119 Mkr i sämre räntenetto som en följd av ökade marknadsräntor. Denna effekt uppvägs av ett ökat driftöverskott om 68 Mkr, vilket främst förklaras av indexerade hyror men motverkas av ökade el- och avtalspriser. Kvartalets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter var positiv och uppgick till 177 Mkr (1 482), vilket är en följd av förändrat inflationsantagande.

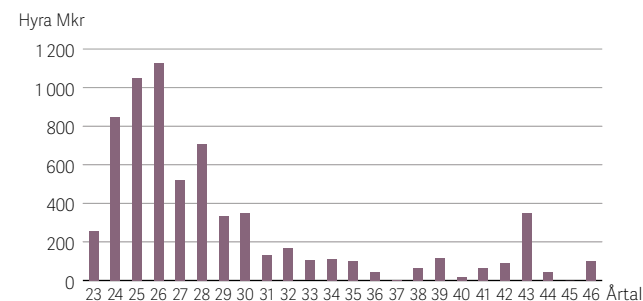
HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 351 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 3 754 Mkr (3 403). Index har bidragit med en ökning om 262 Mkr och driftsättningar bidrar med cirka 25 Mkr framför allt hänförligt till Albano, Forum Medicum och LTH Maskinteknik. Vidaredebitering av mediakostnader ökar intäkterna med 74 Mkr, hänförligt till ett högre elpris. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 8,2 procent jämfört med föregående år.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 172 Mkr och uppgick till 769 Mkr (597). Underhållskostnaderna ökade med 23 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 73 Mkr (50), vilket är en effekt av indexjusterade avtalspriser samt åtgärder i Luleå. Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 149 Mkr. En stor del av ökningen avser mediakostnader och är en effekt av stigande elpriser, en trend vi har haft sedan hösten 2021 men också något ökad värmeförbrukning i syfte att avlasta elnätet. Av driftkostnaderna om 696 Mkr (547) utgör mediaförsörjning 478 Mkr (361) vilket motsvarar 246 kr/kvm (202) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



216 Mkr (184) och ökningen är en effekt av indexjusterade avtalspriser samt högre snöröjningskostnader.

UTHYRNINGSGRAD OCH KONTRAKTSTIDER

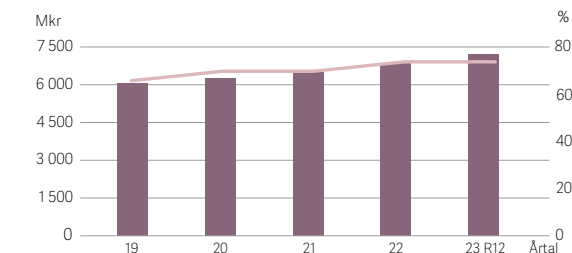
Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,4 vid årsskiftet) av totala hyresintäkter vilket motsvarar 198 Mkr på årsbasis (171 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt på campus Solna och Frescati.

Merparten av våra kontraktstider är långa och den genomsnittliga kontraktslängden på gällande kontrakt är per 30 juni 10,0 år (10,2 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,7 år (6,1 vid årsskiftet).

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

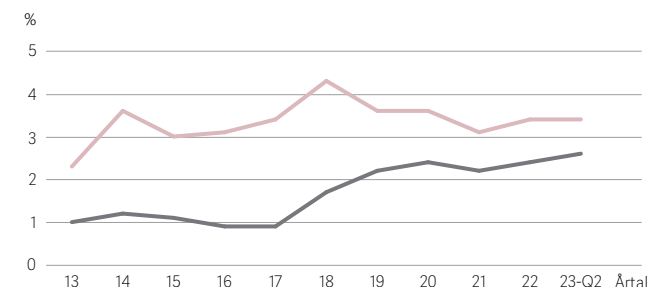
Totala administrationskostnader har ökat med 26 Mkr och uppgick till 288 Mkr (262). Ökningen är främst hänförlig till personalkostnader i linje med avtalsenliga löneökningar och viss tillkommande personal samt ökade kostnader för IT. Utvecklingskostnader har minskat med 9 Mkr och uppgick till 22 Mkr (31).

HYRESINTÄKTER OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



● Hyresintäkter, Mkr — Driftöverskottsgrad, %

VAKANSGRAD



— % av hyra — % av area

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till -357 Mkr (-165) för delårsperioden, vilket motsvarar en räntesats på 2,83 procent (1,34), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 64 Mkr (27) 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-jun | 2022 jan-jun | 2022 helår |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Räntekostnad för lån inklusive avgifter, % | 2,96 | 1,33 | 1,70 |
| Räntenetto ränteswappar, % | -0,13 | 0,01 | -0,01 |
| Räntenetto, % | 2,83 | 1,34 | 1,69 |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | -0,03 | -9,06 | -4,16 |
| Total finansieringskostnad, % | 2,80 | -7,72 | -2,47 |

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

För perioden uppgick de resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter till -178 Mkr (5 011) varav 4 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till -759 Mkr. Effekten av justerat inflationsantagande uppgick till 182 Mkr (1 464) och övriga värdeförändringar uppgick till 395 Mkr (1 349) vilket främst är hänförlig till justerade marknadshyror, pågående projekt och omförhandlade hyreskontrakt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är aningen positiva under perioden och uppgick till 5 Mkr (1 307). Under perioden har marknadsräntor stigit men korträntor mer än lånräntor vilket har medfört en flackare avkastningskurva. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där cirka 60 procent av

finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisikexponering utgörs därmed 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. Eftersom skuldförvaltningen allokerar 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

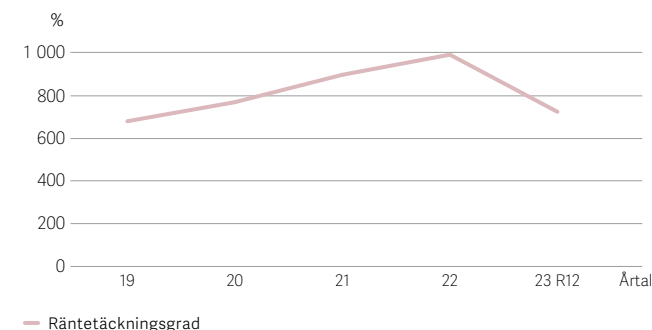
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en negativ räntekostnad på -0,10 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 2,33 procent per sista juni, 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 hög nivå, 723 procent (996), se diagram till höger. Det är fortfarande en hög och betryggande nivå, men nedgången förklaras av det succesivt försämrade räntenettet.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Koncernens balansräkning

| Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter | 4 | 5 | 5 |
| Förvaltningsfastigheter | 116 224 | 117 791 | 115 371 |
| Tomträtter | 2 663 | 2 663 | 2 663 |
| Inventarier och installationer | 32 | 31 | 34 |
| Derivatinstrument | 3 750 | 2 015 | 2 566 |
| Övriga långfristiga fordringar | 418 | 423 | 410 |
| Summa anläggningstillgångar | 123 092 | 122 929 | 121 048 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Derivatinstrument | 79 | 406 | 217 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 801 | 1 936 | 1 791 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 880 | 2 342 | 2 008 |
| Likvida medel | | | |
| Likvida medel | 7 711 | 5 666 | 7 057 |
| Summa likvida medel | 7 711 | 5 666 | 7 057 |
| Summa omsättningstillgångar | 9 591 | 8 008 | 9 064 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 132 683 | 130 938 | 130 113 |

| Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 63 814 | 66 520 | 65 353 |
| SKULDER | | | |
| Lån | 35 733 | 27 823 | 31 093 |
| Derivatinstrument | 1 465 | 1 881 | 1 749 |
| Uppskjuten skatt | 17 061 | 17 293 | 16 893 |
| Långfristig skuld finansiell leasing | 2 663 | 2 663 | 2 663 |
| Övriga långfristiga skulder | 830 | 960 | 830 |
| Summa långfristiga skulder | 57 752 | 50 620 | 53 228 |
| Lån | 4 249 | 9 046 | 6 389 |
| Derivatinstrument | 85 | 2 | 172 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 783 | 4 749 | 4 972 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 117 | 13 798 | 11 532 |
| Summa skulder | 68 869 | 64 418 | 64 760 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 132 683 | 130 938 | 130 113 |

Förändringar i koncernens eget kapital

| Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | |
|--|--|----------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkrings-reserv | Aktuariella vinster och förluster | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
| EGET KAPITAL 2022-01-01 | 2 135 | 2 135 | 150 | -90 | 57 772 | 62 103 |
| Utdelningar ¹⁾ | | | | | -2 484 | -2 484 |
| Summa totalresultat, jan-juni 2022 | — | — | 64 | — | 6 837 | 6 901 |
| EGET KAPITAL 2022-06-30 | 2 135 | 2 135 | 214 | -90 | 62 125 | 66 520 |
| Summa totalresultat, juli-dec 2022 | — | — | -2 | 183 | -1 347 | -1 166 |
| EGET KAPITAL 2022-12-31 | 2 135 | 2 135 | 212 | 93 | 60 778 | 65 353 |
| Utdelningar ²⁾ | | | | | -2 905 | -2 905 |
| Summa totalresultat, jan-juni 2023 | — | — | -250 | — | 1 616 | 1 366 |
| EGET KAPITAL 2023-06-30 | 2 135 | 2 135 | -38 | 93 | 59 489 | 63 814 |

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 andra kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 116 224 Mkr, en ökning med 853 Mkr mot årsskiftet. Den realiserade värdeförändringen uppgick till -182 Mkr (5 004), vilket motsvarar en procentuell minskning med -0,2 procent mot årsskiftet (4,5). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 116 Mkr (1 178), förvärv om 10 Mkr (0) samt försäljningar om 91 Mkr (714). Under första kvartalet förvärvades del av Ultuna 2:1 och försäljningar genomfördes av del av Ultuna 2:23, del av Porsön 1:405 och del av Änggården 718:138.

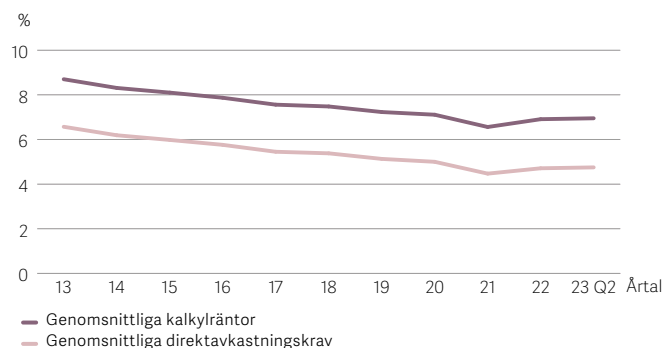
Under kvartalet har fastighetsmarknaden haft en fortsatt negativ utveckling främst hänförligt till osäkerheten gällande inflation och räntor. Under första kvartalet höjde Akademiska hus det genomsnittliga direktavkastningskravet och den genomsnittliga kalkylräntan med 4 punkter. Med föregående kvartals höjning i beaktning har Akademiska Hus lämnat direktavkastningskrav och kalkylräntor oförändrade under andra kvartalet. Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,75 procent (4,71) och 6,95 procent (6,91) och justeringen under första halvåret bidrog med en negativ värdeförändring om -759 Mkr. Denna effekt uppvägs med 182 Mkr av förändrat inflationsantagande och 395 Mkr i övrig värdeförändring.

Marknadsvärdet fastställs genom 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 3,2 procent där externvärderarna bedömde ett högre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

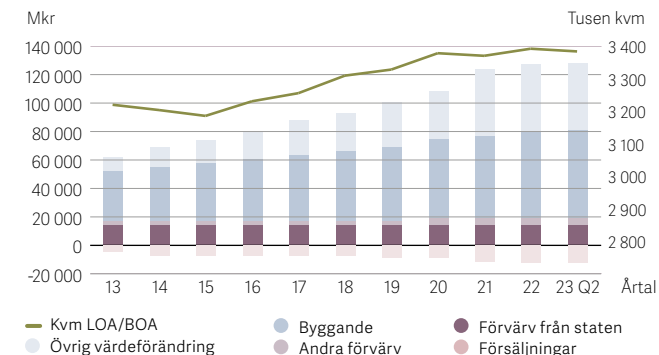
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 JUNI 2023 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

| Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Ingående bedömt marknadsvärde | 115 371 | 112 323 | 112 323 |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 1 116 | 1 178 | 2 551 |
| + Förvärv | 10 | — | 110 |
| - Försäljningar | -91 | -714 | -714 |
| ± Marknadsvärdeförändring | -182 | 5 004 | 1 101 |
| Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav | -759 | 2 191 | -4 922 |
| Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon | — | — | -305 |
| Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande | 182 | 1 464 | 5 322 |
| Varav övrig värdeförändring | 395 | 1 349 | 1 006 |
| UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE | 116 224 | 117 791 | 115 371 |

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2023-06-30

| 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 | 72 | 175 | 0,2 | -72 | -175 | -0,2 |
| Vakanser | -68 | -981 | -0,8 | 68 | 981 | 0,8 |
| 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 | 7,1 |
| Direktavkastningskrav | | -10 355 | -8,9 | | 16 325 | 14,0 |

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit begränsat under kvartalet men intresset för Akademiska Hus obligationer har varit stort och en obligationsemision har genomförts i Schweiz. Emissionen uppgick till motsvarande ca 1 800 Mkr och hade en löptid på 12 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var outnyttjade per sista juni. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr, som tecknades i december 2021, fortsatt outnyttjad. Obligationsemisionerna under våren, kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en mycket god likviditetsreserv. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har minskat något under kvartalet.

I juni publicerades ett uppdaterat ramverk för gröna obligationer. Akademiska Hus har varit aktiv i marknaden för gröna obligationer sedan 2019, och utestående volym uppgår till 3 000 Mkr per sista juni.

Nettolåneskulden uppgick per sista juni till 34 067 Mkr. Det motsvarar en ökning med 3 489 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 48,1 procent (50,8).

NETTOLÅNESKULD

| Mkr | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Bruttolåneskuld | -39 982 | -36 869 | -37 481 |
| Säkerhet för derivat, netto | -1 846 | -432 | -643 |
| Likvida medel | 7 711 | 5 666 | 7 057 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 50 | 360 | 489 |
| Summa nettolåneskuld | -34 067 | -31 274 | -30 578 |
| Räntebärande medelkapital (helårsbasis) | -32 574 | -32 079 | -31 551 |

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista juni uppgick till 9,7 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 ränta- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränta- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränta- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista juni uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 5,7 år.

Skuldportföljen har följande indelning:

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

| | Räntebindning, år, juni 2023 | Räntebindning, år, dec 2022 | Kapitalbindning, år, juni 2023 | Kapitalbindning, år, dec 2022 |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Grundportfölj | 3,7 | 3,8 | 8,3 | 7,0 |
| Lång portfölj | 18,9 | 19,2 | 18,9 | 19,2 |
| Total portfölj | 5,7 | 6,1 | 9,7 | 8,8 |
| År | | | Räntebindning, Mkr | Kapitalbindning, Mkr |
| 2023 | | | 16 708 | 2 204 |
| 2024–2028 | | | 11 935 | 13 038 |
| 2029–2033 | | | 3 250 | 8 560 |
| 2034–2038 | | | 2 195 | 4 564 |
| 2039–2043 | | | 3 236 | 5 020 |
| 2044–2048 | | | 805 | 4 743 |
| TOTAL | | | 38 129 | 38 129 |

I tabellen ovan visas nominella belopp.

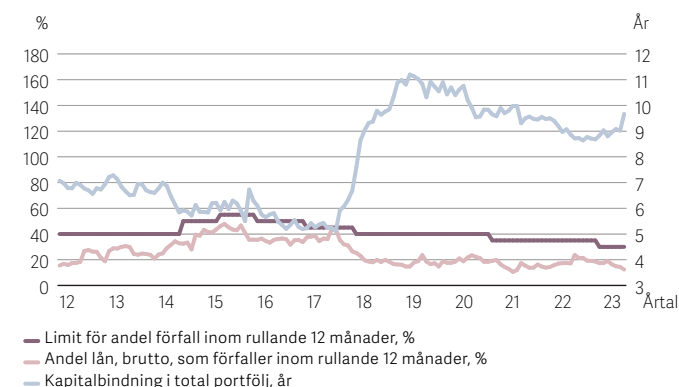
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

| Finansiella risker | Mandat | 2023-06-30 |
|---|--|------------|
| Refinansieringsrisk | | |
| andel låneförfall inom 12 månader | Max 30% av totalportfölj | 12,3% |
| 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 tilläts | Uppfyllt |

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



PROJEKT

Projektportföljen har minskat med 1 600 Mkr sedan förra kvartalet till 13 700 Mkr och förklaras främst av två större driftsättningar; Forum Medicum (726) och LTH Maskinteknik (581).

Ett antal projekt har blivit beslutade under kvartalet och har därmed bytt kategori från planerade projekt, till exempel; Nybyggnation av studentbostäder i Lund, Cassiopeia (1 049), ombyggnad av CMB-kvarteret på KI (277) och ombyggnad av Maskrosen i Uppsala (216). Detta är helt i linje med vår inriktning att gå mer mot ombyggnationer och att de nybyggnationer som genomförs i huvudsak kommer att vara studentbostäder.

Beloppsmässigt återfinns huvuddelen av portföljen i Göteborg med ett antal större ny- och ombyggnadsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJ

| Mkr | 2023-06-30 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Beslutade projekt | 9 700 | 9 100 |
| Planerade projekt | 4 000 | 5 300 |
| BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT | 13 700 | 14 400 |
| varav redan investerat i pågående projekt | -3 800 | -4 300 |
| ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT | 9 900 | 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.

FORUM MEDICUM - LUNDS UNIVERSITET

En ny- och ombyggnation vid Lunds universitet om 23 800 kvadratmeter har möjliggjort en samlokalisering av medicinsk hälsovetenskaplig utbildning och forskning. Det är en av de största satsningarna någonsin tillsammans med universitetet. Projektet har omfattat en investering på 726 Mkr som byggts enligt Miljöbyggnad Guld. Driftsättning har skett under andra kvartalet.
Arkitekt: Henning Larsen



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 | 13 | Guld | 33 000 | 2027-Q2 | Göteborgs Universitet |
| Natrium | Göteborg | Laboratorium | 1 803 | 100 | 70 | Guld | 28 000 | 2023-Q3 | Göteborgs Universitet |
| Cassiopeia | Lund | Bostad | 1 049 | — | 5 | Silver | 19 500 | 2026-Q3 | Akademiska Hus |
| Handelshögskolan | Göteborg | Undervisning | 529 | 97 | 24 | Guld | 9 200 | 2026-Q3 | Göteborgs Universitet |
| Albano exploatering och mark | Stockholm | Undervisning | 439 | — | 84 | Silver | — | 2023-Q3 | Stockholms Universitet |
| Aquila Rosendal | Uppsala | Bostad | 361 | — | 37 | Silver | 10 000 | 2024-Q4 | Akademiska Hus |
| A-, B- E- och F-huset Luleå | Luleå | Undervisning | 626 | — | 13 | — | — | 2028-Q4 | Akademiska Hus |
| CMB-kvarteret | Stockholm | Laboratorium | 277 | — | 5 | Silver | — | 2025-Q3 | Karolinska Institutet |
| Universum Hus K | Umeå | Undervisning | 272 | 100 | 27 | Guld | 6 500 | 2025-Q1 | Umeå Universitet |
| Maskrosen | Uppsala | Kontor | 216 | — | 4 | Silver | — | 2025-Q1 | Akademiska Hus |
| Fysiologen | Stockholm | Undervisning | 215 | — | 17 | Silver | — | 2024-Q3 | Karolinska Institutet |
| Kemicentrum | Stockholm | Laboratorium | 120 | — | 86 | — | — | 2024-Q1 | Kungliga Tekniska Högskolan |
| Rosendal detaljplan | Uppsala | — | 115 | — | — | — | — | 2025-Q2 | Akademiska Hus |
| Norra Campusparken exploatering | Uppsala | — | 110 | — | 1 | — | — | 2026-Q4 | Akademiska Hus |
| Astrid Fagreus Lab | Solna | Laboratorium | 103 | — | 77 | Guld | — | 2023-Q3 | Karolinska Institutet |
| Språkskrapan | Göteborg | Bostad | 103 | 100 | 90 | — | — | 2023-Q3 | Göteborgs Universitet |
| Projekt under 100 Mkr | | | 1 409 | | | | | | |
| Totalt | | | 9 700 | | 51 | | 106 200 | | |

Koncernens kassaflödesanalys

| Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | 2022 helår |
|---|------------------|------------------|---------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat före skatt | 2 089 | 8 615 | 6 909 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | -70 | -6 242 | -2 491 |
| Betald skatt | -865 | -202 | -563 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET | 1 154 | 2 171 | 3 855 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | -61 | 292 | 556 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | -190 | 1 | 240 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 903 | 2 464 | 4 651 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -1 116 | -1 139 | -2 484 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -6 | — | -16 |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | 91 | 689 | 689 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -3 | -3 | -11 |
| Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar | -9 | 4 | 18 |
| Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder | — | — | 184 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -1 043 | -449 | -1 620 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar | 12 762 | 8 409 | 16 597 |
| Återbetalning av lån | -11 704 | -5 442 | -13 431 |
| Realiserade derivat samt CSA | 1 189 | -899 | -723 |
| Utbetald utdelning | -1 453 | -2 484 | -2 484 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 794 | -416 | -41 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | 654 | 1 599 | 2 990 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 7 057 | 4 067 | 4 067 |
| Likvida medel vid periodens slut | 7 711 | 5 666 | 7 057 |

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 154 Mkr (2 171). Minskningen beror på högre skattebetalningar under 2023 samt reglering av den slutliga skatten för räkenskapsåret 2021 om 391 Mkr. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 116 Mkr (1 139). Investeringsverksamhetens kassaflöde har minskat med 594 Mkr jämfört med motsvarande period 2022 beroende på minskade försäljningar av förvaltningsfastigheter.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 794 Mkr (-416). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat i jämförelse med motsvarande period föregående år. Detta beror på 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, i enlighet med beslut på bolagsstämman.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 654 Mkr (1 599).

Kvartalsöversikt*

RESULTATRÄKNINGAR

| Mkr | 2023 | | 2022 | | | | 2021 | | |
|-----------------------------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 |
| Fastighetsintäkter | 1 881 | 1 928 | 1 761 | 1 740 | 1 726 | 1 727 | 1 701 | 1 632 | 1 650 |
| Driftöverskott | 1 375 | 1 341 | 1 246 | 1 331 | 1 307 | 1 259 | 1 097 | 1 176 | 1 208 |
| Förvaltningsresultat | 1 135 | 1 128 | 1 036 | 1 158 | 1 179 | 1 117 | 925 | 1 048 | 1 089 |
| Värdeförändring fastigheter | 177 | -354 | -2 249 | -1 654 | 1 482 | 3 529 | 4 472 | 2 092 | 4 484 |
| Periodens resultat | 1 080 | 536 | -970 | -377 | 2 627 | 4 211 | 4 052 | 2 736 | 4 433 |

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

| | 2023 | | 2022 | | | | 2021 | | |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 |
| Lokalarea, kvm ¹⁾ | 3 384 | 3 386 | 3 397 | 3 397 | 3 389 | 3 372 | 3 371 | 3 369 | 3 377 |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | 116 224 | 115 356 | 115 371 | 116 812 | 117 791 | 116 499 | 112 323 | 107 264 | 104 665 |
| Investeringar i fastigheter, Mkr | 692 | 424 | 809 | 564 | 531 | 647 | 587 | 507 | 603 |
| Fastighetsförvärv, Mkr | — | 10 | 0 | 110 | - | - | - | - | - |
| Fastighetsförsäljningar, Mkr | — | -91 | 0 | - | -714 | - | - | - | -679 |
| Driftöverskottsgrad, % ²⁾ | 72,4 | 73,0 | 74,0 | 72,4 | 71,3 | 70,6 | 70,5 | 69,8 | 70,0 |
| Direktavkastning, % ⁶⁾ | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 4,7 | 4,6 | 4,6 | 4,7 | 4,9 | 5,0 |
| Totalavkastning, % ⁶⁾ | 1,2 | 2,3 | 5,8 | 12,5 | 16,4 | 20,0 | 17,9 | 15,7 | 14,7 |
| Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾ | 2,6 | 2,6 | 2,4 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,2 | 2,4 | 2,2 |

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

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

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

| | 2023 | | 2022 | | | | 2021 | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 |
| Soliditet, % | 48,1 | 49,6 | 50,2 | 49,7 | 50,8 | 51,2 | 49,6 | 48,4 | 47,0 |
| Nettolåneskuld, Mkr | -34 067 | -31 077 | -30 578 | -31 312 | -31 274 | -31 553 | -33 439 | -33 437 | -34 091 |
| Belåningsgrad, % | 29,3 | 26,9 | 26,5 | 26,8 | 26,6 | 27,1 | 29,8 | 31,2 | 32,6 |
| Nettoskuldkvot, ggr ⁴⁾ | 6,7 | 6,2 | 6,2 | 6,5 | 6,8 | 6,9 | 7,4 | 7,6 | 7,7 |
| Räntetäckningsgrad, % ⁶⁾ | 723 | 885 | 990 | 1 008 | 996 | 927 | 896 | 900 | 843 |
| Total finansieringskostnad, % | 2,8 | 3,8 | -2,5 | -4,0 | -7,7 | -7,1 | 0,1 | -0,9 | -1,2 |
| Räntebindningstid, år ⁵⁾ | 5,7 | 6,4 | 6,1 | 6,5 | 6,5 | 7,9 | 7,9 | 8,0 | 8,0 |
| Avkastning på operativt kapital, % ⁶⁾ | 1,0 | 2,3 | 6,3 | 13,3 | 17,3 | 20,8 | 18,7 | 16,3 | 15,0 |

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.

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

Moderföretagets resultaträkning

| Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr | 2023 apr-juni | 2022 apr-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | 2022 Helår |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 881 | 1 876 | 3 878 | 3 603 | 7 078 |
| Kostnader från fastighetsförvaltningen | -609 | -507 | -1 303 | -1 072 | -2 256 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 1 272 | 1 368 | 2 575 | 2 531 | 4 822 |
| Centrala administrationskostnader | -16 | -16 | -33 | -31 | -68 |
| Utvecklingskostnader | -13 | -19 | -22 | -31 | -50 |
| Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -398 | -390 | -790 | -782 | -1 618 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 845 | 944 | 1 730 | 1 687 | 3 087 |
| Resultat från andelar i dotterbolag | 490 | 1 338 | 490 | 1 338 | 1 338 |
| Ränteintäkter | 226 | 22 | 351 | 38 | 230 |
| Räntekostnader | -451 | -112 | -772 | -231 | -749 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 104 | 650 | 5 | 1 307 | 1 310 |
| Bokslutsdispositioner | — | — | — | — | 537 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 1 214 | 2 841 | 1 805 | 4 138 | 5 752 |
| Skatt | -196 | -589 | -319 | -856 | -962 |
| PERIODENS RESULTAT | 1 018 | 2 252 | 1 485 | 3 282 | 4 791 |
| Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr | 2023 apr-juni | 2022 apr-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | 2022 Helår |
| Periodens resultat | 1 018 | 2 252 | 1 485 | 3 282 | 4 791 |
| Omklassificerbara poster | | | | | |
| Resultat från kassafördessäkringar | -100 | 34 | -294 | 100 | 88 |
| Skatt hänförlig till kassafördessäkringar | 10 | -13 | 44 | -36 | -26 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | -90 | 21 | -250 | 64 | 62 |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 928 | 2 273 | 1 235 | 3 346 | 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 | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter | 4 | 5 | 5 |
| Förvaltningsfastigheter | 49 268 | 48 763 | 49 127 |
| Inventarier och installationer | 32 | 31 | 34 |
| Andelar i koncernföretag | 1 | 1 | 1 |
| Derivatinstrument | 3 750 | 2 015 | 2 566 |
| Övriga långfristiga fordringar | 418 | 423 | 410 |
| Summa anläggningstillgångar | 53 473 | 51 239 | 52 142 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos dotterbolag | 4 | 879 | 2 |
| Derivatinstrument | 79 | 406 | 217 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 800 | 1 918 | 1 791 |
| Likvida medel | 7 711 | 5 666 | 7 057 |
| Summa omsättningstillgångar | 9 593 | 8 869 | 9 066 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 63 067 | 60 108 | 61 208 |
| Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr | 2023-06-30 | 2022-06-30 | 2022-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 372 | 8 535 | 10 041 |
| Obeskattade reserver | 2 888 | 3 425 | 2 888 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Lån | 35 733 | 27 823 | 31 093 |
| Derivatinstrument | 1 465 | 1 881 | 1 749 |
| Uppskjuten skatt | 2 683 | 2 638 | 2 671 |
| Övriga långfristiga skulder | 806 | 641 | 741 |
| Summa långfristiga skulder | 40 688 | 32 983 | 36 254 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Lån | 4 249 | 9 046 | 6 389 |
| Derivatinstrument | 85 | 2 | 172 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 785 | 6 117 | 5 465 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 119 | 15 165 | 12 025 |
| Summa skulder | 51 806 | 48 148 | 48 279 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 63 067 | 60 108 | 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 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-juni | 2022 jan-juni | 2022 helår |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Räntenetto, lån och finansiella tillgångar | -448 | -184 | -513 |
| Räntenetto derivat | 19 | -2 | 4 |
| Övriga räntekostnader | 8 | -7 | -10 |
| Aktiverade räntekostnader projekt | 64 | 27 | 67 |
| Totalt räntenetto | -357 | -165 | -452 |
| Värdeförändring fristående finansiella derivat | | | |
| -realiserade | -88 | 560 | 309 |
| -realiserade | -14 | 687 | 725 |
| Värdeförändringar verkligt värdesäkringar | 107 | 60 | 276 |
| Totala värdeförändringar | 5 | 1 307 | 1 310 |
| Tomträttsavgäld | -42 | -42 | -82 |
| Redovisat finansnetto | -394 | 1 101 | 776 |

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 11 juli 2023

Lena Erixon
Styrelseordförande

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Josef Mård
Arbetsagarledamot

Sofi Sonesson
Arbetsagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Delårsrapport januari-sept. | 25 oktober 2023 |
| Bokslutskommuniké 2023 | 6 februari 2024 |
| Årsredovisning 2023 | Mars 2024 |

KONTAKTPERSONER

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