

Osäker omvärld men stabilt resultat

Akademiska Hus ökar sitt resultat före värdeförändringar och skatt för 2022 jämfört med föregående år. Förbättringen förklaras främst av ett ökat driftöverskott, vilket bland annat är en följd av driftsättningar. Vid årets slut uppgick bolagets bedömda fastighetsvärde till drygt 115 miljarder kronor jämfört med 112 miljarder året innan. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 6.**

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – december

- Hyresintäkterna uppgick till 6 845 Mkr (6 568).
- Driftöverskottet uppgick till 5 143 Mkr (4 707).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 490 Mkr (4 136).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 108 Mkr (12 481). För fjärde kvartalet uppgick värdeförändringarna till -2 249 Mkr (4 472).
- Räntenettot uppgick till -452 Mkr (-368) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 1 310 Mkr (380).
- Resultatet före skatt uppgick till 6 909 Mkr (16 997) och årets resultat till 5 490 Mkr (13 790).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 551 Mkr (2 524).
- Fastigheter har sålts till ett underliggande värde om 722 Mkr (2 293). Realisationsresultatet uppgick till 8 Mkr (29). Fastigheter har anskaffats till ett värde om 110 Mkr (0).
- Direktavkastningen*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,8 procent (4,7) för de senaste 12 månaderna.
- Styrelsen föreslår under årsstämman 2023 en utdelning om 2 905 Mkr (2 484).

* Se definition på sid 12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Startskottet har gått för en ny byggnad på Campus Umeå som ska möta Umeå universitets behov av lokaler för undervisning, tentamen och kontor. Med sin strategiska och centrala placering mitt på campus blir byggnaden områdets viktiga tillskott. Färdigställandet av byggnaden beräknas till våren 2025.
- Akademiska Hus fortsätter sin expansion av solceller. Nu står åtta nya anläggningar startklara vid Uppsala universitet som totalt beräknas producera 430 000 kWh förnybar energi varje år. Med satsningen utökar Akademiska Hus ledningen som det fastighetsbolag i landet med flest solcellsanläggningar och tar viktiga steg framåt för att nå en nollvision för sitt klimatavtryck.
- För att kunna välkomna läkemedelsforskningsföretaget Xspray Pharma till Campus Solna investerar Akademiska Hus 56 miljoner kronor på att bygga om Scheelelaboratoriet. Med den nya hyresgästen på plats stärks Campus Solna och det närliggande Hagastaden som ett av världens starkaste life science-kluster. Ombyggnaden beräknas vara klar i november 2023.

- Karlstads universitet och Akademiska Hus har tagit fram en ny vision för universitetsområdets framtida utveckling. Campusplanen blir ett verktyg för planeringen av den fysiska miljön fram till år 2040 och omfattar både inomhus och utomhusmiljöer. Målsättningen är att skapa ett hållbart och levande campus men också ett universitetsområde som knyts närmare staden och möjliggör ökad samverkan mellan studenter, forskare och näringsliv.
- Akademiska Hus och Linköpings universitet tillsammans med ett tjugotal partners från hela Europa samverkar i ett nytt EU-projekt som kallas TwinAIR (Digital Twins Enabled Indoor Air Quality Management for Healthy Living). Projektet pågår fram till 2026 och har som mål att förbättra luftkvaliteten i städer med hjälp av ny teknik och nya beteenden.



Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor. Vår verksamhet ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning.

I Sverige finansierar staten till största del högre utbildning vid universitet och högskolor, vilket tryggar landets långsiktiga kompetensförsörjning. Lärosätena ansvarar för sin lokalförsörjning och Akademiska Hus är den största fastighetsägaren sett över landet. Vi bidrar med erfarenhet och kompetens utifrån vårt uppdrag från riksdagen; att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 93 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt är vid årsskiftet 10,2 år (10,4). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,1 år (6,2). Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2) vid årsskiftet av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta, exklusive fastigheter som ska rivas, uppgår till 3,4 procent (3,1). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan hyreskontrakt är tecknade.

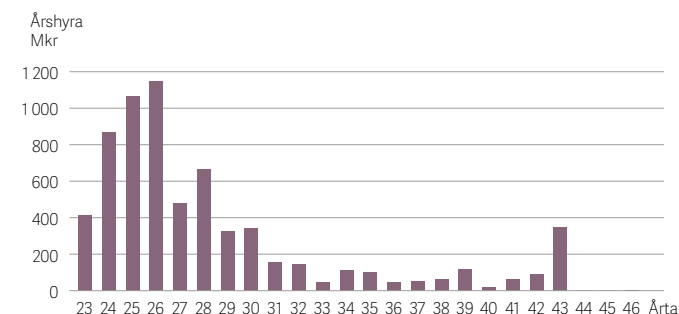
LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning, kreditvärdiga hyresgäster och stabila, förutsägbara kassaflöden samt vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

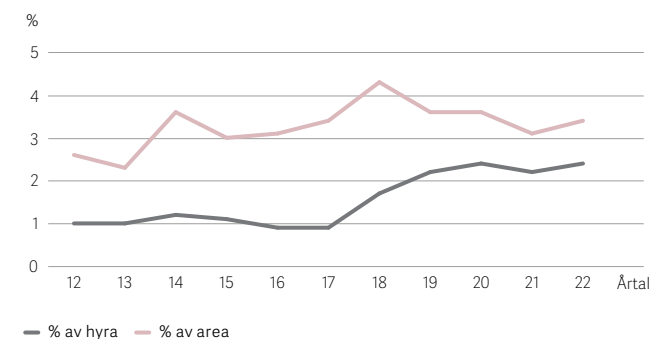
AA

Vi har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996.

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD





| AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG | 2022 okt-dec | 2021 okt-dec | 2022 helår | 2021 helår | 2020 helår |
|--|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr | 1 761 | 1 701 | 6 954 | 6 679 | 6 418 |
| Driftöverskott, Mkr | 1 246 | 1 097 | 5 143 | 4 707 | 4 485 |
| Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr | 1 036 | 925 | 4 490 | 4 136 | 3 920 |
| Nyckeltal | | | | | |
| Soliditet | 50,2 | 49,6 | 50,2 | 49,6 | 44,5 |
| Avkastning operativt kapital, % | * | * | 6,3 | 18,7 | 9,0 |
| Avkastning eget kapital, % efter schablonskatt | * | * | 8,6 | 24,0 | 11,1 |
| Räntetäckningsgrad, % | * | * | 990 | 896 | 768 |
| Belåningsgrad, % | 26,5 | 29,8 | 26,5 | 29,8 | 35,6 |
| Direktavkastning fastigheter, % ¹ | * | * | 4,8 | 4,7 | 5,0 |
| Direktavkastning fastigheter, % ² | * | * | 4,5 | 4,4 | 4,7 |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr | 115 371 | 112 323 | 115 371 | 112 323 | 99 611 |

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

¹ Exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver. ² Inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver

ÄGARENS FINANSIELLA MÅL:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.
- Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av orealiserade värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent över en konjunkturcykel.

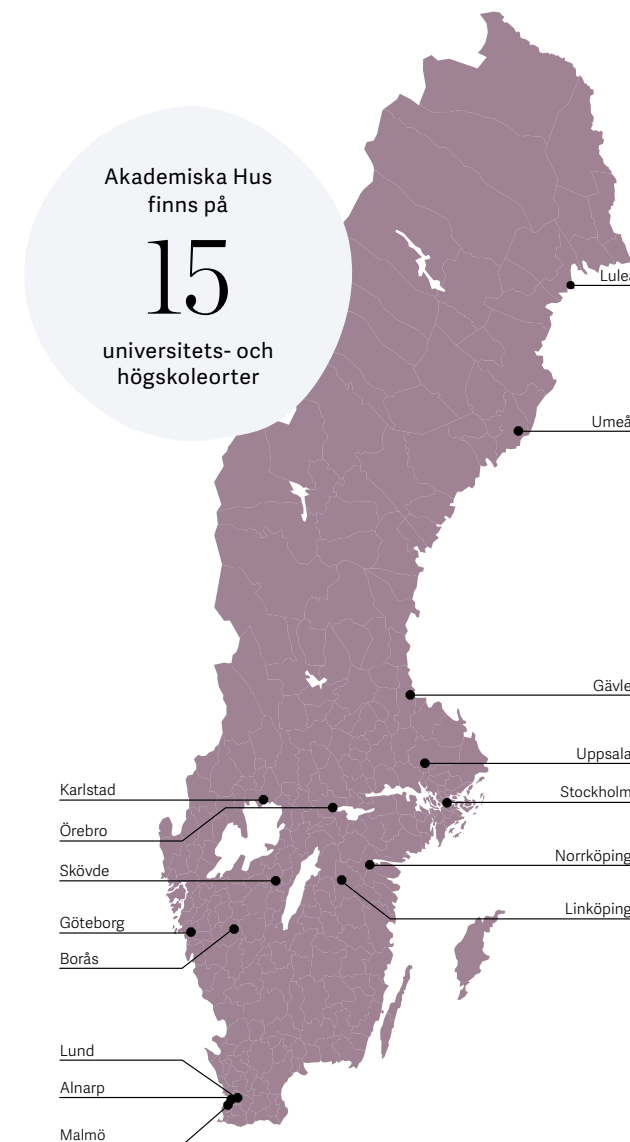
Vår vision – att stärka Sverige som kunskapsnation

Tillsammans med akademi, näringsliv och samhälle utvecklar och förvaltar vi hållbara och attraktiva kunskapsmiljöer. På så vis stärker vi Sverige som kunskapsnation och skapar värde för både ägare och kunder.

Vi är marknadsledande i Sverige inom vårt segment, lokaler för högre utbildning och forskning, och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket gynnar svensk forskning och utbildning. Värdeskapande kunskapsmiljöer handlar både om att

lyckas utveckla kundanpassade lokaler och fastigheter och att vi ständigt utvecklar vår samlade leverans och vårt tjänsteerbjudande. Nyckeln för detta är en nära och god dialog med våra kunder.

Läs mer i vår årsredovisning eller på vår webbplats, om hur vi tillsammans med våra kunder utvecklar värdeskapande kunskapsmiljöer.



Våra sex största orter

| Marknadsandel per ort | Marknadsvärde och lokalyta | Största lärosäten | Marknadsandel per ort | Marknadsvärde och lokalyta | Största lärosäten |
|-----------------------|--|--|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Stockholm | 56 Mdkr 1 051 000 kvm | Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH | Lund | 9 Mdkr 374 000 kvm | Lunds universitet |
| Uppsala | 19 Mdkr 599 000 kvm | Uppsala universitet SLU Ultuna | Umeå | 5 Mdkr 238 000 kvm | Umeå universitet SLU Umeå |
| Göteborg | 12 Mdkr 358 000 kvm | Göteborgs universitet Chalmers | Linköping | 5 Mdkr 235 000 kvm | Linköpings universitet |

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2022, Ekonomistyrningsverket

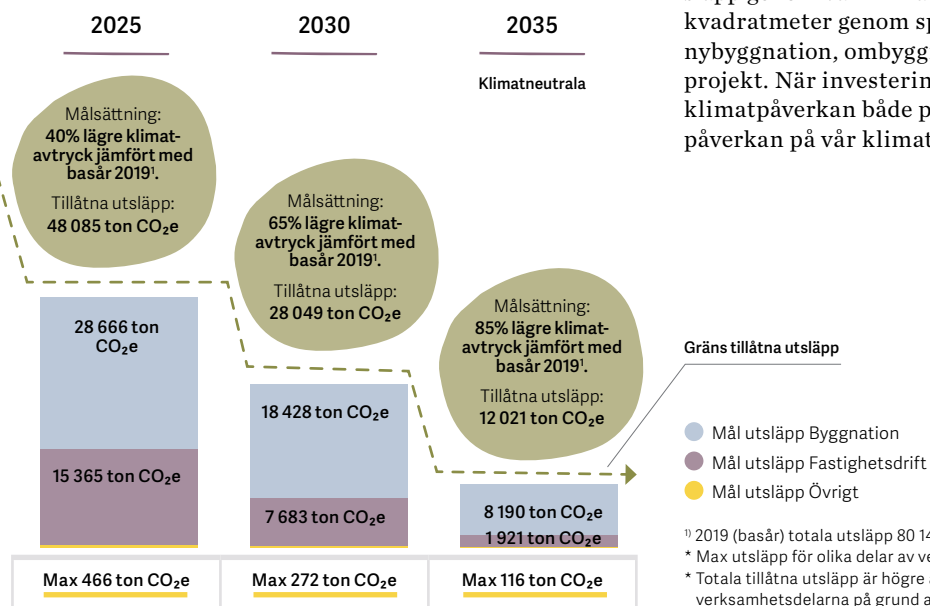
Klimatbudget avgörande för att nå våra klimatmål

För att nå den genomgripande klimatomställningen som samhället behöver måste fastighetsbranschen förändras i grunden. Akademiska Hus ökar därför takten i resan mot klimatneutralitet. En förutsättning för att vi ska lyckas är vår klimatbudget över bolagets årliga utsläppsnivåer.

Akademiska Hus ska successivt minska klimatbelastningen från hela värdekedjan för att nå klimatneutralitet till 2035. Målet är ambitiöst och kan bara nås genom att vi ställer om till klimateffektiva processer och lösningar i alla led. Vägen dit består av delmål om att reducera utsläppen med 40 procent till år 2025 och 65 procent till 2030. Vår definition av klimatneutralitet innebär att vi reducerar våra utsläpp av växthusgaser med 85 procent jämfört med vårt basår 2019 och att vi tar bort kvarvarande utsläpp med hjälp av åtgärder som genererar

negativa utsläpp exempelvis genom infångning och lagring av biogen koldioxid via bio-CCS.

En avgörande del i arbetet för att nå klimatneutralitet är att ta fram en klimatbudget för bolaget som innehåller utsläppsnivåer som inte ska överstigas. I klimatbudgeten bryter vi ner våra utsläppsmål efter verksamhetens funktion och skapar separata utsläppstak för byggnation, fastighetsdrift och övriga poster baserat på deras förutsättningar på kort och lång sikt. Att sedan mäta och följa upp våra utsläpp är centralt i vår styrning för att nå våra klimatmål. Vi gör det på två sätt – dels våra absoluta utsläpp genom vår klimatbudget, dels våra utsläpp per kvadratmeter genom specifika mål och uppföljning på nybyggnation, ombyggnation och lokalanpassningsprojekt. När investeringsbeslut fattas utvärderas deras klimatpåverkan både per kvadratmeter och utifrån påverkan på vår klimatbudget.

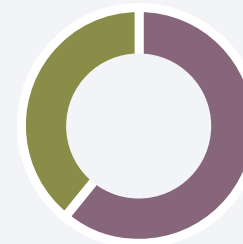


EU TAXONOMIN

40 procent av Akademiska Hus omsättningen är förenligt med kraven i EU taxonomin. Denna del bedöms som hållbar omsättning till följd av att tillgångarna (fastigheterna) uppfyller kraven för miljömål 1, dvs Begränsning av klimäförändringar. De taxonomiförenliga fastigheterna är granskade utifrån verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och uppfyller samtidigt kravet att ej väsentligt skada något av de övriga miljömålen. Under 2023 kommer de fastigheter som ej når kraven att analyseras och målbilden är att öka vårt hållbara bestånd.

40%

av Akademiska Hus omsättning är förenligt med taxonomikraven



Osäker omvärld men stabilt resultat

2022 har varit ett turbulent år på många sätt. Samtidigt som restriktionerna kring covid 19-pandemin började fasas ut inledde Ryssland sin invasion av Ukraina och det geopolitiska landskapet förändrades på kort tid. Den ekonomiska återhämtningen som vi såg i slutet av 2021 efter pandemin har övergått i en miljö med stigande inflation, drivet av rekordhög elpriser och högre räntenivåer. Så stora osäkerheter i dagsläget och inför framtiden har vi inte sett på mycket länge.

Det rådande marknadsläget har börjat få inverkan på fastighetsmarknaden där vi ser nedåtgående fastighetsvärden under andra halvåret. Den nedgående trenden på fastighetsvärden påverkar även samhällsfastigheter och Akademiska Hus bestånd. Därför har vi i fjärde kvartalet justerat upp våra direktavkastningskrav i värderingen med 20 punkter i genomsnitt. Nettoeffekten av högre direktavkastningskrav och kalkylräntor tillsammans med uppräknade hyror ger en negativ värdepåverkan om ca 2,6 miljarder kronor på Akademiska Hus fastighetsbestånd under fjärde kvartalet. Ackumulerat under 2022 ger nettoeffekten en positiv värdepåverkan om cirka 0,4 miljarder kronor. Per sista december 2022 uppgår vårt bedömda fastighetsvärde till cirka 115 miljarder kronor jämfört med 112 miljarder året innan.

Årets förvaltningsresultat blev på jämförbar grund drygt 100 Mkr bättre än förra året och uppgick till 4 490 Mkr. Då årets värdeförändringar blev klart lägre än föregående år minskade årets resultat efter värdeförändringar och skatt till 5 490 Mkr jämfört med 13 790 Mkr för 2021.

Goda möjligheter trots omvärldsläget

Omständigheterna till trots har vi lyckats ställa om efter nya förutsättningar för att fortsätta leverera värde till våra kunder och vår ägare och för att utveckla våra campus. Ett bra exempel är utvecklingen i Campus Solna. Sedan Biomedicum färdigställdes och Karolinska Institutet flyttade in stora delar av verksamheten där, har ett intensivt arbete pågått med att utveckla campus till ett världs-

ledande kluster inom life science. Som ett led i det arbetet bygger vi nu om 1 500 kvm i Scheelelaboratoriet för att Xspray Pharma ska kunna flytta in i toppmoderna kontors- och labbmiljöer.

Hållbarhet i ett brett perspektiv

Att integrera hållbarhetsfrågan i hela vår verksamhet och värdekedja är en självklarhet för oss, det krävs för att vi ska lyckas nå vårt klimatmål om att vara klimatneutrala 2035 och för att främja andra viktiga hållbarhetsfrågor inom våra fyra hållbarhetsområden: Ekologisk, Social, Ekonomisk och Kulturell Hållbarhet. Något som vi fokuserar extra på är energieffektivitet, förnybar energi och biologisk mångfald. Vi fortsätter vår expansion av solceller och vi är det fastighetsbolag i landet som har flest solcellsanläggningar och tar därmed viktiga steg framåt för att nå nollvisionen för vårt klimatavtryck. Det senaste tillskottet är åtta nya anläggningar vid Uppsala universitet som nu står startklara och som totalt beräknas producera 430 000 kWh förnybar energi varje år.

Effektiv lokalanvändning

Lokaleffektivitet är en fokusfråga för våra kunder, både av ekonomiska och hållbarhetsmässiga skäl. Vi har en rad samverkansprojekt där vi genom datadrivna insikter och AI både kan öka nyttjandegraden och få insikter i hur vi kan utveckla befintliga lokaler så att de ännu bättre motsvarar framtidens behov. Lärosätena har stora ambitioner vad gäller att ställa om sin egen verksamhet så den blir mer hållbar. Detta går helt i linje med våra egna ambitioner. Vårt strategiska vägval att öka nyttjandet av befintliga fastigheter och att välja nyproduktion i sista hand för att minska klimatavtrycket är en viktig del i detta. Det kommer dock inte att få fullt genomslag förrän på några års sikt eftersom det tar lite tid för de sedan tidigare beslutade projekten att slutföras. Samtidigt har vi utarbetat en "fyrstegs-princip" där vi i dialog med kunderna verkar för att hitta lösningar för framtida behov i vårt befintliga bestånd och där nybyggnad alltid är det sista alternativet.

Stabil bas för framtiden

Internt i bolaget har det skett en hel del förändringar under året. Flera nya rekryteringar till ledningsgruppen har genomförts och vi har sjösat vår nya organisationsstruktur som gör att vi bättre kan dra nytta av vår samlade kompetens så att den kommer alla våra kunder tillgodo. Vi har också antagit en ny strategi för den kommande 3-årsperioden. I den tydliggörs att vi ska ha en kostnadsmedveten och långsiktig inriktning på investeringar i och förvaltning av vårt fastighetsbestånd, där vi strävar efter att vårda och förädla våra byggnader. Våra investeringar är hållbara, framtidssäkrade och balanserar vårt risktagande. Huvuddelen av vårt kassaflöde reinvesteras i utveckling av våra fastigheter och campusområden. Vi har ett ständigt fokus på vår basleverans så att klimat, funktion och upplevelse i våra lokaler är den bästa. Att vi dessutom har en unik och stark finansiell ställning gör att vi sammantaget har en riktigt stark plattform att stå på – vilket känns extra viktigt när utmaningarna för oss som fastighetsbolag är större än någonsin.



Caroline Arehult
Verkställande direktör

Osäkerhet på finansmarknaden

OMVÄRLDEN

Centralbanker har genomfört rejäla räntehöjningar under en mycket kort period. Från den amerikanska (Fed) respektive den europeiska centralbanken (ECB) och Riksbanken summerar höjningarna till 425, 250 respektive 250 räntepunkter för 2022. Centralbankerna signalerar fortsatta höjningar och att räntan kan komma att behöva hållas på en hög nivå under en längre tid för att få bukt med den höga inflationen.

Högre räntor och hög inflation urholkar konsumenternas köpkraft och företagens investeringsvilja vilket dämpar den ekonomiska aktiviteten och slutligen inflations-takten, men effekten kommer med en viss eftersläpning. Tillväxtprognoser för 2023 har successivt justerats ned under hösten. För USA, Eurozonen och Sverige prognostiserar Konjunkturinstitutet i sin decemberrapport för Konjunkturläget en tillväxt på 0,6, 0,0 respektive -1,1 procent. Osäkerheten kring djupet i konjunkturedgången är dock stor. För svensk del spelar utvecklingen i omvärlden en stor roll för exporten, samtidigt som många hushåll är särskilt utsatta med hög räntekänslighet vilket särskiljer Sverige i ett internationellt perspektiv.

Amerikansk inflationstakt har fallit under hösten och konsensusprognoser talar för att den ska fortsätta sjunka under 2023. I USA behöver dock Fed se en svagare arbetsmarknad för att bli övertygade om att även tjänsteinflationen kommer ner. I Sverige och Eurozonen förväntas toppen på inflationstakten nås strax efter årsskiftet för att sedan falla tillbaka kraftigt under 2023. I Europa kan utmaningarna inom energisektorn bli stora även inför nästa vinter, och mycket volatila energipriser skapar osäkerhet i inflationsprognoserna, vilket även påverkar Sverige. Hur snabbt och hur långt inflationen faller är svårbedömt, och kommer att följas noggrant av centralbankerna.

FINANSIELLA MARKNADEN

Kortrräntor har stigit kraftigt i kölvattnet av uppreviderade centralbanksprognoser. En svensk 2-årig statsobligationsränta har stigit med ca 300 räntepunkter under 2022.

Långräntor har också stigit kraftigt men inte i samma utsträckning. Det innebär att långräntor vid årsskiftet ligger på en lägre nivå än kortrräntor, vilket är mycket ovanligt. Det högre ränteläget, i synnerhet högre realräntor, samt en förväntad konjunkturedgång under 2023, har bidragit till börsnedgången under året. För OMXS30 summerar fallet till ca 16 procent. Stigande räntor och osäkerheten kring konjunkturutvecklingen har även medfört stigande kreditspreadar.

FASTIGHETSMARKNAD

De högre finansieringskostnaderna påverkar nu fastighetsmarknaden där affärer pausas och direktavkastningskrav höjs med sjunkande fastighetsvärden som följd. En svagare konjunktur kommer också ha en negativ effekt på fastighetsvärdena. De allmänt högre hyresnivåerna till följd av årets indexeringsuppräknings av hyreskontrakten har däremot påverkat marknadshyresnivåerna positivt under året, vilket får genomslag i Akademiska Hus bestånd. Fortsatt hög inflation, kommande lågkonjunktur och höga marknadsräntor gör att ytterligare höjda direktavkastningskrav och fortsatt sjunkande fastighetsvärden förväntas under 2023.

Efter en aktiv inledning av året på transaktionsmarknaden minskade aktiviteten under sommaren och i takt med att osäkerheten på marknaden ökade. Under det fjärde kvartalet har det gjorts en handfull större affärer men generellt har marknaden karaktäriserats av ett avvaktande marknads läge likt inledningen på hösten. Under 2022 uppgick transaktionsvolymen till cirka 220 miljarder kronor (399) vilket är 45 procent lägre än samma period föregående år, som var ett rekordår. Bostäder utgjorde det största segmentet med 24 procent av volymen följt av samhällsfastigheter och logistik/industri om 21 procent vardera, samt att samhällsfastigheters andel var något över genomsnittet de senaste åren. Det osäkra marknads läget och dyrare finansiering för många fastighetsbolag har medfört att säljare och köpare har svårare att mötas och en del avbrutna eller uppskjutna affärer har noterats.

När det kommer till hyresmarknaden för moderna kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD ser vi stigande hyresnivåer sedan föregående kvartal delvis beroende på den stora indexeringsuppräknings. Hyresnivåerna uppgår nu till 10 500 kr/kvm, 4 100 kr/kvm respektive 3 450 kr/kvm och varit i en stigande trend under året. Efterfrågan från hyresgästerna är fortsatt stark på moderna och flexibla kontor i bra lägen trots det osäkra marknads läget. Kontor i mer perifera lägen spås en sämre utveckling under kommande period, delvis hänförligt till högre vakansgrad i beståndet som motverkar den kraftiga indexökningen då hyresgäster har fler valmöjligheter.

Samhällsfastighetssegmentet är fortsatt ett eftertraktat segment hos investerare, mycket tack vare låg vakansrisk och förutsägbara kassaflöden. Under årets fjärde kvartal har det skett ett par större portföljaffärer av samhällsfastigheter, annars liknar marknadsutvecklingen för segmentet fastighetsmarknaden generellt. Utvecklingen är till stor del en konsekvens av de högre räntorna och osäkra läget i ekonomin som nu börjat påverka aktörerna i marknaden. Marknads läget har bidragit till att vi sett stigande direktavkastningskrav och kalkylräntor under fjärde kvartalet. Konsulter vittnar nu om att de börjar se något höjda direktavkastningskrav i pågående affärer. Diskrepansen i förväntningarna på prisnivå hos köpare och säljare förväntas kvarstå under inledningen av 2023 men minska under andra halvåret. Lokaler för högre utbildning och forskning, vilket är Akademiska Hus primära marknad, förväntas påverkas av det ekonomiska läget med fortsatt högre räntor och svagare konjunktur och följa utvecklingen för samhällsfastigheter i stort.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|--------|--------|--------|
| RESULTATRÄKNING, MKR | | | | | |
| Förvaltningsintäkter | 6 954 | 6 679 | 6 418 | 6 217 | 6 117 |
| Driftkostnader | -1 089 | -983 | -850 | -891 | -894 |
| Underhållskostnader | -105 | -418 | -445 | -619 | -676 |
| Fastighetsadministration | -457 | -430 | -403 | -391 | -372 |
| Driftöverskott | 5 143 | 4 707 | 4 485 | 4 160 | 3 938 |
| Centrala administrationskostnader | -68 | -67 | -60 | -69 | -78 |
| Utvecklingskostnader ¹ | -50 | -53 | -40 | -40 | — |
| Räntenetto | -452 | -368 | -381 | -377 | -268 |
| Resultat före värdeförändringar och skatt | 4 490 | 4 136 | 3 920 | 3 589 | 3 592 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 1 108 | 12 481 | 3 141 | 3 872 | 2 585 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 1 310 | 380 | -192 | -503 | -360 |
| Resultat före skatt | 6 909 | 16 997 | 6 869 | 6 957 | 5 818 |
| Årets resultat | 5 490 | 13 790 | 5 440 | 5 658 | 5 314 |
| BALANSRÄKNING, MKR | | | | | |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter | 115 371 | 112 323 | 99 611 | 91 424 | 85 865 |
| Övriga tillgångar | 14 742 | 12 858 | 13 365 | 13 562 | 7 612 |
| Eget kapital | 65 353 | 62 103 | 50 292 | 46 760 | 42 832 |
| Skulder och avsättningar | 64 760 | 63 079 | 62 684 | 58 226 | 50 645 |
| KASSAFLÖDE, MKR | | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 651 | 3 528 | 4 398 | 3 519 | 2 998 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 620 | -139 | -3 639 | -1 685 | -2 991 |
| Kassaflöde före finansiering | 3 031 | 3 389 | 760 | 1 834 | 7 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -41 | -2 999 | -1 420 | -801 | -3 183 |
| Årets kassaflöde | 2 990 | 390 | -660 | 1 033 | -3 176 |
| FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL | | | | | |
| Totalavkastning fastigheter, % | 5,8 | 18,0 | 8,7 | 9,8 | 8,5 |
| varav direktavkastning, % ² | 4,8 | 4,7 | 5,0 | 5,0 | 5,1 |
| varav värdeförändring, % ³ | 1,0 | 13,3 | 3,7 | 4,8 | 3,5 |
| Hysesintäkter kr/kvm | 2 015 | 1 948 | 1 867 | 1 820 | 1 791 |
| Driftkostnader kr/kvm | 321 | 292 | 253 | 268 | 270 |
| Underhållskostnader kr/kvm ⁵ | 31 | 124 | 133 | 186 | 204 |
| Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % ⁵ | 74 | 70 | 70 | 67 | 64 |
| Driftöverskott kr/kvm ⁵ | 1 514 | 1 396 | 1 337 | 1 251 | 1 190 |

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| forts. FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL | | | | | |
| Vakansgrad area, % | 3,4 | 3,1 | 3,6 | 3,8 | 5,2 |
| Vakansgrad hyra, % | 2,4 | 2,2 | 2,4 | 2,2 | 1,7 |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ⁴ | 32 295 | 31 696 | 27 703 | 25 736 | 24 173 |
| Energianvändning, kWh/kvm ⁶ | 177,8 | 184 | 183 | 192 | 201 |
| CO ₂ , kg/kvm ⁷ | 4,8 | 5,6 | 5,8 | 7 | 7 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | 8,6 | 24,0 | 11,1 | 12,2 | 11,2 |
| Avkastning på operativt kapital, % | 6,3 | 18,7 | 9,0 | 10,3 | 9,2 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 6,0 | 14,7 | 6,8 | 7,5 | 6,6 |
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr | 30 578 | 33 439 | 35 468 | 32 900 | 30 416 |
| Soliditet, % | 50,2 | 49,6 | 44,5 | 44,5 | 45,8 |
| Räntetäckningsgrad, % | 990 | 896 | 768 | 679 | 736 |
| Finansieringskostnad, % | -2,5 | 0,1 | 2,1 | 2,6 | 2,3 |
| Belåningsgrad, % | 26,5 | 29,8 | 35,6 | 36,0 | 35,4 |
| Självfinansieringsgrad, % | 210,2 | 1 744 | 221,7 | 172,7 | 115 |
| Ordinarie utdelning, Mkr ⁸ | 2 905 | 2 484 | 2 142 | 1 905 | 1 663 |
| PERSONAL | | | | | |
| Genomsnittligt antal anställda | 527 | 528 | 523 | 490 | 480 |

¹ Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat. Jämförelsetal för 2019 är justerat. För definition se sid 25.

² Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

³ Värdeförändring i relation till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.

⁴ Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

⁵ Från och med 2022 aktiveras förebyggande underhåll i koncernen. Ingen justering har skett för jämförelseåren.

⁶ Inklusive hyresgästernas energianvändning.

⁷ Omfattar scope 1 och 2, inklusive utsläpp från hyresgästernas energianvändning.

⁸ Av styrelsen föreslagen utdelning för 2022.

Koncernens resultaträkning

| Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr | 2022 okt–dec | 2021 okt–dec | 2022 Helår | 2021 Helår |
|---|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter | 1 730 | 1 671 | 6 845 | 6 568 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 31 | 30 | 109 | 110 |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 761 | 1 701 | 6 954 | 6 679 |
| Driftkostnader | -288 | -293 | -1 089 | -983 |
| Underhållskostnader | -27 | -145 | -105 | -418 |
| Fastighetsadministration | -130 | -124 | -457 | -430 |
| Övriga förvaltningskostnader | -69 | -42 | -160 | -140 |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen | -514 | -604 | -1 811 | -1 972 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 1 246 | 1 097 | 5 143 | 4 707 |
| Centrala administrationskostnader | -19 | -22 | -68 | -67 |
| Utvecklingskostnader | -15 | -23 | -50 | -53 |
| Ränteintäkter | 115 | 14 | 230 | 36 |
| Räntekostnader | -271 | -120 | -682 | -404 |
| Tomträttsavgälder | -20 | -20 | -82 | -83 |
| RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT | 1 036 | 925 | 4 490 | 4 136 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -2 249 | 4 472 | 1 108 | 12 481 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -13 | -126 | 1 310 | 380 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -1 227 | 5 272 | 6 909 | 16 997 |
| Skatt | 256 | -1 219 | -1 419 | -3 207 |
| ÅRETS RESULTAT | -970 | 4 052 | 5 490 | 13 790 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | -970 | 4 052 | 5 490 | 13 790 |

| Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr | 2022 okt–dec | 2021 okt–dec | 2022 Helår | 2021 Helår |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Årets resultat | -970 | 4 052 | 5 490 | 13 790 |
| Omklassificerbara poster | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | -393 | 81 | 87 | 157 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar | 81 | 1 | -26 | -8 |
| Ej omklassificerbara poster | | | | |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | 230 | 16 | 230 | 16 |
| Skatt hänförlig till pensioner | -47 | -3 | -47 | -3 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET | -129 | 95 | 244 | 162 |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | -1 099 | 4 147 | 5 734 | 13 952 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | -1 099 | 4 147 | 5 734 | 13 952 |

Kommentar: Rörelseresultat

FJÄRDE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 111 Mkr och uppgick till 1 036 Mkr (925). Det ökade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott om 149 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en effekt av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll. Stigande räntenivåer har försämrat räntenettet med 50 Mkr jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till -2 249 Mkr vilket motsvarar -1,9 procent, främst som en effekt av att direktavkastningskravet höjts till följd av den större osäkerheten som råder på fastighetsmarknaden.

HELÅRET 2022

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 490 Mkr (4 136). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 436 Mkr jämfört med föregående år till följd av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 108 Mkr (12 481) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Den totala värdeförändringen uppgick till 1,0 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,71 procent (4,47). Årets förändring förklaras till -4 922 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. På grund av den höga inflationen får indexuppräknings av hyror en stor positiv påverkan på årets värdeförändring om 5 322 Mkr. Ökad schablon för underhåll har gett en påverkan om -305 Mkr. Övrig värdeförändring uppgick till 1 006 Mkr.

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna har ökat med 277 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 6 845 Mkr (6 568). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 160 Mkr framför allt hänförligt till Albano, Ångström-laboratoriet samt KI Residence. Index har bidragit med

en ökning om 101 Mkr. Ökade intäkter till följd av driftsättningar motverkas av minskade hyresintäkter om 56 Mkr hänförligt till sålda fastigheter huvudsakligen i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 28 Mkr. Parkeringsintäkterna har ökat med 25 Mkr och har återhämtat sig till samma nivå som före pandemin. I jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 4,2 procent jämfört med föregående år.

UTHYRNINGSGRAD

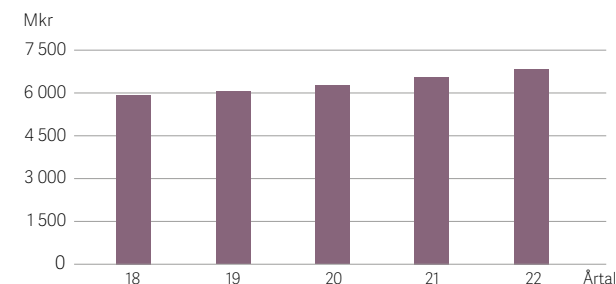
Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 170 Mkr på årsbasis (150). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati i Stockholm. Vakanserna relaterat till area uppgick vid årets utgång till 117 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,4 procent (3,1) av vår totala uthyrbare area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under året påverkats av driftsättningar och sålda fastigheter och har netto ökat med cirka 10 000 kvadratmeter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

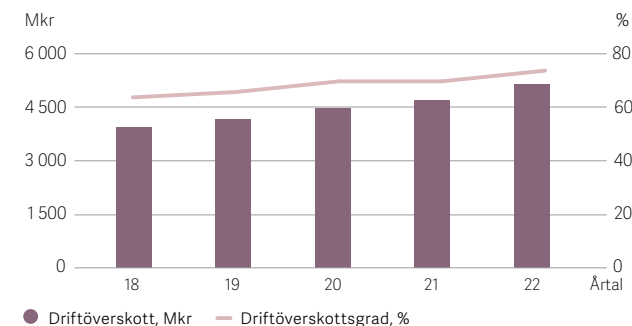
Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 207 Mkr och uppgick till 1 194 Mkr (1 401). Underhållskostnaderna minskade med 313 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 105 Mkr (418). Detta är i huvudsak en effekt av ny redovisningsmässig bedömning avseende förebyggande underhåll som från och med 2022 aktiveras på förvaltningsfastigheter, istället för att kostnadsföras. Den nya bedömningen innebär att periodens underhållskostnader har minskat med 331 Mkr jämfört med tidigare bedömning. Jämförelseåret har inte justerats.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 106 Mkr. Ökningen består av mediakostnader och är främst en effekt av den stigande prisutvecklingen på elmarknaden. Av driftkostnaderna om 1 089 Mkr (983) utgör mediaförsörjning 716 Mkr (638)

STABILA OCH STIGANDE HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



vilket motsvarar 211 kr/kvm (188) för de senaste tolv månaderna. Övriga förvaltningskostnader ökar med 20 Mkr hänförligt till förgävesprojektering.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 28 Mkr och uppgick till 525 Mkr (497). Ökningen är främst hänförlig till ökade kostnader för resor, interna konferenser och IT-kostnader. Utöver detta påverkar även ökad reserv på pensionsskuld vilket är en effekt av förändrade antaganden i beräkningsgrunderna avseende ålderspension för ITP som ändrades per den 1 januari 2022.

Utvecklingskostnader har minskat med 3 Mkr och uppgick till 50 Mkr (53).

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 452 Mkr (368) för helåret, vilket motsvarar en räntesats på 1,69 procent (1,28), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 67 Mkr (67) ingår. Det ökade räntenettet förklaras framförallt av en högre stiborränta som ökar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 23.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

| | 2022 helår | 2021 helår |
|--|---------------|---------------|
| Räntekostnad för lån inklusive avgifter, % | 1,70 | 1,22 |
| Räntenetto ränteswappar, % | -0,01 | 0,06 |
| Räntenetto, % | 1,69 | 1,28 |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | -4,16 | -1,15 |
| Total finansieringskostnad, % | -2,47 | 0,13 |

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är positiva och uppgick till 1 310 Mkr (380) per årsskiftet, vilket huvudsakligen förklaras av de stigande marknadsräntorna under året. Av de positiva värdeförändringarna är 725 Mkr (-65) realiserade. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ungefär hälften av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisikexponering utgörs till stor del 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

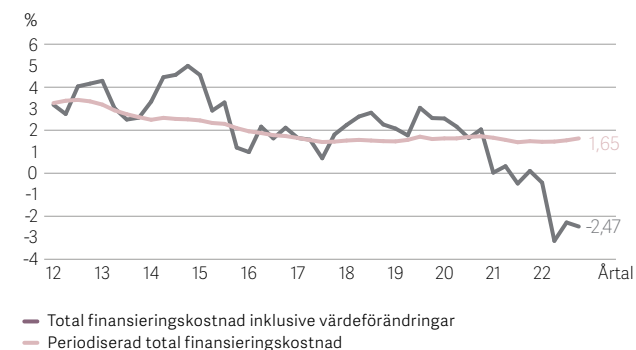
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar i år en negativ räntekostnad på -0,04 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 1,65 procent per årsskiftet, 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, 990 procent (896), se diagram till höger.

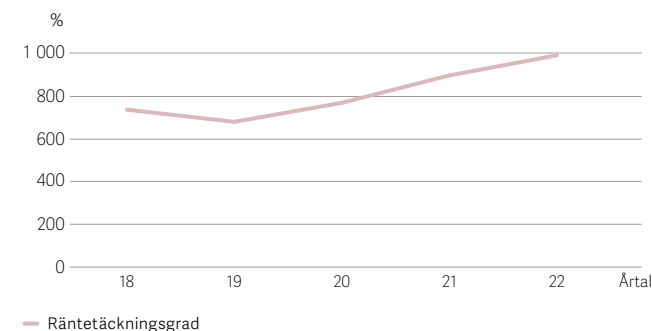
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per 2022-12-31 uppgick de resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 1 108 Mkr (12 481) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Den totala värdeförändringen uppgick till 1,0 procent. Årets förändring förklaras till -4 922 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 14 punkter. Från andra kvartalet har det funnits osäkerhet på fastighetsmarknaden och förutsättningarna har ändrats. Akademiska Hus har därför i efterföljande kvartal höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan. Under andra kvartalet gjordes höjningar med 1 respektive 11 punkter, under tredje kvartalet gjordes höjningar med 17 respektive 27 punkter och slutligen under fjärde kvartalet höjdes det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 20 respektive 11 punkter så att de vid årsskiftet uppgick till 4,71 respektive 6,91 (4,47 respektive 6,56). Under tredje kvartalet har

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



även schablon för underhåll höjts med 5 kr/kvm vilket har gett en negativ värdepåverkan om 305 Mkr. På grund av den höga inflationen får indexuppräknning av hyror en stor positiv påverkan på årets värdeförändring om 5 322 Mkr. Den övriga värdeförändringen uppgick till 1 006 Mkr (3 972) och är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Denna ökning är primärt hänförlig till Stockholms- och Göteborgsregionen. För fjärde kvartalet är värdeförändringen -2 249 Mkr, motsvarande -1,9 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet.

Koncernens balansräkning

| Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Balanserade utgifter | 5 | 6 |
| Förvaltningsfastigheter | 115 371 | 112 323 |
| Tomträtter | 2 663 | 2 663 |
| Inventarier och installationer | 34 | 34 |
| Derivatinstrument | 2 566 | 3 474 |
| Övriga långfristiga fordringar | 410 | 428 |
| Summa anläggningstillgångar | 121 048 | 118 928 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Derivatinstrument | 217 | 152 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 791 | 2 034 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 008 | 2 186 |
| Likvida medel | | |
| Likvida medel | 7 057 | 4 067 |
| Summa likvida medel | 7 057 | 4 067 |
| Summa omsättningstillgångar | 9 064 | 6 253 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 130 113 | 125 181 |

| Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 65 353 | 62 103 |
| SKULDER | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Lån | 31 093 | 31 240 |
| Derivatinstrument | 1 749 | 1 315 |
| Uppskjuten skatt | 16 893 | 16 180 |
| Långfristig skuld finansiell leasing | 2 663 | 2 663 |
| Övriga långfristiga skulder | 830 | 949 |
| Summa långfristiga skulder | 53 228 | 52 348 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Lån | 6 389 | 4 979 |
| Derivatinstrument | 172 | 4 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 972 | 5 748 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 532 | 10 731 |
| Summa skulder | 64 760 | 63 079 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 130 113 | 125 181 |

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 371 Mkr, en ökning med 3 048 Mkr, motsvarande 2,7 procent jämfört med förra årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 101 Mkr (12 453), vilket motsvarar en procentuell ökning med 1,0 procent (12,5) jämfört med föregående år. Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 551 Mkr (2 524), förvärv om 110 Mkr (0) samt försäljningar om 714 Mkr (2 264). Under tredje kvartalet förvärvades Göteborg Lorensberg 24:2. Under andra kvartalet såldes fastigheten Bergsmannen Större 8 till Handelshögskolan i Stockholm, fastigheten Änggården 34:2 såldes till Skandia Fastigheter samt mark, del av Intellectet 1, såldes till Linköping kommun.

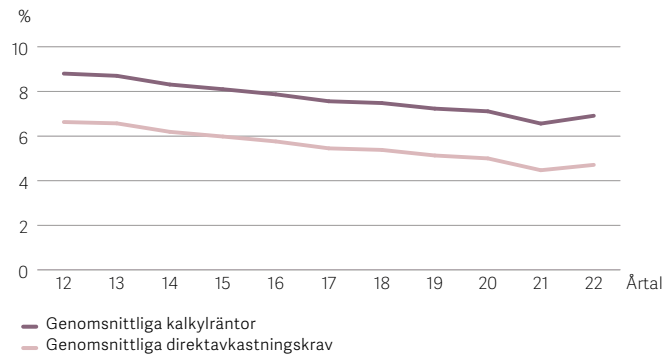
Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 14 punkter. Från andra kvartalet har det funnits osäkerhet på fastighetsmarknaden och förutsättningarna har ändrats. Akademiska Hus har därför i de efterföljande kvartalen höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 38 respektive 49 punkter, och vid årsskiftet uppgick de till 4,71 respektive 6,91 (4,47 respektive 6,56). Vid årsskiftet uppgick den ackumulerade marknadsvärdesförändringen till -4 922 Mkr hänförlig till förändrat direktavkastningskrav och kalkylränta. Under tredje kvartalet har även schablon för underhåll höjts med 5 kr/kvm vilket har gett en negativ värdepåverkan om 305 Mkr. På grund av den höga inflationen får indexuppräknning av hyror en stor positiv påverkan på årets värdeförändring om 5 322 Mkr.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Akademiska Hus låter

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2022 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

| Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående bedömt marknadsvärde | 112 323 | 99 611 |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 2 551 | 2 524 |
| + Förvärv | 110 | — |
| - Försäljningar | -714 | -2 264 |
| ± Marknadsvärdeförändring | 1 101 | 12 453 |
| Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav | -4 922 | 8 481 |
| Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon | -305 | — |
| Varav värdeförändring på grund av förändrat KPI | 5 322 | — |
| Varav övrig värdeförändring | 1 006 | 3 972 |
| UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE | 115 371 | 112 323 |

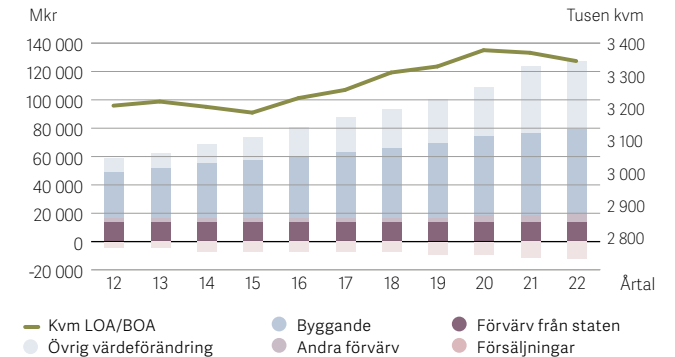
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall. Avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värde-

FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



ring och externvärderingarna var under 2022 +/- två procent för det externvärderade beståndet. Värdeskillnaden är hänförlig till olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedömd marknadshyra. All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 5 769 till 11 537 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit fortsatt mycket begränsat men två emissioner i den svenska obligationsmarknaden har genomförts under det fjärde kvartalet. Emissionerna gjordes på mycket långa löptider om 19 respektive 22 år och volymerna uppgick till 300 Mkr respektive 100 Mkr. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var utnyttjade per årsskiftet. 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 har minskat en aning under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 30 578 Mkr. Det motsvarar en minskning med 2 861 Mkr under året. Det beror framförallt på ökade likvida medel men även minskade CSA-säkerheter för övervärden i finansiella derivatkontrakt bidrar. Soliditeten uppgick till 50,2 procent (49,6).

NETTOLÅNESKULD

| Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bruttolåneskuld | -37 481 | -36 220 |
| Säkerhet för derivat, netto | -643 | -2 091 |
| Likvida medel | 7 057 | 4 067 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 489 | 805 |
| Summa nettolåneskuld | -30 578 | -33 439 |

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 8,8 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera

merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Med den kraftiga ränteuppgången under året bedöms riskerna i räntemarknaden som mer balanserade än tidigare, vilket har föranlett att räntebindningen successivt har kortats ned. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per årsskiftet uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 6,1 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

| | Ränte- bindning, år, dec 2022 | Ränte- bindning, år, dec 2021 | Kapital- bindning, år, dec 2022 | Kapital- bindning, år, dec 2021 |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Grundportfölj | 3,8 | 5,6 | 7,0 | 7,5 |
| Lång portfölj | 19,2 | 19,2 | 19,2 | 19,2 |
| Total portfölj | 6,1 | 7,9 | 8,8 | 9,5 |

| År | Ränte- bindning, Mkr | Kapital- bindning, Mkr |
|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 2023 | 18 664 | 6 446 |
| 2024–2028 | 9 686 | 13 016 |
| 2029–2033 | 2 850 | 5 438 |
| 2034–2038 | 1 895 | 2 473 |
| 2039–2043 | 3 236 | 5 020 |
| 2044–2048 | 805 | 4 743 |
| TOTAL | 37 136 | 37 136 |

I tabellen ovan visas nominella belopp.

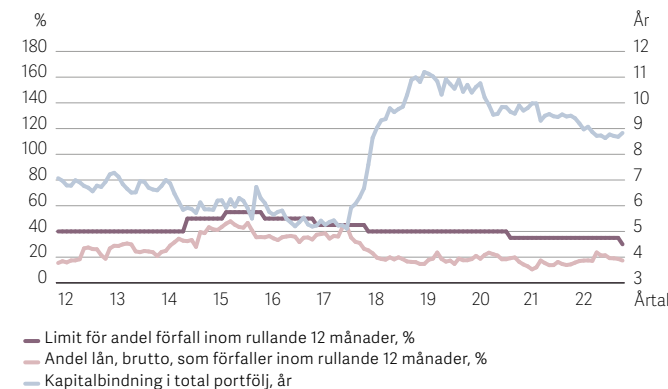
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

| Finansiella risker | Mandat | 2022-12-31 |
|---|--|------------|
| Refinansieringsrisk | | |
| andel låneförfall inom 12 månader | Max 30% av totalportfölj | 17,4% |
| Ränterisk | | |
| genomsnittlig räntebindning grundportfölj | 3–6 år | 3,8 år |
| andel lång portfölj | Max 20% av totalportfölj | 12,6% |
| andel realränteobligationer | Max 5% av totalportfölj | 1,7% |
| Motpartsrisk | Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner | Uppfyllt |
| Valutarisk | Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts | Uppfyllt |

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



PROJEKT

Projektportföljen omfattar investeringar under kommande år. Projekten återfinns i stor utsträckning i Göteborg och Lund och avser ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt. Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 14 400 Mkr varav cirka 4 300 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Bland de beslutade och planerade projekten finns sex studentbostadsprojekt med en sammanlagd projektram om cirka 2 700 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

| Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Beslutade projekt | 9 100 | 7 500 |
| Planerade projekt | 5 300 | 6 500 |
| BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT | 14 400 | 14 000 |
| varav redan investerat i pågående projekt | -4 300 | -3 600 |
| ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT | 10 100 | 10 400 |

De olika investeringarna kategoriseras i:

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

BESLUTADE PROJEKT

| Projektnamn | Ort | Typ av lokal | Investeringsram, Mkr | Andel upparbetat, % | Miljöbyggnad | Tillkommande kvm LOA | Beräknat färdigställt | Kund |
|--------------------------------|-----------|--------------|----------------------|---------------------|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Konstnärliga | Göteborg | Utbildning | 1 953 | 6 | Guld | 33 000 | 2027-Q2 | Göteborgs universitet |
| Natrium | Göteborg | Laboratorium | 1 803 | 63 | Guld | 28 000 | 2023-Q3 | Göteborgs universitet |
| Forum Medicum | Lund | Utbildning | 821 | 66 | Guld | 13 800 | 2023-Q2 | Lunds universitet |
| Handelshögskolan | Göteborg | Utbildning | 529 | 23 | Guld | 9 200 | 2026-Q3 | Göteborgs universitet |
| LTH Maskinteknik | Lund | Utbildning | 499 | 97 | Guld | 19 000 | 2023-Q2 | Lunds univeristet |
| Albano exploatering och mark | Stockholm | Utbildning | 439 | 82 | Silver | — | 2023-Q3 | Stockholms universitet |
| Aquila Rosendal | Uppsala | Bostad | 361 | 15 | Silver | 10 000 | 2024-Q4 | Akademiska Hus |
| A-, B-, E -och F-huset i Luleå | Luleå | Utbildning | 320 | 21 | — | — | 2028-Q4 | Luleå Tekniska universitet |
| Universeum Hus K | Umeå | Utbildning | 272 | 9 | Guld | 6 500 | 2024-Q4 | Umeå universitet |
| Fysiologen | Stockholm | Utbildning | 215 | 6 | Silver | — | 2024-Q3 | Karolinska institutet |
| Kemicentrum | Stockholm | Laboratorium | 120 | 63 | — | — | 2024-Q1 | Kungliga Tekniska Högskolan |
| Astrid Fagreus Lab | Stockholm | Laboratorium | 103 | 54 | Guld | — | 2023-Q3 | Karolinska Institutet |
| Språkskrapan | Göteborg | Bostad | 103 | 79 | — | — | 2023-Q3 | Göteborgs universitet |
| Projekt under 100 Mkr | | | 1 562 | | | | | |
| Totalt | | | 9 100 | | | 119 500 | | |

KONTORSLOKALER OMVANDLAS TILL STUDENTBOSTÄDER

Vi förvandlar en tidigare kontorsbyggnad till 61 lägenheter vid Näckrosenområdet mitt i centrala Göteborg. Satsningen skapar ett efterlängtat campusnära boende för 125 studenter och forskare och bidrar till att minska studentbostadsbristen. Det är den så kallade Språkskrapan som byggdes på 1960-talet som Akademiska Hus nu gör om till ett modernt boende för studenter och forskare vid Göteborgs universitet. En del av lägenheterna är större och följer Akademiska Hus studentbostadskoncept för delat boende. Fem till sex personer har där varsitt sovrum men delar på kök, vardagsrum och badrum. Inflyttning sker 2023.



Förändringar i koncernens eget kapital

| Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | Totalt eget kapital |
|--|--|----------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkringsreserv | Aktuariella vinster och förluster | Balanserade vinstmedel | |
| EGET KAPITAL 2021-01-01 | 2 135 | 2 135 | 0 | -102 | 46 124 | 50 292 |
| Utdelningar ¹⁾ | | | | | -2 142 | -2 142 |
| Summa totalresultat, jan–dec 2021 | | | 150 | 12 | 13 790 | 13 952 |
| EGET KAPITAL 2021-12-31 | 2 135 | 2 135 | 150 | -90 | 57 772 | 62 102 |
| Utdelningar ²⁾ | | | | | -2 484 | -2 484 |
| Summa totalresultat, jan–dec 2022 | | | 62 | 183 | 5 490 | 5 735 |
| EGET KAPITAL 2022-12-31 | 2 135 | 2 135 | 212 | 93 | 60 778 | 65 353 |

1) Utdelning om 2 142 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2021.

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

Koncernens kassaflödesanalys

| Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr | 2022 helår | 2021 helår |
|---|---------------|---------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Resultat före skatt | 6 909 | 16 997 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | -2 491 | -12 911 |
| Betald skatt | -563 | -416 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET | 3 855 | 3 670 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | 556 | -450 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | 240 | -56 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 4 651 | 3 164 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -2 484 | -2 407 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -16 | — |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | 689 | 2 166 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -11 | -18 |
| Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar | 18 | 120 |
| Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder | 184 | — |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -1 620 | -139 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar | 16 597 | 9 866 |
| Återbetalning av lån | -13 431 | -10 442 |
| Realiserade derivat samt CSA | -723 | 83 |
| Utbetald utdelning | -2 484 | -2 142 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | -41 | -2 635 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | 2 990 | 390 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 4 067 | 3 677 |
| Likvida medel vid periodens slut | 7 057 | 4 067 |

Kommentar: Kassaflödesanalys

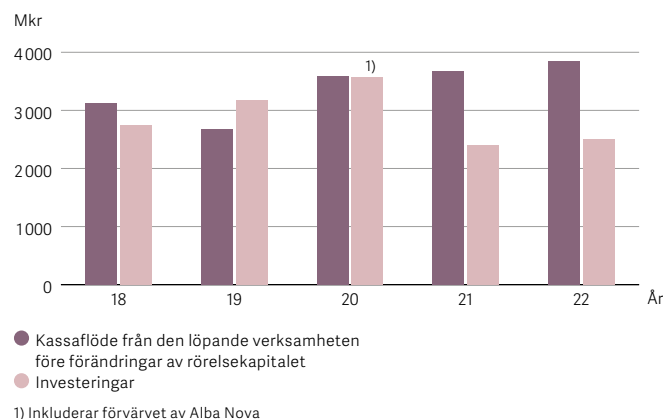
Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 855 Mkr (3 670). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 500 Mkr (-2 407). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 620 Mkr (-139). Minskningen mot föregående år beror huvudsakligen på större fastighetsförsäljningar under 2021. Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -41 Mkr (-2 635). Förändringen beror till största del på nettoupplåning under året jämfört med nettoamortering under föregående år.

Totalt uppgick årets kassaflöde 2 990 Mkr (390).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2018 till 2022 till 16 921 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 14 412 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten historiskt återinvesteras till största del i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Riskhantering

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 45-48 i årsredovisningen 2021. Efter årsredovisningens publicerande har främst följande saker påverkat bolagets risker. Kriget i Ukraina, kvarvarande utbudsstörningar från pandemin och energikrisen i Europa har medfört en ökad osäkerhet om såväl tillväxtutsikter som inflationsutvecklingen i Europa. För Akademiska Hus kan högre priser eller brist på material innebära ökade projektkostnader, förseningar i projekt och ökade drift- och underhållskostnader. Dessa risker hanteras bland annat genom att säkra projektens budget mot marknaden innan investeringsbeslut tas, ha en tät dialog med kund och entreprenör i pågående projekt om tidsplaner, utvärdera möjligheterna med att ta in entreprenörer tidigare i processen, ha ett ökat fokus på återbruk med mera.

Under de sista månaderna har det uppkommit en reell risk för effektbrist. Ett långvarigt strömavbrott till följd

av effektbrist skulle kunna få betydande påverkan på våra kunders verksamhet. För att minska risken tas det fram lokala handlingsplaner på både kort och lång sikt, där bland annat möjligheten att styra om laster till andra alternativ ses över.

Det finns alltid en risk att kapitalmarknaden, av olika skäl, får försämrad funktionalitet som försvårar tillgången på kapital eller att finansieringen blir avsevärt dyrare. Den risken är högre i tider av stor geopolitisk osäkerhet. Akademiska Hus finansieringsbehov har varit mycket begränsat under kvartalet, men två obligationsemissioner har genomförts. Obligationsemissionerna, bekräftade kreditfaciliteter i bank samt stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har bidragit till fortsatt god likviditet i det fjärde kvartalet.

Även med dessa ökade risker ser vi ingen risk att bolagets förmåga att fortleva (going concern) har påverkats.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2022-12-31

| Förändring | Ökning med en procentenhet | | | Minskning med en procentenhet | | |
|------------------------|------------------------------|--|--|-------------------------------|--|--|
| | Påverkan driftöverskott, Mkr | Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹ | Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter | Påverkan driftöverskott, Mkr | Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹ | Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter |
| Hyresintäkter | 68 | 175 | 0,2 | -68 | -175 | -0,2 |
| Vakanser | -65 | -981 | -0,8 | 65 | 981 | 0,8 |
| Driftkostnader | -11 | -121 | -0,1 | 11 | 121 | 0,1 |
| varav mediaförsörjning | -7 | -61 | -0,1 | 7 | 61 | 0,1 |
| Kalkylränta | — | -7 432 | -6,4 | — | 8 266 | 7,2 |
| Direktavkastningskrav | — | -10 355 | -9,0 | — | 16 325 | 14,1 |

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

| Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr | 2022 okt-dec | 2021 okt-dec | 2022 Helår | 2021 Helår |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 760 | 1 701 | 7 078 | 6 679 |
| Kostnader från fastighetsförvaltningen | -677 | -616 | -2 256 | -2 157 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 1 084 | 1 085 | 4 822 | 4 522 |
| Centrala administrationskostnader | -19 | -22 | -68 | -67 |
| Utvecklingskostnader | -15 | -23 | -50 | -53 |
| Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -443 | -426 | -1 618 | -1 579 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 606 | 614 | 3 087 | 2 823 |
| Resultat från andelar i dotterbolag | — | — | 1 338 | — |
| Ränteintäkter | 115 | 14 | 230 | 36 |
| Räntekostnader | -295 | -135 | -749 | -471 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -13 | -126 | 1 310 | 380 |
| Bokslutsdispositioner | 537 | 507 | 537 | 507 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 951 | 874 | 5 752 | 3 275 |
| Skatt | 28 | -175 | -962 | -680 |
| ÅRETS RESULTAT | 978 | 699 | 4 791 | 2 595 |

| Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr | 2022 okt-dec | 2021 okt-dec | 2022 Helår | 2021 Helår |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Årets resultat | 978 | 699 | 4 791 | 2 595 |
| Omklassificerbara poster | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 81 | 81 | 88 | 157 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar | 1 | 1 | -26 | -8 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | 82 | 82 | 62 | 149 |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | 1 060 | 781 | 4 853 | 2 744 |

Moderföretagets balansräkning

| Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | |
| Balanserade utgifter | 5 | 6 |
| Förvaltningsfastigheter | 49 127 | 48 559 |
| Inventarier och installationer | 34 | 34 |
| Andelar i koncernföretag | 1 | 1 |
| Derivatinstrument | 2 566 | 3 474 |
| Övriga långfristiga fordringar | 410 | 428 |
| Summa anläggningstillgångar | 52 142 | 52 502 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Fordringar hos dotterbolag | 2 | — |
| Derivatinstrument | 217 | 152 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 791 | 2 034 |
| Likvida medel | 7 057 | 4 067 |
| Summa omsättningstillgångar | 9 066 | 6 253 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 61 208 | 58 755 |

| Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 10 041 | 7 673 |
| Obeskattade reserver | 2 888 | 3 425 |
| SKULDER | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Lån | 31 093 | 31 240 |
| Derivatinstrument | 1 749 | 1 315 |
| Uppskjuten skatt | 2 671 | 2 448 |
| Övriga långfristiga skulder | 741 | 584 |
| Summa långfristiga skulder | 36 254 | 35 588 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Lån | 6 389 | 4 979 |
| Derivatinstrument | 172 | 4 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 465 | 7 086 |
| Summa kortfristiga skulder | 12 025 | 12 069 |
| Summa skulder | 48 279 | 47 657 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 61 208 | 58 755 |

Moderföretaget

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.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Företagets omsättning för året uppgick till 7 078 Mkr (6 679). Resultatet före finansiella poster var 3 087 Mkr (2 823). Resultat från dotterföretag uppgick till 1 338 Mkr (0). Resultat efter skatt blev 4 791 Mkr (2 595).

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningarna för året uppgick till 1 618 Mkr (1 579). De uppskrivningar av förvaltningsfastigheter som gjorts 2014 och 2015, skrivs av i en takt så att uppskrivningen är fullt avskriven när byggnaden i övrigt är helt avskriven.

INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 11 Mkr (14) och i fastigheter till 2 140 Mkr (4 586).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 10 041 Mkr (7 673) vid årsskiftet. Under maj 2022 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 2 484 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Akademiska Hus har under året genomfört fyra fastighetsförsäljningar. Försäljningspriset för samtliga transaktioner uppgick till ett värde om 204 Mkr och med ett realisationsresultat om 125 Mkr.

Under året förvärvades, via en bolagstransaktion, fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 från Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag.

Rysslands invasion av Ukraina har fått följdverkningar på världsekonomin. Akademiska Hus finansiella situation har hittills påverkats marginellt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Rapportens undertecknande

Anitra Steen
Styrelseordförande

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Josef Mård
Arbetstagarledamot

Sofi Sonesson
Arbetstagarledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Erik Sandstedt
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

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 8 februari 2023

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport 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.

Från den 1 januari 2022 tillämpar bolaget en ny bedömning avseende förebyggande underhåll. Enligt den nya bedömningen skall förebyggande underhåll koncernmässigt redovisas som tillkommande aktivering (anskaffning) på förvaltningsfastigheten i enlighet med IAS 40. För året har det medfört lägre underhållskostnader om ca 331 Mkr. Någon justering av jämförelseår har inte skett.

NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i bokslutskommunikén. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation tillfastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Finansnettos sammansättning, Mkr

| Mkr | 2022 | 2021 |
|--|--------------|-------------|
| Räntenetto, lån och finansiella tillgångar | -513 | -367 |
| Räntenetto derivat | 4 | -18 |
| Övriga räntekostnader | -10 | -50 |
| Aktiverade räntekostnader projekt | 67 | 67 |
| Totalt räntenetto | -452 | -368 |
| Värdeförändring fristående finansiella derivat | | |
| -orealiserade | 309 | 370 |
| -realiserade | 725 | -65 |
| Värdeförändringar verkligt värdesäkningar | 276 | 75 |
| Totala värdeförändringar | 1 310 | 380 |
| Tomträttsavgäld | -82 | -83 |
| Redovisat finansnetto | 776 | -71 |

Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggnings-tillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

| Mkr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Bruttolåneskuld | -37 481 | -36 220 |
| Säkerhet för derivat, netto | -643 | -2 091 |
| Likvida medel | 7 057 | 4 067 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 489 | 805 |
| Summa nettolåneskuld | -30 578 | -33 439 |
| Räntebärande medelkapital (helårsbasis) | -31 551 | -32 924 |

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomträttsavgälder, inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Definitioner/Ordlista

Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning och uthyrning av fastigheter, projektledning samt kostnader för verksamhetsstöd exklusive central administration

Hyresintäkter

Hyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner. Utöver det ingår också tillägg drift, hyresgästpassningar samt parkering.

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträtts och sålts eller varit klassade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

KVM BOA

Uthyrningsbar bostadsarea i kvadratmeter.

KVM BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar exklusive förebyggande underhåll som aktiveras i koncernen.

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt tillhörande personal- och kostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

| | |
|----------------------------|---------------|
| Årsredovisning 2022 | 15 mars 2023 |
| Delårsrapport januari-mars | 26 april 2023 |
| Delårsrapport januari-juni | 7 juli 2023 |
| Delårsrapport januari-sept | 25 okt 2023 |

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 HUVUDKONTOR

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