

Stabilt trots oroliga tider

Akademiska Hus ökar sitt driftöverskott i jämförelse med föregående år och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats. Stigande räntor och osäkerhet i marknaden innebär att bolagets bedömda fastighetsvärde har justerats ned i kvartalet med 1,7 miljarder kronor.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 6.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – september

- Hyresintäkterna uppgick till 5 115 Mkr (4 898).
- Driftöverskottet uppgick till 3 897 Mkr (3 610).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 454 Mkr (3 210).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 357 Mkr (8 009). För kvartalet uppgick värdeförändringarna till -1 654 Mkr (2 092).
- Räntenettot uppgick till -296 Mkr (-262) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 1 324 Mkr (506).
- Resultatet före skatt uppgick till 8 135 Mkr (11 725) och periodens resultat till 6 460 Mkr (9 738).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 742 Mkr (1 937).
- Fastigheter har sålts till ett värde om 714 Mkr (2 264). Realisationsresultatet uppgick till 8 Mkr (29). Fastigheter har anskaffats till ett värde om 110 Mkr (0).
- Direktavkastningen*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,7 procent (4,7) för de senaste 12 månaderna.

* Se definition på sid 24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Per den 1 juli förvärvades, fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 från Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Fastigheten, med en tomtareal om 1 593 kvm, innefattar ett parkeringshus med 163 platser.
- Bygget har påbörjats av 170 lägenheter som ska ge 350 studenter och forskare ett campusnära boende i anslutning till Ångströmlaboratoriet och Biomedicinskt centrum (BMC) vid Uppsala universitet. Satsningen är ett viktigt bidrag för att minska den studentbostadsbrist som råder i Uppsala.
- Akademiska Hus får toppbetyg när tidningen Fastighetsnytt rankar svenska fastighetsbolags satsningar på solceller. Granskningen visar bland annat att Akademiska Hus är det fastighetsbolag i Sverige som har flest solcellsanläggningar med 112 stycken och mest installerad effekt – hela 12 000 kW.
- En linje med självkörande bussar körs nu på Chalmers campus Johanneberg i Göteborg. Under en period testas dessutom bussarna ihop med en leveransrobot för att se hur de kan samverka tillsammans på campus. Bakom projektet står Samverkande Autonoma Transporter (SAT), där Akademiska Hus är en av arton partners.

- I september hölls Håll Nollans årliga säkerhetspush, en manifestation som anordnas av föreningens medlemmar för att uppmärksamma arbetsmiljösäkerheten på byggarbetsplatser. Akademiska Hus deltog på de flesta av bolagets byggen runt om i Sverige tillsammans med samarbetspartners och entreprenörer.
- Tillsammans med Umeå universitet har Akademiska Hus utvecklat ett Learning Lab, en unik testmiljö där pedagoger, forskare och studenter kan utforska hybrid undervisning och mötas oavsett var de befinner sig. Nu är testmiljön invigd och öppen för undervisning.



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 per 30 september 10,3 år (10,4 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,1 år (6,2 vid årsskiftet). 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 2,9 procent (3,1 vid årsskiftet). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan hyreskontrakt är tecknade.

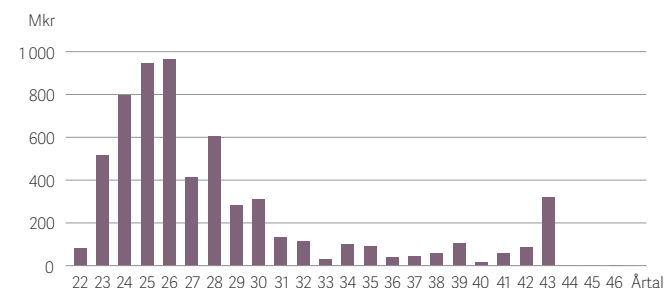
LÅNGSIKTIG FINANSIERING

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.

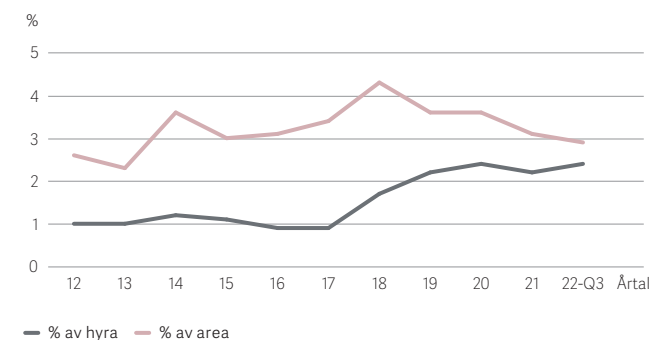
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



LÅG VAKANSGRAD





AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2022 juli–sep	2021 juli–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 helår	2020 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 740	1 632	5 193	4 978	6 894	6 679	6 418
Driftöverskott, Mkr	1 331	1 176	3 897	3 610	4 994	4 707	4 485
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 158	1 048	3 454	3 210	4 380	4 136	3 920
Nyckeltal							
Soliditet	49,7	48,4	49,7	48,4	49,7	49,6	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	13,3	18,7	9,0
Avkastning eget kapital, % efter schablonskatt	*	*	*	*	17,1	24,0	11,1
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	1,008	896	768
Belåningsgrad, %	26,8	31,2	26,8	31,2	26,8	29,8	35,6
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	4,7	4,7	5,0
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	4,5	4,4	4,7
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 812	107 264	116 812	107 264	116 812	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 realiserade värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent över en konjunkturcykel.

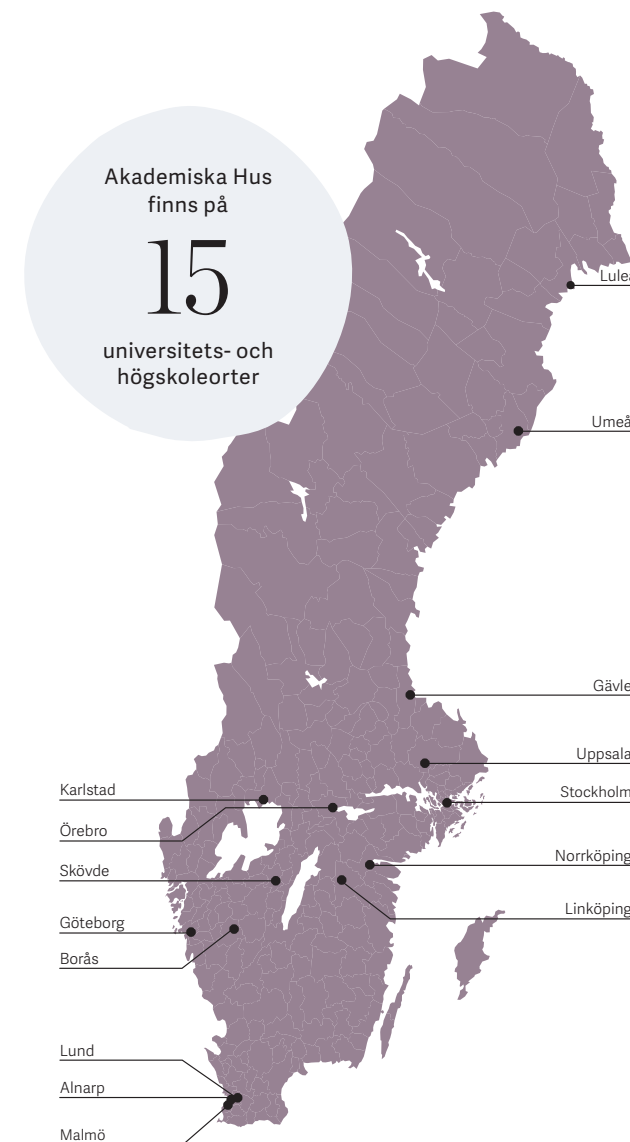
Vår vision – att stärka Sverige som kunskapsnation

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 gagnar 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	57 Mdkr 1 055 000 kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	9 Mdkr 360 000 kvm	Lunds universitet
Uppsala	19 Mdkr 597 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna	Umeå	5 Mdkr 238 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Göteborg	12 Mdkr 368 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	5 Mdkr 235 000 kvm	Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2021, Ekonomistyrningsverket

Vårt nya mål – en klimatneutral verksamhet till 2035

Akademiska Hus ska successivt minska klimatbelastningen från hela värdekedjan för att uppvisa klimatneutralitet till 2035. Det gör vi genom att ställa om till klimateffektiva processer och lösningar i alla led. Samverkan, med våra kunder och i branschen som helhet, är helt centralt för att kunna nå målet.

Klimatutmaningen är angelägen och omställningen måste accelerera nu. Därför fortsätter vi att fokusera på att åstadkomma en faktisk minskning av vår klimatpåverkan. För att kunna uppnå klimatneutralitet till 2035 behöver vi utmana vår egen verksamhet i alla led. Vi kommer att lägga stort fokus på att möta våra kunders nuvarande och framtida behov genom att premiera en hållbar och långsiktig utformning som stärker campusområdets identitet. I det tidiga arbetet testas alternativa lösningar för att styra mot minskad nybyggnation och mot ett mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet. Vi ser till att nya tilllägg är långsiktiga, robusta och cirkulära och där livscykeln för både byggnadens struktur och byggnadsdelar beaktas. Ett ökat fokus på klimatpåverkan i planeringsprocessens tidiga skeden i kombination med affärsmodeller som gynnar klimateffektiva lösningar är åtgärder som vi ser kommer att skapa nya drivkrafter i omställningen och som kommer alla parter till nytta.

Utmaningarna med att bygga klimatneutralt är många, oavsett om det gäller nybyggnation, ombyggnation eller hyresgäst Anpassningar. I de fall vi bygger nytt och bygger om strävar vi efter att minska klimatpåverkan genom ett effektivt nyttjande av lokaler och genom optimerad fysisk utformning, materialoptimerade konstruktioner och system, minskade mängder bygg- och rivningsavfall samt att aktivt jobba med såväl återbruk som att använda material med låg klimatpåverkan.

ENERGIFOKUS I FÖRVALTNINGEN

I förvaltningen har vi väl etablerade processer för att energieffektivisera verksamheten genom stora investeringar i energibesparande teknik samt ett dagligt fokus på driftoptimering. Vi ökar successivt andelen egenproducerad förnybar energi genom solcellsinstallationer runt om i landet och vi strävar efter att energin som används i fastigheterna ska vara fossilbränslefri.

Som ett led i att uppnå vårt klimatmål utvecklar vi våra upphandlingskrav för att tydliggöra efterfrågan och behovet av såväl klimatkompetens som klimateffektiva material och tekniker som tillsammans utgör avgörande möjliggörare för att accelerera minskningen av verksamhetens faktiska utsläpp.

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



TRÄD BEVARAS NÄR HANDELSHÖGSKOLAN FÅR NY BYGGNAD

Som en av Sveriges största markförvaltare är utomhusmiljöerna kring Akademiska Hus fastigheter en central del av bolagets arbete. Campus är ofta rika på gröna miljöer och utgör en viktig plattform för ekologiska, miljömässiga och sociala nyttor. Just nu pågår bygget av en ny byggnad för Handelshögskolan i Göteborg. Placering mitt i staden med begränsade grönområden runtomkring gör det extra viktigt att bevara den grönska som finns på platsen.

För att ett bokträd precis innanför byggplanet ska klara de påfrestningar som sker runt omkring har exempelvis solskydd monterats på stammen och beskärning av både trädets krona och rötter har övervakats av arborister. Insatsernas omfattar också fuktighetsmätning, vattning, gödsling, eventuella uppbyggnadsbeskärningar av trädskrona och årlig kontrollbesiktning.

Handelshögskolan är ett av Akademiska Hus två byggen som har ingått som en pilot i utvecklingsprojektet Återbruk Väst och CCBUILD. Vid de två byggena har en rad produkter och material återbrukats, men också delar av utemiljön. De växter som, till skillnad från bokträdet, inte hade möjlighet att växa vidare på platsen fick nytt liv i en återbrukspark på Medicinareberget i Göteborg. Idag har flera av växterna från Handelshögskolan flyttats igen, bland annat till Chalmers där de fått en mer permanent plats.

Ny strategi rustar oss för framtiden

De oroliga tiderna fortsätter att prägla fastighetsbranschen och samhället i stort. Stigande räntor och osäkerhet i marknaden innebär att våra fastighetsvärden justeras nedåt detta kvartal med cirka -1 654 Mkr. Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit fortsatt begränsat med god tillgång till lånekapital. Under kvartalet har vi emitterat en obligation i CHF motsvarande 1 100 Mkr till en bra marginal. Sammantaget har vi en mycket god likviditet, bibehållen hög rating samt goda lånemöjligheter, vilket innebär att vi trots omvärldsläget har en stabil bas och står stadigt.

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt har ökat och uppgick till 3 454 Mkr (3 210). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 287 Mkr jämfört med föregående år till följd av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll.

Samverkan för att dämpa kostnadsökningar

De höga energipriserna påverkar oss och våra kunder och vi arbetar kontinuerligt och proaktivt med energieffektivisering. Det handlar till exempel om att kartlägga ellaster i våra fastigheter som går att antingen stänga ner eller styra på ett mer effektivt sätt, utan att det påverkar våra fastigheter eller våra hyresgästers verksamheter. På lite längre sikt handlar det om att genomföra och i vissa fall tidigare lägga energieffektiviserande åtgärder, med extra fokus på elbesparing.

Vi har också sedan länge en prissäkringsstrategi som vi följer, där vi successivt säkrar upp elpriset. Det gör att vi kan dämpa kostnadsökningen, men trots detta, när marknadspriserna stiger, kommer vårt och kundernas elpris att påverkas uppåt.

Likt de flesta fastighetsbolag har vi en klausul i våra hyresavtal som innebär att hyrorna räknas upp med inflationen mätt i KPI. Vi förstår att lärosätena, liksom andra hyresgäster, kan påverkas mycket av detta. Det innebär att det blir än viktigare att vi stöttar kunderna i lokaleffektivisering och andra områden som påverkar deras kostnader.

Så i dessa tider där vi måste förbereda oss för olika scenarier är det extra viktigt och värdefullt att vi har en robust och flexibel organisation som kan hantera de utmaningar som uppstår.

Strategi för framtiden

Vår nya 3-årsstrategi för bolaget är framtagen med stort engagemang och involvering från alla delar av verksamheten, och vi har även haft studenter och representanter från kund med i arbetet. Vi fortsätter att arbeta för vår vision – att stärka Sverige som kunskapsnation – och kommer i den nya strategin att fokusera på tre strategiska mål: Våra campus är miljöer som inspirerar, vår kompetens är värdeskapande för kunderna och vi är en ansvarstagande samhällsaktör. Ett exempel på ett viktigt strategiskt vägval vi har gjort är att vi ska minska vår nyproduktion och istället fokusera på att i första hand använda de resurser vi redan har. Här är Språkskrapan i Göteborg, där vi bygger om vakanta kontorslokaler till moderna och hållbara studentbostäder, ett av flera goda exempel.

Vad gäller studentbostäder så behövs nyproduktion fortfarande för att råda bot på studentbostadsbristen. Vi delar lärosätenas mål att ingen ska behöva tacka nej till en studieplats för att de inte hittar en bostad. Därför är det glädjande att vi har startat ytterligare ett projekt i Uppsala, där vi nu bygger boende för 350 studenter.

Avslutningsvis var det glädjande att se Akademiska Hus få en toppplacering i tidningen Fastighetsnyttis granskning av svenska fastighetsbolags satsningar på solceller. Granskningen visar bland annat att vi är det fastighetsbolag i Sverige som har flest solcellsanläggningar med 112 stycken och mest installerad effekt på hela 12 000 kW. Akademiska Hus har högt uppsatta klimatmål, vilket innebär att vi ska vara klimatneutrala till år 2035 i hela värdekedjan. Viktiga delar i vårt klimatarbete är att minska mängden levererad energi och att satsa på lokalt producerade förnybara energikällor. Genom att installera solceller skapar vi än mer hållbara campusområden runt om i landet och tar ytterligare kliv framåt för att uppnå så

energismarta byggnader som möjligt. Under de närmaste åren planerar vi att ta ytterligare krafttag genom att installera fler solcellsanläggningar.



I september gick byggstarten för Akademiska Hus nya studentbostäder i Uppsala. Aquila kommer att bestå av 170 lägenheter som ska ge 350 studenter och forskare ett campusnära boende i anslutning till Ångströmlaboratoriet och Biomedicinskt centrum vid Uppsala universitet. Satsningen är ett viktigt bidrag för att minska den studentbostadsbrist som råder i staden.



Caroline Arehult
Verkställande direktör

Osäkerhet på finansmarknaden

OMVÄRLDEN

Kriget i Ukraina och kraftigt stigande energipriser med spridningseffekter på både varor och tjänster har varit bidragande orsaker till fortsatt stigande inflationstakt i såväl Eurozonen som Sverige. Enligt Konjunkturinstitutets septemberprognos bedöms inflationen i Sverige nå sin toppnivå på cirka 11 procent vid årsskiftet. Stora centralbanker världen över ägnar sig i dagsläget åt inflationsbekämpning genom snabba räntehöjningar.

Höga elpriser och en bred prisuppgång i övrigt samt högre bolåneräntor förväntas få stor påverkan på hushåll, inte minst i Sverige med stor andel räntekänsliga hushåll. Sammantaget talar det för att konsumtionen kommer att minska och konjunkturen mattas av. Konjunkturinstitutet prognostiserar ungefär nolltillväxt för 2023, men kraften i nedgången är svårbedömd, delvis också på grund av oklarheter om hur finanspolitiken utformas framgent.

FINANSIELLA MARKNADEN

Centralbankers beslutsamhet att förankra inflationsförväntningar kring inflationsmålet har drivit upp marknadsräntor markant, korträntor mer än långräntor. Under det tredje kvartalet har inflationsförväntningarna på lång sikt fallit vilket betyder att ränteuppgången har kommit från stigande realräntor. Det högre ränteläget och ökad osäkerhet om konjunkturutvecklingen har även medfört stigande kreditspreadar (kreditriskpremier) under året, dock från mycket låga nivåer, och förklarar även till stor del den svaga börsutvecklingen.

Den amerikanska centralbanken, Fed, följer arbetsmarknaden noga för att få indikationer på att åtstramningarna får effekt, men ännu visar statistiken inga tydliga svaghetstecken. Det innebär att Fed kan komma att fortsätta höja styrräntan i rask takt. Feds prognos för styrräntan har justerats upp och vid septembermötet bedömdes styrräntan gå från nuvarande intervall på 3,00-3,25 procent till 4,50-4,75 procent i början av 2023 för att därefter successivt sänkas under 2024 och 2025. Den eu-

ropeiska centralbanken, ECB, har höjt styrräntan under kvartalet och i dagsläget uppgår den till 0,75 procent. Fortsatta höjningar är att vänta givet inflationsutvecklingen, men storleken på dem kommer vara beroende av inkommande statistik. I september höjde Riksbanken styrräntan med 100 räntepunkter till 1,75 procent, och de räknar med ytterligare 75 räntepunkters höjningar till början av 2023. Därefter bedöms styrräntan ligga stilla och sjunka svagt senare under prognosperioden. Beslutet om höjningen i september var enigt bland ledamöterna men de individuella åsikterna om fortsatta höjningar divergerar något. Det speglar osäkerheten om inflationsutvecklingen och hur hårt hushåll och företag kommer att drabbas av åtstramningen.

FASTIGHETSMARKNAD

Åtstramningen från Riksbanken har nu börjat synas i transaktionsmarknaden med minskad aktivitet och påverkade direktavkastningskrav. Kommersiella fastigheter har normalt ett visst inflationskydd genom att hyrorna har en inflationskomponent som därmed ökar med inflationen, vilket även i stor utsträckning gäller Akademiska Hus bestånd. Inflationen påverkar även kalkylräntorna vilket får en negativ effekt på fastighetsvärdena. Bestående inflation och höjda marknadsräntor medför dyrare finansiering för många fastighetsbolag vilket medför att det i längden är sannolikt att direktavkastningskraven kan komma att öka ytterligare.

Efter en aktiv inledning på året har transaktionsmarknaden svalnat av under sommaren och varit avvaktande under det tredje kvartalet. Ackumulerat per den 30 september uppgick transaktionsvolymen till cirka 154 (246) miljarder kronor vilket är 37 procent lägre än samma period föregående år, som var ett rekordår.

Bostäder utgör det största segmentet med 28 procent av volymen följt av logistik/industri på 22 procent samt samhällsfastigheter på 16 procent av volymen. Samhällsfastigheters andel är något över genomsnittet de senaste åren (Newsec). Det osäkra marknadsläget och dyrare finansie-

ring för många fastighetsbolag har medfört att säljare och köpare har svårare att mötas och en del avbrutna affärer har nu noterats.

När det kommer till hyresmarknaden för moderna kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD ser vi oförändrade hyresnivåer sedan föregående kvartal. Hyresnivåerna uppgår nu till 9 700 kr/kvm, 4 000 kr/kvm respektive 3 400 kr/kvm vilket är en högre nivå än vid årsskiftet (Newsec). Efterfrågan från hyresgästerna är fortsatt störst på moderna och flexibla kontor i bra lägen, med kortare avtalslängd än vad som ansågs vara standard före pandemin.

Samhällsfastighetssegmentet är fortsatt ett eftertraktat segment hos investerare, mycket tack vare låg vakansrisk och förutsägbara kassaflöden. Under årets tredje kvartal har transaktionsmarknaden stannat av något och vi ser en mer avvaktande fastighetsmarknad även för samhällsfastigheter. Utvecklingen är till stor del en konsekvens av den höga inflationen och det osäkra läget i ekonomin. Under kvartalet har vi också sett påverkade direktavkastningskrav och kalkylräntor till följd av marknadsläget med fortsatt tilltagande inflation och höga räntor. Köpare och säljare har svårt att mötas och konsulter vittnar nu om att de börjar se något höjda direktavkastningskrav i pågående affärer. Detta tyder på att Akademiska Hus marknad, lokaler för högre utbildning och forskning, också påverkas av det nya ekonomiska läget med hög inflation och ökande räntor.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rull 12 mån. okt 21-sep 22	2021 Helår
Hysesintäkter	1 712	1 612	5 115	4 898	6 786	6 568
Övriga förvaltningsintäkter	28	20	78	80	108	110
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 740	1 632	5 193	4 978	6 894	6 679
Driftkostnader	-253	-195	-801	-690	-1 094	-983
Underhållskostnader	-28	-128	-78	-273	-223	-418
Fastighetsadministration	-96	-93	-327	-307	-451	-430
Övriga förvaltningskostnader	-32	-40	-91	-98	-133	-140
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-409	-456	-1 296	-1 368	-1 900	-1 972
DRIFTÖVERSKOTT	1 331	1 176	3 897	3 610	4 994	4 707
Centrala administrationskostnader	-17	-12	-49	-45	-71	-67
Utvecklingskostnader	-4	-11	-35	-30	-58	-53
Ränteintäkter	77	11	115	22	128	36
Räntekostnader	-208	-95	-411	-284	-531	-404
Tomträttsavgälder	-21	-21	-62	-63	-82	-83
RESULTAT FÖRE VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	1 158	1 048	3 454	3 210	4 380	4 136
Värdförändring förvaltningsfastigheter	-1 654	2 092	3 357	8 009	7 830	12 481
Värdförändring finansiella instrument	16	128	1 324	506	1 197	380
RESULTAT FÖRE SKATT	-479	3 268	8 135	11 725	13 407	16 997
Skatt	102	-532	-1 675	-1 987	-2 895	-3 207
PERIODENS RESULTAT	-377	2 736	6 460	9 738	10 513	13 790
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	-377	2 736	6 460	9 738	10 513	13 790

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rull 12 mån. okt 21-sep 22	2021 Helår
Periodens resultat	-377	2 736	6 460	9 738	10 512	13 790
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	381	50	481	76	562	157
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-71	-6	-107	-9	-106	-8
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	16	16
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	-3	-3
SUMMA ÖVRIGT TOTAL-RESULTAT FÖR PERIODEN	310	44	374	67	469	162
PERIODENS TOTALRESULTAT	-67	2 780	6 834	9 805	10 981	13 952
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	-67	2 780	6 834	9 805	10 981	13 952

Kommentar: Rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 110 Mkr och uppgick till 1 158 Mkr (1 048). Det förbättrade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott om 155 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 47 Mkr jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till -1 654 Mkr (2 092) främst som en effekt av att direktavkastningskravet höjts som en följd av den större osäkerheten som råder på fastighetsmarknaden.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 454 Mkr (3 210). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 287 Mkr jämfört med föregående år till följd av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll. Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 3 357 Mkr (8 009) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,51 procent (4,58). Årets förändring förklaras till -1 689 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. 4 685 Mkr av värdeförändringen avser ökat index på grund av ett höjt inflationsantagande. Ökad schablon för underhåll har gett en påverkan om -316 Mkr. Övrig värdeförändring uppgick till 669 Mkr (1 406).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 217 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 5 115 Mkr (4 898). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 115 Mkr framför allt hänförligt till Albano, Ångströmlaboratoriet samt KI Residence. Index har bidragit med en ökning om 76 Mkr. Ökade intäkter till följd av driftsättningar motverkas av minskade hyresintäkter om

52 Mkr hänförligt till sålda fastigheter i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Parkeringsintäkterna har ökat med 17 Mkr och har återhämtat sig till samma nivå som före pandemin. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 36 Mkr. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 4,1 procent jämfört med föregående år.

UTHYRINGSGRAD

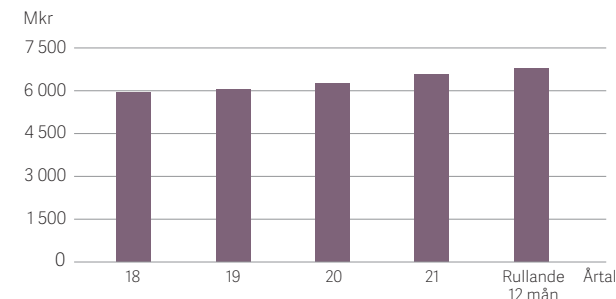
Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 161 Mkr på årsbasis (150 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 103 000 kvadratmeter vilket motsvarar 2,9 procent (3,1 vid årsskiftet) av vår totala uthyrningsbara area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under perioden påverkats av driftsättningar och sålda fastigheter och har netto ökat med cirka 20 000 kvadratmeter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

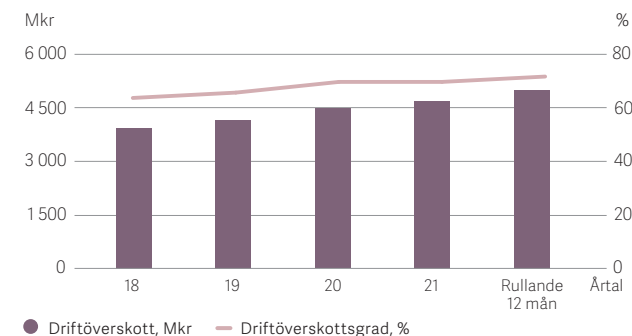
Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 84 Mkr och uppgick till 879 Mkr (963). Underhållskostnaderna minskade med 195 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 78 Mkr (273). Detta är i huvudsak en effekt av ny redovisningsmässig bedömning avseende förebyggande underhåll som från och med 2022 aktiveras på förvaltningsfastigheter, istället för att kostnadsföras. Den nya bedömningen innebär att periodens underhållskostnader har minskat med 183 Mkr jämfört med tidigare bedömning. Jämförelseåret har inte justerats.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt medicinska försörjning och har ökat med 111 Mkr. Ökningen består av mediakostnader och är främst en effekt av den stigande prisutvecklingen på elmarknaden. Av driftkostnaderna om 801 Mkr (690) utgör medicinska försörjning 526 Mkr (426) vilket motsvarar 214 kr/kvm (175) för de senaste tolv månaderna.

STABILA OCH STIGANDE HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 24 Mkr och uppgick till 376 Mkr (352). Ökningen är dels hänförlig till ökade kostnader för resor, interna konferenser och IT-kostnader. Utöver detta påverkar ökad reserv för löneskatt på pensionsskuld om 8 Mkr, vilket är en effekt av förändrade antaganden i beräkningsgrunderna avseende ålderspension för ITP som ändrades per den 1 januari 2022.

Utvecklingskostnader har ökat med 5 Mkr och uppgick till 35 Mkr (30). Ökningen beror huvudsakligen på ökad satsning på digitalisering av våra campus.

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 296 Mkr (262) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 1,48 procent (1,19), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 44 Mkr (52) 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 jan-sep	2021 jan-sep	2021 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,47	1,12	1,22
Räntenetto ränteswappar, %	0,01	0,07	0,06
Räntenetto, %	1,48	1,19	1,28
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-5,52	-2,05	-1,15
Total finansieringskostnad, %	-4,04	-0,86	0,13

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är positiva och uppgick till 1 324 Mkr (506) per sista september, vilket huvudsakligen förklaras av de stigande marknadsräntorna sen årsskiftet. 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 drygt en tredjedel 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 underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,06 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 1,56 procent per sista september, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

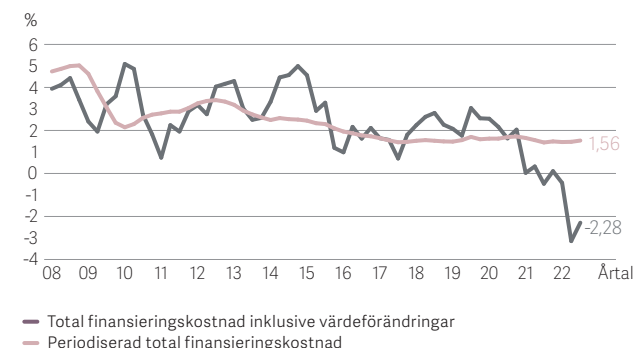
Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt mycket hög nivå, 1 008 procent (896), se diagram åt höger.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

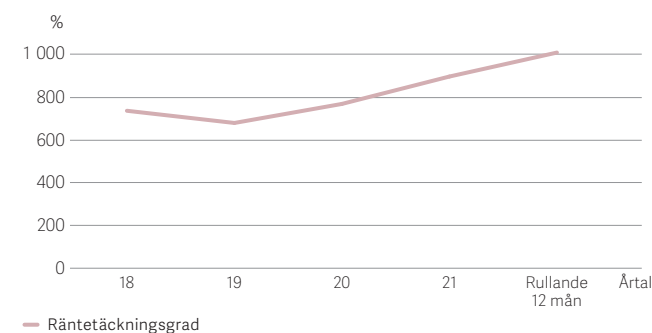
Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per 30 september uppgick de resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 3 357 Mkr (8 009) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar.

Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 14 punkter. Därefter har den höga inflationen påverkat fastighetsmarknaden och Akademiska Hus har därför under andra och tredje kvartalet totalt höjt kalkylräntan med 35 punkter, varav 20 punkter är hänförliga till högre inflationsantagande under kalkylperioden. Under tredje kvartalet har det genomsnittliga direktavkastningskravet höjts med cirka 15 punkter vilket är hänförligt till ändrade förutsättningar i fastighetsmarknaden och den större osäkerheten som råder. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till -1 689 Mkr i värdeförändring under året. Under tredje kvartalet har även schablon för underhåll höjts med 5 kr/kvm vilket har gett en negativ värdepåverkan om 316 Mkr. Av årets värdeför-

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



ändring förklaras 4 685 Mkr av ett förändrat inflationsantagande för år 2023. Den övriga värdeförändringen uppgick till 669 Mkr (1 406) och är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Denna ökning är primärt hänförlig till Stockholm och Göteborgsregionen.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,51 procent (4,58).

Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	5	5	6
Förvaltningsfastigheter	116 812	107 264	112 323
Tomträtter	2 663	2 736	2 663
Inventarier och installationer	29	35	34
Derivatinstrument	3 023	3 176	3 474
Övriga långfristiga fordringar	456	493	428
Summa anläggningstillgångar	122 988	113 709	118 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Derivatinstrument	506	116	152
Övriga kortfristiga fordringar	2 223	1 372	2 034
Summa kortfristiga fordringar	2 729	1 488	2 186
Likvida medel			
Likvida medel	7 859	4 665	4 067
Summa likvida medel	7 859	4 665	4 067
Summa omsättningstillgångar	10 588	6 153	6 253
SUMMA TILLGÅNGAR	133 576	119 862	125 181

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	66 453	57 955	62 103
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	30 704	31 749	31 240
Derivatinstrument	1 945	1 263	1 315
Uppskjuten skatt	17 153	15 193	16 180
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 736	2 663
Övriga långfristiga skulder	1 059	946	949
Summa långfristiga skulder	53 524	51 887	52 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	7 614	4 681	4 979
Derivatinstrument	34	20	4
Övriga kortfristiga skulder	5 951	5 319	5 748
Summa kortfristiga skulder	13 600	10 020	10 731
Summa skulder	67 123	61 907	63 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	133 576	119 862	125 181

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid tredje kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 116 812 Mkr, en ökning med 4 489 Mkr, motsvarande 4,0 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 3 350 Mkr (7 980), vilket motsvarar en procentuell ökning med 3,0 procent mot årsskiftet (8,0). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 742 Mkr (1 937), förvärv om 110 Mkr (0) samt försäljningar om 714 Mkr (2 264). Under tredje kvartalet förvärvades, Göteborg Lorensberg 24:2, som en del av projektet för Nya Konst och under andra kvartalet skedde fastighetsförsäljningarna.

Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 14 punkter. Därefter har den höga inflationen påverkat fastighetsmarknaden och Akademiska Hus har därför under andra och tredje kvartalet totalt höjt kalkylräntan med 35 punkter. Högre direktavkastningskrav och kalkylräntor ger en negativ värdeförändring om 1 689 Mkr. Inflationsantagandet har även gett en effekt på våra hyresintäkter, som får en positiv värdeökning om 4 685 Mkr. Under tredje kvartalet har det genomsnittliga direktavkastningskravet höjts med cirka 15 punkter i genomsnitt vilket är hänförligt till ändrade förutsättningar i fastighetsmarknaden och den större osäkerheten som råder. Även schablon för underhåll har höjts med 5 kr/kvm vilket har gett en negativ värdepåverkan om 316 Mkr.

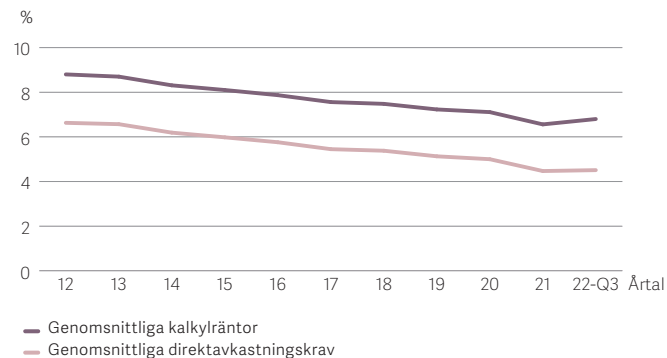
Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 2022-09-30 uppgick till 4,51 procent, vilket innebär en höjning med 0,17 procentenhet jämfört med andra kvartalets utgång. Jämfört med årsskiftet

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 SEPTEMBER 2022 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	112 323	99 611	99 611
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 742	1 937	2 524
+ Förvärv	110	—	—
– Försäljningar	-714	-2 264	-2 264
± Marknadsvärdeförändring	3 350	7 980	12 453
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav*	-1 689	6 574	8 481
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-316	—	—
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	4 685	—	—
Varav övrig värdeförändring	669	1 406	3 972
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	116 812	107 264	112 323

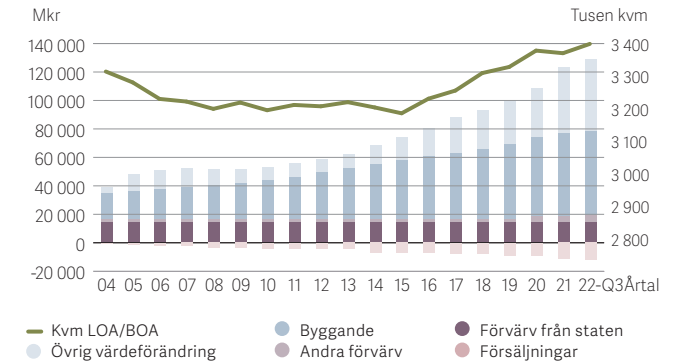
*Varav -1 593 Mkr avser värdeförändring på grund av höjd kalkylränta hänförligt till förändrat inflationsantagande.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



innebär det en höjning med 0,04 procentenheter från 4,47 procent. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som bench-

FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



mark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

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 +/- 5 841 till 11 681 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit begränsat men en obligationsemission i Schweiz har genomförts under kvartalet. Det är den tredje emissionen i Schweiz i år. Volymen uppgick till 100 MCHF, motsvarande ca 1 100 Mkr, och löptiden var 10 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr. Samtliga dessa var utnyttjade vid periodens slut. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr fortsatt utnyttjad. Obligationsemissionen, kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har varit relativt oförändrat under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista september till 31 312 Mkr. Det motsvarar en minskning med 2 127 Mkr sen årsskiftet. Det beror framförallt på ökade likvida medel men även minskade CSA-säkerheter för övervärden i finansiella derivatkontrakt bidrar. Soliditeten uppgick till 49,7 procent (48,4).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-38 318	-36 429	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-1 414	-1 860	-2 091
Likvida medel	7 859	4 665	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	561	187	805
Summa nettolåneskuld	-31 312	-33 437	-33 439

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista september 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 sista september uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 6,5 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, sep 2022	Ränte- bindning, år, dec 2021	Kapital- bindning, år, sep 2022	Kapital- bindning, år, dec 2021
Grundportfölj	4,4	5,6	7,1	7,5
Lång portfölj	19,2	19,2	19,2	19,2
Total portfölj	6,5	7,9	8,8	9,5

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2022	16 331	3 687
2023–2027	12 775	15 303
2028–2032	2 650	6 462
2033–2037	1 695	1 756
2038–2042	3 136	5 132
2043–2047	905	3 831
2048–2052	0	1 322
TOTAL	37 492	37 492

I tabellen ovan visas nominella belopp.

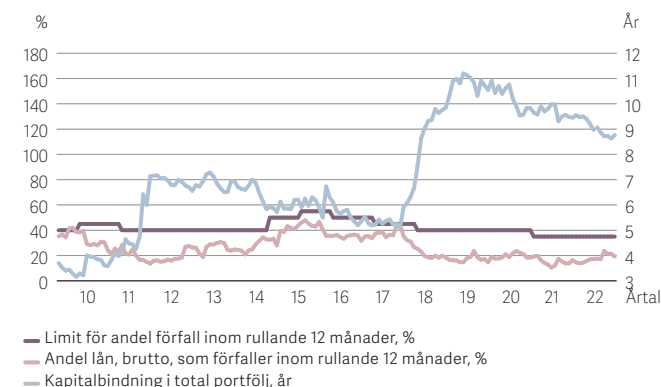
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2022-09-30
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	19,20%
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,36
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	11,97%
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,60%
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 14 200 Mkr varav cirka 4 200 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Bland de beslutade och planerade projekten finns fem studentbostadsprojekt med en sammanlagd projektram om cirka 2 600 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2022-09-30	2021-12-31
Beslutade projekt	9 000	7 500
Planerade projekt	5 200	6 500
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 200	14 000
varav redan investerat i pågående projekt	-4 200	-3 600
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	10 000	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
Nya Konst	Göteborg	Utbildning	1 953	4	Guld	33 000	2027-Q2	Göteborgs universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	57	Guld	28 000	2023-Q3	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	55	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	22	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	92	—	19 000	2023-Q2	Lunds univeristet
Albano exploatering och mark	Stockholm	Utbildning	439	78	Silver	—	2023-Q3	Stockholms universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	7	—	10 000	2024-Q3	Akademiska Hus
A-, B-, E- och F-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	320	19	—	—	2025-Q2	Luleå Tekniska universitet
Universeum Hus K	Umeå	Utbildning	272	6	Guld	6 500	2024-Q2	Umeå universitet
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	164	6	Silver	—	2024-Q3	Karolinska institutet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	55	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Astrid Fagreus Lab	Stockholm	Laboratorium	103	46	—	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	62	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 513					
Totalt			9 000			119 500		

CIRKULARITET PRÄGLAR NYA HANDELSHÖGSKOLAN

Cirkularitet har varit ledordet i projektet för en ny byggnad vid Handelshögskolan i Göteborg. Material med hög klimatpåverkan som nedmonterats från den gamla byggnaden i hörnet Vasagatan – Haga Kyrkogata har tagits till vara för återbruk. Med fokus på ändliga resurser och oersättliga material har marmorgolv, kalkstensfasad och granitsten kunnat bevaras för att återanvändas. Utöver detta har träd, buskar och perenner tagits om hand och placerats i en återbrukspark i väntan på återplantering. Byggnaden planeras att stå klar under 2025 och gör det då möjligt för fakulteten att expandera och utveckla sin utbildning och forskning inom ekonomi och juridik.



Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	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–sep 2021	—	—	67	—	9 738	9 805
EGET KAPITAL 2021-09-30	2 135	2 135	67	-102	53 720	57 955
Summa totalresultat, okt–dec 2021	—	—	83	12	4 052	4 147
EGET KAPITAL 2021-12-31	2 135	2 135	150	-90	57 772	62 103
Utdelningar ²⁾					-2 484	-2 484
Summa totalresultat, jan–sep 2022	—	—	374	—	6 460	6 834
EGET KAPITAL 2022-09-30	2 135	2 135	524	-90	61 748	66 453

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 jan–sep	2021 jan–sep	2021 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	8 135	11 725	16 997
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-4 417	-8 714	-12 911
Betald skatt	-274	-341	-416
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	3 444	2 670	3 670
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	98	200	-450
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	164	-146	-56
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	3 706	2 724	3 164
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 798	-1 835	-2 407
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	689	2 166	2 166
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4	-14	-18
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-28	54	120
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	94	—	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 047	371	-139
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	13 284	7 731	9 866
Återbetalning av lån	-9 701	-7 751	-10 442
Realiserade derivat samt CSA	34	55	83
Utbetald utdelning	-2 484	-2 142	-2 142
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 133	-2 107	-2 635
PERIODENS KASSAFLÖDE	3 792	988	390
Likvida medel vid periodens ingång	4 067	3 677	3 677
Likvida medel vid periodens slut	7 859	4 665	4 067

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 444 kr (2 670). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 047 Mkr (371). Investeringsverksamhetens kassaflöde har minskat med -1 418 Mkr jämfört med motsvarande period 2021, vilket beror på större fastighetsförsäljningar under 2021.

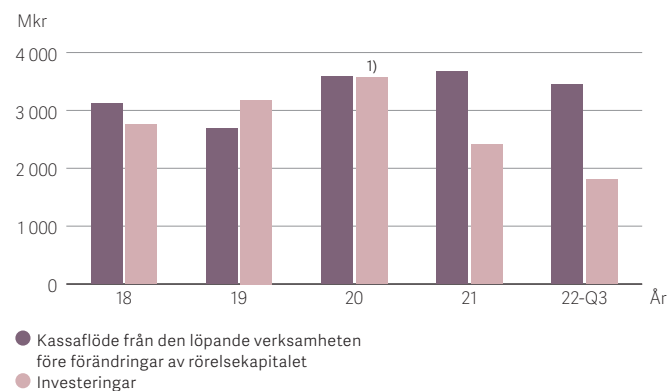
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 133 Mkr (-2 107). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror framförallt på en ökad nettouplåning.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 3 792 Mkr (988).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2018 - sep 2022 till 16 510 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 710 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten historiskt återinvesterats till största del i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



¹⁾ Inkluderar förvärvet av Alba Nova

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.

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 begränsat under kvartalet. Bekräftade kreditfaciliteter i bank, stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar samt en obligationsemission har bidragit till fortsatt god likviditet i det tredje kvartalet.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2022-09-30

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	530	0,5	-68	-530	-0,5
Vakanser	-64	-1 007	-0,9	64	1 007	0,9
Driftkostnader	-11	-126	-0,1	11	126	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-63	-0,1	7	63	0,1
Kalkylränta		-7 485	-6,4		8 313	7,1
Direktavkastningskrav		-11 313	-9,7		18 216	15,6

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 715	1 632	5 318	4 978	6 679
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-507	-474	-1 579	-1 541	-2 157
DRIFTÖVERSKOTT	1 208	1 158	3 739	3 437	4 522
Centrala administrationskostnader	-17	-11	-49	-45	-67
Utvecklingskostnader	-4	-10	-35	-31	-53
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-393	-372	-1 175	-1 153	-1 579
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	794	765	2 480	2 208	2 823
Resultat från andelar i dotterbolag	—	-1 132	1 338	—	—
Ränteintäkter	77	11	115	22	36
Räntekostnader	-224	-112	-455	-335	-471
Värdeförändring finansiella instrument	16	128	1 324	506	380
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	507
RESULTAT FÖRE SKATT	663	-340	4 801	2 401	3 275
Skatt	-133	56	-989	-505	-680
PERIODENS RESULTAT	531	-284	3 812	1 896	2 595

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2022 juli-sep	2021 juli-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 Helår
Periodens resultat	531	-284	3 812	1 896	2 595
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	381	50	481	76	157
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-71	-6	-107	-9	-8
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	310	44	374	67	149
PERIODENS TOTALRESULTAT	840	-240	4 186	1 963	2 744

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter	5	5	6
Förvaltningsfastigheter	48 929	48 410	48 559
Inventarier och installationer	29	34	34
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	3 023	3 176	3 474
Övriga långfristiga fordringar	456	494	428
Summa anläggningstillgångar	52 442	52 120	52 502
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos dotterbolag	880	—	—
Derivatinstrument	506	116	152
Övriga kortfristiga fordringar	2 211	1 372	2 034
Likvida medel	7 859	4 665	4 067
Summa omsättningstillgångar	11 455	6 153	6 253
SUMMA TILLGÅNGAR	63 898	58 273	58 755

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 375	6 891	7 673
Obeskattade reserver	3 425	3 933	3 425
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	30 704	31 749	31 240
Derivatinstrument	1 945	1 263	1 315
Uppskjuten skatt	2 734	2 473	2 448
Övriga långfristiga skulder	743	571	584
Summa långfristiga skulder	36 126	36 056	35 588
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	7 614	4 681	4 979
Derivatinstrument	34	20	4
Övriga kortfristiga skulder	7 323	6 692	7 086
Summa kortfristiga skulder	14 971	11 393	12 069
Summa skulder	51 097	47 449	47 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 898	58 273	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 perioden uppgick till 5 318 Mkr (4 978). Resultatet före finansiella poster var 2 480 Mkr (2 208). Intäkter från dotterföretag uppgick till 1 338 Mkr (0). Resultat efter skatt blev 3 812 Mkr (1 896).

AVSKRIVNINGAR

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. Avskrivningarna för perioden uppgick till 1 175 Mkr (1 153).

INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 4 Mkr (14) och i fastigheter till 1 615 Mkr (1 885).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 9 375 Mkr vid periodens slut jämfört med 7 673 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2022 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 2 484 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

Per den 1 juli förvärvades, via en bolagstransaktion, fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 från Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Fastigheten, med en tomtareal om 1 593 kvm, innefattar ett parkeringshus med 163 platser.

Rapportens undertecknande

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

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2022 och den nio månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

SLUTSATS

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 attfinansiella 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 perioden har det medfört lägre underhållskostnader om ca 183 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 med återläggning av tomträttsavgälder 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 jan-sep	2021 jan-sep	2021 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-338	-253	-367
Räntenetto derivat	-1	-18	-18
Övriga räntekostnader	-1	-42	-50
Aktiverade räntekostnader projekt	44	52	67
Totalt räntenetto	-296	-262	-368
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	313	643	370
-realiserade	712	-183	-65
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	299	46	75
Totala värdeförändringar	1 324	506	380
Tomträttsavgäld	-62	-63	-83
Redovisat finansnetto	966	182	-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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-38 318	-36 429	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-1 414	-1 860	-2 091
Likvida medel	7 859	4 665	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	561	187	805
Summa nettolåneskuld	-31 312	-33 437	-33 439
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-32 196	-30 317	-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 exklusive tomträtter vid periodens utgång.

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.

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

Bokslutskommuniké	8 februari 2023
Årsredovisning 2022	15 mars 2023
Delårsrapport jan-mars	26 april 2023
Delårsrapport april-juni	7 juli 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