

Stora värdeförändringar ger ökat resultat

Akademiska Hus ökar sitt driftöverskott i jämförelse med föregående år och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats. Sänkta avkastningskrav inom segmentet samhällsfastigheter gör att bolaget ökar sitt bedömda fastighetsvärde till 116,5 miljarder kronor.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 6.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – mars

- Hyresintäkterna uppgick till 1 701 Mkr (1 672).
- Driftöverskottet uppgick till 1 259 Mkr (1 227).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 117 Mkr (1 084).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 529 Mkr (1 433).
- Räntenettot uppgick till -93 Mkr (-99) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 657 Mkr (513).
- Resultatet före skatt uppgick till 5 303 Mkr (3 030) och periodens resultat till 4 211 Mkr (2 580).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 647 Mkr (827).
- Fastigheter har under kvartalet sålts till ett värde om 0 Mkr (1 585). Realisationsresultatet uppgick till 0 Mkr (-7).
- Direktavkastningen*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,6 procent (5,1) för de senaste 12 månaderna.

* Se definition på sid 25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Akademiska Hus förändrar från och med den 1 april 2022 sin organisationsstruktur. Detta har medfört att två nya personer som kommer ingå i företagsledningen har rekryterats under kvartalet. Anna Alsborger tillträdde som fastighetsdirektör den 1 februari och Andreas Kupenberg tillträder som direktör för Teknik & Service den 13 juni. Sedan tidigare har Peter Anderson rekryterats som ny CFO med tillträde den 1 maj 2022. Även han kommer att ingå i företagsledningen.
- Akademiska Hus har tecknat avtal med Handelshögskolan i Stockholm om försäljning av fastigheten Bergsmanen Större 8 i Vasastan, mer känd under namnet Studentpalatset. Fastigheten består av 1 200 kvadratmeter mark och en fem våningar hög byggnad på 4 500 kvadratmeter. Handelshögskolan i Stockholm tillträder fastigheten den 1 april 2022.
- Akademiska Hus har tecknat avtal med Skandia Fastigheter om försäljning av fastigheten Änggården 34:2 i Göteborg, mera känd under namnet Botan. Fastigheten har en markareal om 11 300 kvadratmeter och är bebyggd med tre byggnader om totalt 10 000 kvadratmeter uthyrbare yta. Skandia Fastigheter tillträder den 2 maj 2022.

- Akademiska Hus investerar cirka 360 miljoner kronor i att bygga 170 lägenheter för 350 studenter och forskare i stadsdelen Rosendal. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och skapar ett campusnära boende i anslutning till Ångströmlaboratoriet och Biomedicinskt centrum (BMC) vid Uppsala universitet. De nya student- och forskarbostäderna går under namnet Aquila och kommer att bestå av 13 000 kvadratmeter nybyggnation.



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.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten och finns i hela Sverige, främst i de stora universitetsstäderna men också på ett flertal mindre högskoleorter.

I nära samverkan med universitet och högskolor bygger och förvaltar vi hållbara kunskapsmiljöer. Vi bidrar till att stärka svenska lärosätens konkurrenskraft, där studentbostäder spelar en viktig roll i utvecklingen av campusområdena. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus med sin specialistkompetens är den största aktören med en lokalandel på cirka 60 procent.

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 31 mars 2022 10,6 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,2 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 kontrakt är tecknade.

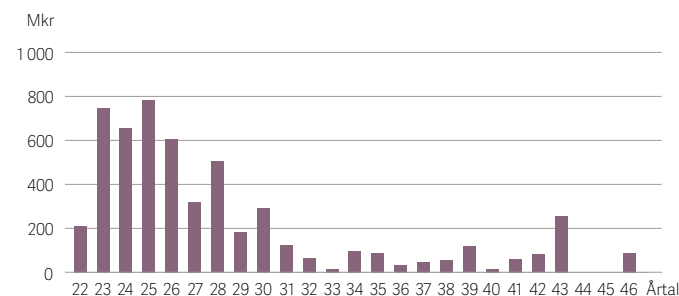
LÅNGSIKTIG FINANSIERING

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.

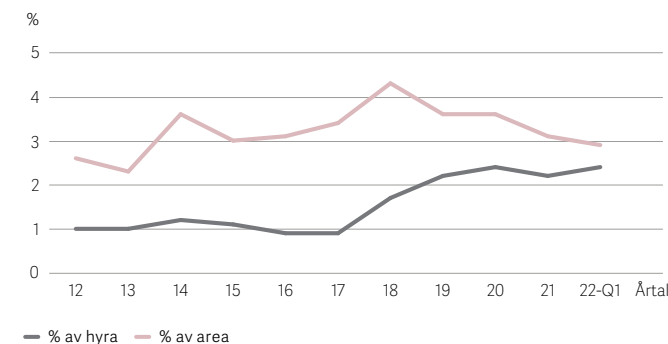
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



LÅG VAKANSGRAD





AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2022 jan–mars	2021 jan–mars	Rullande 12 mån apr 21–mars 22	2021 helår	2020 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 727	1 696	6 710	6 679	6 418
Driftöverskott, Mkr	1 259	1 227	4 740	4 707	4 485
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 117	1 084	4 169	4 136	3 920
Finansiella nyckeltal					
Soliditet	51,2	46,6	51,2	49,6	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	20,8	18,7	9,0
Avkastning eget kapital, %	*	*	25,7	24,0	11,1
Räntetäckningsgrad, %	*	*	927	896	768
Belåningsgrad, %	27,1	32,5	27,1	29,8	35,6
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	4,6	4,7	5,0
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	4,4	4,4	4,7
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	116 499	100 293	116 499	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.

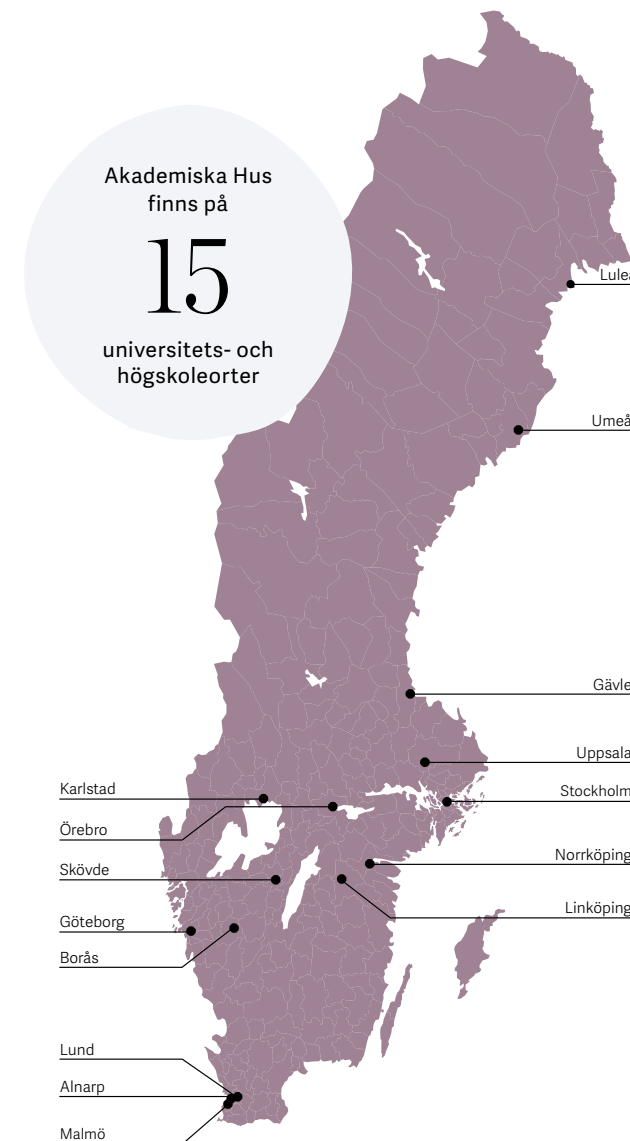
Vår vision – att stärka Sverige som kunskapsnation

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.

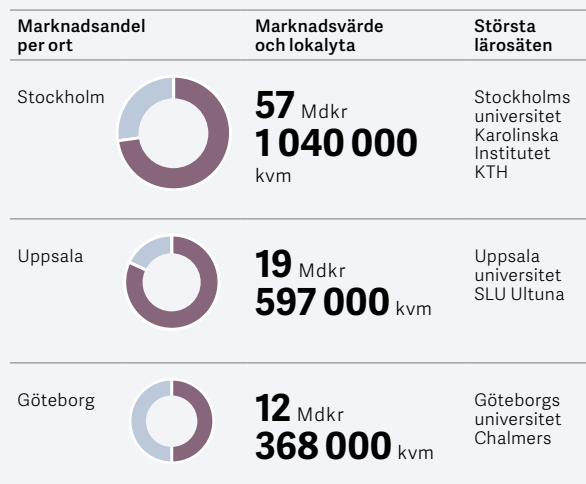
Vi är marknadsledande i Sverige inom vårt segment, lokaler för högre utbildning och forskning, och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket gagnar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

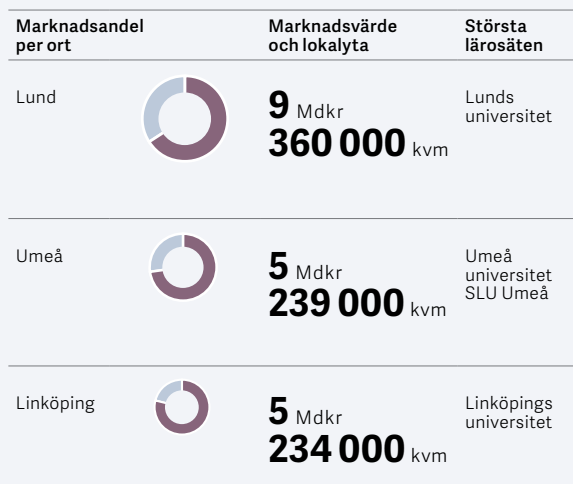
Läs mer i vår årsredovisning eller på vår webbplats, om hur vi tillsammans med våra kunder utvecklar värdeskapande kunskapsmiljöer.



Våra sex största orter



● 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 hyresgästanpassningar. 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.

Oaktat om vi bygger nytt eller bygger om är ett stort fokus på såväl energi- som resurseffektivitet centralt för att kunna uppnå klimatneutralitet. 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.

FLER LÄROSÄTEN FÅR VIRTUELLA CAMPUS

Campusområdena i Gävle och Umeå har nyligen genomgått en omfattande 3D-skanning av samtliga byggnader och utomhusmiljöer. Det är Akademiska Hus i samarbete med de två lärosätena som vill skapa en digital tvilling av campusen. Målet är att uppnå ett smartare lokalutnyttjande med upp till 20-30 procent, en minskad energianvändning och nya tjänster som ska göra det både roligare och mer attraktivt att vara på campus.

Kortfattat kan man säga att den digitala modellen som skapas vid skanningen sedan ska fyllas på med annan data. På så vis får man fram en digital kopia som när den kopplas upp till ett nätverk blir en så kallad digital tvilling. Satsningen är ett led i Akademiska Hus arbete med att digitalisera sitt fastighetsbestånd och möjligheterna med den nya tekniken är många.

- Målet är att hjälpa våra kunder att använda dagens byggnader smartare med data och analyser som den digitala tvillingen genererar. Framför allt vill vi kunna utvärdera om vi erbjuder rätt storlek på lokalerna och säkra så att vi nyttjar det befintliga fastighetsbeståndet så pass bra att vi i framtiden slipper att bygga nytt. Detta är det mest hållbara alternativet och avgörande för Akademiska Hus om vi ska uppnå vårt mål om klimatneutralitet, säger Peter Karlsson, innovationsledare på Akademiska Hus.



Extraordinära tider kräver höjd beredskap

Samtidigt som vi har kunnat glädjas åt att pandemin äntligen har släppt sitt grepp om det svenska samhället och campus återigen har kunnat fyllas av studenter, forskare och personal har vi nu istället det mycket oroliga geopolitiska läget att navigera i. Rysslands invasion av Ukraina är en humanitär katastrof och det är med stor sorg jag följer nyheterna och ser det enorma lidande som drabbar den civila befolkningen i Ukraina.

Förutom mänskliga tragedier kommer med all säkerhet kriget också att få långsiktiga ekonomiska konsekvenser och det har redan gett priseffekt på råvaror, material och energipriser, vilket i förlängningen kan påverka både våra byggprojekt och våra drift- och underhållskostnader. Vi har nu intensifierat arbetet med våra riskanalyser för att ha beredskap att hantera de utmaningar som kan väntas.

Ny organisationsstruktur för tydligare leverans

Vårt uppdrag som bland annat säger att vi ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden känns viktigare än någonsin. För att kunna göra ett ännu bättre jobb och verkligen dra nytta av vår samlade kompetens så att den kommer alla våra kunder till godo har vi genomfört en organisationsförändring som trädde i kraft den 1 april. Det innebär att jag också har gjort en del förändringar av ledningsgruppen och rekryterat chefer till de två nybildade enheterna Fastighet, och Teknik & Service-enheten (www.akademiskahus.se/om-oss/bolagsstyrning/foretagsledning/).

Hållbarhetsavtal driver samverkan

I slutet av mars tecknade vi ytterligare ett samverkansavtal avseende hållbarhet, den här gången med Högskolan i Skövde. Vi har många gemensamma mål avseende hållbar utveckling och genom ökad samverkan och koordination kan vi åstadkomma ett ännu mer hållbart och framtidsinriktat campus. Ett bra exempel på framtidsinriktade campus hittar vi i Örebro. Vi har sedan flera år arbetat i nära samverkan med Örebro universitet för att

digitalisera hela campus. Nu har vi tillsammans startat ett spännande innovationsprojekt, Campus.AI, där vi låter artificiell intelligens analysera stora datamängder om hur människor rör sig i lokalerna för att se hur de kan användas mer effektivt och hållbart.

Fler studentbostäder

Studentbostäder är fortsatt en viktig del i vår strävan att utveckla levande campus. Nu ska vi bygga 170 lägenheter för 350 studenter och forskare i stadsdelen Rosendal i Uppsala. Här skapas ett campusnära boende i anslutning till Ångströmlaboratoriet och Biomedicinskt centrum (BMC) vid Uppsala universitet.

Goda tider för samhällsfastigheter

Det är fortfarande högt tryck på marknaden för samhällsfastigheter med stark efterfrågan på bra objekt, trots osäkerheten i det säkerhetspolitiska läget och den stigande inflationen. Vi har tecknat avtal om att sälja det så kallade Studentpalatset till Handelshögskolan i Stockholm. Det känns väldigt roligt att en så anrik byggnad fortsatt kommer fungera som en inspirerande studiemiljö. Vi har också tecknat avtal med Skandia Fastigheter om försäljning av fastigheten Änggården 34:2 i Göteborg, mera känd under namnet Botan. Sänkningen av direktavkastningskraven i främst Stockholm och Göteborg gör att vårt fastighetsvärde fortsätter att stiga, det uppgår nu till 116,5 miljarder kr, vilket är en ökning med 3,7 procent sedan årsskiftet.

Årets resultat före värdeförändringar och skatt landade för kvartalet på 1 117 Mkr vilken är en ökning med 33 Mkr jämfört med samma period föregående år. Förbättringen förklaras bland annat av tillkommande driftsättningar och ändrad bedömning av förebyggande underhåll.

Svårnavigerad framtid

Vi arbetar just nu med att ta fram en ny treårsstrategi



som ska börja gälla 2023 - spännande och roligt - men samtidigt svårare än någonsin. Dels på grund av att tiden vi lever i just nu präglas av både kriget i Ukraina, klimatförändringar och post covid-effekter, dels för att utvecklingstakten i samhället är högre än någonsin, inte minst inom digitaliseringen. Men oavsett så är vårt huvudfokus även i framtiden att på bästa sätt bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Osäkerhet på finansmarknaden

OMVÄRLDEN

Under inledningen av året har finansiella marknader skiftat fokus från smittspridning och restriktioner till följd av pandemin till konflikten i Ukraina samt stigande inflation. Den makroekonomiska påverkan från Ukrainakonflikten är svårbedömd givet hög osäkerhet om utvecklingen framgent, men sanktioner och handelsembargon försämrar globala tillväxtutsikter. Initiala marknadsmässiga effekter har varit tydliga med högre råvaru- och energipriser, vilket har medfört ytterligare inflationsimpulser internationellt. Inflationstakten har fortsatt att vara överraskande hög under årets första kvartal. I USA har inflationen stigit successivt under 2021 och i mars i år låg den på 8,5 procent och kärninflationen på 6,5 procent. Även i Europa och Sverige har inflationen överraskat, och där syns nu också en stigande kärninflation som för svensk del (KPIF exklusive energi) i mars nådde 4,1 procent. Inflationssuppgången tenderar att inte längre kunna förklaras enbart av energipriser, vilket har medfört förväntningar om åtstramning av penningpolitiken, inte bara i USA utan nu även i Europa och Sverige.

Högre inflation och därmed stigande räntor har medfört fallande konsumentförtroende under kvartalet. I kombination med den stora osäkerheten till följd av Ukrainakonflikten har tillväxttakt för Europa och Sverige reviderats ned men från en hög nivå. ECB (den europeiska centralbanken) har justerat ner sin tillväxtprognos med 0,5 procentenheter till 3,7 procent för 2022. I Sverige prognostiserar Konjunkturinstitutet en tillväxttakt på 3,3 procent 2022.

FINANSIELLA MARKNADEN

Den ihållande och stigande inflationen i USA har skruvat upp förväntningarna på den amerikanska centralbanken (Federal Reserve, Fed) ordentligt under våren. Från att prognostisera tre räntehöjningar under 2022 i december räknar Fed, enligt marsmötet, med att höja räntan åtta gånger under 2022, och en del ledamöter är öppna för att öka takten ytterligare något. Samtidigt beräknas återin-

vesteringarna i obligationsportföljen minska med start redan i vår. Amerikansk styrränta beräknas nå åtminstone 2,5 procent vid årsskiftet. Korträntor har stigit drastiskt medan långräntor inte har stigit i samma omfattning och amerikansk avkastningskurva har blivit flackare. Vid kvartalsskiftet var en 2-årsränta till och med högre än en 10-årsränta.

I Europa och Sverige har stigande inflation också medfört ökade förväntningar om åtstramning inom penningpolitiken. ECB trappar ner sina obligationsköp under året och indikerade i februari att nettoköpen kan avslutas i tredje kvartalet vilket öppnar för en eller flera räntehöjningar före årsskiftet. I Sverige har ett flertal ledamöter varit tydliga med att Riksbankens bedömning vid februrimötet är överspelad givet de inflationsöverraskningar som kommit sen dess. Reporäntebanan förväntas indikera en avsevärd tidigareläggning av räntehöjningar vid mötet i slutet av april. Huruvida marknadens förväntningar om närmare fem räntehöjningar före årsskiftet införlivas återstår att se men allt fler prognoser indikerar åtminstone två räntehöjningar i år. Svenska räntor har stigit kraftigt under kvartalet, främst de korta men även de långa räntorna.

FASTIGHETSMARKNAD

Trots den tilltagande inflationen och förväntad omläggning av penningpolitiken samt det osäkra säkerhetspolitiska läget i Europa har fastighetsmarknaden fortsatt utvecklas väl under kvartalet. Transaktionskonsulter vittnar om fortsatt hög efterfrågan från investerare, men att en del finansiellt svagare aktörer kan få det svårare med finansiering framöver.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit hög under årets första kvartal. Ackumulerat per den 31 mars uppgår transaktionsvolymen till 53,6 miljarder kronor (52,1) vilket är tre procent högre än samma period föregående år, vilket var ett rekordår. Bostäder utgör det största segmentet med 32 procent av volymen följt av samhälls-

fastigheter om 19 procent samt logistik/industri på 16 procent av volymen. Att bostäder och samhällsfastigheter tillsammans utgör över 50 procent av transaktionsvolymen tyder på att investerare fortsatt visar störst efterfrågan på fastigheter med trygga och förutsägbara kassaflöden, likt man gjort sedan pandemins intåg 2020.

När det kommer till hyresmarknaden för moderna kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD ser vi tilltagande hyresnivåer sedan årsskiftet, där hyresnivåerna nu uppgår till 9 500 kr/kvm, 4 000 kr/kvm respektive 3 400 kr/kvm. 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.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	Rullande 12 mån apr 2021- mars 2022	2021 Helår
Hysesintäkter	1 701	1 672	6 597	6 568
Övriga förvaltningsintäkter	26	24	113	110
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 727	1 696	6 710	6 679
Driftkostnader	-311	-294	-1 009	-983
Underhållskostnader	-21	-62	-377	-418
Fastighetsadministration	-111	-99	-442	-430
Övriga förvaltningskostnader	-26	-14	-142	-140
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-468	-469	-1 970	-1 972
DRIFTÖVERSKOTT	1 259	1 227	4 740	4 707
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-67	-67
Utvecklingskostnader	-13	-7	-59	-53
Ränteintäkter	16	6	45	36
Räntekostnader	-109	-105	-408	-404
Tomträttsavgälder	-21	-21	-83	-83
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	1 117	1 084	4 169	4 136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 529	1 433	14 577	12 481
Värdeförändring finansiella instrument	657	513	524	380
RESULTAT FÖRE SKATT	5 303	3 030	19 270	16 997
Skatt	-1 092	-451	-3 849	-3 207
PERIODENS RESULTAT	4 211	2 580	15 421	13 790
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 211	2 580	15 421	13 790

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	Rullande 12 mån apr 2021- mars 2022	2021 Helår
Periodens resultat	4 211	2 580	15 421	13 790
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	66	8	215	157
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-23	-1	-30	-8
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	16	16
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	-3	-3
SUMMA ÖVRIGT TOTAL- RESULTAT FÖR PERIODEN	43	7	198	162
PERIODENS TOTALRESULTAT	4 254	2 587	15 619	13 952
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 254	2 587	15 619	13 952

Kommentar: Rörelseresultat

FÖRSTA KVARTALET

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 117 Mkr (1 084). Det förbättrade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott om 33 Mkr jämfört med föregående år vilket är en effekt av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll.

Den totala värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 3 529 Mkr (1 433) vilket är en ökning med 3,14 procent mot årsskiftet. Den största delen, 2 983 Mkr, förklaras av sänkt kalkylränta och avkastningskrav till följd av en positiv marknadsutveckling i första kvartalet. Övrig värdeförändring ökar med 546 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick första kvartalet till 4,33 procent jämfört med 4,47 procent vid årsskiftet.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 29 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 701 Mkr (1 672). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 50 Mkr framför allt hänförligt till Albano hus 2 och 4, Ångström samt KI Residence. Index har bidragit med en ökning om 29 Mkr. Ökade intäkter till följd av driftsättningar motverkas av minskade hyresintäkter om 32 Mkr hänförligt till sålda fastigheter i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Utöver detta minskar hyresintäkter med 17 Mkr avseende lägre hyresgästpassningar men även lägre vidaredebitering av energi. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 3,0 procent jämfört med föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 26 Mkr (24).

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar

166 Mkr på årsbasis (150 vid årsskiftet).

Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 99 000 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 ökat med cirka 10 000 kvadratmeter till följd av driftsättningar.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 24 Mkr och uppgick till 332 Mkr (356). Underhållskostnaderna minskade med 41 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 21 Mkr (62). Detta är främst en effekt av ny redovisningsmässig bedömning avseende förebyggande underhåll som från och med 2022 istället för att kostnadsföras aktiveras på förvaltningsfastigheter. Den nya bedömningen innebär att det första kvartalets underhållskostnader har minskat med 30 Mkr jämfört med tidigare bedömning. Jämförelseåret har inte justerats.

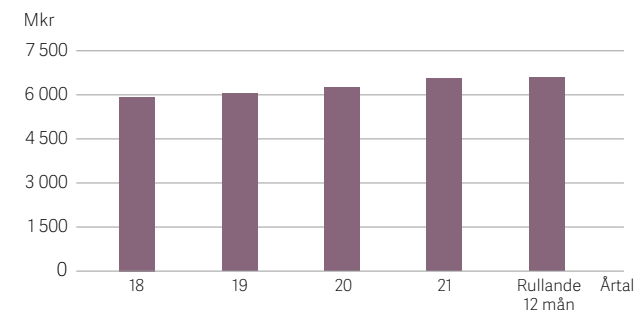
Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 26 Mkr. Ökningen består av mediakostnader och är främst en effekt av stigande elpriser, en trend vi haft sedan hösten 2021. Av driftkostnaderna om 311 Mkr (294) utgör mediaförsörjning 205 Mkr (196) vilket motsvarar 191 kr/kvm (168) för de senaste tolv månaderna.

Övriga förvaltningskostnader uppgick till 26 Mkr (14).

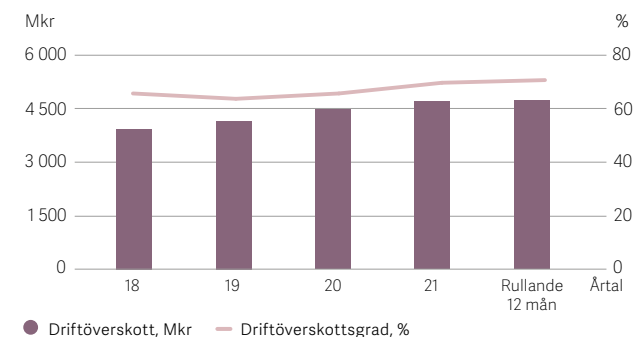
ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 12 Mkr och uppgick till 126 Mkr (114). Ökningen är framför allt hänförligt till ökad reserv för löneskatt på pensionskostnader om 8 Mkr, vilket är en effekt av förändrade antaganden i beräkningsgrunderna avseende ålderspension för ITP som ändrades per den 1 januari 2022.

STABILA HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Utvecklingskostnader har ökat med 6 Mkr och uppgick till 13 Mkr (7). Ökningen beror huvudsakligen på satsningar på digitalisering av våra campus.

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 93 Mkr (99) för kvartalet. Det motsvarar en räntesats på 1,27 procent (1,37), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 9 Mkr (18) ingår. Det låga ränteläget förklarar till stor del det lägre räntenettet. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 22.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2022 Jan-Mars	2021 Jan-Mars	2021 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,26	1,19	1,22
Räntenetto ränteswappar, %	0,01	0,18	0,06
Räntenetto, %	1,27	1,37	1,28
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-8,33	-6,28	-1,15
Total finansieringskostnad, %	-7,06	-4,91	0,13

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är positiva och uppgick till 657 Mkr (513). Det förklaras till stor del av kraftigt stigande långfristiga marknadsräntor som har medfört positiva värdeförändringar. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och ränteterminer) som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ungefär hälften av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs till drygt en tredjedel av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivaten ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivaten. En del av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,23 procent. Diagrammet uppe till höger åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,49 procent per sista mars. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en god stabilitet i finansieringskostnaden.

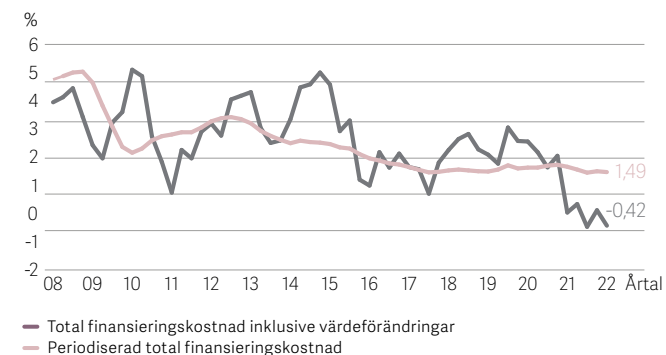
Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 927 procent (810), se diagram till höger.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

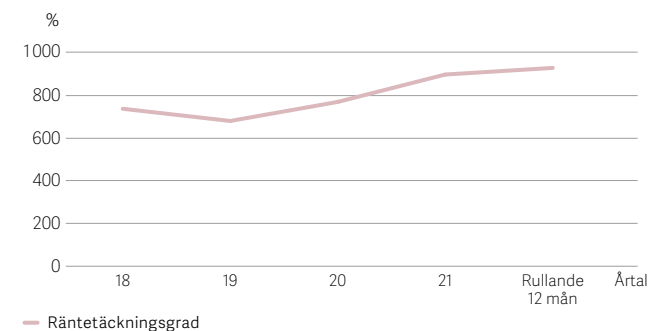
Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 31 mars 2022 uppgick de orealiserade värdeförändringar i fastigheter till 3 529 Mkr, en ökning med 3,14 procent jämfört med årsskiftet.

Ökningen förklaras till stor del utav sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för flera delmarknader då samhällsfastighetsmarknaden har utvecklats starkt under första kvartalet, vilket ger en värdeökning om 2 983

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



Mkr. Den övriga värdeförändringen om 546 Mkr är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer.

De största värdeförändringarna är hänförliga till Stockholms- och Göteborgsregionen där sänkningen av direktavkastningskrav och kalkylränta står för majoriteten av värdeförändringen, de två storstadsregionerna har även större positiva värdeförändringar hänförliga till kassaflödespåverkande faktorer. I övrigt noteras större värdeförändringar i regionstäderna där marknaden utvecklats starkt under inledningen av året.

Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	6	3	6
Förvaltningsfastigheter	116 499	100 293	112 323
Tomträtter	2 663	2 736	2 663
Inventarier och installationer	33	39	34
Derivatinstrument	2 130	3 269	3 474
Övriga långfristiga fordringar	415	535	428
Summa anläggningstillgångar	121 745	106 875	118 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Derivatinstrument	188	93	152
Övriga kortfristiga fordringar	1 801	1 635	2 034
Summa kortfristiga fordringar	1 989	1 728	2 186
Likvida medel			
Likvida medel	5 939	4 862	4 067
Summa likvida medel	5 939	4 862	4 067
Summa omsättningstillgångar	7 928	6 590	6 253
SUMMA TILLGÅNGAR	129 673	113 465	125 181

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	66 356	52 879	62 103
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	30 764	32 635	31 240
Derivatinstrument	831	1 283	1 315
Uppskjuten skatt	17 218	13 932	16 180
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 736	2 663
Övriga långfristiga skulder	953	925	949
Summa långfristiga skulder	52 429	51 511	52 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	6 370	3 656	4 979
Derivatinstrument	—	35	4
Övriga kortfristiga skulder	4 518	5 384	5 748
Summa kortfristiga skulder	10 888	9 075	10 731
Summa skulder	63 317	60 586	63 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	129 673	113 465	125 181

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 116 499 Mkr, en ökning med 4 176 Mkr och 3,7 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 529 Mkr (1 440). En procentuell ökning med 3,14 procent mot årsskiftet (1,45). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 647 Mkr (827).

Under första kvartalet 2022 har fastighetsmarknaden i sin helhet utvecklats positivt med fortsatt hög transaktionstakt trots osäkerheten kring det säkerhetspolitiska läget och den ökande inflationen. Segmentet samhällsfastigheter, vilket utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd, har utvecklats starkt med stor efterfrågan hos investerare vilket tyder på att trygga och förutsägbara kassaflöden fortsatt premieras.

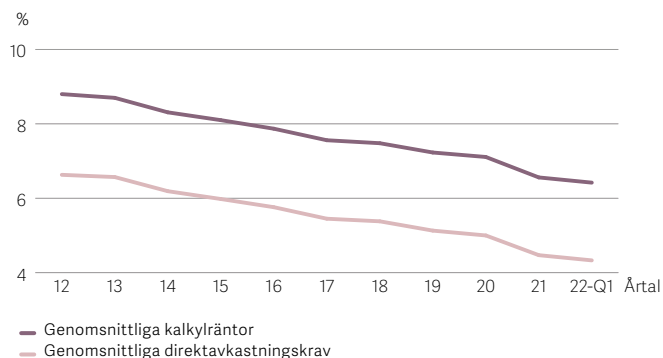
Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,33 procent jämfört med 4,47 procent per 2021-12-31 vilket innebär en sänkning med 0,14 procentenheter. 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 benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

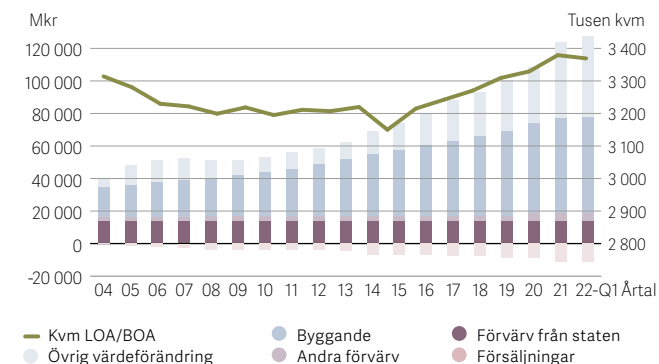
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2022 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	112 323	99 611	99 611
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	647	827	2 524
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	—	-1 585	-2 264
± Marknadsvärdeförändring	3 529	1 440	12 453
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	2 983	1 219	8 481
Varav övrig värdeförändring	546	221	3 972
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	116 499	100 293	112 323

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



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 +/- 5 825 till 11 650 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FINANSIERING

Den ökade geopolitiska osäkerheten till följd av konflikten i Ukraina har medfört stigande kreditspreadar under kvartalet. Förväntningar om minskade återinvesteringar av obligationsförfall i Riksbankens obligationsportfölj har också bidragit i samma riktning. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god och en publik emission i Schweiz genomfördes i mars. Volymen uppgick till cirka 1 500 Mkr och löptiden var på 5 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr. Samtliga dessa var utnyttjade per kvartals-skiftet. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken om 1 200 Mkr fortsatt utnyttjad. Kreditfaciliteterna samt stabila hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har ökat något under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per 2022-03-31 till 31 553 Mkr. Det motsvarar en minskning med 1 886 Mkr under kvartalet, vilket framförallt är hänförligt till ökade likvida medel. Soliditeten uppgick till 51,2 procent (46,6).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-37 134	-36 291	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-1 121	-1 914	-2 091
Likvida medel	5 939	4 862	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	764	702	805
Summa nettolåneskuld	-31 553	-32 641	-33 439

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per 2022-03-31 uppgick till 9,0 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuld-

förvaltningens 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. Risken i räntemarknaden har bedömts vara asymmetrisk med större risk för kraftigt stigande räntor än kraftigt fallande räntor. Det har föranlett en förlängning av räntebindningen under föregående år. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista mars uppgick räntebindningen i den totala portföljen till 7,9 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, mars 2022	Ränte- bindning, år, dec 2021	Kapital- bindning, år, mars 2022	Kapital- bindning, år, dec 2021
Grundportfölj	5,5	5,6	6,9	7,5
Lång portfölj	18,9	19,2	18,9	19,2
Total portfölj	7,9	7,9	9,0	9,5

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2022	15 611	5 278
2023–2027	12 744	15 264
2028–2032	1 650	3 151
2033–2037	1 695	1 758
2038–2042	3 136	5 137
2043–2047	905	3 831
2048–2052	0	1 322
TOTAL	35 741	35 741

I tabellen ovan visas nominella belopp.

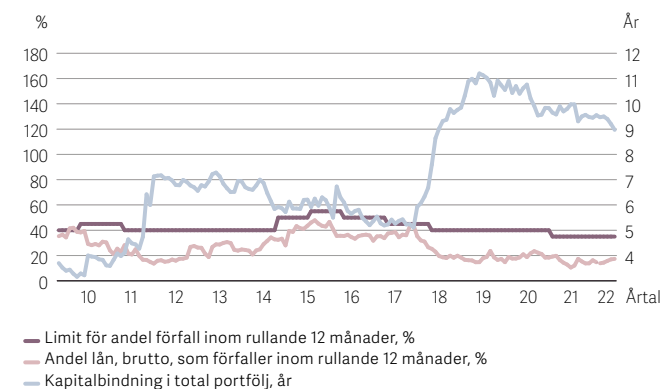
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2022-03-31
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	17,40%
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	5,51
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	15,04%
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,56%
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



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

PROJEKT

Projektportföljen omfattar investeringar under kommande år. Projekten återfinns i stor utsträckning i Stockholm och Göteborg och avser ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt. Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 14 100 Mkr varav cirka 4 100 Mkr redan är investerat i pågående projekt.

Bland de beslutade och planerade projekten avser fem studentbostadsfastigheter med en sammanlagd projektram uppgående till cirka 2 300 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2022-03-31	2021-12-31
Beslutade projekt	7 600	7 500
Planerade projekt	6 500	6 500
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 100	14 000
varav redan investerat i pågående projekt	-4 100	-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.

RIDHUS BLIR KONSERTHALL VID KUNGLIGA MUSIKHÖGSKOLAN

Vi investerar i en ombyggnation av det anrika ridhuset mitt på campusområdet i centrala Stockholm. Genom upprustningen förvandlas det idag tomställda huset till en modern arena för konserter och utställningar, samtidigt som det blir en plats där Kungliga Musikhögskolan kan samverka med såväl andra lärosäten som kulturinstitutioner och näringsliv. Ridhuset görs om till en multifunktionshall med flexibla ytor som maximalt ska kunna ta emot 300 personer samtidigt. Renoveringen påbörjades under 2021 och beräknas pågå till våren 2022.



BESLUTADE PROJEKT

Projektname	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	47	Guld	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Albano	Stockholm	Utbildning	1 248	76	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	42	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	21	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	80	—	19 000	2023-Q2	Lunds univeristet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	0	—	10 000	2024-Q3	Akademiska Hus
A-, B-, E- och F-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	320	11	—	—	2025-Q2	Luleå Tekniska universitet
Universeum Hus K	Umeå	Utbildning	272	2	Guld	6 500	2024-Q2	Umeå universitet
Fysiologen	Mitt	Utbildning	164	6	Silver	—	2023-Q3	Karolinska institutet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	19	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Astrid Fagreus Lab	Stockholm	Laboratorium	103	38	—	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	37	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 257					
Totalt			7 600			186 500		

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 2021-01-31	2 135	2 135	0	-102	46 124	50 292
Summa totalresultat, jan–mars 2021	—	—	7	—	2 580	2 587
EGET KAPITAL 2021-03-31	2 135	2 135	7	-102	48 704	52 879
Utdelning 1)					-2 142	-2 142
Summa totalresultat, apr–dec 2021			143	12	11 210	11 365
EGET KAPITAL 2021-12-31	2 135	2 135	150	-90	57 772	62 102
Summa totalresultat, jan–mars 2022	—	—	43	—	4 211	4 254
EGET KAPITAL 2022-03-31	2 135	2 135	193	-90	61 983	66 356

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

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2022 jan–mars	2021 jan–mars	2021 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	5 303	3 030	16 997
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-4 145	-2 192	-12 911
Betald skatt	-150	-109	-416
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 008	729	3 670
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	154	-58	-450
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-21	-25	308
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 141	646	3 528
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-637	-737	-2 407
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	1 460	2 166
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-9	-18
Förvärv av andelar i koncernbolag	—	—	—
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	22	13	120
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-617	727	-139
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	3 573	3 298	9 866
Återbetalning av lån	-1 358	-3 550	-10 442
Amortering av lån vid förvärv	—	—	—
Betald ränta	-65	-72	-362
Realiserade derivat samt CSA	-802	136	83
Utbetald utdelning	—	—	-2 142
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 348	-188	-2 999
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 872	1 185	390
Likvida medel vid periodens ingång	4 067	3 677	3 677
Likvida medel vid periodens slut	5 939	4 862	4 067

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 008 Mkr (729). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 637 Mkr (737). Investeringsverksamhetens kassaflöde har minskat med 1 344 Mkr jämfört med motsvarande period 2021, vilket beror på fastighetsförsäljningar under 2021.

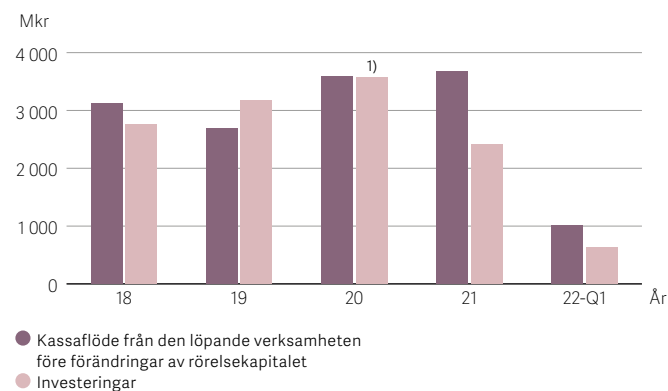
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 348 Mkr (-188). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror framförallt på en ökad nettoupplåning men motverkas något av ett minskat inflöde av CSA-säkerheter till följd av lägre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1 872 Mkr (1 185).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2018 - mars 2022 till 14 074 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 549 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

Styrelsen tar varje år, i samband med strategiseminarier, ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsen följer dessutom löpande hur organisationen hanterar och utvärderar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen.

Ukrainakonflikten har medfört en ökad osäkerhet kring tillväxtutsikter och inflation i Europa. Under våren har råvaru- och energipriser stigit, samtidigt som osäkerheten kring tillgång på råvaror och andra varor har ökat som en följd av sanktioner och handelsembargon. Därutöver förekommer fortfarande utbudstörningar till följd av pandemin. För Akademiska Hus kan högre priser eller brist på material innebära ökade underhålls- och driftskostnader samt projektkostnader. Dessa risker hanteras bland annat genom att säkra projektens budget mot marknaden innan investeringsbeslut tas, dialog i pågåen-

de projekt med kund om tidsplaner, utvärdering av möjligheterna med att ta in entreprenörer tidigare i processen, öka 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, vilket Ukrainakonflikten innebär. Akademiska Hus finansieringsbehov har varit begränsat under kvartalet. Bekräftade kreditfaciliteter i bank, stabila hyresinbetalningar samt en obligationsemission har bidragit till fortsatt god likviditet i det första kvartalet.

Påverkan från pandemin bedöms fortsatt vara begränsad. Trots den globala oron kring effekterna av covid-19 har Akademiska Hus klarat sig väl under krisen. Vi ser därmed ingen risk att bolagets förmåga att fortleva (going concern) har påverkats. Läs mer om Akademiska Hus väsentliga risker på sidorna 45-48 i årsredovisningen 2021.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2022-03-31

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	66	522	0,4	-66	-522	-0,4
Vakanser	-63	-1 018	-0,9	63	1 018	0,9
Driftkostnader	-10	-124	-0,1	10	124	0,1
varav mediaförsörjning	-6	-62	-0,1	6	62	0,1
Kalkylränta		-7 606	-6,5		8 474	7,3
Direktavkastningskrav		-11 956	-10,3		19 692	16,9

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 727	1 696	6 679
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-565	-487	-2 157
DRIFTÖVERSKOTT	1 162	1 209	4 522
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-67
Utvecklingskostnader	-13	-7	-53
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-392	-479	-1 579
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	742	708	2 823
Resultat från andelar i dotterbolag	—	1 132	—
Ränteintäkter	16	6	36
Räntekostnader	-119	-123	-471
Värdeförändring finansiella instrument	657	513	380
Bokslutsdispositioner	—	—	507
RESULTAT FÖRE SKATT	1 297	2 236	3 275
Skatt	-267	-457	-680
PERIODENS RESULTAT	1 030	1 779	2 595

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 Helår
Periodens resultat	1 030	1 779	2 595
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	66	—	157
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-23	8	-8
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	-1	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	43	7	149
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 073	1 786	2 744

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	6	3	6
Förvaltningsfastigheter	48 778	48 307	48 559
Inventarier och installationer	33	39	34
Andelar i koncernföretag	1	1 958	1
Derivatinstrument	2 130	3 269	3 474
Övriga långfristiga fordringar	415	535	428
Summa anläggningstillgångar	51 362	54 110	52 502
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	—
Derivatinstrument	188	93	152
Övriga kortfristiga fordringar	1 801	1 624	2 034
Likvida medel	5 939	4 862	4 067
Summa omsättningstillgångar	7 928	6 578	6 253
SUMMA TILLGÅNGAR	59 290	60 689	58 755

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 746	8 856	7 673
Obeskattade reserver	3 425	3 933	3 425
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	30 764	32 635	31 240
Derivatinstrument	831	1 283	1 315
Uppskjuten skatt	2 660	2 396	2 448
Övriga långfristiga skulder	638	560	584
Summa långfristiga skulder	34 892	36 873	35 588
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	6 370	3 656	4 979
Derivatinstrument	—	35	4
Övriga kortfristiga skulder	5 856	7 337	7 086
Summa kortfristiga skulder	12 226	11 027	12 069
Summa skulder	47 119	47 900	47 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 290	60 689	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 1 727 Mkr (1 696). Intäkter från dotterföretag uppgick för kvartalet till 0 Mkr (1 132). Resultatet före finansiella poster var 742 Mkr (708). Resultat efter skatt blev 1 030 Mkr (1 779).

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 kvartalet uppgick till 392 Mkr (479).

INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (9) och i fastigheter till 607 Mkr (809).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 8 746 Mkr vid kvartalets slut jämfört med 7 673 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 1 163,47 kronor (1 003,28) per aktie, totalt 2 484 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

Under första kvartalet 2022 har Akademiska Hus tecknat avtal med Handelshögskolan i Stockholm om försäljning av fastigheten Bergsmannen Större 8. Fastigheten består av 1 200 kvadratmeter mark och en fem våningar hög byggnad på 4 500 kvadratmeter. Handelshögskolan tillträder fastigheten den 1 april 2022.

Akademiska Hus har vidare tecknat avtal med Skandia Fastigheter om att sälja fastigheten Änggården 34:2 i Göteborg. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om ca 10 000 kvadratmeter. Skandia Fastigheter tillträder fastigheten den 2 maj 2022 och tar över samtliga befintliga hyreskontrakt i oförändrad form.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Akademiska Hus har under april månad tecknat avtal med Linköpings kommun avseende försäljning av drygt 110 000 kvadratmeter mark. Köpeskillingen uppgår till ca 150 miljoner kronor. Linköpings kommun tillträder den 1 juni 2022.

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 28 april 2022

Caroline Arehult
Verkställande direktör

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 kvartalet har det medfört lägre underhållskostnader om 30 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-mars	2021 jan-mars	2021 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-93	-88	-367
Räntenetto derivat	-1	-15	-18
Övriga räntekostnader	-9	-14	-50
Aktiverade räntekostnader projekt	9	18	67
Totalt räntenetto	-94	-99	-368
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	403	622	370
-realiserade	167	-153	-65
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	87	45	75
Totala värdeförändringar	657	513	380
Tomträttsavgäld	-21	-21	-83
Redovisat finansnetto	543	393	-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	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-37 134	-36 291	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-1 121	-1 914	-2 091
Likvida medel	5 939	4 862	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	764	702	805
Summa nettolåneskuld	-31 553	-32 641	-33 439
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-32 631	-29 397	-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.

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 till fastigheternas värde.

Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

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, hyresgäst Anpassningar samt parkering.

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträts 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. Här redovisas även kostnader för hyresgäst Anpassningar.

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-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

Delårsrapport jan-juni	8 juli 2022
Delårsrapport jan-sept	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké februari 2022	
Årsredovisning 2022	mars 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