

Ökat resultat trots osäkra tider

Akademiska Hus ökar resultatet före värdeförändringar och skatt i jämförelse med föregående år. Det förbättrade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott, vilket bland annat är en effekt av tillkommande driftsättningar. Det bedömda fastighetsvärdet uppgår till 118 miljarder kronor. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 6.**

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – juni

- Hyresintäkterna uppgick till 3 403 Mkr (3 285).
- Driftöverskottet uppgick till 2 566 Mkr (2 435).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 296 Mkr (2 172).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 5 011 Mkr (5 917).
- Räntenettot uppgick till -165 Mkr (-167) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 1 307 Mkr (378).
- Resultatet före skatt uppgick till 8 615 Mkr (8 468) och periodens resultat till 6 837 Mkr (7 013).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 178 Mkr (1 430).
- Fastigheter har under kvartalet sålts till ett värde om 714 Mkr (2 264). Realisationsresultatet uppgick till 8 Mkr (29).
- Direktavkastningen*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,6 procent (5,0) för de senaste 12 månaderna.

* Se definition på sid 24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Akademiska Hus investerar cirka 1,9 miljarder kronor i en ny byggnad som ska göra det möjligt för Göteborgs universitet att samla Konstnärliga fakulteten mitt emellan Götaplatsen och Korsvägen. Satsningen blir en viktig del i utvecklingen av universitetsområdet Näckrosen och den mötesplats för humaniora, konst och kultur som skapas där.
- I maj invigdes nya Ångströmlaboratoriet i Uppsala. Projektet har pågått sedan 2018 och omfattar två tillbyggnader på 30 000 kvadratmeter och en investering om 1,1 miljarder kronor. Det gör satsningen till den största som Uppsala universitet och Akademiska Hus någonsin gjort tillsammans. Målet har varit att skapa en kreativ och tvärvetenskaplig miljö för forskning och utbildning som möter framtidens krav på ett internationellt ledande universitet.
- I april gick startskottet för bygget av nya bostäder för 125 studenter och forskare i centrala Göteborg. Det är en tidigare kontorsbyggnad som Akademiska Hus omvandlar till 61 lägenheter vid Näckrosenområdet. Satsningen är ett viktigt bidrag till att minska den studentbostadsbrist som råder i staden men också ett exempel på hur man kan bygga klimatsmart genom delat boende, återbruk och solceller.

- Akademiska Hus har sålt fastigheten Bergsmannen Större 8 i Vasastan, mer känd som Studentpalatset, till Handelshögskolan i Stockholm med tillträde den 1 april 2022. Akademiska Hus har även sålt Ånggården 34:2 i Göteborg, mera känd under namnet Botan, till Skandia Fastigheter med tillträde den 2 maj 2022. Utöver ovan har två markförsäljningar skett under kvartalet. Försäljningarna skedde till en sammanlagd köpeskilling om 721 Mkr och ett realisationsresultat om 8 Mkr.
- Akademiska Hus har återigen gjort en omfattande satsning på solceller i Stockholm. Den här gången är det två nya anläggningar som har driftsatts vid Kungliga Musikhögskolans campusområde på Östermalm. Solcellerna ska producera 135 000 kWh miljövänlig el varje år och är en del i Akademiska Hus arbete för att uppnå en nollvision för sitt klimatavtryck.



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 halvårsskiftet 10,5 år (10,4 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,2 år (6,2 vid årsskiftet). Den ekonomiska vakansen utgör 2,3 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.

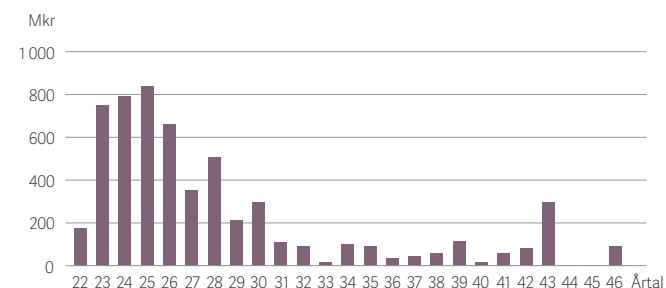
LÅNGSIKTIG FINANSIERING

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, kreditvärda hyresgäster och stabila, förutsägbara kassaflöden samt vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

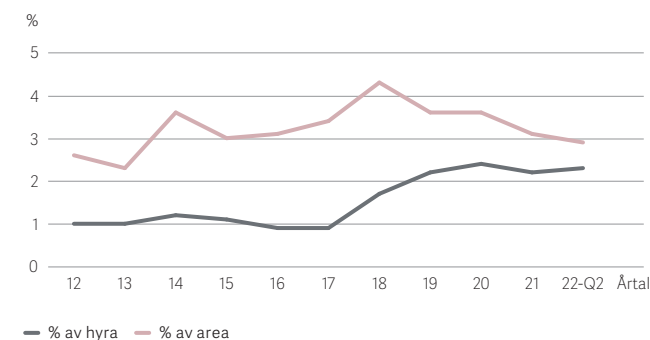
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



LÅG VAKANSGRAD





AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2022 april–juni	2021 april–juni	2022 jan–juni	2021 jan–juni	Rullande 12 mån juli 21-jun 22	2021 helår	2020 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 726	1 650	3 453	3 346	6 787	6 679	6 418
Driftöverskott, Mkr	1 307	1 208	2 566	2 435	4 838	4 707	4 485
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 179	1 089	2 296	2 172	4 269	4 136	3 920
Finansiella nyckeltal							
Soliditet	50,8	47,2	50,8	47,2	50,8	49,6	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	17,3	18,7	9,0
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	22,4	24,0	11,1
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	996	896	768
Belåningsgrad, %	26,6	32,6	26,6	32,6	26,6	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	117 791	104 665	117 791	104 665	117 791	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.

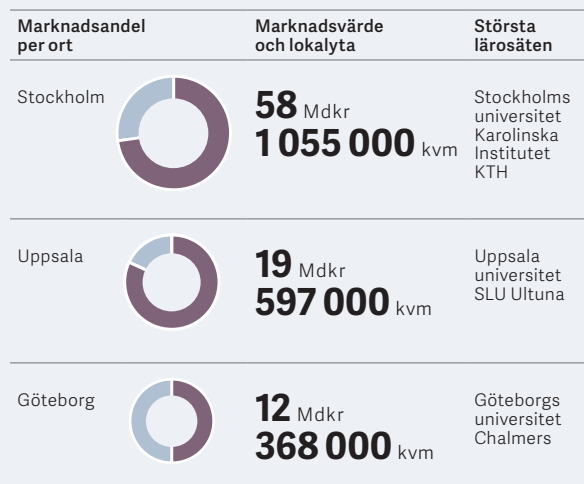
Vi är marknadsledande i Sverige inom vårt segment, lokaler för högre utbildning och forskning, och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket gagnar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



● 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.



NYA HÅLLBARA SAMARBETEN

Akademiska Hus är en av flera aktörer i byggindustrin som gör gemensam sak och tillsammans startar ett forsknings- och utvecklingsprojekt för att ta fram anvisningar för hur hus och byggnader i trä ska projekteras så att fuktrelaterade skador undviks.

– Som en av landets största fastighetsbolag med ambitiösa mål om klimatneutralitet, vill vi bidra till att konkreta verktyg för fuktsäkert träbyggande tas fram som täcker hela byggprocessen, från projektering till förvaltning. Resultatet av projektet kommer att ge både oss och byggbranschen i stort ökade möjligheter till ett mer hållbart byggande, säger Per Hilmersson, byggteknikchef på Akademiska Hus.

Akademiska Hus är också en av parterna som nyligen har signerat en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande tillsammans med ett 40-tal andra fastighetsägare i Göteborg och Göteborgs stad. Den ska lägga grund för att i snabb takt och stor skala etablera en utvecklad marknad för återbruk i Göteborg, något som ligger i linje med Akademiska Hus hållbarhetsarbete och bolagets väg mot en klimatneutral verksamhet till år 2035. Akademiska Hus deltar sedan tidigare i det Vinnovafinansierade initiativet CCBUILD, Centrum för cirkulärt byggande, som är en nationell samverkansarena som arbetar för ökat återbruk och mer cirkulära materialflöden i byggsektorn.

Stabilt läge trots osäkra tider

Oron i omvärlden är fortsatt stor och vi börjar nu se en påverkan på den svenska fastighetsmarknaden bland annat vad gäller kostnad för finansiering. Akademiska Hus står trots detta stadigt. Med våra solida finanser, vår stabila kundbas med genomsnittligt långa kontraktstider och vår gedigna organisation har vi en bas som nu känns extra trygg. Vi ser dock att vi har fått ökade projektkostnader och vi påverkas också av bristen på byggmaterial. Vi analyserar hela tiden våra planerade och pågående projekt för att kunna vara proaktiva i hanteringen av förändrade förutsättningar.

I takt med att inflationen brett ut sig och räntorna stigit har det spridit sig en viss osäkerhet kring framtidssynen på fastighetsmarknaden. Akademiska Hus intäkter är till största del inflationssäkrade vilket innebär att den höga inflationen bidrar till högre hyresintäkter. Som följd effekt har vi även justerat upp våra kalkylräntor i värderingen med tio räntepunkter i genomsnitt. Nettoeffekten av högre hyresintäkter och högre kalkylräntor ger en positiv värdepåverkan om ca 672 Mkr på vårt fastighetsbestånd. Resultat före värdeförändringar och skatt har ökat jämfört med samma period föregående år och uppgick för kvartalet till 1 179 Mkr (1 089) vilket främst kan förklaras av ett ökat driftöverskott om 99 Mkr.

Projektportföljen flyttar söderut

Vi har nu färdigställt Albanoprojektet i Stockholm och Ångströmlaboratoriet i Uppsala har invigts. Båda dessa var stora projekt, med en sammanlagd projektkostnad på ca 4 miljarder kr, som vi levererat till nöjda kunder i tid och enligt budget. Att de nu är klara innebär också att tyngdpunkten för vår projektportfölj förskjuts till Göteborg och Lund, med stora projekt som Natrium och Forum Medicum för att nämna några. Vi har också fattat beslut om att investera ca 1,9 miljarder kronor i en ny byggnad i centrala Göteborg som gör det möjligt för Göteborgs universitet att samla hela Konstnärliga fakulteten. Satsningen är en viktig del i utvecklingen av universitetsområdet Näckrosen till en mötesplats för humaniora,

konst och kultur. I området byggs det också studentbostäder. Vi har satt igång ombyggnationen av den gamla kontorsfastigheten Språkskrapan som nu ska omvandlas till boende mitt på campus för 125 studenter och forskare. Projektet är ett gott exempel på hur vi kan bygga klimatsmart genom delat boende, återbruk och solceller.

Positiva kundmöten

Jag har under hela våren fortsatt att träffa våra kunder på lärosäten runt om i landet och haft många givande samtal med rektorer och andra ledningsfunktioner. Ett givet ämne har varit att berätta om vår nya klimat- och energistrategi och att diskutera vikten av att gå från att bygga nytt till att nyttja vårt befintliga bestånd. Här är återbruk och andra cirkulära lösningar en nyckel för att lyckas utveckla beståndet på ett hållbart sätt. Ett exempel för hur vi ska jobba framåt i den frågan är den avsiktsförklaring om cirkulärt byggande som vi tillsammans med ett 40-tal andra fastighetsägare i Göteborg har tecknat med Göteborgs stad. Den ska lägga grund för att i snabb takt och stor skala etablera en utvecklad marknad för återbruk i Göteborg.

Framtidens lärandemiljöer är här

I april var det dags för invigning av Learning Lab i Örebro, en testbädd för att accelerera utvecklingen av framtidens lärandemiljöer och som har skapats i samarbete mellan oss och Örebro universitet. Learning Lab är vårt nationella koncept där vi testar framtidens lärandemiljöer och utforskar samspelet mellan människa, pedagogik, rum och teknik i nära samverkan med pedagoger och forskare. Just nu pågår tre initiativ, i Göteborg, Örebro och Umeå.

Nya insikter och en ny strategi

Det finns många spännande exempel på hur vi tar stora kliv i utvecklingen tillsammans med kunderna. Just nu pågår arbetet med att ta fram bolagets kommande treårs-strategi och där kommer samverkansprojekt med



lärosätena att fortsätta vara en viktig del. Något som känns mycket inspirerande är att vi har flera nya medlemmar i bolagets ledningsgrupp såväl som styrelse, vilka alla har bidragit med nya infallsvinklar och perspektiv på vår verksamhet. För att verkligen fånga insikter om framtidens behov hos våra lärosäten och deras "användare", studenterna, har också företrädare för lärosätena och Sveriges studentkårer deltagit i olika strategiworkshops tillsammans med oss i ledningen, vilket har varit oerhört värdefullt för det fortsatta arbetet med att formulera vägen framåt för oss.

Efter mina första tio månader som vd för Akademiska Hus kan jag konstatera att det är ett väldigt fint bolag med bred och djup kunskap om både fastigheter och lärandemiljöer. Jag upplever också ett stort engagemang för vårt uppdrag hos medarbetarna och en utvecklingsvilja att bli ännu bättre på det vi gör. Ett engagemang och en vilja att utvecklas som jag helt delar med mina kollegor. Det finns en solid grund för vår fortsatta leverans till våra kunder och vår ägare och jag ser fram emot en spännande fortsättning på vår utvecklingsresa.

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Osäkerhet på finansmarknaden

OMVÄRLDEN

Kvarvarande effekter från pandemin samt kriget i Ukraina fortsätter bidra till ett globalt inflationstryck som har fått brett genomslag i producentpriser, både inom industri- och tjänstesektor. Företagen har i stor utsträckning lyckats föra vidare prisuppgången till konsumentledet. Amerikansk inflation har under kvartalet stabiliserats något men är kvar på en mycket hög nivå som i maj uppgick till 8,6 procent. För Eurozonen är motsvarande siffra 8,1 procent och i Sverige uppgick inflationstakten till 7,2 procent i maj. Den höga inflationen har medfört en markant ränteuppgång både internationellt och i Sverige. Korträntor har stigit mest till följd av förväntade snabba räntehöjningar från centralbanker men även långräntor är avsevärt högre.

FINANSIELLA MARKNADEN

Inflationsuppgången syntes först i USA och den amerikanska centralbanken, Fed, var därför först ut med att skifta penningpolitiken. Fed påbörjade räntehöjningarna i mars i år och har under halvåret höjt räntan med 150 räntepunkter. Riksbanken höll initialt fast vid prognosen med oförändrad styrränta de kommande åren, men i april gjordes ett omtag som innebar en räntehöjning redan vid aprilmötet. Därefter höjdes räntan även i juni och Riksbankens prognos för ytterligare räntehöjningar har tidigare lagts så att styrräntan når cirka 2 procent i början av 2023 för att därefter vara nästintill oförändrad till 2025. Både i USA och Sverige har inflationsutfallen under det andra kvartalet varit högre än väntat. Det har medfört förväntningar om snabbare räntehöjningar vilket speglas i än högre marknadsräntor. Feds bedömning vid junimötet indikerar en styrränta på cirka 3,5 procent till årsskiftet. ECB har ännu inte genomfört någon räntehöjning, men vid det senaste mötet prognostiserades höjningar i både juli och september, efter att obligationsköpen avslutats 1 juli. Därefter bedöms inkommande statistik få avgöra behovet av och storleken på ytterligare räntehöjningar. ECB tillförs dessutom utmaningar med

stigande ränteskillnader mellan länder inom eurozonen. Det har väckt en oro för att problemen under eurokrisen ska upprepa sig. Efter ett extrainsatt möte i juni meddelade ECB att man avser att sätta ett nytt obligationsköpsprogram för att hantera detta, men detaljerna kring ett sådant program är ännu oklara.

Hög inflation och allt tidigare och större räntehöjningar väcker frågor kring de realekonomiska effekterna. Redan tidigare i år syntes en skarp nedgång i konsumentförtroendet bland hushåll medan företagen har varit fortsatt förhållandevis optimistiska. Både svagare konsumtion och företagsinvesteringar är dock att vänta vilket i sin tur innebär försämrade tillväxtutsikter och i förlängningen en inbromsning även i arbetsmarknaden. Osäkerheten är dock stor både kring hur snabbt räntehöjningarna bromsar inflationstakten samt hur stor påverkan blir på realekonomin.

FASTIGHETSMARKNAD

I fastighetsbranschen har den höga inflationen och dess påverkan på marknaden varit det stora samtalsämnet under det andra kvartalet. Kommersiella fastigheter har normalt ett visst inflationskydd genom att hyrorna har en inflationskomponent och därmed ökar med inflationen, vilket även i stor utsträckning gäller Akademiska Hus bestånd. Inflationen påverkar även kalkylräntorna vilket får en negativ effekt på fastighetsvärdena. Vid en bestående inflation och höjda marknadsräntor, vilket skulle medföra dyrare finansiering för många fastighetsbolag, är det i längden sannolikt att direktavkastningskraven kan komma att öka.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit relativt hög under årets början. Ackumulerat per den 31 maj uppgick transaktionsvolymen till cirka 89 miljarder kronor (97) som är åtta procent lägre än samma period föregående år, vilket var ett rekordår. Bostäder utgör det största segmentet med 27 procent av volymen följt av logistik/industri på 21 procent samt kontor på 16 procent av

volymen. Samhällsfastigheters andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till 14 procent och är i ungefärlig nivå med genomsnittet de senaste åren. Många transaktioner som genomförts har varit på fortsatt höga prisnivåer. Dyrare finansiering för många fastighetsbolag har medfört en ovisshet kring marknadsutvecklingen framöver och en del avbrutna affärer har nu börjat noteras.

När det kommer till hyresmarknaden för moderna kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD ser vi stigande hyresnivåer sedan årsskiftet, där hyresnivåerna nu uppgår till 9 700 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.

Samhällsfastighetssegmentet är fortsatt ett eftertraktat segment hos investerare, mycket tack vare låg vakansrisk och förutsägbara kassaflöden. Under årets andra 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. Segmentet har därmed inte sett någon större förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor, och konsulter vittnar om att de ännu inte sett evidens för höjda direktavkastningskrav. Detta talar för att Akademiska Hus marknad, lokaler för högre utbildning och forskning, ännu inte påverkats av det nya ekonomiska läget med hög inflation och ökande räntor.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2021- juni 2022	2021 Helår
Hysesintäkter	1 702	1 613	3 403	3 285	6 686	6 568
Övriga förvaltningsintäkter	24	37	50	60	100	110
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 726	1 650	3 453	3 346	6 787	6 679
Driftkostnader	-236	-209	-547	-494	-1 036	-983
Underhållskostnader	-29	-83	-50	-145	-323	-418
Fastighetsadministration	-121	-115	-231	-214	-448	-430
Övriga förvaltningskostnader	-34	-35	-59	-58	-142	-140
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-420	-442	-888	-911	-1 948	-1 972
DRIFTÖVERSKOTT	1 307	1 208	2 566	2 435	4 838	4 707
Centrala administrationskostnader	-16	-18	-31	-33	-65	-67
Utvecklingskostnader	-19	-13	-31	-20	-65	-53
Ränteintäkter	22	15	38	21	63	36
Räntekostnader	-94	-83	-203	-188	-419	-404
Tomträttsavgälder	-21	-21	-42	-42	-83	-83
RESULTAT FÖRE VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	1 179	1 089	2 296	2 172	4 269	4 136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 482	4 484	5 011	5 917	11 575	12 481
Värdeförändring finansiella instrument	650	-135	1 307	378	1 310	380
RESULTAT FÖRE SKATT	3 312	5 437	8 615	8 468	17 155	16 997
Skatt	-685	-1 004	-1 777	-1 455	-3 529	-3 207
PERIODENS RESULTAT	2 627	4 433	6 837	7 013	13 625	13 790
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 627	4 433	6 837	7 013	13 625	13 790

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2022 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2021- juni 2022	2021 Helår
Periodens resultat	2 627	4 433	6 837	7 013	13 625	13 790
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	34	18	100	26	173	157
Skatt hänförlig till kassaflödes-säkringar	-13	-2	-36	-3	-19	-8
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	16	16
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	-3	-3
SUMMA ÖVRIGT TOTAL- RESULTAT FÖR PERIODEN	21	16	64	23	167	162
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 648	4 449	6 901	7 036	13 792	13 952
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 648	4 449	6 901	7 036	13 792	13 952

Kommentar: Rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 90 Mkr och uppgick till 1 179 Mkr (1 089). Det förbättrade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott om 99 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 1 482 Mkr (4 484), där ingen ändring av avkastningskravet skedde under kvartalet men däremot ett ändrat antagande kring inflation.

FÖRSTA HALVÅRET

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 296 Mkr (2 172). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 131 Mkr jämfört med föregående år till följd av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll. Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 5 011 Mkr (5 917) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,34 procent (4,70). Årets förändring förklaras till 2 191 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. 1 464 Mkr av värdeförändringen avser ökat index på grund av ett höjt inflationsantagande. Övrig värdeförändring uppgick till 1 349 (982).

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna har ökat med 118 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 3 403 Mkr (3 285). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 82 Mkr framför allt hänförligt till Albano, Ångströmlaboratoriet samt KI Residence. Index har bidragit med en ökning om 52 Mkr. Ökade intäkter till följd av driftsättningar motverkas av minskade hyresintäkter om 43 Mkr hänförligt till sålda fastigheter i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Parkeringsintäkterna har ökat med 15

Mkr och har återhämtat sig till samma nivå som före pandemin. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 13 Mkr. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,9 procent jämfört med föregående år.

UTHYRNINGSGRAD

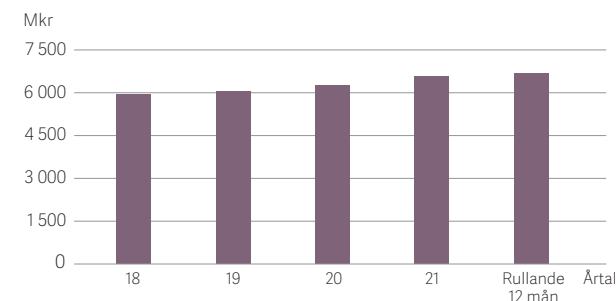
Den ekonomiska vakansen utgör 2,3 procent (2,2 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 161 Mkr på årsbasis (150 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 98 000 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 17 000 kvadratmeter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

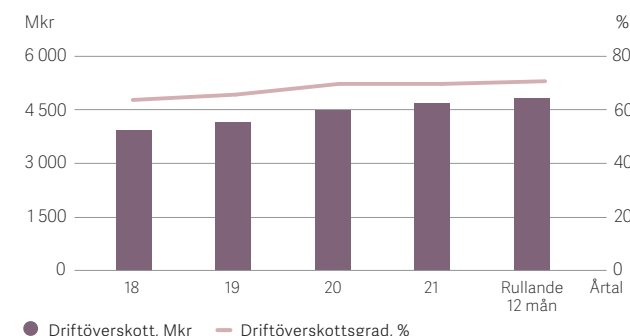
Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 42 Mkr och uppgick till 597 Mkr (639). Underhållskostnaderna minskade med 95 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 50 Mkr (145). Detta är främst en effekt av ny redovisningsmässig bedömning avseende förebyggande underhåll som från och med 2022 istället för att kostnadsföras, aktiveras på förvaltningsfastigheter. Den nya bedömningen innebär att det första halvårets underhållskostnader har minskat med 82 Mkr jämfört med tidigare bedömning. Jämförelseåret har inte justerats.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 53 Mkr. Ökningen består av mediakostnader och är främst en effekt av stigande elpriser, en trend vi haft sedan hösten 2021. Av driftkostnaderna om 547 Mkr (494) utgör mediaförsörjning 361 Mkr (305) vilket motsvarar 202 kr/kvm (172) för de senaste tolv månaderna.

STABILA OCH STIGANDE HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 15 Mkr och uppgick till 262 Mkr (247). Ökningen är framför allt hänförlig 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.

Utvecklingskostnader har ökat med 11 Mkr och uppgick till 31 Mkr (20). 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 165 Mkr (167). Det motsvarar en räntesats på 1,34 procent (1,25), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 27 Mkr (36) ingår. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 22.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,33	1,14	1,22
Räntenetto ränteswappar, %	0,01	0,11	0,06
Räntenetto, %	1,34	1,25	1,28
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-9,06	-2,48	-1,15
Total finansieringskostnad, %	-7,72	-1,22	0,13

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är positiva och uppgick till 1 307 Mkr (378) vilket huvudsakligen förklaras av kraftigt stigande marknadsräntor. 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 ränterisik exponering utgörs till drygt en tredjedel av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärdeförändringar som kan bli betydande. För Akademiska Hus räntederivatportfölj innebär normalt sjunkande marknadsräntor och flackare avkastningskurva en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande marknadsräntor och branta 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 0,17

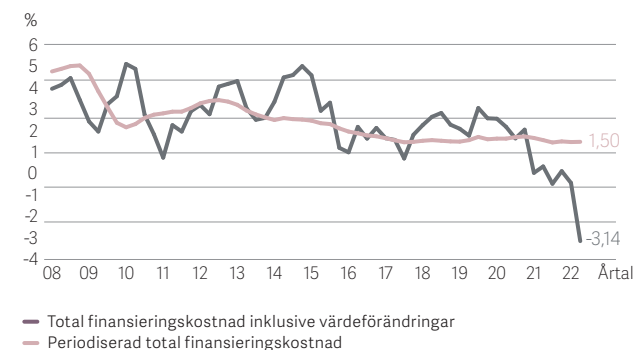
procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden och uppgår till 1,50 procent per halvårsskiftet, se diagram till höger för denna totala periodiserade finansieringskostnad, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivaten ingår, och jämförelseberäkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en god stabilitet i finansieringskostnaden.

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodiseringar av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 996 procent (843), se diagram nedan till höger.

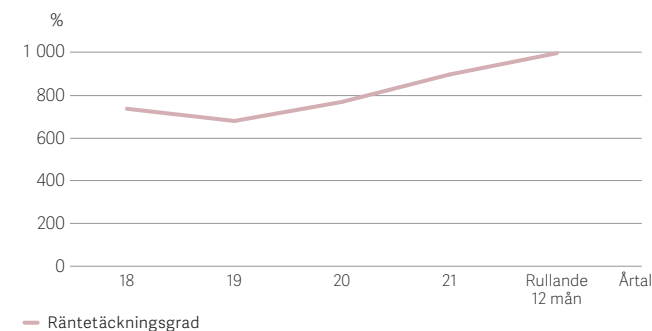
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

För det första halvåret uppgick resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 5 011 Mkr (5 917) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändringen förklaras till 2 191 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet. Under det andra kvartalet har den höga inflationen påverkat fastighetsmarknaden och därför har Akademiska Hus höjt kalkylräntan med tio räntepunkter i genomsnitt men lämnat det genomsnittliga direktavkastningskravet oförändrat. Av årets värdeförändring förklaras 1 464 Mkr av ökat index för 2023 till följd av ett förändrat inflationsantagande. Den övriga värdeförändringen för det första halvåret uppgick till 1 349 Mkr (982) och är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Denna ökning är primärt hänförlig till Stockholms- och Göteborgsregionen. Sammantaget ger detta en ökning i totalt marknadsvärdesförändring om 5 004 Mkr gentemot årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,34 procent (4,70).

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	5	3	6
Förvaltningsfastigheter	117 791	104 665	112 323
Tomträtter	2 663	2 736	2 663
Inventarier och installationer	31	36	34
Derivatinstrument	2 015	3 396	3 474
Övriga långfristiga fordringar	423	475	428
Summa anläggningstillgångar	122 929	111 311	118 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Derivatinstrument	406	104	152
Övriga kortfristiga fordringar	1 936	1 351	2 034
Summa kortfristiga fordringar	2 342	1 454	2 186
Likvida medel			
Likvida medel	5 666	4 096	4 067
Summa likvida medel	5 666	4 096	4 067
Summa omsättningstillgångar	8 008	5 550	6 253
SUMMA TILLGÅNGAR	130 938	116 861	125 181

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	66 520	55 186	62 103
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	27 823	31 983	31 240
Derivatinstrument	1 881	1 390	1 315
Uppskjuten skatt	17 293	14 801	16 180
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 736	2 663
Övriga långfristiga skulder	960	937	949
Summa långfristiga skulder	50 620	51 847	52 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	9 046	4 829	4 979
Derivatinstrument	2	32	4
Övriga kortfristiga skulder	4 749	4 966	5 748
Summa kortfristiga skulder	13 798	9 827	10 731
Summa skulder	64 418	61 674	63 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 938	116 861	125 181

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid andra kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 117 791 Mkr, en ökning med 5 468 Mkr sedan årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 5 004 Mkr (5 889), vilket motsvarar en procentuell ökning med 4,46 procent mot årsskiftet (5,91). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 178 Mkr (1 430) samt försäljningar om 714 Mkr (2 264). Under andra kvartalet såldes fastigheten Bergsmannen Större 8 till Handelshögskolan i Stockholm, fastigheten Änggården 34:2 såldes till Skandia Fastigheter. Därutöver har det skett två markförsäljningar, del av Intellectet 1, samt Tomtebodan, del av Haga 4:35 i Stockholm.

Under andra kvartalet har den höga inflationen påverkat fastighetsmarknaden. Akademiska Hus har höjt samtliga kalkylräntor med tio räntepunkter till följd av ett högre inflationsantagande för år 2023. Det innebär en negativ värdeförändring om 792 Mkr. Inflationsantagandet ger även effekt på våra hyresintäkter, som får en positiv värdeökning om 1 464 Mkr.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighets-specifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 2022-06-30 uppgick till 4,34 procent, vilket innebär en höjning med 0,01 procentenhet jämfört med första kvartalets utgång. Jämfört med årsskiftet innebär det en sänkning med 0,13 procentenheter från 4,47 procent. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknads-mässigheten i den interna värderingen.

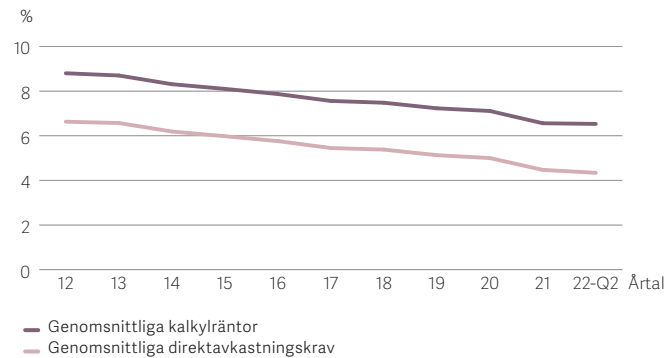
Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna

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

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	112 323	99 611	99 611
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 178	1 430	2 524
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	-714	-2 264	-2 264
± Marknadsvärdeförändring	5 004	5 889	12 453
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	2 191*	4 907	8 481
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	1 464	—	—
Varav övrig värdeförändring	1 349	982	3 972
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	117 791	104 665	112 323

*Varav -792 Mkr avser värdeförändring på grund av höjd kalkylränta.

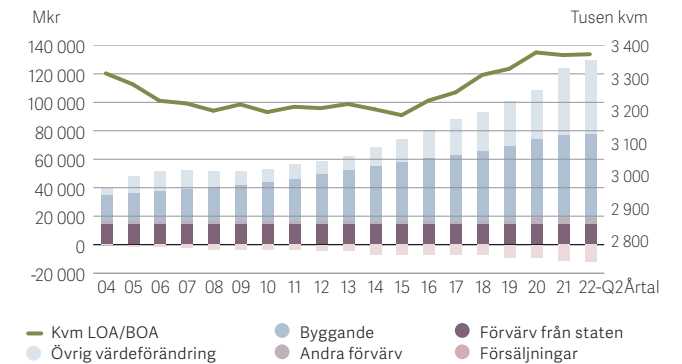
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



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 +/- 5 890 till 11 779 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit begränsat men en obligationsemission i Schweiz har genomförts under kvartalet. Volymen uppgick till 120 MCHF, motsvarande cirka 1 200 Mkr, och löptiden var 6 år. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr. Samtliga dessa var outnyttjade per halvårsskiftet. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr fortsatt outnyttjad. Obligationsemissionen, kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har ökat något under det andra kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per halvårsskiftet till 31 274 Mkr. Det motsvarar en minskning med 2 165 Mkr sedan årsskiftet. Det förklaras huvudsakligen av minskade CSA-säkerheter för övervärden i finansiella derivatkontrakt samt högre likvida medel. Soliditeten uppgick till 50,8 procent (47,2).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-36 869	-36 812	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-432	-1 663	-2 091
Likvida medel	5 666	4 096	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	360	288	805
Summa nettolåneskuld	-31 274	-34 091	-33 439

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per halvårsskiftet uppgick till 8,7 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig 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. Med det senaste halvårets kraftiga ränteuppgång 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 halvårsskiftet uppgick 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

	Räntebindning, år, juni 2022	Räntebindning, år, dec 2021	Kapitalbindning, år, juni 2022	Kapitalbindning, år, dec 2021
Grundportfölj	4,3	5,6	6,9	7,5
Lång portfölj	19,1	19,2	19,1	19,2
Total portfölj	6,5	7,9	8,7	9,5

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2022	16 750	4 203
2023–2027	12 756	15 277
2028–2032	1 650	5 365
2033–2037	1 695	1 757
2038–2042	3 136	5 137
2043–2047	905	3 831
2048–2052	0	1 322
TOTAL	36 892	36 892

I tabellen ovan visas nominella belopp.

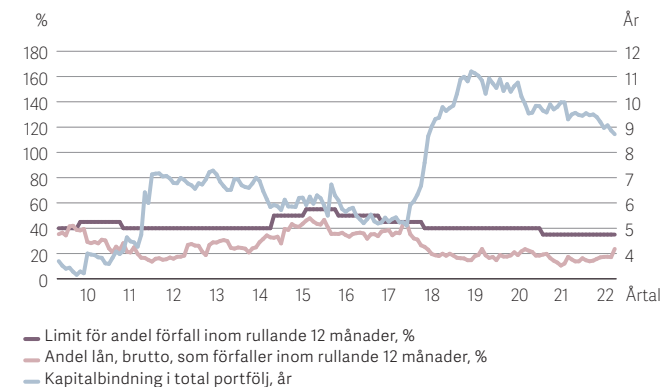
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2022-06-30
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	23,70%
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	4,34
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	13,39%
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,57%
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 14 100 Mkr varav cirka 3 800 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Bland de beslutade och planerade projekten finns fem studentbostadsprojekt med en sammanlagd projektram om cirka 2 300 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2022-06-30	2021-12-31
Beslutade projekt	7 200	7 500
Planerade projekt	6 900	6 500
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 100	14 000
varav redan investerat i pågående projekt	-3 800	-3 600
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	10 300	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.



KEMIKVARTER PÅ KTH MODERNISERAS

Byggnaden KTH Kemi från 1921 genomgår en omfattande upprustning för att skapa en mer kreativ och flexibel miljö för studenter, forskare och företag. I projektet ingår också ett nytt gemensamt laboratorium för att öka kunskapsutbytet mellan olika institutioner. Kemikvarteret ligger centralt beläget på KTH Campus i Stockholm. Här bedriver bland annat Skolan för kemi, bioteknologi och hälsa med nio olika institutioner sin verksamhet. Ombyggnationen påbörjades under 2021 och planeras att vara klar i början av 2024.

BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	52	Guld	28 000	2023-Q3	Göteborgs universitet
Albano exploatering och mark	Stockholm	Utbildning	439	75	Silver	—	2023-Q3	Stockholms universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	50	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	21	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	85	—	19 000	2023-Q2	Lunds univeristet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	4	—	10 000	2024-Q3	Akademiska Hus
A-, B-, E -och F-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	320	14	—	—	2025-Q2	Luleå Tekniska universitet
Universeum Hus K	Umeå	Utbildning	272	5	Guld	6 500	2024-Q2	Umeå universitet
Fysiologen	Mitt	Utbildning	164	6	Silver	—	2023-Q3	Karolinska institutet
C-huset Luleå	Luleå	Utbildning	120	23	—	—	2025-Q1	Luleå Tekniska Universitet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	35	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Astrid Fagreus Lab	Stockholm	Laboratorium	103	42	—	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	50	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 544					
Totalt			7 200			86 500		

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-juni 2021	—	—	23	—	7 013	7 036
EGET KAPITAL 2021-06-30	2 135	2 135	23	-102	50 995	55 186
Summa totalresultat, juli-dec 2021	—	—	127	12	6 777	6 916
EGET KAPITAL 2021-12-31	2 135	2 135	150	-90	57 772	62 103
Utdelningar 2)					-2 484	-2 484
Summa totalresultat, jan-juni 2022	—	—	64	—	6 837	6 901
EGET KAPITAL 2022-06-30	2 135	2 135	214	-90	62 125	66 520

- 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-juni	2021 jan-juni	2021 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	8 615	8 468	16 997
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-6 242	-6 348	-12 911
Betald skatt	-202	-209	-416
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 171	1 911	3 670
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	292	247	-450
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	1	-320	-56
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 464	1 838	3 164
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 139	-1 344	-2 407
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	689	2 156	2 166
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-9	-18
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	4	73	120
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-449	876	-139
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	8 409	6 213	9 866
Återbetalning av lån	-5 442	-6 082	-10 442
Realiserade derivat samt CSA	-899	-284	83
Utbetald utdelning	-2 484	-2 142	-2 142
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-416	-2 295	-2 635
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 599	419	390
Likvida medel vid periodens ingång	4 067	3 677	3 677
Likvida medel vid periodens slut	5 666	4 096	4 067

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick till 2 171 Mkr (1 911). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -1 139 Mkr (-1 344). Investeringsverksamhetens kassaflöde har minskat med -1 325 Mkr jämfört med motsvarande period 2021, vilket beror på större fastighetsförsäljningar under 2021.

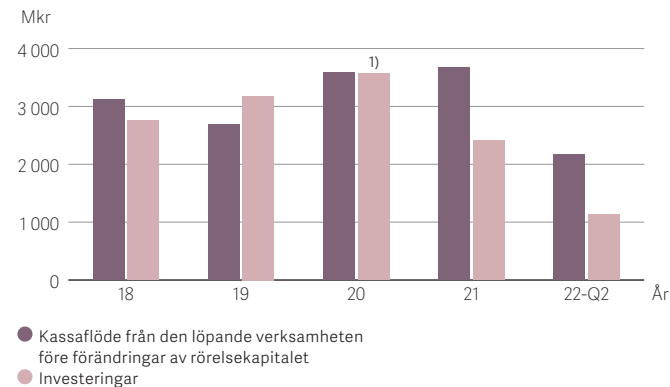
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -416 Mkr (-2 295). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror framförallt på en ökad nettouplåning men motverkas något av ett minskat inflöde av CSA-säkerheter till följd av lägre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 599 Mkr (419).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2018 - juni 2022 till 15 237 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 051 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. Ukrainakonflikten och utbudsstörningar till följd av pandemin har medfört en ökad osäkerhet kring tillväxtutsikter och inflation i Europa. Råvaru- och energipriser har stigit kraftigt, samtidigt som osäkerheten kring tillgång på råvaror och andra varor har ökat. 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 andra kvartalet.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2022-06-30

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	67	528	0,4	-67	-528	-0,4
Vakanser	-63	-1 028	-0,9	63	1 028	0,9
Driftkostnader	-10	-125	-0,1	10	125	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-62	-0,1	7	62	0,1
Kalkylränta		-7 724	-6,6		8 610	7,3
Direktavkastningskrav		-12 125	-10,3		19 950	16,9

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 876	1 615	3 603	3 346	6 679
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-507	-418	-1 072	-940	-2 157
DRIFTÖVERSKOTT	1 368	1 197	2 531	2 406	4 522
Centrala administrationskostnader	-16	-18	-31	-33	-67
Utvecklingskostnader	-19	-13	-31	-20	-53
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-390	-429	-782	-908	-1 579
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	944	737	1 687	1 445	2 823
Resultat från andelar i dotterbolag	1 338	—	1 338	1 132	—
Ränteintäkter	22	15	38	21	36
Räntekostnader	-112	-101	-231	-224	-471
Värdeförändring finansiella instrument	650	-136	1 307	378	380
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	507
RESULTAT FÖRE SKATT	2 841	516	4 138	2 752	3 275
Skatt	-589	-104	-856	-561	-680
PERIODENS RESULTAT	2 252	412	3 282	2 191	2 595

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2022 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 Helår
Periodens resultat	2 252	412	3 282	2 191	2 595
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	34	18	100	26	157
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-13	-2	-36	-3	-8
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	21	16	64	2 214	149
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 273	428	3 346	2 214	2 744

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	5	3	6
Förvaltningsfastigheter	48 763	48 289	48 559
Inventarier och installationer	31	36	34
Andelar i koncernföretag	1	1 958	1
Derivatinstrument	2 015	3 396	3 474
Övriga långfristiga fordringar	423	475	428
Summa anläggningstillgångar	51 239	54 156	52 502
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	879	—	—
Derivatinstrument	406	104	152
Övriga kortfristiga fordringar	1 918	1 342	2 034
Likvida medel	5 666	4 096	4 067
Summa omsättningstillgångar	8 869	5 541	6 253
SUMMA TILLGÅNGAR	60 108	59 697	58 755

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 535	7 143	7 673
Obeskattade reserver	3 425	3 933	3 425
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	27 823	31 983	31 240
Derivatinstrument	1 881	1 390	1 315
Uppskjuten skatt	2 638	2 364	2 448
Övriga långfristiga skulder	641	566	584
Summa långfristiga skulder	32 983	36 303	35 588
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	9 046	4 829	4 979
Derivatinstrument	2	32	4
Övriga kortfristiga skulder	6 117	7 459	7 086
Summa kortfristiga skulder	15 165	12 320	12 069
Summa skulder	48 148	48 622	47 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 108	59 697	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 delårsperioden uppgick till 3 603 Mkr (3 346). Intäkter från dotterföretag uppgick till 1 338 Mkr (1 132). Resultatet före finansiella poster var 1 687 Mkr (1 445). Resultat efter skatt blev 3 282 Mkr (2 191).

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 vid halvårsskiftet uppgick till 782 Mkr (908).

INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 3 Mkr (10) och i fastigheter till 1 057 Mkr (1 394).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 8 535 Mkr vid andra kvartalets slut jämfört med 7 673 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2022 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 2 484 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

Akademiska Hus har under kvartalet genomfört fyra fastighetsförsäljningar. Fastigheten Bergsmannen Större 8 i Vasastan, mer känd som Studentpalatset, har via paketeringsbolag sålts till Handelshögskolan i Stockholm med tillträde den 1 april 2022. Ånggården 34:2 i Göteborg, mera känd under namnet Botan, har även det sålts via paketeringsbolag till Skandia Fastigheter med tillträde den 2 maj 2022. Fastigheten Valla, del av Intellectet 1, avser 110 000 kvadratmeter mark som sålts till Linköpings kommun med tillträde den 1 juni 2022. Utöver det har en mark på 60 kvm, Tomteboda del av Haga 4:35, sålts med tillträde den 13 maj 2022. Sammantaget uppgick försäljningssumman till 204 Mkr och realisationsresultatet till 123 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Per den 1 juli förvärvades, via en bolagstransaktion, fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 från Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Fastigheten, med en tomtareal om 1 593 m², 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 8 juli 2022

Anitra Steen
Styrelseordförande

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Josef Mård
Arbetsagarledamot

Sofi Sonesson
Arbetsagarledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Erik Sandstedt
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är 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 halvårsskiftet har det medfört lägre underhållskostnader om ca 82 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-juni	2021 jan-juni	2021 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-184	-160	-367
Räntenetto derivat	-2	-17	-18
Övriga räntekostnader	-7	-26	-50
Aktiverade räntekostnader projekt	27	36	67
Totalt räntenetto	-165	-167	-368
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	561	432	370
-realiserade	687	-40	-65
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	60	-14	75
Totala värdeförändringar	1 308	378	380
Tomträttsavgäld	-42	-42	-83
Redovisat finansnetto	1 101	169	-71

Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, 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	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-36 869	-36 812	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-432	-1 663	-2 091
Likvida medel	5 666	4 096	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	360	288	805
Summa nettolåneskuld	-31 274	-34 091	-33 439
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-32 079	-29 828	-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.

NOT 3 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Per den 1 juli förvärvades, via en bolagstransaktion, fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 från Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Fastigheten, med en tomtareal om 1 593 m2, innefattar ett parkeringshus med 163 platser.

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.

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 personalkostnader. 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-sept	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké	8 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 76
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