

Delårsrapport

Kvartal 1 – 2024

1 JANUARI – 31 MARS 2024

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Förbättrade studieplatser, gröna innergårdar, fler energiåtgärder, mer välkomnande entréer och ett nytt kliniskt träningscentrum. Det är exempel på insatser som genomförs tillsammans med Uppsala universitet för att förbättra användarupplevelsen i Akademiska Hus största byggnad i Uppsala, Biomedicinskt centrum. Arbetet väntas vara klart i slutet av 2024.
- En så kallad Memorandum of Understanding har signerats mellan Akademiska Hus och KTH. Syftet är att stärka det långsiktiga samarbetet inom utbildning, forskning och innovation för att gemensamt bidra till ett mer hållbart samhälle. Samverkan kommer att ske inom utvecklingsområden som är strategiskt viktiga för båda parter och som bidrar till såväl FN:s globala utvecklingsmål som till att nå Akademiska Hus och KTH:s klimatmål.
- Akademiska Hus är en av parterna som har skrivit under bygg- och anläggningssektorns uppgraderade färdplan som tagits fram inom ramen för Fossilfritt Sverige. I planen förtydligas hur sektorn avser arbeta för att nå det nationella klimatmålet om nettonoll-utsläpp av växthusgaser 2045. Färdplanen visar också vad som krävs av politiken för att understödja arbetet.
- För studentbostadsfastigheten Aquila har Akademiska Hus ingått ett hyresavtal med Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder. Avtalet innebär att stiftelsen blockförhyr de 170 lägenheter som Akademiska Hus bygger i den nya stadsdelen Rosendal för att stärka Uppsalas attraktivitet som studentstad. Bostäderna har en planerad tillträdesdag den 1 december 2024.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2024 jan–mars	2023 jan–mars	Rullande 12 mån april 23–mars 24	2023 helår	2022 helår
Hysesintäkter, Mkr	1 992	1 897	7 607	7 511	6 854
Driftöverskott, Mkr	1 422	1 341	5 417	5 336	5 143
Förvaltningsresultat, Mkr	1 112	1 128	4 248	4 264	4 490
Soliditet	48,9	49,6	48,9	47,9	50,2
Avkastning operativt kapital, %	*	*	2,5	1,7	6,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	1,5	0,6	8,6
Räntetäckningsgrad, %	*	*	455	503	990
Belåningsgrad, %	31,3	26,9	31,3	30,8	26,5
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	4,9	4,9	4,8
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	4,7	4,6	4,5
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 511	115 356	115 511	114 600	115 371

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

¹ exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver. ² inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – mars

- Hysesintäkterna uppgick till 1 992 Mkr (1 897), en ökning om fem procent mot föregående år. Ökningen är främst en effekt av indexerade hyror samt driftsättningar.
- Driftkostnaderna uppgick till 374 Mkr (405) vilket motsvarar en minskning mot föregående år med cirka åtta procent. Minskningen beror främst på sjunkade elpriser för perioden.
- Räntenettot uppgick till -262 Mkr (-166) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -20 Mkr (-99).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 112 Mkr (1 128).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 353 Mkr (-354).
- Resultatet före skatt uppgick till 1 445 Mkr (675) och periodens resultat till 1 152 Mkr (536).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 588 Mkr (424).
- Fastigheter har under kvartalet sålts till ett värde om 30 Mkr (95). Realisationsresultatet uppgick till 3 Mkr (4).
- Direktavkastning*, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,9 procent (4,8) för de senaste 12 månaderna.

* För definition hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2023

VD har ordet:

Fler studentbostäder, ökad takt i arbetet mot mer cirkularitet i vår affär och civil beredskap i kristider är några av de frågor som är aktuella för Akademiska Hus under våren.

Att bygga fler bostäder för forskare och studenter är fortsatt en viktig och utmanande fråga, som Akademiska Hus bidrar till på olika sätt. Vi bygger i egen regi på våra campusområden, ofta genom att konvertera vakanta kontor, labb och undervisningslokaler till moderna student- och forskarbostäder. Vi bidrar också genom att sälja eller arrendera ut mark till andra aktörer som utvecklar studentbostäder. Det senaste exemplet är markförsäljningen i Flemingsberg, där 800 nya studentbostäder nu ska uppföras, vilket stämmer överens med vår ambition att bidra till ökat antal studentbostäder. De senaste tio åren har vi uppfört cirka 1 800 boenden, med ytterligare 3 700 under byggnation eller planering, och möjliggjort tillskapandet av nästan 5 000 bostäder genom försäljning av mark eller upplåtelse av arrende.

Färdplan mot cirkularitet

En övergång till en mer cirkulär ekonomi ger betydande möjligheter till en hållbar utveckling i samhället. På Akademiska Hus strävar vi efter att bidra till den cirkulära omställningen genom att öka vår resurseffektivitet, minska användningen av nya material och begränsa mängden avfall. Vi inleder nu arbetet med att skapa en konkret färdplan som ska styra övergången från linjära till cirkulära processer. Ett bra exempel på hur vi redan jobbar i praktiken är vårt deltagande i Återhus 3.0, ett initiativ för att främja återbruk av tunga betongelement. En av våra byggnader, Teknikhöjden, ingår som ett demonterings- och innovationsprojekt med ambitionen att kunna bygga nytt av gammalt.

Fortsatt fokus på befintligt bestånd

Vår strategi, som innebär att vi anpassar och utvecklar vårt befintliga bestånd snarare än att bygga nytt, för att uppfylla framtidens krav, fortsätter att göra ett betydande avtryck. Ett bra exempel är Biomedicinskt centrum (BMC) i Uppsala, där vi investerar i ett omfattande uppgraderingsprojekt. Detta projekt inkluderar förbättrade studieplatser, grönnare innergårdar, energibesparande åtgärder, mer välkomnande entréer och ett nytt kliniskt träningscentrum. Dessa initiativ, som fortsätter under året, säkerställer att BMC fortsätter att vara en ledande anläggning inom life science och att Uppsala universitet får en miljö där de kan fortsätta bedriva spjutspetsforskning och utbildning av hög kvalitet.

Civil beredskap

I en instabil omvärld fokuserar vi, liksom andra samhällsaktörer, på civil beredskap ur olika perspektiv. Under pandemi-åren lärde vi oss hur viktigt det är att snabbt kunna ställa om verksamheten. För att säkra vår egen verksamhet och för att säkerställa att lärosätena ska ha fysiska förutsättningar för att fortsätta med utbildning och forskning även i kristid jobbar vi nu med frågor kring vår roll i totalförsvaret, upprättar kontinuitetsplaner på kort och lång sikt, samt stärker vår cybersäkerhet ytterligare.

Utmaningarna blir allt fler och vi kommer att behöva vara ständigt redo att hantera dessa på ett effektivt sätt – samtidigt som vi håller hårt fast vid våra åtaganden vad gäller hållbarhet och att leverera värde till våra kunder.

Caroline Arehult
Verkställande direktör



Uppgraderad färdplan för ett fossilfritt Sverige

Akademiska Hus är en av parterna som har skrivit under bygg- och anläggningssektorns uppgraderade färdplan som tagits fram inom ramen för Fossilfritt Sverige. I planen förtydligas hur sektorn avser arbeta för att nå det nationella klimatmålet om nettonollutsläpp av växthusgaser 2045. Färdplanen visar också vad som krävs av politiken för att understödja arbetet. Genom att samtliga medverkande aktörer förbinder sig till konkreta åtaganden utifrån aktörens roll och rådighet, säkras att målen i färdplanen omsätts i handling.

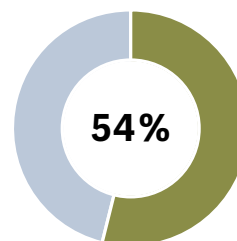
– Den uppgraderade färdplanen ger branschen ett viktigt och tydligt fokus på att det är dags att höja tempot med att sänka utsläppen. Akademiska Hus klimatarbete nämns som en förebild, vilket ger oss än mer motivation att fortsätta på den inslagna vägen, säger Erik Florman, hållbarhetschef på Akademiska Hus.

Fossilfritt Sverige startades på initiativ av regeringen 2015 inför FN:s klimatomöte i Paris och samlar aktörer i form av företag, kommuner, regioner och organisationer som ställer sig bakom deklarationen om att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer. Akademiska Hus är en av aktörerna som har varit med sedan starten.



EU:S TAXONOMI

54 procent av Akademiska Hus omsättning klassas som hållbar enligt EU:s taxonomiförordning. Byggnaderna som genererar denna omsättning är förenliga med de tekniska krav som finns för att bidra till miljömål 1 Begränsa klimatförändringarna, genom detta klassas de som miljömässigt hållbara.



MEDARBETARE GES MÖJLIGHET ATT BIDRA SOM VOLONTÄR

Behovet av volontärer för att hjälpa utsatta människor i Sverige ökar konstant. Akademiska Hus vill därför ge engagerade medarbetare möjlighet att genom etablerade hjälporganisationer bidra till en bättre tillvaro för människor i utsatta situationer. Från 1 mars erbjuds alla medarbetare möjlighet till volontärbete på betald arbetstid upp till 16 timmar per år.

– Vi tycker det är viktigt att vi alla bidrar till ett bättre samhälle och vi vill ge möjlighet för Akademiska Hus medarbetare att kunna hjälpa till där det finns behov, säger Marie Hallander Larsson, HR-direktör.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 jan–mars	2023 jan–mars	Rullande 12 mån april 23– mars 24	2023 helår
Hysesintäkter	1 992	1 897	7 607	7 511
Övriga förvaltningsintäkter	27	31	135	139
Summa fastighetsintäkter	2 019	1 928	7 742	7 651
Driftkostnader	-374	-405	-1 276	-1 308
Underhållskostnader	-44	-29	-188	-174
Fastighetsadministration	-140	-117	-686	-662
Övriga förvaltningskostnader	-40	-36	-174	-170
Summa fastighetskostnader	-597	-587	-2 324	-2 314
DRIFTÖVERSKOTT	1 422	1 341	5 417	5 336
Centrala administrationskostnader	-16	-16	-68	-68
Utvecklingskostnader	-11	-9	-56	-54
Ränteintäkter	94	51	232	188
Räntekostnader	-356	-217	-1 195	-1 056
Tomträttsavgälder	-21	-21	-82	-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 112	1 128	4 248	4 264
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	353	-354	-2 768	-3 475
Värdeförändring finansiella instrument	-20	-99	-219	-298
RESULTAT FÖRE SKATT	1 445	675	1 261	491
Skatt	-293	-139	-338	-184
PERIODENS RESULTAT	1 152	536	923	307
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 152	536	923	307

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2024 jan–mars	2023 jan–mars	Rullande 12 mån april 23– mars 24	2023 helår
Periodens resultat	1 152	536	923	307
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-61	-194	-141	-274
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	13	34	19	40
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	-6	-6
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-48	-160	127	-239
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 104	376	796	68
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 104	376	796	68

Kommentar: Rörelseresultat

FÖRSTA KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har minskat med 16 Mkr och uppgick till 1 112 Mkr (1 128). Det i princip oförändrade resultatet består av ett ökat driftöverskott om 81 Mkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av indexerade hyror. Det ökade driftöverskottet motverkas av ett högre räntenetto om -96 Mkr. Det ökade räntenettet förklaras av de stigande marknadsräntorna som successivt slår igenom i räntenettet, vilket ökar kostnaden för lån till rörlig ränta. Den totala värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter var positiv och uppgick till 353 Mkr (-354), vilket är en följd av förändrade marknadshyror, pågående projekt och justerade kostnadsschabloner.

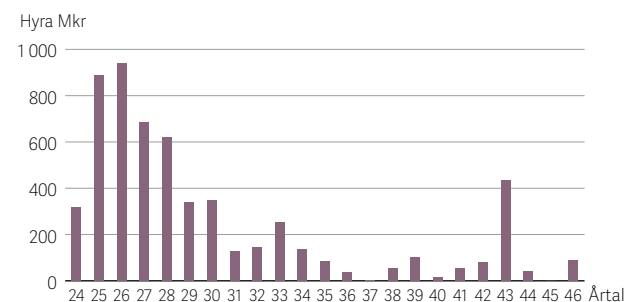
HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna har ökat med 95 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 992 Mkr (1 897). Index har bidragit med en ökning om cirka 90 Mkr och driftsättningar bidrar med cirka 40 Mkr framför allt hänförligt till Natrium i Göteborg. Vidaredebitering av mediakostnader minskar med 40 Mkr, och förklaras av ett lägre elpris. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,4 procent jämfört med föregående år.

UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,8 procent (2,9 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 225 Mkr på årsbasis (225 vid årsskiftet). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



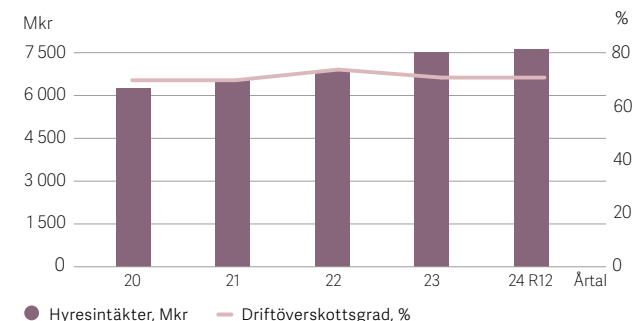
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har minskat med 31 Mkr, där minskningen beror på lägre mediakostnader med 45 mkr som en effekt av sjunkande elpriser, medan tillsyn och skötsel ökat med 13 Mkr. Av driftkostnaderna om 374 Mkr (405) utgör mediaförsörjning 246 Mkr (291) vilket motsvarar 247 kr/kvm (236) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 127 Mkr (114) och ökningen är främst en effekt av ökade kostnader för snöröjning och inhyrd driftpersonal. Underhållskostnaderna ökade med 15 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 44 Mkr (29). Ökningen beror huvudsakligen på fuktrelaterade skador.

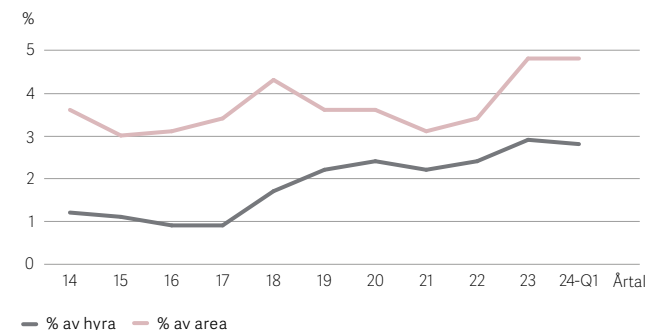
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 23 Mkr och uppgick till 140 Mkr (117). Ökningen är framförallt hänförlig till ökade personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar, tillkommande personal samt tillfälligt inhyrd personal. IT-kostnader har också ökat i kvartalet och förklaras med att större delen av årets IT-utrustning införskaffats i början på året. Utvecklingskostnader har ökat något och uppgick till 11 Mkr (9).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



VAKANSGRAD



RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 262 Mkr (166) för perioden, vilket motsvarar en räntesats på 3,39 procent (2,57), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 33 Mkr (30) ingår. Det ökade räntenettet förklaras av de stigande marknadsräntorna som successivt slår igenom i räntenettet, och då framförallt den högre stiborräntan som ökar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 14.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2024 jan-mars	2023 jan-mars	2023 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,81	2,70	3,34
Räntenetto ränteswappar, %	-0,42	-0,13	-0,22
Räntenetto, %	3,39	2,57	3,12
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,24	1,27	0,91
Total finansieringskostnad, %	3,63	3,84	4,03

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

I kvartalet uppgick de resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter till 353 Mkr (-354) varav 3 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till 0 Mkr (-759). Övriga värdeförändringar uppgick till 350 Mkr (401) vilket främst är hänförlig till förändrade marknadsnyror, pågående projekt och justerade kostnadsschabloner.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är totalt sett små för första kvartalet och uppgick till -20 Mkr (-99). Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen

i skuldportföljen, där cirka 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs därmed delvis av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokering ränterisken till olika delar av avkastningskurvan, i en strävan att uppnå en så effektiv ränteriskhantering som möjligt, varierar resultatpåverkan från värdeförändringarna med hur marknadsräntor på olika delar av avkastningskurvan förändras.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

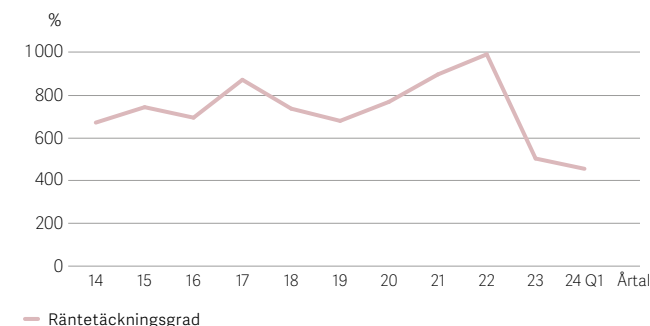
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,17 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 3,50 procent per sista mars, se diagram ovan till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 455 procent (885), se diagram till höger. Nedgången från tidigare mycket höga nivåer förklaras av det högre ränteläget som får genomslag i räntenettet.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADER



Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	4	3
Förvaltningsfastigheter	115 511	115 356	114 600
Tomträtter	2 663	2 663	2 663
Inventarier och installationer	35	33	34
Derivatinstrument	3 675	2 481	3 966
Övriga långfristiga fordringar	377	410	379
Summa anläggningstillgångar	122 263	120 948	121 645
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	88	50	47
Övriga kortfristiga fordringar	2 212	1 995	2 085
Summa kortfristiga fordringar	2 300	2 045	2 132
Likvida medel			
Likvida medel	5 459	9 406	6 716
Summa likvida medel	5 459	9 406	6 716
Summa omsättningstillgångar	7 759	11 451	8 849
SUMMA TILLGÅNGAR	130 022	132 398	130 494

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	63 618	65 729	62 515
SKULDER			
Lån	34 595	33 804	34 561
Derivatinstrument	835	1 486	1 289
Uppskjuten skatt	16 686	16 886	16 488
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 663	2 663
Övriga långfristiga skulder	414	830	412
Summa långfristiga skulder	55 193	55 669	55 413
Lån	5 148	6 503	6 014
Derivatinstrument	2	25	140
Övriga kortfristiga skulder	6 061	4 472	6 412
Summa kortfristiga skulder	11 212	11 001	12 566
Summa skulder	66 404	66 670	67 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 022	132 398	130 494

Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2023-01-01	2 135	2 135	211	93	60 778	65 353
Summa totalresultat, jan–mars 2023	—	—	-160	—	536	376
EGET KAPITAL 2023-03-31	2 135	2 135	52	-93	61 314	65 729
Utdelningar ¹⁾	—	—	—	—	-2 905	-2 905
Summa totalresultat, apr–dec 2023	—	—	-75	-5	-229	-309
EGET KAPITAL 2023-12-31	2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
Summa totalresultat, jan–mars 2024	—	—	-48	—	1 152	1 104
EGET KAPITAL 2024-03-31	2 135	2 135	-71	88	59 331	63 618

1) Utdelning om 2 905 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 26 april 2023.

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 511 Mkr, en ökning med 911 Mkr mot årsskiftet. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 350 Mkr (-358), vilket motsvarar en procentuell ökning med 0,3 procent mot årsskiftet (-0,3). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 588 Mkr (424), förvärv om 0 Mkr (10) samt försäljningar om -27 Mkr (-91) i bokfört värde. Försäljningarna i kvartalet avser försäljning av mark i Flemingsberg.

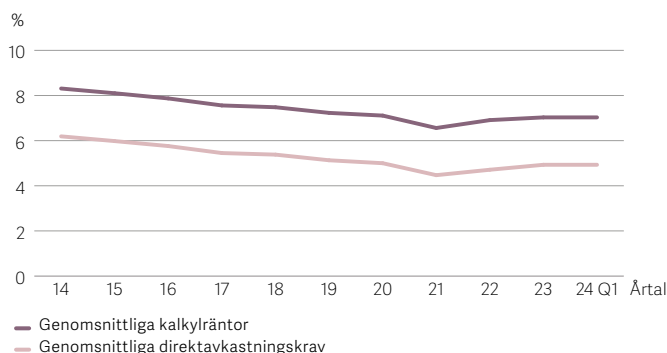
Under årets första kvartal har positiva indikationer skymtats på fastighetsmarknaden men osäkerhet råder fortfarande främst hänförligt till finansiering och framtida konjunkturläge. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat något de senaste månaderna men köparna är fortsatt avvaktande och inväntar rätt objekt vilket håller nere volymen. Därav bedöms direktavkastningskraven inte förändrats nämnvärt sedan årsskiftet och Akademiska Hus lämnade direktavkastningskraven och kalkylräntorna oförändrade under första kvartalet. Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,93% (4,93) och 7,03% (7,03), där jämförelsesiffrorna avser årsskiftet.

Marknadsvärdet fastställs genom att företagets samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal, där direktavkastningskrav och schablonkostnader stäms av med externa värderingsinstitut. Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde med fokus på typfastigheter. Värdeskillnaden mellan den interna och den externa värderingen var vid senaste värderingstillfället 2,8 procent där externvärderarna bedömde ett lägre värde. Värdeskillnaderna är främst hänförliga till olika bedömningar av direktavkastningskrav och marknadshyra.

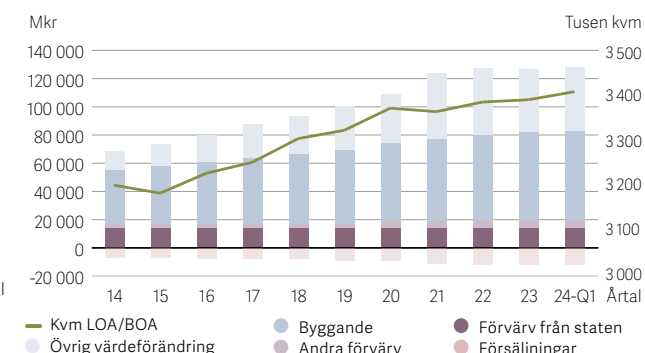
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2024 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 600	115 371	115 371
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	588	424	2 684
+ Förvärv	—	10	115
- Försäljningar	-27	-91	-91
± Marknadsvärdeförändring	350	-358	-3 479
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	-759	-4 040
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	—	—
Varav värdeförändring på grund av förändrat inflationsantagande	—	—	416
Varav övrig värdeförändring	350	401	145
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	115 511	115 356	114 600

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2024-03-31

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan drift-överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter	76	310	0,3	-76	-310	-0,3
Vakanser	-72	-1 028	-0,3	72	1 028	0,3
Driftkostnader	-13	-129	-0,1	13	129	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-64	-0,1	8	64	0,1
Kalkylränta	—	-7 862	-6,8	—	7 744	7,6
Direktavkastningskrav	—	-10 326	-8,9	—	15 861	13,7

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har varit mycket begränsat och inga obligationsemissioner har därför genomförts under kvartalet. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var outnyttjade per sista mars. Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken, EIB, om 1 200 Mkr, som tecknades i december 2021, fortsatt outnyttjad. Obligationsemissionerna under föregående år, de bekräftade kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har medfört en mycket god likviditetsreserv i Akademiska Hus. Kortfristig finansiering under ECP-programmet är oförändrad under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista mars till 36 186 Mkr. Det motsvarar en ökning med 889 Mkr sedan årsskiftet. Soliditeten uppgick till 48,9 procent (49,6).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Bruttolåneskuld	-39 743	-40 308	-40 574
Säkerhet för derivat, netto	-2 502	-828	-2 125
Likvida medel	5 459	9 406	6 716
Övriga kortfristiga fordringar	600	652	686
Summa nettolåneskuld	-36 186	-31 077	-35 297
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-33 679	-31 450	-32 810

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista mars uppgick till 9,2 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista mars uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 5,6 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, mars 2024	Räntebindning, år, dec 2023	Kapitalbindning, år, mars 2023	Kapitalbindning, år, dec 2023
Grundportfölj	3,9	4,1	7,9	7,9
Lång portfölj	18,5	18,7	18,5	18,7
Total portfölj	5,6	5,9	9,2	9,2

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2024	17 069	5 084
2025–2029	6 369	12 521
2030–2034	7 250	5 195
2035–2039	2 385	4 550
2040–2044	3 336	6 412
2045–2049	705	3 351
TOTAL	37 114	37 114

I tabellen ovan visas nominella belopp.

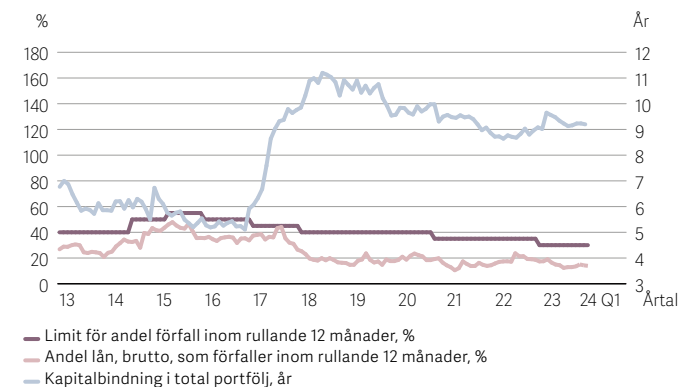
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2024-03-31
Refinansieringsrisk		
andel lånefall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	13,7
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	3,9
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	10,7
andel realränteb obligationer	Max 5% av totalportfölj	1,7
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfylt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfylt

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



PROJEKT

Projektportföljen har ökat sedan årsskiftet med 600 Mkr till 10 300 Mkr varav huvuddelen planerade projekt. Ökningen förklaras av att ett projekt tillkommit och att några har fått en utökad omfattning.

En projektportfölj med färre nybyggnadsprojekt är i linje med vår inriktning att gå mer mot ombyggnationer och att de nybyggnationer som genomförs i huvudsak kommer att vara studentbostäder. Beloppsmässigt återfinns huvuddelen av portföljen i Göteborg med ett antal större ny- och ombyggnadsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2024-03-31	2023-12-31
Beslutade projekt	6 800	6 700
Planerade projekt	3 500	3 000
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	10 300	9 700
varav redan investerat i pågående projekt	-3 400	-3 000
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	6 900	6 700

De olika investeringarna kategoriseras i:

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



KTH KEMI - KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN

En omfattande upprustning av KTH Kemi, en byggnad från 1921 har färdigställts under kvartalet. Ombyggnationen har gjorts för att skapa en mer kreativ och flexibel miljö för studenter, forskare och företag. Här finns numera även ett nytt gemensamt forskningslabbar för att främja kunskapsutbytet mellan olika institutioner och forskargrupper. Projektet har omfattat 5 400 kvadratmeter.

BESLUTADE PROJEKT

Projektname	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Konstnärliga	Göteborg	Utbildning	1 953	82	22	Guld	33 000	2028-Q2	Göteborgs Universitet
Cassoipeia	Lund	Bostad	1 046	—	12	Silver	19 500	2027-Q3	Akademiska Hus
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	97	26	Guld	9 200	2027-Q1	Göteborgs Universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	93	74	Silver	10 000	2024-Q4	Akademiska Hus
Albano exploatering och mark	Stockholm	Utbildning	311	ET ¹⁾	100	Silver	—	2024-Q3	Stockholms Universitet
Nobels väg 3/CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	278	—	11	Silver	—	2025-Q4	Karolinska Institutet
Hus K	Umeå	Utbildning	272	100	66	Guld	6 500	2025-Q1	Umeå Universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	—	37	Silver	—	2025-Q1	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	8	31	Silver	—	2025-Q1	Karolinska Institutet
Projekt under 100 Mkr			1 601						
Totalt			6 800		45		78 200		

1) avser exploaterings- och detaljplaneprojekt därmed saknas hyresavtalskoppling.

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 445	675	491
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-636	238	3 277
Betald skatt	-419	-591	-1 317
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	390	322	2 451
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	173	-214	-388
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-691	-195	819
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-128	-88	2 882
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-555	-393	-2 684
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	-10	-115
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	30	95	95
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-2	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	2	-1	31
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	22	-23	-28
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-504	-334	-2 711
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	3 569	7 440	18 931
Återbetalning av lån	-4 506	-4 835	-17 847
Realiserade derivat samt CSA	312	166	1 309
Utbetald utdelning	—	—	-2 905
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-625	2 771	-512
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 257	2 349	-341
Likvida medel vid periodens ingång	6 716	7 057	7 057
Likvida medel vid periodens slut	5 459	9 406	6 716

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 390 Mkr (322).

Investeringsverksamhetens kassaflöde har minskat med 170 Mkr jämfört med motsvarande period 2023 beroende på högre nyinvesteringar i förvaltningsfastigheter. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -555 Mkr (-393).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -625 Mkr (2 771). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat jämfört med föregående år. Detta beror framförallt av nettoamortering i år jämfört med nettoupplåning förra året.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -1 257 Mkr (2 349).

Kvartalsöversikt*

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Hyresintäkter	1 992	1 913	1 844	1 858	1 897	1 761	1 740	1 726	1 727
Driftöverskott	1 422	1 161	1 460	1 375	1 341	1 246	1 331	1 307	1 259
Förvaltningsresultat	1 112	852	1 149	1 135	1 128	1 036	1 158	1 179	1 117
Värdeförändring fastigheter	353	-2 686	-611	177	-354	-2 249	-1 654	1 482	3 529
Periodens resultat	1 152	-1 751	442	1 080	536	-970	-377	2 627	4 211

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Lokalarea, kvm ¹⁾	3 407	3 404	3 390	3 384	3 386	3 397	3 397	3 389	3 372
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	115 511	114 600	116 288	116 224	115 356	115 371	116 812	117 791	116 499
Investeringar i fastigheter, Mkr	588	894	674	692	424	809	564	531	647
Fastighetsförvärv, Mkr	—	105	—	—	10	0	110	-	-
Fastighetsförsäljningar, Mkr	-27	—	—	—	-91	0	-	-714	-
Driftöverskottsgrad, % ²⁾	70,0	69,7	72,6	72,4	73,0	74,0	72,4	71,3	70,6
Direktavkastning, %	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8	4,8	4,7	4,6	4,6
Totalavkastning, %	2,4	1,7	2,2	1,2	2,3	5,8	12,5	16,4	20,0
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	2,8	2,9	2,6	2,6	2,6	2,4	2,3	2,3	2,4

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

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

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024	2023				2022			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Soliditet, %	48,9	47,9	48,0	48,1	49,6	50,2	49,7	50,8	51,2
Nettolåneskuld, Mkr	-36 186	-35 297	-32 767	-34 067	-31 077	-30 578	-31 312	-31 274	-31 553
Belåningsgrad, %	31,3	30,8	28,2	29,3	26,9	26,5	26,8	26,6	27,1
Nettoskuldkvot, ggr ⁴⁾	6,9	6,9	6,3	6,7	6,2	6,2	6,5	6,8	6,9
Räntetäckningsgrad, %	455	503	538	723	885	990	1 008	996	927
Total finansieringskostnad, %	3,6	4,0	2,9	2,8	3,8	-2,5	-4,0	-7,7	-7,1
Räntebindningstid, år ⁵⁾	5,6	5,9	5,8	5,7	6,4	6,1	6,5	6,5	7,9
Avkastning på operativt kapital, %	2,5	1,7	2,2	1,0	2,3	6,3	13,3	17,3	20,8

4) Nettoskuldkvot, ggr - Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive räntenetto. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

5) Räntebindningstid, år - Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång för total portfölj.

6) Beräknas på rullande tolv månader.

* För definition av resterande nyckeltal hänvisas till Akademiska Hus Årsredovisning 2023.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	2 040	1 997	7 719
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-697	-694	-2 932
DRIFTÖVERSKOTT	1 342	1 303	4 787
Centrala administrationskostnader	-16	-16	-65
Utvecklingskostnader	-11	-9	-54
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-394	-392	-1 583
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	921	886	3 085
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	490
Ränteintäkter	94	51	188
Räntekostnader	-389	-247	-1 198
Värdeförändring finansiella instrument	-20	-99	-298
Bokslutsdispositioner	—	—	571
RESULTAT FÖRE SKATT	606	590	2 838
Skatt	-140	-123	-551
PERIODENS RESULTAT	467	467	2 288
Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 Helår
Periodens resultat	467	467	2 288
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassafördessäkringar	-61	-194	-274
Skatt hänförlig till kassafördessäkringar	13	34	40
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-48	-160	-234
PERIODENS TOTALRESULTAT	419	307	2 054

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	4	3
Förvaltningsfastigheter	49 818	49 094	49 645
Inventarier och installationer	35	33	34
Andelar i koncernföretag	1	1	112
Derivatinstrument	3 675	2 481	3 966
Övriga långfristiga fordringar	377	410	379
Summa anläggningstillgångar	53 908	52 023	54 138
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	27	4	25
Derivatinstrument	88	50	47
Övriga kortfristiga fordringar	2 212	1 994	2 085
Likvida medel	5 459	9 406	6 704
Summa omsättningstillgångar	7 786	11 454	8 861
SUMMA TILLGÅNGAR	61 694	63 478	62 999
Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 608	10 349	9 190
Obeskattade reserver	2 317	2 888	2 317
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	34 595	33 804	34 561
Derivatinstrument	835	1 486	1 289
Uppskjuten skatt	2 679	2 648	2 629
Övriga långfristiga skulder	441	810	442
Summa långfristiga skulder	38 550	38 748	38 920
Kortfristiga skulder			
Lån	5 148	6 503	6 014
Derivatinstrument	2	25	140
Övriga kortfristiga skulder	6 068	4 964	6 418
Summa kortfristiga skulder	11 218	11 492	12 572
Summa skulder	49 768	50 240	51 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 694	63 478	62 999

Övrig information

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

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

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

RISKHANTERING

Akademiska Hus väsentliga risker finns beskrivna på sidorna 36–39 i årsredovisningen 2023. Ingen väsentlig förändring har skett i bolagets risker efter årsredovisningens publicerande. Därmed ser vi ingen risk i att bolagets förmåga att fortleva (going concern) har påverkats.

FINANSNETTOS SAMMANSÄTTNING, MKR

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-325	-206	-1 070
Räntenetto derivat	36	10	73
Övriga räntekostnader	-6	0	-13
Aktiverade räntekostnader projekt	33	30	142
Totalt räntenetto	-262	-166	-868
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	166	-45	-42
-realiserade	-65	-19	-173
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-121	-35	-83
Totala värdeförändringar	-20	-99	-298
Tomträttsavgäld	-21	-21	-82
Redovisat finansnetto	-303	-286	-1 248

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 26 april 2024

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni	9 juli 2024
Delårsrapport jan-sep	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	Februari 2025
Årsredovisning 2024	Mars 2025

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

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