

1 JANUARI – 31 MARS 2019

Högre värdeförändringar ger ökat resultat

Akademiska Hus resultat ökar jämfört med föregående år till följd av högre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Även driftöverskottet ökar gentemot jämförelseperioden. Under kvartalet har en rad satsningar genomförts som skapar attraktiva campusområden och stärker bolagets kundleverans. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- I mars delades priset Årets Bygge ut. Vinnare blev ett av Europas största forskningslabbar – Biomedicum – som Akademiska Hus har uppfört åt Karolinska Institutet i Solna. Årets Bygge är samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda tävling, som lyfter fram exempel på det bästa byggsektorn presterar i kvalitet, samarbete i projektet, ekonomi och form under året.
- Under perioden påbörjade Akademiska Hus bygget av 108 nya lägenheter på Ultuna som ska ge 132 studenter och forskare ett campusnära boende. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och bidrar till SLU:s arbete med att uppfylla sitt uppskattade studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren. Akademiska Hus investerar 193 miljoner kronor i projektet.
- Sveriges ledande fastighetsbolag, däribland Akademiska Hus, har tillsammans med förvaltningsbolaget Fastighetsägarna Service tagit initiativ till en digital accessplattform. Genom det gemensamt finansierade bolaget Accessy vill grundarna skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar där fastighetsägare enkelt kan fördela access, rättigheter och behörigheter till låsta utrymmen som kontor, mötesrum, lokaler eller lägenheter. Förutom en förbättrad funktionalitet ökar också säkerheten genom att man får bättre kontroll över vem som vistas i fastigheten och när.
- Akademiska Hus har tecknat avtal med Sverige lantbruksuniversitet (SLU) om försäljning av stallarna vid Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum (VHC) på Campus Ultuna i Uppsala för 355 miljoner kronor. Stallarna utgör cirka 10 000 kvadratmeter av VHC:s totala yta.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – mars

- Hysesintäkterna uppgick till 1 533 Mkr (1 489).
- Driftöverskottet uppgick till 1 079 Mkr (1 037), vilket är en ökning med 42 Mkr.
- Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 965 Mkr (961).
- Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 049 Mkr (263) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 1,2 procent (0,3).
- Total finansieringskostnad uppgick till -291 Mkr (-266) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -197 Mkr (-207).
- Resultatet före skatt uppgick till 1 817 Mkr (1 017) och periodens resultat till 1 437 Mkr (784).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 829 Mkr (679).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 5,0 procent (5,3) för de senaste 12 månaderna.



AKADEMISKA HUS

Detta är Akademiska Hus

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

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

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

KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 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 långa kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på alla nytecknade kontrakt är vid kvartalets utgång 10,4 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden

är 6,4 år (6 vid årsskiftet). Den ekonomiska vakansen utgör 2,3 procent (1,7 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta uppgår till 5,2 procent (5,2 vid årsskiftet). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996 och den högsta kortfristiga ratingen på P-1 från Moody's sedan januari 2017. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning och vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

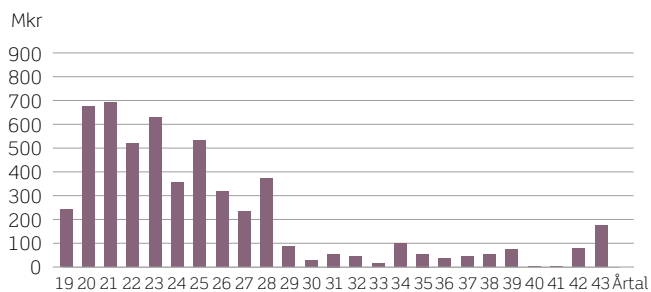
P-1

Moody's short term rating, January 19

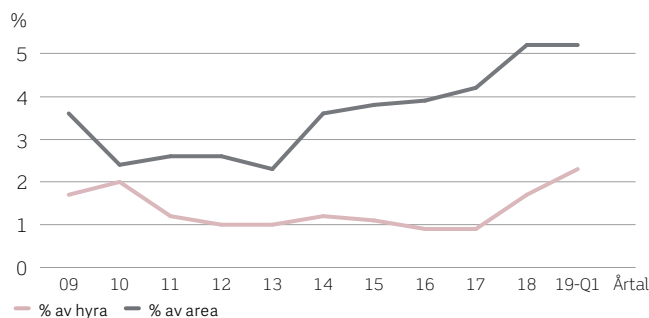
AA

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook. September 18

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2019 jan–mars	2018 jan–mars	Rullande 12 mån. apr 18– mars 19	2018 helår	2017 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 574	1 542	6 148	6 117	5 806
Driftöverskott, Mkr	1 079	1 037	3 980	3 938	3 829
Resultat före skatt, Mkr	1 817	1 017	6 617	5 818	8 311
Värden per 2019-03-31					
Soliditet ¹	45,2	43,9	45,2	45,8	43,3
Avkastning operativt kapital, % ¹	*	*	5,3	5,5	5,9
Avkastning eget kapital, %	*	*	12,3	11,2	17,7
Räntetäckningsgrad, % ¹	*	*	750	736	871
Belåningsgrad, %	36,0	35,1	36,0	35,4	34,3
Direktavkastning fastigheter, % ^{1,2}	*	*	5,0	5,1	5,5
Direktavkastning fastigheter, % ^{1,3}	*	*	4,7	4,7	5,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	87 388	81 380	87 388	85 865	80 444

Ägarens finansiella mål:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).
- Utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

För närvarande pågår en översyn av ägarens finansiella mål, beslut fattas på årsstämman 29 april.

*Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

¹ Värden för 2019 är exkl redovisningseffekt av IFRS 16 ² exkl fastigheter under uppförande ³ inkl fastigheter under uppförande

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Prisade Biomedicum ger plats för fler på Campus Solna

I mars delades det prestigefyllda priset Årets Bygge ut. Och vinnare blev Biomedicum, ett av Europas största forskningslabbsom vi har uppfört åt Karolinska Institutet i Solna. Jag ser det som ett kvitto på att vi levererar det vi lovar, med hållbarhet, kvalitet och en god arbetsmiljö i fokus. Och inte minst att vi kunde åstadkomma detta tack vare välfungerande interna processer och ett mycket gott samarbete med vår kund.

Biomedicum är vårt enskilt största byggprojekt hittills och är också ett av Europas största experimentella forskningslabbsom där nu stora delar av KI:s verksamhet har flyttat in. Detta har frigjort nära 45 000 kvadratmeter på campus Solna – en unik vakans i ett område som ingår i ett av världens starkaste life science-kluster. Det är nu möjligt för företag med koppling till medicin och hälsa att etablera sig på området. Intresset vi mött är minst sagt rekordstort och flera avtal är redan påskrivna.

Startskott för fler studentbostäder i Uppsala

Campusnära studentbostäder är eftertraktade och ger stora värden för hela området. Vi har nu startat bygget av Hydra - 108 nya lägenheter på Ultuna för 132 studenter och forskare. Här planeras också för solceller på taket som ska täcka en stor del av husets energibehov. Satsningen ska stärka Uppsalas attraktivitet som studentstad och bidra till SLU:s arbete med att uppfylla sitt uppskattade studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren.

Höjda konstambitioner

För att skapa ett levande campus behövs många funktioner, där inte minst konst kan ge miljöerna nya dimensioner. Vi har nu fördjupat vårt samarbete med Statens konstråd för att se till att konsten får ta ännu mer plats i utvecklingen av våra campusområden. Framöver kommer vi att investera minst 10 miljoner kronor per år i konst vid landets universitet och högskolor och Akademiska Hus blir därmed det första statliga fastighetsbolaget som förverkligar det nya politikområdet för ökat fokus på konst när staten bygger. Vi har genom ett långt samarbete med Statens konstråd en av de största samlingarna av offentlig konst i Sverige med cirka 700 permanenta verk i vårt fastighetsbestånd. Tillsammans med Statens konstråd vill vi nu bryta ny mark för hur konst kan bidra i forsknings- och lärandemiljöer.

Branschgemensam satsning på digitala nycklar

Akademiska Hus har tillsammans med ett antal av branschens ledande fastighetsbolag och förvaltningsbolaget Fastighetsägarna Service tagit initiativ till en digital accessplattform. Genom det gemensamt finansierade bolaget Accessy vill vi skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar. En del av fastighetsägarens nya verklighet handlar om att hantera flöden av leveranser in i fastigheter, samtidigt som hyresgäster idag önskar mer tjänster kopplade till sin arbetsplats. Det kan handla om att få tillgång till arbetsplatser i co-working eller att hyra ett extra



Foto: Jean-Baptiste Béanger

Det prestigefyllda priset Årets Bygge har delats ut. Vinnare blev ett av Europas största forskningslabbsom Akademiska Hus har uppfört åt Karolinska Institutet i Solna.

konferensrum. Det finns också ett behov av att på ett säkert sätt ge besökare, leverantörer eller entreprenörer en tillfälligt access till en fastighet. Med digital access genom Accessy kommer vi kunna leverera en bättre kundupplevelse samtidigt som vi automatiserar tidsödande nyckelhantering. Jag tycker att Accessy AB är ett väldigt bra exempel på hur vi kan medverka till en förändring som både gynnar våra kunder, vår egen verksamhet och branschen i stort.

Akademiska Hus säljer del av fastighet

Vi har tecknat avtal med SLU om försäljning av stallarna vid Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum (VHC) på Campus Ultuna för 355 miljoner kronor. År 2014 invigdes den 53 000 kvadratmeter stora byggnaden, som rymmer utbildnings- och forskningslokaler samt Sveriges enda universitetsdjursjukhus med tillhörande stallar. Stallarna som är en väldigt specialiserad del, där verksamheten utgörs av djurhållning, utgör cirka 10 000 kvadratmeter av VHC:s totala yta.

Periodens resultat

Driftöverskottet för perioden har ökat något i jämförelse med föregående år och uppgick till 1 079 Mkr. Periodens resultat uppgick till 1 437 Mkr, ett ökat resultat jämfört med föregående år, detta till följd av högre värdeförändringar i fastighetsbeståndet.



Kerstin
Lindberg Göransson

Verkställande direktör

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

En attraktiv fastighetsmarknad

Fastighetsbranschen gynnas av det låga ränteläget och efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög.

OMVÄRLDEN

Under 2018 dämpades stämningläget på de finansiella marknaderna till följd av de svagare konjunktutsikterna. Till ljuspunkterna under årets första kvartal hör framsteg i handelsförhandlingarna mellan USA och Kina där en överenskommelse förefaller vara inom räckhåll. Konjunkturstatistik har dock fortsatt visa svaghetstecken och fokus har riktats mot Europa där ytterligare nedreviderade tillväxtprognoser nu pekar mot en tillväxttakt kring en procent för 2019. En dämpad global efterfrågan utgör en delförklaring men även tillfälliga regelförändringar inom bilindustrin har haft en negativ inverkan på europeisk industriproduktion under perioden. Den svagare utvecklingen i omvärlden har medfört en viss dämpning även vad gäller utsikterna för svensk ekonomi. En förhållandevis god konjunktur består dock i dagsläget där den fortsatt svaga kronan bidrar. Med sänkta förväntningar avseende tillväxt och även inflationstakt har världens centralbanker antagit en mer försiktig hållning till penningpolitiken. Räntor har därför sjunkit under kvartalet vilket har utgjort visst stöd för en stark börsutveckling.

RÄNTEMARKNADEN

Den amerikanska centralbanken (Fed) höjde som förväntat räntan i december 2018. I USA har konjunktursignalerna varit blandade men tillväxtprognoser har justerats ned något även för den amerikanska ekonomin. Såväl Fed som den europeiska centralbanken (ECB) har tagit intryck av de svagare tillväxtutsikterna, vilket har föranlett dem att sänka sina ränteprognoser och därmed prognostisera inte längre någon räntehöjning under 2019 från vare sig Fed eller ECB. Kommunikationen från centralbankerna har indikerat att möjligheterna till en åtstramande penningpolitik är begränsade. Långräntor har fallit på beskeden och i Tyskland handlades under slutet av kvartalet en tioårig statsobligation till negativ ränta för första gången sedan 2016.

Till skillnad från Fed och ECB signalerar Riksbanken fortsatt en räntehöjning efter sommaren i år. För svensk del har dock inflationsutvecklingen varit svagare än förväntat och i kombination med signaler om en något lägre tillväxt värderar räntemarknaden en förhållandevis låg sannolikhet för räntehöjning från Riksbanken i år.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden har utvecklats väl under årets inledande kvartal. Tillgången till finansiering är fortsatt god då alternativa avkastningsformer är färre i rådande lågräntemiljö. Under kvartalet har ett flertal större transaktioner genomförts vilket har lett till en stark start på årets transaktionsmarknad. Ackumulerat per den sista mars uppgår transaktionsvolymen till 31 miljarder kronor vilket är en

ökning om 9 miljarder kronor, cirka 40 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kontor är hittills det mest handlade segmentet med cirka 40 procent av volymen, före logistik/industri och bostäder som båda stod för cirka 20 procent vardera. Segmentet samhällsfastigheter har en andel om cirka 6 procent. Bland köparna dominerar privata fastighetsbolag och bland säljarna institutioner och fastighetsfonder. Andelen internationella investerare är något färre än tidigare och stod för 27 procent av transaktionsvolymen, vilket är en minskning från 39 procent under samma period år 2018.

Vakansnivåerna på kontor i storstäderna är alltså väldigt låga och indikerar en fortsatt hög efterfrågan. Precis som tidigare är det främst moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler med hög teknisk standard som efterfrågas på den kommersiella marknaden. Hyresnivåerna är generellt oförändrade jämfört med föregående kvartal. Flertalet fastighetsaktörer tror dock på stigande hyror i Stockholm och Göteborg medan en majoritet förutspår oförändrade nivåer i Malmö. Utvecklingen i regionstäderna följer den i storstäderna med en viss fördröjning. På mindre orter är andelen påbörjad nyproduktion lägre vilket är en funktion av att efterfrågan släpar efter den i stor- och regionstäderna.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

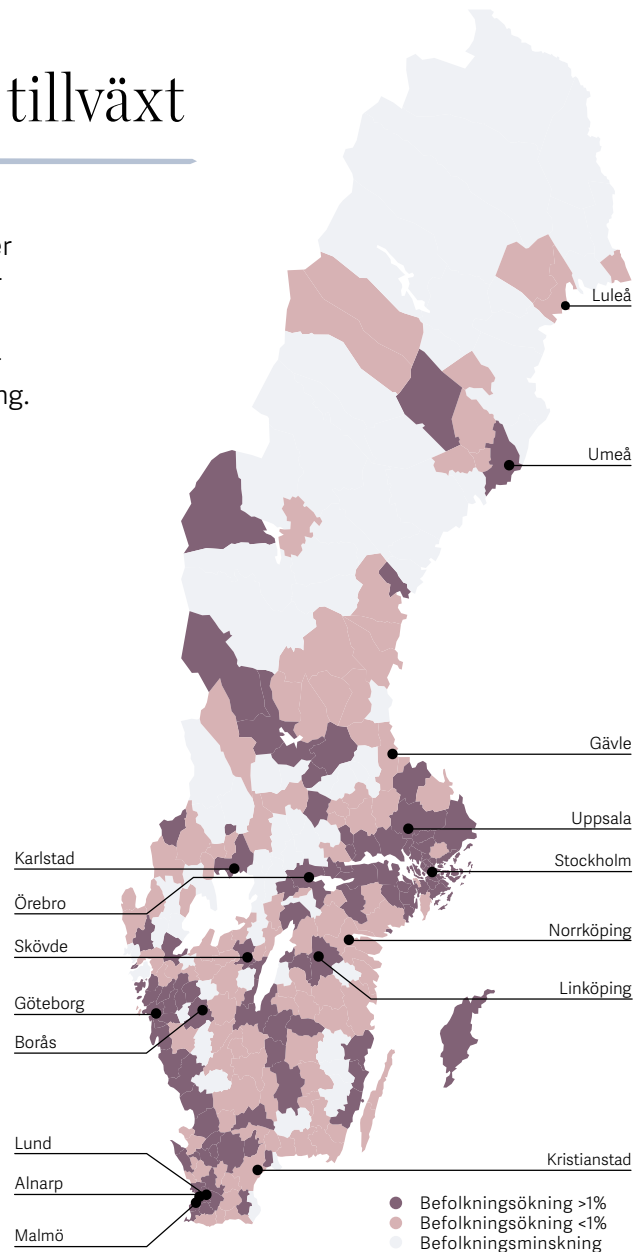
Samhällsfastigheter, det vill säga fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice, ses fortsatt som ett väldigt attraktivt segment bland investerare. Genom långa kontraktstider och hyresgäster med god kreditvärdighet har segmentet ett förhållandevis lågt konjunkturberoende. Investerare ser även till starka underliggande demografiska faktorer, framförallt befolkningstillväxten som bland annat skapar ett ökat investeringsbehov i den offentliga sektorn.

Akademiska Hus är verksamt inom delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning där ett campusområde utgör ett attraktivt mikroläge för utbildning, forskning och relaterad verksamhet. Efterfrågan på lokaler inom ett campusområde beror även på hur väl området är integrerat med staden i övrigt. Genom förbättrad infrastruktur, ökat serviceutbud samt bostadsutveckling stärks campusområdets attraktivitet för både lärosäten och näringsliv. Ett minskat antal ungdomar i universitetsålder och en ökad sysselsättningsgrad har lett till något färre sökanden de senaste åren. Medan antalet sökande till årets vårtermin minskade med en procent blev antalet antagna drygt en procent fler jämfört med föregående år och nådde den högsta noteringen någonsin. På sikt är det främst demografiska faktorer som styr där de sökande årskullarnas storlek väntas öka.

VÅRA UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

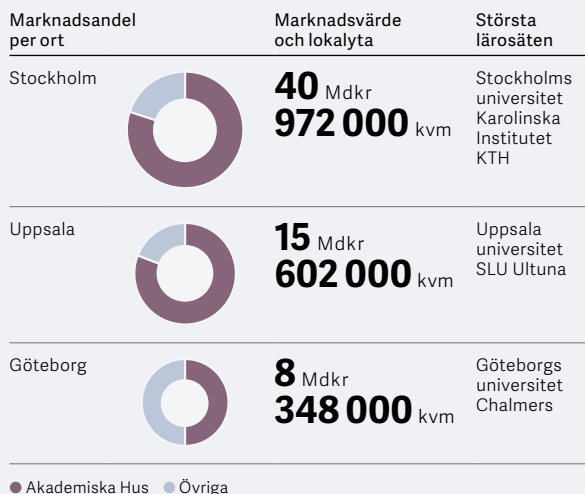
Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 87 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.



Källa: SCB

Våra sex största orter



Källa: Andel 2018, Ekonomistyrningsverket

Vår verksamhet

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden. Därmed bidrar vi till att de svenska lärosätena kan fortsätta att positionera sig och locka till sig studenter och forskare från hela världen.

Vår verksamhet utgår från tre huvudprocesser som säkrar att vi kan nyttja vår samlade kompetens över hela landet - en förvaltningsorganisation, en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling. Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på digital transformation ger en bra grund i vårt fortsatta arbete med att stärka Sverige som kunskapsnation.

FÖRVALTNING

Vårt fastighetsbestånd på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter består främst av högteknologiska forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Fastigheterna ska hålla rätt standard under lång tid, men samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att öka affärsnyttan och värdet för våra kunder.

HÅLLBARHETSINITIATIV TILLSAMMANS MED VÅRA KUNDER

Akademiska Hus har högt uppsatta klimatmål och vi beslutade nyligen om en nollvision vårt klimatavtryck. Vi arbetar ständigt för att hitta energieffektiva lösningar för fastigheterna vi äger och förvaltar, där det både handlar om att använda mindre energi och att använda den rätt. Till år 2025 ska vi halvera mängden levererad energi samtidigt som ett stort fokus ligger på att skapa förnybar energi, bland annat genom solceller.

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att samarbeta med våra kunder i olika hållbarhetsinitiativ. Syftet är inte bara att minska mängden använd energi, utan även att skapa engagemang och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman våra olika kunskaper i ämnet. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Det pågår också en rad innovationsprojekt tillsammans med våra kunder inom dessa områden.

STARTSKOTT FÖR FLER STUDENTBOSTÄDER I UPPSALA

I mars påbörjade Akademiska Hus bygget av 108 nya lägenheter på Ultuna som ska ge 132 studenter och forskare ett campusnära boende. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och bidrar till SLU:s arbete med att uppfylla sitt uppskattade studentbostadsbehov i Ultuna. Lärosätet har som mål att fördubbla antalet studenter till cirka 10 000 inom en tioårsperiod. För att kunna förverkliga det bedömer SLU att man behöver cirka 250-300 nya student- och forskarbostäder på Campus Ultuna.

Bostäderna byggs i en befintlig byggnad vid Ultuna hamn nära natursköna Arrheniusplan som får namnet Hydra. Här skapas varierande boendeformer - från kollektivboende till mindre lägenheter. Hydra blir Akademiska Hus första studentbostäder som utrustas med en egen solcellsanläggning. Anläggningen beräknas producera som minst 59 000 kWh hållbar energi per år och kommer att täcka en stor del av husets interna elbehov, till exempel hissar och belysning. Akademiska Hus investerar totalt 193 miljoner kronor i projektet.



CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

Sveriges lärandemiljöer och campusområden är i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner diskuteras vid alla lärosäten. Campus som är levande under dygnets alla timmar och samspekar med det omgivande samhället är centralt för att Sveriges lärosäten ska vara konkurrenskraftiga. Med vår samlade kunskap och i nära samarbete med våra kunder tar vi fram campusplaner som utvecklar framtidens campusområden.

Helhetsperspektiv för socialt hållbara campus

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränsyta för möten med samhället i övrigt där alla ska känna sig välkomna. Utöver att utveckla effektiva och inspirerande lärandemiljöer möter vi användarnas behov genom att skapa tillgängliga mötesplatser och i samverkan med andra aktörer säkerställa ett attraktivt serviceutbud. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus. Fler student- och forskarbostäder står högt på många lärosätens prioriteringslistor. Campusnära studentbostäder är en av de viktigaste faktorerna för att skapa en levande miljö som är öppen, trygg och inbjudande hela dygnet, alla dagar i veckan.

NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK:

Akademiska Hus har utvecklat en rad ambitiösa mål för att kunna bidra till ett klimatneutralt samhälle. Sammantaget innebär ambitionerna att bolaget ska nå följande mål kring klimatneutralitet:

- Klimatneutral fastighetsdrift till 2025
- Klimatneutral intern verksamhet till 2025
- Klimatneutral projektverksamhet till 2045

Stärkt innovationsförmåga

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Faktorer som digitalisering och internationalisering påverkar undervisning och forskning, och ställer nya krav på både befintliga och framtida kunskapsmiljöer. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. För att förbli en relevant aktör är det också viktigt att bredda tjänsteerbjudandet. Våra campusmiljöer är spännande och tillgängliga mötesplatser för näringsliv, akademi, samhälle och individ. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi bland annat ett koncept för co-working för att kunna erbjuda flexibla och attraktiva arbetsytor där man kan hyra in sig kortare tid.

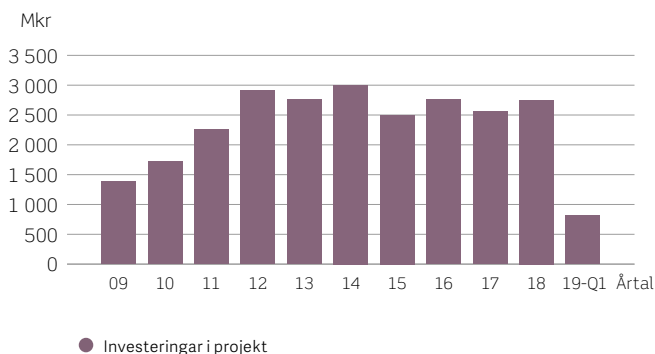
PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 14 miljarder kronor. Byggprojekten utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer och är av varierande karaktär, från mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar. Genom dessa projekt bidrar vi till att långsiktigt säkra lärosätenas lokalbehov för utbildning och forskning. En av våra styrkor är att koordinera och driva de omfattande och komplexa samverkansprocesser som är nyckeln för ett framgångsrikt resultat. Förmågan att bygga hållbart är en viktig konkurrensfördel. I projektenheten är kostnadseffektivitet, utveckling av kompetens och erfarenhetsåterföring centrala utvecklingsområden.

Digitalisering och innovation

Digitaliseringsdiskussionen inom fastighetsbranschen pågår för fullt och vi märker ett allt tydligare intresse från våra kunder och leverantörer för de möjligheter som digitaliseringen för med sig. Vi övergår till mer digitala sätt att driva våra byggprojekt. Bland exemplen finns Albano i Stockholm där vi testar nya modeller mot ett mer digitalt arbetssätt. Ett annat digitalt och innovationsfokuserat projekt som vi bedriver är A Working Lab på Chalmersområdet Johanneberg i Göteborg. Byggnaden ska bli en innovationsarena men även fungera som en testbädd under själva byggprocessen.

FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2009 till första kvartalet 2019 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 51 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, MKR	2019 jan–mars	2018 jan–mars	Rullande 12 mån apr 2018– mars 2019	2018 Helår
Hysesintäkter	1 533	1 489	5 972	5 928
Övriga förvaltningsintäkter	40	53	176	189
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 574	1 542	6 148	6 117
Driftkostnader	-271	-271	-894	-894
Underhållskostnader	-93	-91	-677	-676
Fastighetsadministration	-103	-84	-391	-372
Tomträttsavgälder	—	-21	-63	-84
Övriga förvaltningskostnader	-29	-38	-143	-152
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-495	-505	-2 168	-2 179
DRIFTÖVERSKOTT	1 079	1 037	3 980	3 938
Centrala administrationskostnader	-20	-17	-81	-78
Ränteintäkter	18	13	37	32
Räntekostnader	-91	-71	-321	-300
Tomträttsavgälder	-21	—	-21	—
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	965	961	3 595	3 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 049	263	3 371	2 585
Värdeförändring finansiella instrument	-197	-207	-349	-360
RESULTAT FÖRE SKATT	1 817	1 017	6 617	5 818
Skatt	-379	-233	-650	-504
PERIODENS RESULTAT	1 437	784	5 967	5 314
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 437	784	5 967	5 314

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, MKR	2019 jan–mars	2018 jan–mars	Rullande 12 mån apr 2018– mars 2019	2018 Helår
Periodens resultat	1 437	784	5 984	5 314
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	11	-11	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	-2	2	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-2	-5	-7
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	-40	-40
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	8	8
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	0	7	-46	-39
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 437	791	5 938	5 275
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 437	791	5 938	5 275

Kommentar: Rörelseresultat

FÖRSTA KVARTALET

Periodens resultat uppgick till 1 437 Mkr (784), vilket är en förbättring med 653 Mkr jämfört med samma period föregående år. Den huvudsakliga förklaringen är en betydligt större resultatpåverkande ökning av vårt fastighetsvärde än föregående år med 1 049 Mkr (263). Driftöverskottet har för perioden förbättrats med 42 Mkr jämfört med föregående år till 1 079 Mkr (1 037) vilket förklaras av driftsättningar under 2018 som ger effekt i perioden samt ändrad redovisning av tomträttsavgälder.

HYRESINTÄKTER

Under första kvartalet har hyresintäkterna med avdrag för vakanser ökat med 44 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 1 533 Mkr (1 489). Huvuddelen av ökningen är relaterat till driftsättningar under 2018 som givit effekt i perioden, framförallt Biomedicum och nybyggda studentbostäder vid KTH i Stockholm. Den ekonomiska vakansgraden har ökat jämfört med samma period föregående år vilket innebär att effekten av tillkommande driftsättningar inte har fått fullt genomslag på resultatet.

Övriga förvaltningsintäkter har minskat med 13 och uppgick till 40 Mkr (53). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre volym utförda tjänster åt hyresgäster.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör under första kvartalet 2,3 procent (1,7 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 37 Mkr (23). Ökningen är hänförlig till omflyttningen på Karolinska Institutet i samband med driftsättningen av Biomedicum under våren 2018.

Vad gäller vakanserna relaterat till area är dessa oförändrade med 173 000 kvadratmeter vilket är 5,2 procent (5,2 vid årsskiftet) av vår totala uthyrbars area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3 miljoner). Vi arbetar aktivt för att möjliggöra för kommande uthyrningar och därigenom minimera den ekonomiska vakansen.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll är för första kvartalet oförändrade jämfört med samma period föregående år och

uppgick till 364 Mkr (362). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning.

Av driftkostnaderna om 271 Mkr (271) utgör mediaförsörjning 184 Mkr (191) vilket motsvarar 177 kr/kvm (168) de senaste 12 månaderna. De totala underhållskostnaderna är också oförändrade jämfört med första kvartalet föregående år och uppgick till 93 Mkr (91). Förebyggande och avhjälpande underhåll har ökat medan projektunderhåll har minskat för perioden.

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Fastighetsadministration har ökat med 19 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 103 Mkr (84). Ökningen hänför sig huvudsakligen till helårseffekter av rekryteringar gjorda under 2018, främst relaterat till ny förvaltningsorganisation samt en utökad projektorganisation. Kostnader för utvecklingsarbete, bland annat relaterat till nya affärskoncept, har också ökat jämfört med föregående år, vilket är i enlighet med bolagets strategi.

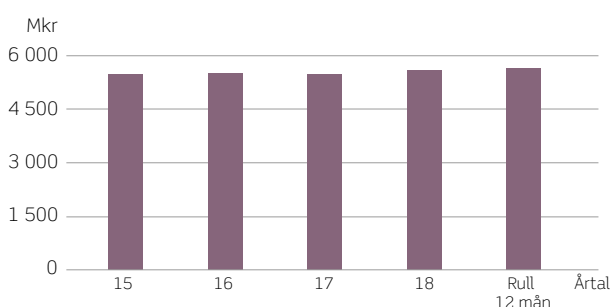
Central administration uppgick till 20 Mkr (17) vilket är något högre än föregående år men i linje med plan.

Förändrad redovisningsprincip från 1 januari 2019 innebär att tomträttsavgälder har minskat med 21 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Tomträttsavgälder redovisas nu nedanför driftöverskott som en finansiell kostnad.

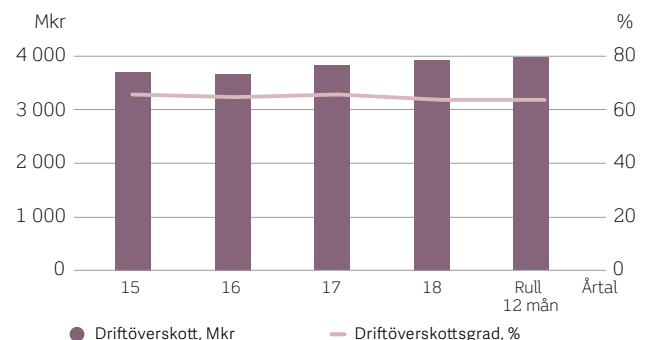
FINANSNETTO

Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenettet som relateras till ränteswapportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 73 Mkr (58) under perioden vilket motsvarar en räntesats på 1,17 procent (1,01). De omfattande långfristiga obligationsemissionerna under föregående år i kombination med minskad kortfristig finansiering via ECP har inneburit en viss ökning av räntekostnaden för lån. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 20 Mkr (23) under perioden.

STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-01-01- 2019-03-31	2018-01-01- 2018-03-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,05	0,91	0,88
Räntenetto ränteswappar, %	0,12	0,10	0,09
Löpande finansnetto, %	1,17	1,01	0,97
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,95	2,83	1,33
Total finansieringskostnad, %	3,12	3,85	2,30

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 31 mars 2019 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 1 049 Mkr, en ökning med 786 Mkr jämfört med samma period 2018.

Ökningen gentemot jämförelseperioden förklaras till stor del av sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för delmarknader med stort genomslag på värdet inom bolaget. Övrig värdeförändring är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,35 procent (5,46).

De största värdeförändringarna noteras i Stockholms- samt Göteborgsregionen. Det beror generellt på att dessa marknadsområden har en större andel av projektfastigheter som närmar sig färdigställande samt ger större värdepåverkan vid sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -197 Mkr (-207) vilket förklaras av lägre marknadsräntor under kvartalet. Derivatportföljen består till stor del av ränteswappar med framtida start som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs till cirka en tredjedel av ränteswappar varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare av-

kastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen. Användningen av räntederivat är betydande. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivat. Värdeförändringarna utgörs av ett nuvärde för såväl realiserade som orealiserade räntederivat. En viss andel av räntederivatet realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristigt.

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,48 procent. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår per sista mars till 1,51 procent. Beräkningen bekräftar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

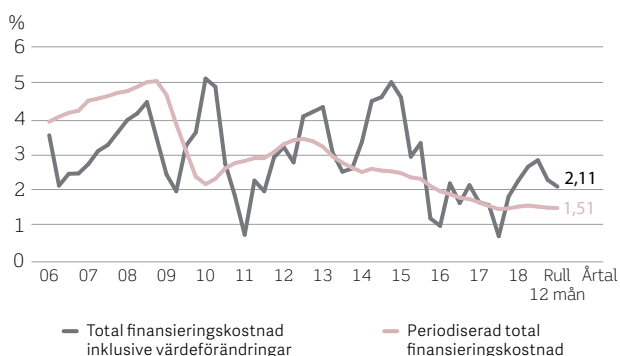
Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 750 procent (825), se diagram nedan.

SKATT

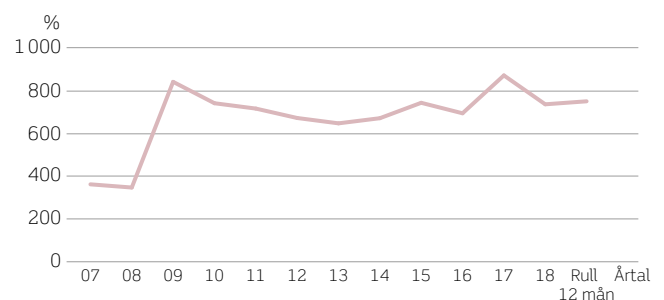
Bolagsskatten har 2019 i ett första steg sänkts till 21,4% och sänks ytterligare till 20,6% år 2021. Årets aktuella skatt på 124 Mkr har beräknats till 21,4%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Det innebär att den uppskjutna skatteskulden har beräknats till 20,6%.

Ränteavdragen i bolagssektorn har begränsats från och med 1 januari 2019. De nya reglerna bedöms inte ha någon påverkan på årets skatteberäkning.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, MKR	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	87 388	81 380	85 865
Tomträtt	2 736	—	—
Inventarier och installationer	22	21	23
Derivatinstrument	3 063	1 216	1 614
Övriga långfristiga fordringar	430	208	430
Summa anläggningstillgångar	93 639	82 825	87 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	64	773	67
Övriga kortfristiga fordringar	2 006	2 725	2 173
Summa kortfristiga fordringar	2 070	3 498	2 240
Likvida medel			
Likvida medel	4 951	4 827	3 304
Summa likvida medel	4 951	4 827	3 304
Summa omsättningstillgångar	7 022	8 325	5 544
SUMMA TILLGÅNGAR	100 661	91 150	93 477
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	44 269	39 977	42 832
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	29 171	27 422	28 262
Derivatinstrument	1 443	906	941
Uppskjuten skatt	11 885	11 550	11 630
Långfristig skuld finansiell leasing	2 736	—	—
Övriga långfristiga skulder	608	565	602
Summa långfristiga skulder	45 843	40 443	41 435
Kortfristiga skulder			
Lån	5 963	7 110	5 259
Derivatinstrument	21	36	136
Övriga kortfristiga skulder	4 564	3 584	3 815
Summa kortfristiga skulder	10 548	10 730	9 210
Summa skulder	56 392	51 173	50 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	100 661	91 150	93 477

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 87 388 Mkr, en ökning med 1 523 Mkr och 1,8 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 4 929 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 1 049 Mkr (263), inklusive realiserad värdeförändring för periodens sålda fastigheter om 0 Mkr (0). Resterande förändringar avser investeringar och försäljningar där vi under det första kvartalet 2019 sålt del av fastigheten Ultuna 2:23, benämnd stallarna, till SLU för 355 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 uppgick till 5,35 procent vilket innebär en sänkning med 0,03 procentenheter jämfört med årsskiftet.

Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också ett urval av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi hamnar 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 +/- 4 370 till 8 740 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

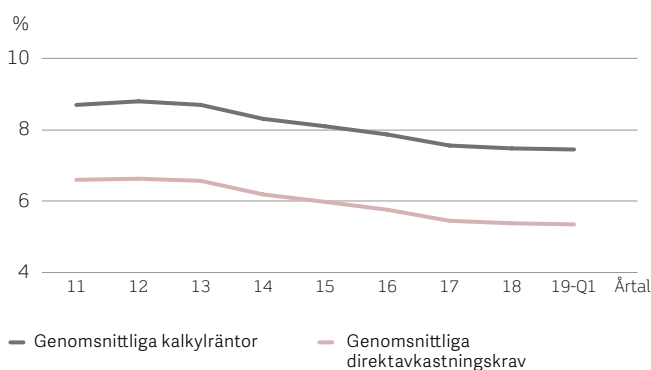
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2019 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	85 865	80 444	80 444
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	829	679	2 842
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	-355	-6	-6
± Marknadsvärdeförändring	1 049	263	2 585
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	406	—	1 385
Varav övrig värdeförändring	644	263	1 200
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	87 388	81 380	85 865

TOMTRÄTT

Från och med 1 januari 2019 tillämpar koncernen de nya reglerna enligt IFRS 16 Leasingavtal. Det innebär att leasingskulden för tomträttsavgälder till uppgår till 2 736 Mkr och redovisas som en långfristig skuld. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen under anläggningstillgångar.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

inklusive investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt försäljningar

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	2,7	0,6
Mitt	3,0	1,6
Nord	-1,8	-0,4
Totalt		1,8

FINANSIERING

Nettolåneskuden har ökat med 1 863 Mkr under kvartalet och uppgick per sista mars till 31 495 Mkr. Efter något stigande kreditspreadar under slutet av 2018 har de åter sjunkit under första kvartalet 2019. Efter den höga aktiviteten i obligationsmarknaden under de senaste två åren bedöms finansieringsbehovet vara begränsat under 2019 och obligationsförfallen under året är till stor del förfinansierade. Under kvartalet har en emission genomförts där en europeisk investerare placerat i en obligation motsvarande cirka 720 Mkr med en löptid på 26 år.

NETTOLÅNESKULD

MKR	2019-01-01- 2019-03-31	2018-01-01- 2018-03-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bruttolåneskuld	-35 134	-34 532	-33 521
Tillgångar			
Säkerhet för derivat, netto	-1 702	-700	-891
Likvida medel	4 951	4 827	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	390	773	692
Summa nettolåneskuld	-31 495	-29 632	-30 416

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Under de senaste två åren har de långfristiga obligations-emissionerna bidragit till en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningen och under kvartalet har kapitalbindningen bibehållits på denna nivå. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta varför emissionerna inte medför motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir således att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras.

Skuldportföljen har följande indelning:

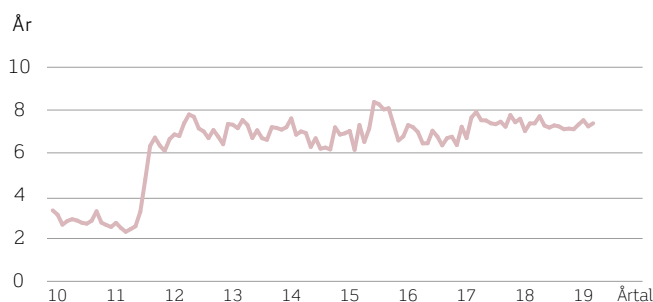
- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning längre än 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

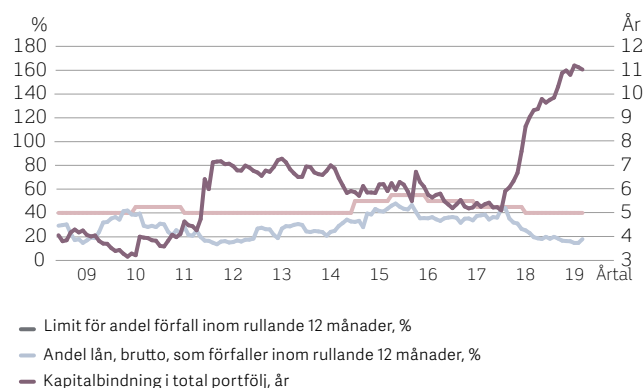
	Ränte- bindning, år, mars 2019	Ränte- bindning, år, dec 2018	Kapital- bindning, år, mars 2019	Kapital- bindning, år, dec 2018
Grundportfölj	4,3	4,1	8,8	8,5
Lång portfölj	21,6	21,8	21,6	21,8
Realränteportfölj	3,5	3,8	3,5	3,8
Total portfölj	7,5	7,3	11,0	10,8

År	Kapital- bindning Mkr	Ränte- bindning Mkr
2019	4 901	16 702
2020-2024	8 840	9 214
2025-2029	4 631	1 600
2030-2034	2 891	200
2035-2039	2 626	1 895
2040-2044	5 812	2 736
2045-2049	3 351	705
TOTAL	33 053	33 053

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



PROJEKT

Projektportföljen avser investeringar under kommande år och har sin tyngdpunkt i Stockholmsområdet med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Våra beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 13 700 Mkr varav cirka 4 900 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Av de pågående, beslutade projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2020-2022 tillsammans med Ångström etapp 4 (1 200 Mkr) de två största. Under kvartalet har tre projekt om cirka 250 Mkr färdigställt.

Vi har flera studentbostadsprojekt i vår projektportfölj och många är på väg in. Bland de beslutade projekten är fyra studentbostadsprojekt och uppgår till 1 200 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2019-03-31	2018-12-31
Beslutade projekt	10 000	9 900
Planerade projekt	3 700	4 100
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	13 700	14 000
varav redan investerat i pågående projekt	-4 900	-4 400
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	8 800	9 600

De olika investeringarna kategoriseras i:

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

BESLUTADE PROJEKT

Fastighet	Ort	Typ av lokal	Investeringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	36	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	18	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	83	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	2	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	4	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	89	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	38	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	74	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
A House	Stockholm	Övrigt	317	46	3 500	2020-Q1	Akademiska Hus
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	100	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	-	-	2020-Q2	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	54	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	31	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	52	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 492				
TOTALT			10 000				

Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2018-01-01	2 135	2 135	6	-1	34 910	39 186
Summa totalresultat, jan–mars 2018	—	—	7	—	784	791
EGET KAPITAL 2018-03-31	2 135	2 135	13	-1	35 695	39 977
Utdelningar ¹	—	—	—	—	-1 630	-1 630
Summa totalresultat, apr–dec 2018	—	—	-13	-32	4 530	4 485
EGET KAPITAL 2018-12-31	2 135	2 135	0	-33	38 594	42 832
Summa totalresultat, jan–mars 2019	—	—	—	—	1 437	1 437
EGET KAPITAL 2019-03-31	2 135	2 135	0	-33	40 031	44 269

1) Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, MKR	2019 jan–mars	2018 jan–mars	2018 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 817	1 018	5 818
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-821	-40	-2 313
Betald skatt	-102	-101	-378
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	894	877	3 127
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET¹			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	158	-1 192	-543
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-24	861	414
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 028	546	2 998
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-809	-656	-2 753
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	355	6	6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	—	-13	-23
Ökning av långfristiga fordringar	—	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	1	1	-221
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-453	-661	-2 991
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	3 623	5 780	17 863
Återbetalning av lån	-3 251	-6 566	-19 876
Betald ränta	-52	-48	-335
Realiserade derivat samt CSA	752	-703	795
Utbetald utdelning	—	—	-1 630
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 072	-1 537	-3 183
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 647	-1 652	-3 175
Likvida medel vid periodens ingång	3 304	6 479	6 479
Likvida medel vid periodens slut	4 951	4 827	3 304

Kommentar: Kassaflödesanalys

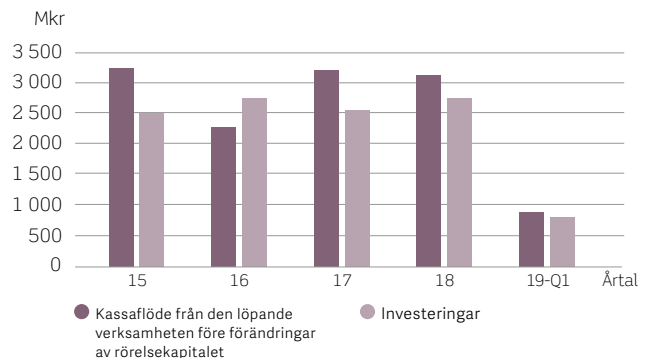
Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 894 Mkr (877). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 809 Mkr (656). Kassaflödet från investeringsverksamheten inkluderar en försäljning till SLU om 355 Mkr avseende del av fastighet Ultuna 2:23. Kassaflödet från övrig investeringsverksamhet är främst hänförlig till investeringar i egna fastigheter.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 072 Mkr (-1 537). Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 647 Mkr (-1 652).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår under perioden 2015 till mars 2019 till 12 769 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgår till 11 387 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största del i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Riskhantering

Styrelsen tar varje år, i samband med strategiseminarier, ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsen följer dessutom löpande hur organisationen hanterar och utvärderar de risker som kan uppstå i affärsverk-

samheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker än de som beskrivs på sidorna 43–47 i årsredovisningen 2018.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2019-03-31

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	60	424	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	61	-708	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	9	-87	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-43	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 122	-5 122	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 647	5 647	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 869	-6 869	-7,9
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	10 286	10 286	11,8

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Koncernens segment

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

Information om segmenten 2019-01-01–2019-03-31, Mkr	Syd ¹	Mitt ²	Nord ³	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁴	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	416	738	420	1 574	—	1 574
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-141	-172	-139	-452	-43	-495
DRIFTÖVERSKOTT	275	566	281	1 122	-43	1 079
Centrala administrationskostnader						-20
Ränteintäkter						18
Räntekostnader						-112
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						965
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	353	827	-130	1 049	—	1 049
Värdeförändring finansiella instrument						-197
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						1 817
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	20 099	46 297	20 992	87 388	—	87 388
varav investerat under året	170	532	107	809	—	809
Information om segmenten 2018-01-01–2018-03-31, Mkr	Syd¹	Mitt²	Nord³	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet⁴	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	417	708	417	1 542	—	1 542
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-145	-188	-129	-462	-43	-505
DRIFTÖVERSKOTT	272	520	288	1 080	-43	1 037
Centrala administrationskostnader						-17
Ränteintäkter						13
Räntekostnader						-71
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						961
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-85	251	97	263	—	263
Värdeförändring finansiella instrument						-207
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						1 017
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 763	42 189	20 428	81 380	—	81 380
varav investerat under perioden	132	412	112	656	—	656
Information om segmenten 2018-01-01–2018-12-31, Mkr	Syd¹	Mitt²	Nord³	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet⁴	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 617	2 861	1 639	6 117	—	6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-575	-887	-518	-1 980	-199	-2 179
DRIFTÖVERSKOTT	1 042	1 974	1 121	4 137	-199	3 938
Centrala administrationskostnader						-78
Ränteintäkter						32
Räntekostnader						-300
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						3 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322	1 532	731	2 585	—	2 585
Värdeförändring finansiella instrument						-360
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						5 818
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 571	44 927	21 367	85 865	—	85 865
varav investerat under året	520	1 822	407	2 750	—	2 750

1) Syd: Lund, Alnarp, Malmö, Kristianstad, Karlstad, Skövde, Göteborg, Borås.

2) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro.

3) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå.

4) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till respektive segment.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2019 jan–mars	2018 jan–mars	2018 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 684	1 544	6 118
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-514	-515	-2 182
DRIFTÖVERSKOTT	1 170	1 029	3 936
Centrala administrationskostnader	-20	-17	-78
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-360	-303	-1 315
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	790	709	2 543
Ränteintäkter	18	13	32
Räntekostnader	-111	-94	-392
Värdeförändring finansiella instrument	-197	-208	-360
Bokslutsdispositioner	—	—	-138
RESULTAT FÖRE SKATT	500	420	1 686
Skatt	-108	-102	-192
PERIODENS RESULTAT	392	318	1 494

Moderföretagets rapport över totalresultat

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2019 jan–mars	2018 jan–mars	2018 Helår
Periodens resultat	392	318	1 494
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	—	11	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	-2	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	-2	-7
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	0	7	-7
PERIODENS TOTALRESULTAT	392	325	1 487

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, MKR	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	44 579	43 293	44 374
Inventarier och installationer	22	21	23
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	3 063	1 215	1 614
Övriga långfristiga fordringar	430	208	430
Summa anläggningstillgångar	48 094	44 738	46 442
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	64	773	67
Övriga kortfristiga fordringar	2 006	2 725	2 173
Likvida medel	4 951	4 827	3 304
Summa omsättningstillgångar	7 021	8 325	5 543
SUMMA TILLGÅNGAR	55 116	53 063	51 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 069	7 144	6 677
Obeskattade reserver	4 344	4 206	4 344
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	29 171	27 422	28 262
Derivatinstrument	1 443	906	941
Uppskjuten skatt	2 182	2 290	2 197
Övriga långfristiga skulder	356	362	351
Summa långfristiga skulder	33 152	30 980	31 752
Kortfristiga skulder			
Lån	5 963	7 110	5 259
Derivatinstrument	21	36	136
Övriga kortfristiga skulder	4 567	3 587	3 818
Summa kortfristiga skulder	10 551	10 733	9 213
Summa skulder	43 703	41 713	40 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 116	53 063	51 986

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 1 684 Mkr (1 544). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 790 Mkr (709). Resultat efter skatt blev 392 Mkr (318).

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.

INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0 Mkr (13) och i fastigheter till 809 Mkr (656).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 069 Mkr jämfört med 6 677 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 778,92 kronor (763,47) per aktie, totalt 1 663 Mkr.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång varken i moderföretaget eller koncernen.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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 29 april 2019

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Upplýsningar 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.

Nya redovisningsprinciper 2019

Från och med 1 januari 2019 tillämpar koncernen IFRS 16 Leasingavtal enligt den förenklade övergångsmetoden. Det innebär att standarden inte kommer att tillämpas retroaktivt. Den nya standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Vid genomgången av koncernens leasingavtal har tomträttsavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen vilket innebär att leasingavtal avseende tomträtter redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden har dock haft en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas har inte jämförelsetalen för 2018 räknats om. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingkulld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Per 1 januari 2019 uppgick leasingkulden för tomträttsavgälder till 2 736 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder under första kvartalet 2019 uppgick till 21 Mkr och redovisas som en finansiell kostnad. Det blir ingen effekt av uppskjuten skatt netto då tillgången och skulden är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16.

Akademiska Hus har valt att återföra effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten för att öka jämförbarheten.

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 delårsrapporten. 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 efter 22 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Driftöverskott med tillägg av centrala administrationskostnader med återläggning av tomrättsavgälder och i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

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

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomrättsavgälder 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.

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2019-01-01- 2019-03-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-80	-65
Räntenetto derivat	-9	-7
Övriga räntekostnader	-3	-10
Aktiverade ränteutgifter projekt	20	23
Totalt räntenetto	-73	-59
Värdoförändring fristående finansiella derivat		
-orealiserade	-256	-185
-realiserade	-11	40
Värdoförändringar verkligt värdesäkringar	69	-62
Totala värdoförändringar	-197	-207
Tomrättsavgäld	-21	-
Redovisat finansnetto	-291	-266

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 derivat-instrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2019-01-01- 2019-03-31	2018-01-01- 2018-03-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bruttolåneskuld	-35 134	-34 532	-33 521
Tillgångar			
Säkerhet för derivat, netto	-1 702	-700	-891
Likvida medel	4 951	4 827	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	390	773	692
Summa nettolåneskuld	-31 495	-29 632	-30 416
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-31 610	-29 776	-31 688

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomrättsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomrättsavgälder, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivat-instrument 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 tomrätter vid periodens utgång.

Definitioner/Ordlista

Driftkostnader

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

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

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.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Akademiska Hus (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari–juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari–september 2019	23 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020

KONTAKTPERSONER

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: +46 708 91 61 10
e-post: kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO
telefon: +46 703 42 94 69
e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Stampgatan 14
Box 483, 401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 24 00
Hemsida: akademiskahus.se
e-post: info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459–9156