

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

Värdeförändringar ger ökat resultat

Akademiska Hus driftöverskott för halvåret ökar i jämförelse med föregående år. Även resultatet ökar gentemot jämförelseperioden till följd av höga värdeförändringar. Under kvartalet har Akademiska Hus emitterat sin första gröna obligation. Intresset för att finansiera i hållbara projekt var mycket stort. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Akademiska Hus har emitterat sin första gröna obligation. Intresset för att investera i hållbara projekt som stärker Sverige som kunskapsnation var stort och emissionen omfattar totalt 1 500 Mkr. Obligationen har emitterats under bolagets ordinarie EMTN-program och är noterad på London Stock Exchange. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Akademiska Hus gröna ramverk, som har tilldelats den högsta möjliga ratingnivån och beskriver vilka satsningar som kan finansieras med gröna obligationer.
- Nu är sista etappen för drygt 230 lägenheter klar vid Teknikringen mitt på KTH Campus i Stockholm. Bostäderna, som fått namnet Draconis, har plats för 430 studenter och forskare och är de första studentbostäderna i landet som Akademiska Hus bygger och äger i egen regi. Akademiska Hus har satsat cirka 400 miljoner kronor i de sex nya husen med en sammanlagd yta om nära 13 000 kvm.
- Universitetsområdet i Örebro blir landets första campus som får en digital tvilling. Detta möjliggörs genom att Akademiska Hus och Örebro universitet under juni digitalt scannar samtliga campusmiljöer utomhus och inomhus, något som också gör satsningen till den största i sitt slag i Sverige. Projektet är ett led i Örebro Campus Lab och det samarbetsavtal som Akademiska Hus och Örebro universitet ingick hösten 2018 med målsättningen att tillsammans verka för att universitetet ska bli landets mest digitaliserade och hållbara lärosäte. Den digitala tvillingen kommer att ge stöd i att visualisera till exempel hur byggnaderna används och hur energiförbrukningen ser ut, vilket i sin tur möjliggör att lokalerna kan driftas på helt nya och hållbara sätt.
- Akademiska Hus investerar 156 miljoner kronor i att omvandla den gamla kasernbyggnaden Hus 3 på Campus Polacksbacken till en modern utbildningsmiljö för NTI-Gymnasiet och ProCivitas. Byggnaden ligger mitt i ett av Uppsalas mest intressanta utvecklingsområden med goda allmänna kommunikationer och direkt närhet till bland annat Ulleråker där omfattande planer på nya bostadsområden finns.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – juni

- Hyresintäkterna uppgick till 3 039 Mkr (2 986).
- Driftöverskottet uppgick till 2 149 Mkr (2 107).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 915 Mkr (1 961).
- Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 760 Mkr (547) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 2,1 procent (0,7).
- Total finansieringskostnad uppgick till -517 Mkr (-544) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -321 Mkr (-432).
- Resultatet före skatt uppgick till 3 355 Mkr (2 076) och periodens resultat till 2 657 Mkr (2 324).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 662 Mkr (1 480).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 4,9 procent (5,4) 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 längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på alla nytecknade kontrakt är för halvåret 10,3 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,3 år

(6,5 vid årsskiftet). Den ekonomiska vakansen utgör 2,3 procent (1,7 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta exklusive fastigheter som ska rivras, uppgår till 3,8 procent (4,3 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.

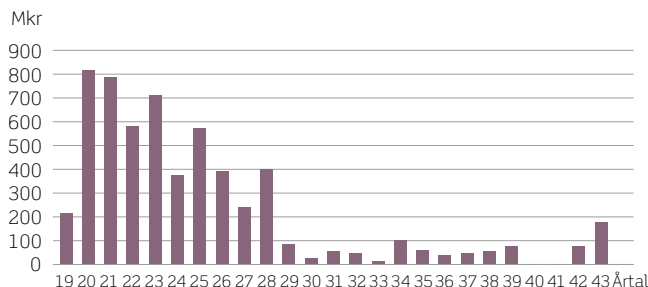
P-1

Moody's short term rating, January 19

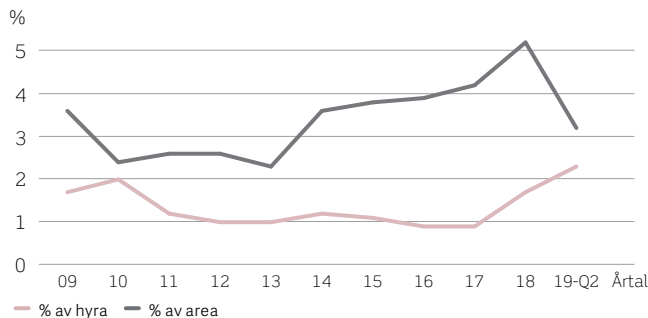
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2019 april– juni	2018 april– juni	2019 jan– juni	2018 jan– juni	Rullande 12 mån juli18– juni 19	2018 helår	2017 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 547	1 540	3 120	3 082	6 156	6 117	5 806
Driftöverskott, Mkr	1 071	1 070	2 149	2 107	3 980	3 938	3 829
Resultat före skatt, Mkr	1 538	1 058	3 355	2 076	7 096	5 818	8 311
Värden per 2019-06-30							
Soliditet ¹	43,6	43,5	43,6	43,5	43,6	45,8	43,3
Avkastning operativt kapital, % ^{1,2}	*	*	*	*	10,1	9,2	13,7
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	13,3	11,2	17,6
Räntetäckningsgrad, % ¹	*	*	*	*	710	736	871
Belåningsgrad, %	38,2	36,2	38,2	36,2	38,2	34,7	34,3
Direktavkastning fastigheter, % ^{1,3}	*	*	*	*	4,9	5,1	5,5
Direktavkastning fastigheter, % ^{1,4}	*	*	*	*	4,6	4,7	5,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	88 932	82 465	88 932	82 465	88 932	85 865	80 444

Ägarens finansiella mål:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent.
- Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.

På årsstämman 29 april fattades beslut om nya finansiella mål.

*Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

¹ Värden för 2019 är exkl redovisningseffekt av IFRS 16 ² Nyckeltalet har en ny definition och jämförelsetalen är omräknade enligt den nya definitionen som förklaras på sid 22. ³ Exkl fastigheter under uppförande ⁴ Inkl fastigheter under uppförande

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Första gröna obligationen fick högsta ratingnivån

Akademiska Hus har nu emitterat bolagets första gröna obligation. Intresset för att investera i hållbara projekt som stärker Sverige som kunskapsnation var så stort att emissionen som omfattar totalt 1 500 Mkr övertecknades. Investerade som deltog i den första gröna emissionen var bland andra Swedbank Robur, Första AP-fonden, Andra AP-fonden, SPP Storebrand, Länsförsäkringar Västernorrland, Captor, Cliens Kapitalförvaltning, Skandia, Linköpings Kommun, Handelsbanken Fonder och SEB Investment Management däribland SEB Företagsobligationsfond Hållbar.

Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Akademiska Hus gröna ramverk, som beskriver vilka satsningar som kan finansieras med gröna obligationer. Jag är väldigt stolt över att granskningen av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Centre for International Climate Research), gav vårt ramverk den högsta möjliga ratingnivån – mörkgrön.

Detta är av stor strategisk betydelse för oss som ett styrmedel mot att fortsätta ligga i branschens absoluta framkant när det gäller hållbarhet och kommer att stärka oss i arbetet med att nå våra mycket ambitiösa klimatmål. Vi ska vara helt klimatneutrala i fastighetsförvaltningen och i vår interna verksamhet till år 2025.

Nytt varumärke för co-working lanserat

Vi tar nu steget och breddar vårt tjänsteerbjudande genom att lansera AWL – A Working Lab, ett nationellt koncept för co-working, makerspace, korta kontrakt, learning lab och andra flexibla mötesplatser. Alla fastighetsägare står inför en omställning och för att fortsätta vara en viktig aktör behöver vi hitta nya positioner och affärsområden. Genom vårt nya koncept, som fått namnet A Working Lab, erbjuder vi innovativa miljöer för lärande, arbete och innovation mitt på campus. A Working Lab är en framtidssatsning som skapar värde för såväl befintliga som nya kunder.

Sveriges första virtuella campus

Något som också rönt stor uppmärksamhet är att universitetsområdet i Örebro blir landets första campus som får en digital tvilling. Detta möjliggörs genom att vi på Akademiska Hus tillsammans med Örebro universitet under juni digitalt scannar samtliga campusmiljöer utomhus och inomhus, något som också gör satsningen till den största i sitt slag i Sverige. Scanningen genererar smarta och innovativa lösningar utöver det vanliga, bland annat ett ”inomhus Google street view”. Scanningen innebär att byggnaderna kan upplevas virtuellt på distans, men också på plats där det fysiska rummet sammanfogas och förstärks med den digitala tvillingen via AR-teknik (Augmented Reality) i appar, telefoner och glasögon. Det digitala underlaget från scanningen ska även användas i utbildnings- och forskningssyfte vid Örebro universitet samt möjliggöra att lokalerna kan drivas på helt nya och hållbara sätt. Till den scannade kopian kommer vi att kunna koppla byggnadsrelaterad data och sensorer och visu-

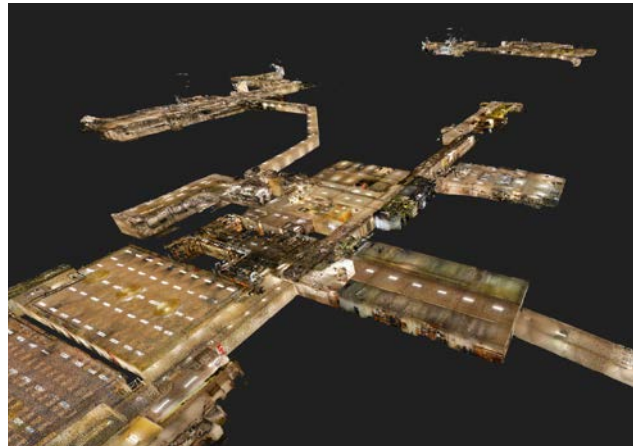


Bild: Akademiska Hus/Zynka BIM

Universitetsområdet i Örebro blir landets första campus som får en digital tvilling.

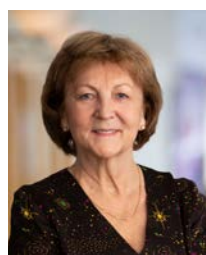
alisera hur byggnaderna används, hur de mår och hur mycket energi de förbrukar. I nästa steg kan vi experimentera och testa saker i den digitala tvillingen. Projektet är ett led i Örebro Campus Lab och det samarbetsavtal som Akademiska Hus och Örebro universitet ingick hösten 2018 med målsättningen att tillsammans verka för att universitetet ska bli landets mest digitaliserade och hållbara lärosäte.

Första egna studentbostäderna helt klara

Tillgången på boende har stor betydelse för lärosätenas konkurrenskraft och vi har som gemensamt mål med våra kunder att ingen ska behöva tacka nej till en studie- eller forskarplats för att man inte har någonstans att bo. Vi på Akademiska Hus arbetar systematiskt för att tillskapa fler campusnära student- och forskarbostäder. Nu är sista etappen klar för de första som vi bygger och äger i egen regi. Det är mitt på KTH (Kungliga Tekniska högskolan) i centrala Stockholm som 230 lägenheter står klara för inflyttning, en investering om sammanlagt 400 Mkr. Flera byggprojekt av bostäder pågår på andra platser runt om i landet.

Halvårets resultat

Driftöverskottet för halvåret har ökat något i jämförelse med föregående år och uppgick till 2 149 Mkr. Resultatet för halvåret uppgick till 2 657 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

Trots att det har funnits en del ljusglimtar i utfall för ekonomisk statistik, kvarstår bilden av en avmattning i global konjunktur. Den expansiva ekonomiska politik som förs i Kina förväntas kunna bidra till en ökad internationell efterfrågan på sikt. Däremot skapar handelsförhandlingarna mellan USA och Kina fortsatt stor osäkerhet kring global handel och tillväxt vilket har präglat utvecklingen i finansiella marknader. Förhoppningar om att en överenskommelse skulle träffas i maj grusades i samband med införandet av ytterligare amerikanska tullar på kinesiska varor. Förhandlingarna fortgår och en uppgörelse förväntas nås men osäkerheten kring tidsperspektivet är stor.

Ett EU-utträdesavtal har än så länge inte kommit till stånd i Storbritannien. Det har resulterat i ett senarelagt utträdesdatum, till sista oktober i år, samt premiärminister Mays avgång. EU-kommissionen har varit tydliga med att utträdesavtalet inte ska omförhandlas vilket bäddar för fortsatt turbulens kring Brexit. För svensk del är konjunkturen fortsatt god med en tillväxttakt på 2,1 procent under första kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år. Ett svagare konsumentförtroende börjar dock avspeglas i lägre inhemsk efterfrågan, trots en fortsatt stark arbetsmarknad, vilket också kan vara ett tecken på den ökade osäkerheten i omvärlden.

RÄNTEMARKNADEN

Såväl den amerikanska (Fed) som den europeiska centralbanken (ECB) har tagit intryck av den ökade politiska osäkerheten och de svagare tillväxtutsikterna genom att justera ned sina ränteprognoiser. Fed noterar en svag inflationsrespons från den fortsatt starka arbetsmarknaden, och en eller flera räntesänkningar bedöms som allt mer sannolikt redan under 2019.

ECB aviserar att styrräntan hålls oförändrad åtminstone till andra halvåret 2020. ECB-ordförande Draghi framhöll vidare vid ett tal på ECB:s årliga centralbankskonferens att styrräntan kan sänkas ytterligare. Vidare framhöll han att penningpolitiken kan göras mer expansiv genom nya obligationsköp, om läget inte förbättras. Omställningen i den penningpolitiska hållningen har inte bara sin grund i fortsatt låg inflation samt omvärldsfaktorer, utan även i att långsiktiga inflationsförväntningar har sjunkit.

De lägre förväntningarna på centralbankernas penningpolitik har medfört lägre internationella långräntor, till vilka svenska långräntor har anpassats. En tysk tioårig statsobligationsränta har handlats till negativ ränta under större delen av andra kvartalet, och den svenska motsvarigheten ligger kring noll. Det lägre ränteläget har utgjort stöd åt börser som fortsatt stärkas. De något mer försiktiga uttalandena från Fed och ECB samt ökad osäkerhet i omvärlden talar för att även Riksbanken kommer att gå försiktigt fram för att inte äventyra den återhämning i inflationsutvecklingen som hittills skett.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden fortsätter utvecklas starkt med stöd av god konjunktur. Per den sista juni uppgick transaktionsvolymen till 85,2 miljarder kronor (57,9), en ökning med 27,3 miljarder kronor eller cirka 47 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Kontor är det mest handlade segmentet med 29 procent av volymen, därefter logistik/industri och bostäder om 22 respektive 21 procent. Andelen samhällsfastigheter har ökat och står nu för 13 procent av volymen. Internationella investerare är fortsatt aktiva på marknaden med en andel om 29 procent. Efterfrågan på fastigheter är framförallt hög i större städer vilka tillsammans svarar för 84 procent av den totala volymen.

Transaktioner sker generellt till lägre direktavkastningskrav än tidigare. Efterfrågan på kontor är fortsatt god i stor- och regionstäder där det finns befolkningstillväxt och en högre andel kontorsintensiva yrken. Intresset för moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler stiger vilket syns i hyresutvecklingen som drivs av en hög grad nyproduktion. Vidare märks ökad efterfrågan på co-working-lokaler där stor vikt läggs vid flexibla arbetsplatser, service och tilläggstjänster samt samlingspunkter för nätverkande.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

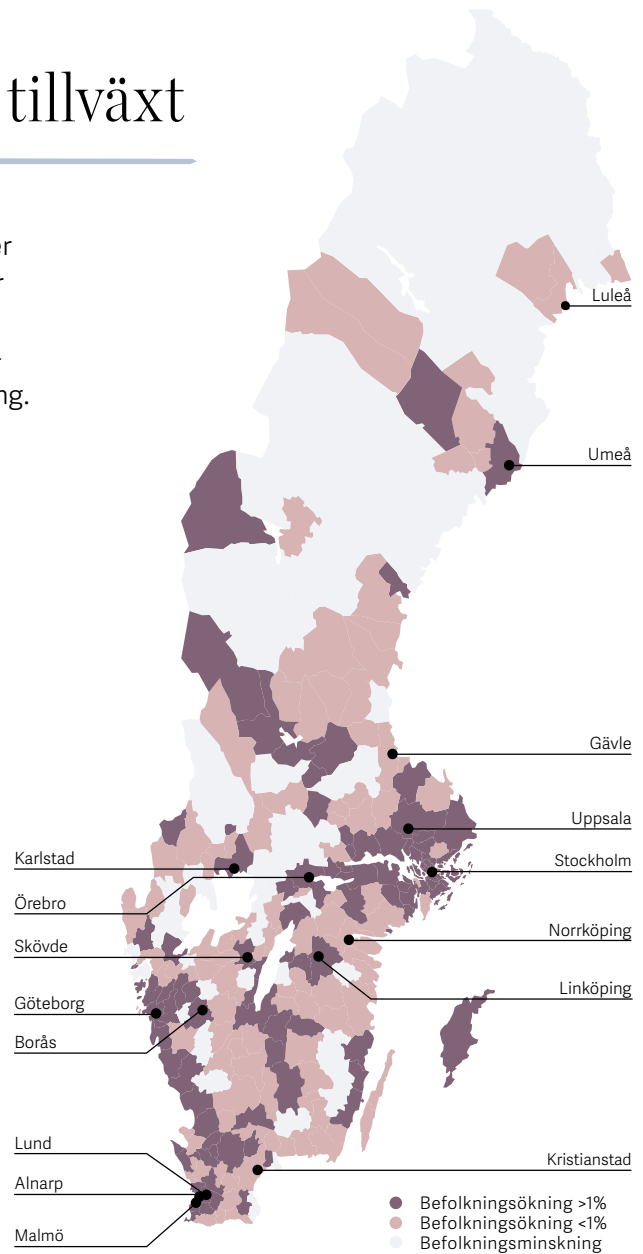
Inom segmentet för samhällsfastigheter märks högre transaktionsaktivitet. De flesta större affärer har involverat ett bestånd av fastigheter spridda över flera olika orter men det finns även exempel på större enskilda affärer till direktavkastningskrav som är lägre än tidigare noteringar. Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster i verksamheter med ett förhållandevis lågt konjunkturberoende bidrar fortsatt till efterfrågan på samhällsfastigheter. Investerare ser även till befolkningstillväxten och ett ökat antal äldre vilket skapar ett större investeringsbehov i offentlig sektor. Som exempel finns det redan idag en stor platsbrist på äldreboenden runt om i landet.

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. Hög sysselsättning och ett sjunkande antal ungdomar i universitetsålder har lett till något färre sökanden de senaste åren. Totalt antal sökande till årets hösttermin var dock – trots ett minskat antal unga sökande – oförändrat jämfört med 2018. Trenden att fler sökanden under 25 års ålder väljer att senarelägga sina studier till förmån för arbete håller i sig med en minskning med 3 procent men vägs upp av fler äldre sökande. Efterfrågan på utbildning bedöms öka långsiktigt med digitaliseringstrenden som skapar ett större kunskapsbehov på arbetsmarknaden. Samtidigt ökar lärosätenas attraktivitet genom arbetet mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationsmöjligheter och ett integrerat näringsliv.

VÅRA UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

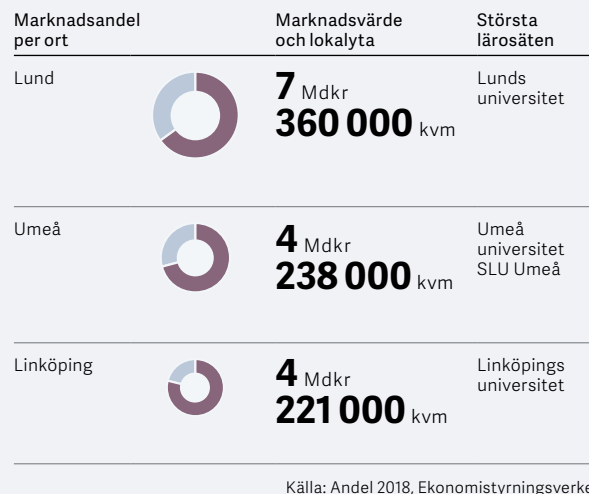
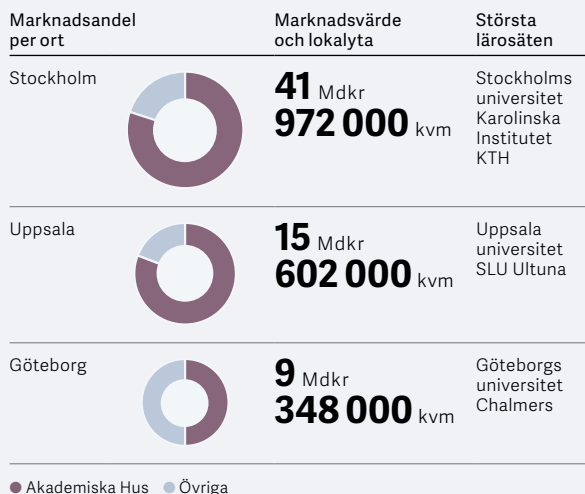
Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 89 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



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 för vårt klimatavtryck. Vi arbetar ständigt för att hitta energieffektiva lösningar för fastigheterna vi äger och förvaltar. Det handlar både 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.

KUNSKAPSSVERIGES MEST ATTRAKTIVA MÖTESPLATSER

Akademiska Hus breddar sitt tjänsteerbjudande genom att lansera ett nationellt koncept för co-working, makerspace, korta kontrakt, learning lab och andra flexibla mötesplatser. På så vis skapas förutsättningar för helt nya sätt att forska, jobba och studera i fastighetsbolagets campusnära lokaler. Varje A Working Lab har en co-workingyta och ett grundutbud av tjänster som bas. Här kan företag, verksamheter och människor med olika bakgrund hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov.

Alla A Working Lab utvecklas i samarbete med lokala partners och kunder och har olika inriktning beroende på sammanhang, partners och campus. Det pågår just nu ett tiotal initiativ runt om i landet, som är i olika skeden och som utvecklas på olika sätt. Först ut att slå upp portarna är "A Working Lab – Johanneberg Science Park" vid Chalmers i Göteborg, som öppnar hösten 2019.



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 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 gränssyta 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 säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus, vilket underlättar vardagslivet. 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.

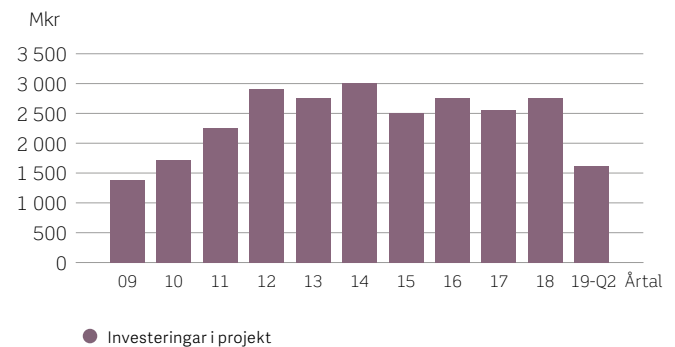
PROJEKT

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 till 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 andra kvartalet 2019. I genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 52 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, MKR

	2019 april–juni	2018 april–juni	2019 jan–juni	2018 jan–juni	Rullande 12 mån juli 2018– juni 2019	2018 Helår
Hysesintäkter	1 505	1 497	3 039	2 986	5 981	5 928
Övriga förvaltningsintäkter	41	43	81	95	175	189
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 547	1 540	3 120	3 082	6 156	6 117
Driftkostnader	-201	-194	-472	-464	-902	-894
Underhållskostnader	-143	-131	-235	-223	-689	-676
Fastighetsadministration	-109	-104	-212	-188	-396	-372
Tomträttsavgälder	—	-21	—	-42	-42	-84
Övriga förvaltningskostnader	-24	-20	-52	-57	-147	-152
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-476	-469	-971	-975	-2 176	-2 179
DRIFTÖVERSKOTT	1 071	1 070	2 149	2 107	3 980	3 938
Centrala administrationskostnader	-18	-18	-37	-35	-81	-78
Ränteintäkter	8	10	26	23	35	32
Räntekostnader	-89	-64	-180	-135	-345	-300
Tomträttsavgälder	-21	—	-42	—	-42	—
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	950	999	1 915	1 961	3 547	3 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	711	284	1 760	547	3 798	2 585
Värdeförändring finansiella instrument	-124	-225	-321	-432	-249	-360
RESULTAT FÖRE SKATT	1 538	1 058	3 355	2 076	7 096	5 818
Skatt	-318	481	-698	248	-1 449	-504
PERIODENS RESULTAT	1 220	1 539	2 657	2 324	5 647	5 314
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 220	1 539	2 657	2 324	5 647	5 314

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, MKR

	2019 april–juni	2018 april–juni	2019 jan–juni	2018 jan–juni	Rullande 12 mån juli 2018– juni 2019	2018 Helår
Periodens resultat	1 220	1 539	2 657	2 324	5 647	5 314
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	—	-11	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	2	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-4	—	-7	—	-7
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-40	-40
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	8	8
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	—	-13	—	-7	-46	-39
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 220	1 526	2 657	2 317	5 601	5 275
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 220	1 526	2 657	2 317	5 601	5 275

Kommentar: Rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Kvartalets resultat uppgick till 1 220 Mkr (1 539). Det minskade resultatet beror främst på den förändring som beslutades om bolagsskattesatsen 2018 vilket påverkade resultatet positivt 2018.

Driftöverskottet är oförändrat och uppgick till 1 071 Mkr (1 070).

FÖRSTA HALVÅRET

Första halvårets resultat uppgick till 2 657 Mkr (2 324). Ökningen förklaras dels av att värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter är 1 213 Mkr högre jämfört med samma period 2018 och dels av förändring som beslutades om bolagsskattesatsen 2018 vilket påverkade resultatet positivt 2018.

Driftöverskottet har förbättrats jämfört med samma period föregående år till 2 149 Mkr (2 107) främst förklarar av driftsättningar under 2018 med effekt i halvåret. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet minskat med 0,6 procent.

Positiv påverkan relaterat till ändrad redovisningsprincip avseende tomträttsavgälder (42) motverkas av ökade kostnader för framförallt fastighetsadministration.

HYRESINTÄKTER

Under årets första halvår har hyresintäkterna ökat och uppgick till 3 039 Mkr (2 986). Huvuddelen av ökningen är relaterat till driftsättningar under 2018 som givit effekt i perioden, framförallt avseende Biomedicum och Polishögskolan i Flemingsberg. I ett jämförbart bestånd är hyresintäkterna oförändrade mot föregående år, exkluderat förändringen i vakanser ökar hyresintäkterna med 2,1 procent.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 81 Mkr (95). Minskningen beror huvudsakligen på lägre volym utförda tjänster åt hyresgäster.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör under perioden 2,3 procent (1,0) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 87 Mkr (37). Den ökade ekonomiska vakansgraden är hänförlig till omflyttningen på Karolinska Institutet i samband med

driftsättningen av Biomedicum under våren 2018. Vi fokuserar fortsatt på våra uthyrningsbara vakanser för att möjliggöra för kommande uthyrningar.

Vakanserna relaterat till area uppgick till 124 000 kvadratmeter vilket är 3,8 procent (3,5) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3 miljoner). Fastigheter som avses att rivras och därmed inte är uthyrningsbara har exkluderats från vakant area.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till 707 Mkr (687). Den huvudsakliga förklaringen är högre kostnader för avhjälpande underhåll samt tillkommande driftkostnader relaterat till nya fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökar drift- och underhållskostnaderna med 2,2 procent. Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning.

Av driftkostnaderna om 472 Mkr (464) utgör mediaförsörjning 309 Mkr (310) vilket motsvarar 179 kr/kvm (179) för de senaste 12 månaderna.

De totala underhållskostnaderna har ökat jämfört med samma period föregående år och uppgick till 235 Mkr (223). Förebyggande och avhjälpande underhåll har ökat medan projektunderhåll har minskat för perioden.

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

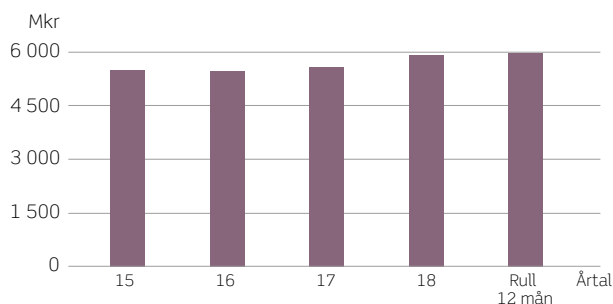
Fastighetsadministration uppgick till 212 Mkr (188). Ökningen är främst hänförlig till helårseffekter av rekryteringar gjorda under 2018. Kostnader för utvecklingsarbete, bland annat relaterat till nya affärskoncept, har också ökat jämfört med föregående år, vilket är i enlighet med bolagets strategi.

Den 1 januari 2019 ändrades redovisningsprincipen avseende tomträttsavgälder. Dessa kostnader redovisas nu som en finansiell kostnad under driftöverskottet istället för en driftskostnad.

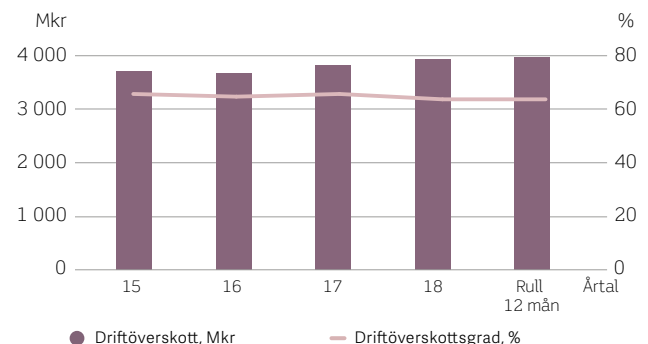
RÄNTENETTO

Räntenettet består av räntor på lån och räntenettet som relateras till ränteswappportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 154 Mkr (112) under halvåret vilket motsvarar

STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



en räntesats på 1,19 procent (0,95). Ökningen förklaras främst av de omfattande långfristiga obligationsemissionerna under föregående år. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i räntenettet, uppgick till 44 Mkr (47) för halvåret. Finansnettots sammansättning återfinns på sidan 22.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-01-01- 2019-06-30	2018-01-01- 2018-06-30	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,06	0,86	0,88
Räntenetto ränteswappar, %	0,13	0,09	0,09
Löpande finansnetto, %	1,19	0,95	0,97
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,79	2,99	1,33
Total finansieringskostnad, %	2,98	3,94	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 30 juni 2019 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 1 760 Mkr, en ökning med 1 213 Mkr jämfört med samma period 2018.

Ökningen gentemot jämförelseperioden förklaras till viss del av sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för delmarknader med stort genomslag på värdet inom bolaget. Ökningen förklaras också av övrig värdeförändring som är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,29 procent (5,45).

De största värdeförändringarna noteras i marknadsområde Mitt samt Syd och då framförallt i Stockholmsregionen och i Göteborgs- samt Lundregionen. Det beror generellt på att hyresutvecklingen varit positiv i Stockholmsregionen samt en större värdepåverkan vid sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för samtliga nämnda delmarknader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -321 Mkr (-432) vilket förklaras av lägre marknadsräntor under halvåret. Derivatportföljen består till stor del av ränteswappar med framtida start som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansiering

en till 60 procent sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs till en tredjedel av ränteswappar, varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivatet ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivatet. Värdeförändringarna utgörs av ett nuvärde för både realiserade och orealiserade räntederivat. En viss andel av räntederivatet realiseras löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

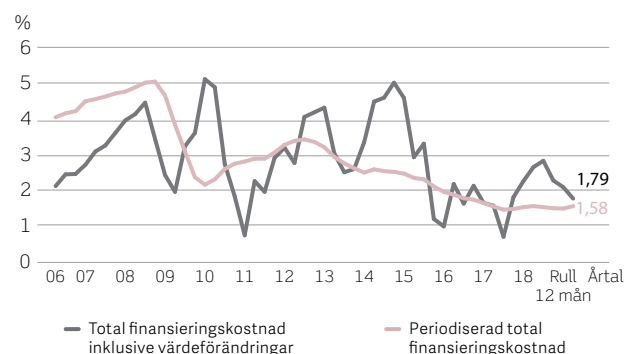
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,49 procent. 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 juni till 1,58 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, 710 procent (813), se diagram nedan.

SKATT

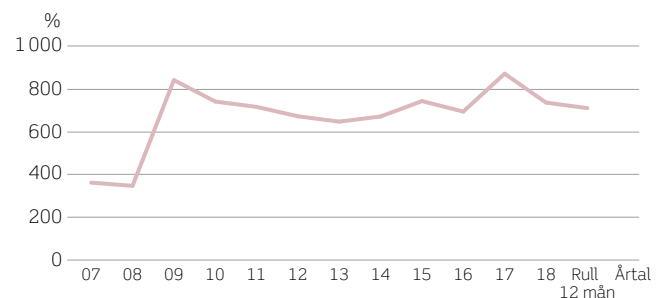
Bolagsskatten har 2019 i ett första steg sänkts till 21,4% och sänks ytterligare till 20,6% år 2021. Årets aktuella skatt på 216 Mkr har beräknats till 21,4%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Det innebär att 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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	88 932	82 465	85 865
Tomträtt	2 736	—	—
Inventarier och installationer	20	20	23
Derivatinstrument	4 403	1 389	1 614
Övriga långfristiga fordringar	430	262	430
Summa anläggningstillgångar	96 522	84 136	87 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	30	772	67
Övriga kortfristiga fordringar	1 858	1 889	2 173
Summa kortfristiga fordringar	1 887	2 661	2 240
Likvida medel			
Likvida medel	4 814	4 955	3 304
Summa likvida medel	4 814	4 955	3 304
Summa omsättningstillgångar	6 702	7 616	5 544
SUMMA TILLGÅNGAR	103 224	91 752	93 477
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	43 826	39 873	42 832
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	30 770	28 098	28 262
Derivatinstrument	1 793	898	941
Uppskjuten skatt	12 111	10 959	11 630
Långfristig skuld tomträtt	2 736	—	—
Övriga långfristiga skulder	608	560	602
Summa långfristiga skulder	48 019	40 514	41 435
Kortfristiga skulder			
Lån	5 782	7 251	5 259
Derivatinstrument	48	88	136
Övriga kortfristiga skulder	5 549	4 026	3 815
Summa kortfristiga skulder	11 380	11 365	9 210
Summa skulder	59 398	51 879	50 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	103 224	91 752	93 477

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första halvårets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 88 932 Mkr, en ökning med 3 067 Mkr och 3,6 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 5 342 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 1 760 Mkr (547), 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 fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokal-

typ samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,29 procent vilket innebär en sänkning med 0,09 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 25-30 procent 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 +/- 4 445 till 8 890 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

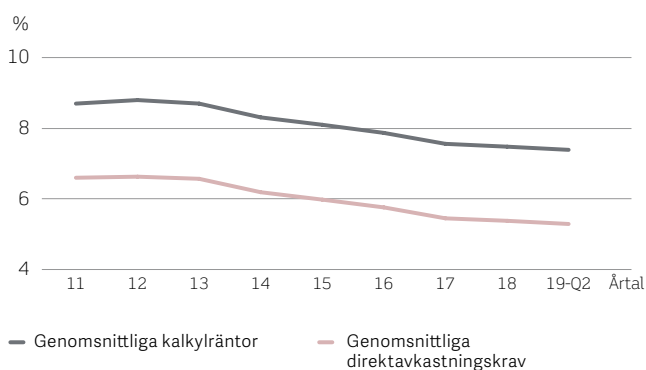
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 JUNI 2019 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	85 865	80 444	80 444
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 662	1 480	2 842
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-355	-6	-6
± Marknadsvärdeförändring	1 760	547	2 585
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	698	310	1 385
Varav övrig värdeförändring	1 062	237	1 200
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	88 932	82 465	85 865

TOMTRÄTT

Från och med 1 januari 2019 tillämpar koncernen de nya reglerna enligt IFRS 16 Leasingavtal. Det innebär att leasingkulden för tomträttsavgälder 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	5,5	1,3
Mitt	4,7	2,5
Nord	-0,6	-0,1
Totalt		3,6

FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 3 518 Mkr under halvåret och uppgick per sista juni till 33 934 Mkr. Kreditspreadar sjönk under inledningen av året och har legat kvar på en lägre nivå under andra kvartalet. Finansieringsbehovet under våren har varit begränsat men i juni publicerades Akademiska Hus gröna ramverk vilket även föranledde en första grön obligationsemission. En publik emission om totalt 1 500 Mkr med en löptid på 5 år genomfördes under befintligt EMTN-program. Emissionen fördelades på 1 000 Mkr fastränteobligation och 500 Mkr FRN.

NETTOLÅNESKULD¹⁾

MKR	2019-01-01- 2019-06-30	2018-01-01- 2018-06-30	2018-01-01- 2018-12-31
Bruttolåneskuld	-36 552	-35 336	-33 521
Tillgångar			
Säkerhet för derivat, netto	-2 540	-1 058	-891
Likvida medel	4 814	4 955	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	344	409	692
Summa nettolåneskuld	-33 934	-31 030	-30 416

1) Nettolåneskulden har omdefinierats inför årsredovisningen 2018. Derivatinstrument exkluderas numera från begreppet. Till följd av detta har jämförelsesiffrorna omräknats.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga kapitalbindningen har bibehållits kring 11 år där de senaste årens mycket långfristiga obligationsemissioner har bidragit till förlängningen. 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

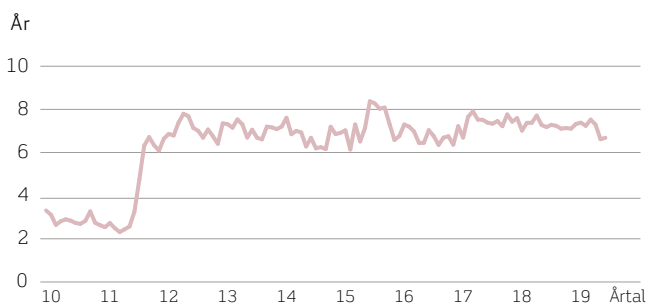
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

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

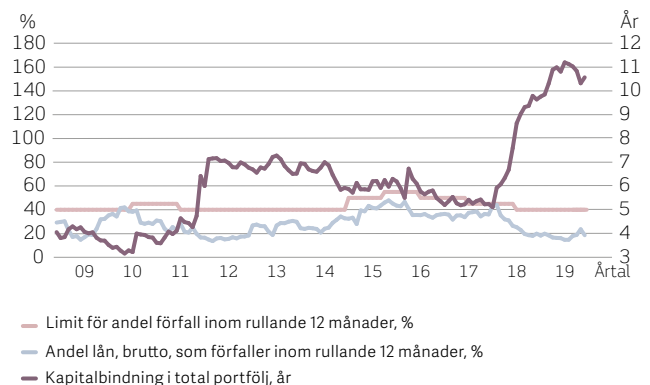
År	Kapital- bindning Mkr	Ränte- bindning Mkr
2019	3 829	15 631
2020-2024	10 540	10 914
2025-2029	6 546	1 400
2030-2034	776	200
2035-2039	2 626	1 895
2040-2044	5 812	2 736
2045-2049	3 351	705
TOTAL	33 481	33 481

I tabellen ovan visas nominella belopp. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor genom valutaränteswappar. Därmed är alla framtida återbetalningar valutasäkrade.

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.

Beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 13 800 Mkr varav cirka 5 300 Mkr redan har investerats i pågående projekt. Inga större driftsättningar eller förändringar har gjorts under perioden. 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.

Vi har ett antal studentbostadsprojekt i vår projektportfölj och fler projekt är under framtagande. Beslutade studentbostadsprojekt uppgår till 1 300 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2019-06-30	2018-12-31
Beslutade projekt	10 000	9 900
Planerade projekt	3 800	4 100
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	13 800	14 000
varav redan investerats i pågående projekt	-5 300	-4 400
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	8 500	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	43	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	20	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	96	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	3	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	4	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	100	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	83	8 900	2019-Q2	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	86	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
A House	Stockholm	Övrigt	317	54	3 500	2020-Q1	Akademiska Hus
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	94	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	-	4 600	2020-Q2	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	83	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
ITC	Uppsala	Undervisning	156	-	-	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	67	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	54	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 336				
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
Utdelningar ¹	—	—	—	—	-1 630	-1 630
Summa totalresultat, jan–juni 2018	—	—	-6	—	2 324	2 318
EGET KAPITAL 2018-06-30	2 135	2 135	—	-1	35 604	39 873
Summa totalresultat, juli–dec 2018	—	—	—	-32	2 990	2 958
EGET KAPITAL 2018-12-31	2 135	2 135	—	-33	38 594	42 832
Utdelningar ²	—	—	—	—	-1 663	-1 663
Summa totalresultat, jan–juni 2019	—	—	—	—	2 657	2 657
EGET KAPITAL 2019-06-30	2 135	2 135	—	-33	39 588	43 826

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

2) Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, MKR	2019 jan–juni	2018 jan–juni	2018 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	3 355	2 076	5 818
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 443	-116	-2 313
Betald skatt	-206	-202	-378
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 706	1 757	3 127
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET¹			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	420	-213	-543
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	89	-86	414
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 215	1 458	2 998
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 618	-1 433	-2 753
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	355	6	6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-14	-23
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	—	-53	-221
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 264	-1 494	-2 991
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	7 349	10 164	17 863
Återbetalning av lån	-6 569	-10 385	-19 876
Betald ränta	-120	-94	-335
Realiserade derivat samt CSA	1 562	456	795
Utbetald utdelning	-1 663	-1 630	-1 630
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	559	-1 488	-3 183
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 510	-1 524	-3 175
Likvida medel vid periodens ingång	3 304	6 479	6 479
Likvida medel vid periodens slut	4 814	4 955	3 304

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 706 Mkr (1 757). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 618 Mkr (1 433). Kassaflödet från investeringsverksamheten inkluderar en försäljning till SLU om 355 Mkr avseende del av fastighet Ultuna 2:23.

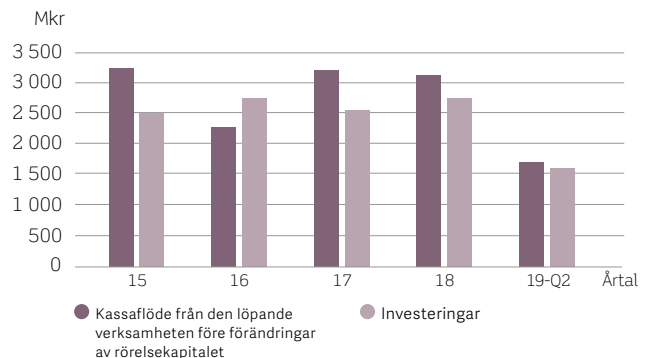
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 559 Mkr (-1 488). Det förbättrade kassaflödet beror på ökad nettoupplåning och ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 510 Mkr (-1 524).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2015 till juni 2019 till 13 581 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 196 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 2019-06-30

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	60	431	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	58	-718	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	9	-89	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-45	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 176	-5 176	-5,8
Kalkylränta, - en procentenhet	5 705	5 705	6,4
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-7 107	-7 017	-7,9
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	10 539	10 539	11,9

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Koncernens segment

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

Information om segmenten 2019-01-01–2019-06-30, Mkr	Syd ¹	Mitt ²	Nord ³	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁴	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	812	1 480	828	3 120	—	3 120
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-261	-341	-283	-885	-86	-971
DRIFTÖVERSKOTT	551	1 139	545	2 235	-86	2 149
Centrala administrationskostnader						-37
Ränteintäkter						26
Räntekostnader						-180
Tomträttsavgälder						-42
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						1 916
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	730	1 008	22	1 760	—	1 760
Värdeförändring finansiella instrument						-321
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						3 355
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	20 645	47 044	21 243	88 932	—	88 932
varav investerat under året	344	1 110	209	1 662	—	1 662
Information om segmenten 2018-01-01–2018-06-30, Mkr						
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	817	1 445	820	3 082	—	3 082
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-262	-369	-244	-875	-100	-975
DRIFTÖVERSKOTT	555	1 076	576	2 207	-100	2 107
Centrala administrationskostnader						-35
Ränteintäkter						23
Räntekostnader						-135
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						1 961
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-46	235	358	547	—	547
Värdeförändring finansiella instrument						-432
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						2 076
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 953	42 705	20 807	82 465	—	82 465
varav investerat under perioden	287	961	232	1 480	—	1 480
Information om segmenten 2018-01-01–2018-12-31, Mkr						
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	536	1 887	419	2 842	—	2 842

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 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 547	1 540	3 231	3 083	6 118
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-493	-464	-1 006	-979	-2 182
DRIFTÖVERSKOTT	1 054	1 075	2 224	2 104	3 936
Centrala administrationskostnader	-18	-18	-37	-35	-78
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-532	-308	-892	-611	-1 315
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	504	749	1 294	1 458	2 543
Ränteintäkter	8	10	26	23	32
Räntekostnader	-113	-88	-224	-182	-392
Värdeförändring finansiella instrument	-124	-224	-321	-432	-360
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-138
RESULTAT FÖRE SKATT	275	447	776	867	1 686
Skatt	-58	52	-166	-50	-192
PERIODENS RESULTAT	217	499	609	818	1 494

Moderföretagets rapport över totalresultat

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 Helår
Periodens resultat	217	499	609	818	1 494
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	—	-11	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	2	—	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	-4	—	-7	-7
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	—	-13	—	-7	-7
PERIODENS TOTALRESULTAT	217	486	609	811	1 487

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	44 858	43 764	44 374
Inventarier och installationer	20	20	23
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	4 403	1 389	1 614
Övriga långfristiga fordringar	430	262	430
Summa anläggningstillgångar	49 712	45 435	46 442
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	30	772	67
Övriga kortfristiga fordringar	1 858	1 889	2 173
Likvida medel	4 814	4 955	3 304
Summa omsättningstillgångar	6 701	7 616	5 543
SUMMA TILLGÅNGAR	56 414	53 051	51 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 623	6 001	6 677
Obeskattade reserver	4 344	4 206	4 344
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	30 770	28 098	28 262
Derivatinstrument	1 793	898	941
Uppskjuten skatt	2 147	2 127	2 197
Övriga långfristiga skulder	353	354	351
Summa långfristiga skulder	35 064	31 477	31 752
Kortfristiga skulder			
Lån	5 782	7 239	5 259
Derivatinstrument	48	88	136
Övriga kortfristiga skulder	5 552	4 041	3 818
Summa kortfristiga skulder	11 382	11 368	9 213
Summa skulder	46 447	42 845	40 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 414	53 051	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 3 231 Mkr (3 083). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 294 Mkr (1 458). Resultat efter skatt blev 609 Mkr (818).

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 1 Mkr (14) och i fastigheter till 1 619 Mkr (1 433).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 5 623 Mkr jämfört med 6 677 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2019 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 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 12 juli 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 tomträter 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 halvåret 2019 uppgick till 42 Mkr och redovisas som en finansiell kostnad efter driftöverskottet. 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

Resultat före skatt exklusive värdeförändring finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

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

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2019-01-01– 2019-06-30	2018-01-01– 2018-06-30	2018-01-01– 2018-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-157	-127	-278
Räntenetto derivat	-19	-13	-27
Övriga räntekostnader	-22	-20	-55
Aktiverade ränteutgifter projekt	44	47	92
Totalt räntenetto	-154	-113	-268
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-383	-221	-160
-realiserade	-60	36	39
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	121	-246	-160
Totala värdeförändringar	-321	-431	-360
Tomträttsavgäld	-42	—	—
Redovisat finansnetto	-518	-544	-628

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– 2019-06-30	2018-01-01– 2018-06-30	2018-01-01– 2018-12-31
Bruttolåneskuld	-36 552	-35 336	-33 521
Tillgångar			
Säkerhet för derivat, netto	-2 540	-1 058	-891
Likvida medel	4 814	4 955	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	344	409	692
Summa nettolåneskuld	-33 934	-31 030	-30 416
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-30 448	-29 501	-31 688

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomträttsavgälder, inklusive periodiseringar av realiserade resultat av 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 tomträtter 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 uthyrbart lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträts och sålts eller varit klassade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

KVM BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrbart lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

KVM LOA

Uthyrbart 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–september 2019	23 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	18 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 10 557 24 00
Hemsida: akademiskahus.se
e-post: info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459–9156