

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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 flera hållbara satsningar genomförts som tar bolaget ett steg närmare att uppnå sin nollvision för klimatavtrycket. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3**

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Akademiska Hus har tecknat avtal med Balder om försäljning av fastigheterna Domherren 1 (mera känt som A house) och Tre Vapen 7 på Östermalm i Stockholm. Fastigheterna omfattar 10 400 respektive 11 700 kvadratmeter. Tillträdet sker den 1 oktober 2019.
- Att minska klimatavtrycket har varit ett av fokusområdena under framväxten av den nya kontors- och innovationsarenan A Working Lab, som i september slog upp portarna vid Johanneberg Science Park på Chalmers. Enbart genom smarta materialval förväntas byggnadens klimatpåverkan bli upp till 20 procent lägre än om traditionella material hade använts. Nu tilldelas A Working Lab högsta hållbarhetsbetyg genom att uppnå guldnivån i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.
- I augusti invigdes Studenthuset vid Linköpings universitet. Akademiska Hus har investerat cirka 460 miljoner kronor i byggnaden som nu blir Campus Vallas nya centrala nav. Här ryms innovativa lärandemiljöer och 1 000 nya studieplatser samtidigt som servicefunktioner för studenter såsom reception, studenthälsa, antagnings- och examensservice, grupprum och studentdrivet café samlas på en och samma plats. Dessutom har ett modernt bibliotek integrerats i byggnaden.
- På Campus Frescati vid Stockholms universitet har Accelerator öppnat – en ny arena för konst, vetenskap och samhällsfrågor där akademi och allmänhet kan mötas. Verksamheten huserar i en underjordisk byggnad från 1930-talet som ursprungligen använts för experimentell fysik och som Akademiska Hus under ett års tid har totalrenoverat för det nya ändamålet.
- Akademiska Hus har högt uppsatta klimatmål och en beslutad nollvision för sitt klimatavtryck. Viktiga delar i bolagets hållbarhetsarbete är att minska mängden levererad energi och att satsa på förnybara energikällor. Under kvartalet har Akademiska Hus invigt solcellsanläggningar vid Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala och Örebro universitet. Bolaget har även påbörjat installationen av solceller på nio byggnader vid Göteborgs universitet som kommer att generera 675 000 kWh förnybar el varje år.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari – september

- Hyresintäkterna uppgick till 4 584 Mkr (4 448).
- Driftöverskottet uppgick till 3 242 Mkr (3 119), vilket i ett jämförbart bestånd motsvarar en ökning med 1,1 procent.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 850 Mkr (2 890).
- Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 547 Mkr (799) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 3,0 procent (1,0).
- Total finansieringskostnad uppgick till -935 Mkr (-564) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -659 Mkr (-389).
- Resultatet före skatt uppgick till 4 737 Mkr (3 300) och periodens resultat till 3 753 Mkr (3 297).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 360 Mkr (2 080).
- 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 längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på alla nytecknade kontrakt är för perioden 10,4 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,4 år

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

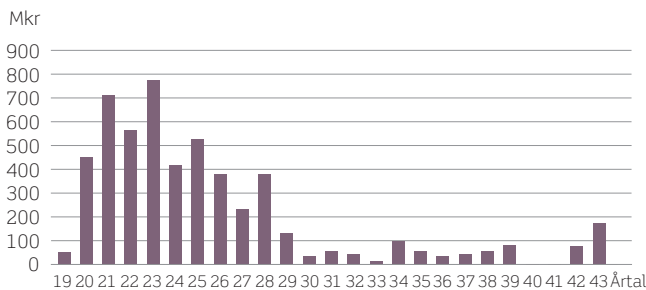
**P-1**

Moody's short term rating, January 19

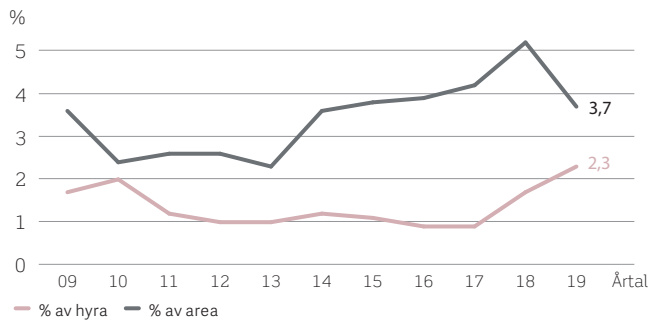
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook. September 19

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2019 juli- sep	2018 juli- sep	2019 jan- sep	2018 jan- sep	Rullande 12 mån okt18- sep 19	2018 helår	2017 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 579	1 508	4 699	4 589	6 227	6 117	5 806
Driftöverskott, Mkr	1 092	1 012	3 242	3 119	4 061	3 938	3 829
Resultat före skatt, Mkr	1 383	1 224	4 737	3 300	7 255	5 818	8 311
<b>Värden per 2019-09-30</b>							
Soliditet <sup>1</sup>	43,6	45,3	43,6	45,3	43,6	45,8	43,3
Avkastning operativt kapital, % <sup>1,2</sup>	*	*	*	*	10,9	9,2	13,7
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	13,3	11,2	17,6
Räntetäckningsgrad, % <sup>1</sup>	*	*	*	*	643	736	871
Belåningsgrad, %	39,3	35,9	39,3	35,9	39,3	34,7	34,3
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1,3</sup>	*	*	*	*	5,0	5,1	5,5
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1,4</sup>	*	*	*	*	4,6	4,7	5,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	90 416	83 317	90 416	83 317	90 416	85 865	80 444

\*Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

<sup>1</sup> Värden för 2019 är exkl redovisningseffekt av IFRS 16 <sup>2</sup> Nyckeltalet har en ny definition och jämförelsetalen är omräknade enligt den nya definitionen som förklaras på sid 23. <sup>3</sup> Exkl fastigheter under uppförande <sup>4</sup> Inkl fastigheter under uppförande

## Ägarens finansiella mål:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.
- Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av 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.

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

## Stadig utveckling med hållbarhet i fokus

Aldrig förr har klimatfrågan varit så brännande som nu. Runt om i världen samlas medborgare och demonstrerar för att omställningen mot ett långsiktigt hållbart samhälle ska gå snabbare. Den yngre generationen kräver att alla de som besitter resurser, inte bara politikerna, ska ta ett betydligt större ansvar för framtiden. Där har vi som stor fastighetsägare en viktig roll med stora möjligheter att driva utvecklingen åt rätt håll, och vi har sedan länge tuffa energimål och ett systematiskt hållbarhetsarbete. Vi har nu ökat tempot och satt nollmål när det gäller klimatutsläpp från hela vår verksamhet, från drift och förvaltning av fastigheterna, till vår interna verksamhet och våra byggprojekt. Men det räcker inte med att ha visioner och att sätta tuffa mål, det handlar om att verkligen göra saker också. Ett exempel är att vi fortsätter vår utbyggnad av solceller. Den senaste anläggningen där 2 000 kvadratmeter tak täcks av solceller invigdes på Campus Örebro i samband med universitetets hållbarhetsdag. Vi har också påbörjat installationen av solceller på 4 000 kvadratmeter yta på Campus Medicinareberget i Göteborg. Under 2019 kommer vi totalt sett över landet att uppnå kapaciteten att årligen producera mer än 6 miljoner kWh.

### Certifiering som gör nytta

Det står nu klart att vår nya byggnad A Working Lab vid Johanneberg Science Park på Chalmers tilldelas högsta hållbarhetsbetyg genom att uppnå guldnivån i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. Att minska klimatavtrycket har varit ett av fokusområdena under framväxten av den 12 000 kvadratmeter stora kontors- och innovationsarenan. Bara genom smarta materialval förväntas byggnadens klimatpåverkan bli upp till 20 procent lägre än om traditionella material hade använts.

Jag är också väldigt stolt över att vi har det första campusområdet i landet som certifieras enligt Citylab. Det är campus Albano, där det byggs 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler, 1 000 student- och forskarbostäder samt anlagda parker, butiker och restauranger som nu utmärker sig som ett stadsutvecklingsprojekt i absolut hållbar framkant.

### Delningsekonomi och cirkulärt resurstänk

I september invigdes "Paviljongen", en mötesplats för delning på Campus Umeå. Den kom till genom satsningen "Dela grönytor", som är ett delprojekt i Sharing Cities Sweden, vilket syftar till att utveckla och pröva delningstjänster och cirkulär ekonomi. I anslutning till Paviljongen kommer det anordnas aktiviteter för att främja delning och samverkan.

### Hållbarhet på många fronter

Också andra aspekter av hållbarhet, som till exempel att kunna bidra till människors välmående, är något vi tar på stort allvar. I slutet av september hade vi ett fullbokat Aha-seminarium där bland annat gröna miljöers betydelse för välmående och hur man kan bygga bort ensamhet när



Bild: Akademiska Hus

Under 2019 tar Akademiska Hus hållbara krafttag genom att installera fler solcellsanläggningar på campus runt om i landet som, när de står klara, bidrar till att bolagets totala mängd solex kommer att uppgå till över 6 miljoner kWh per år.

man planerar för nya studentbostäder diskuterades. Angelägenheter som vi kommer att fortsätta fokusera på framöver.

### Kunder flyttar in

Lagom till terminsstart stod Studenthuset klart, det nya centrala navet på Campus Valla vid Linköping universitet. Byggnaden rymmer 1 000 nya studieplatser och innovativa lärandemiljöer samtidigt som samtliga servicefunktioner för studenterna erbjuds på ett och samma ställe. Dessutom har ett modernt bibliotek integrerats i byggnaden.

På Campus Frescati vid Stockholms universitet har den nya arenan för konst och vetenskap Accelerator öppnat. Verksamheten huserar i en byggnad från 1930-talet som ursprungligen använts för experimentell fysik. Vi har också nyöppnat GIH-badet i Stockholm efter en efterlängtd renovering.

### Periodens resultat

Driftöverskottet för perioden har ökat i jämförelse med föregående år och uppgick till 3 242 Mkr. Resultatet för perioden uppgick till 3 753 Mkr, ett ökat resultat jämfört med föregående år, till följd av högre värdeförändringar i fastighetsbeståndet och driftsättningar.



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

Redan införda handelsrestriktioner, pågående handels- och Brexitförhandlingar samt nya spänningar i Mellanöstern bidrar till den ökade osäkerhet som präglar finansiella marknader under lång tid. Nedgången i världshandeln samt svagare global industriproduktion bekräftar en inbromsning i realökonomi. Under det tredje kvartalet har oron för konjunkturen tilltagit som en följd av allt svagare sentimentsindikatorer, framförallt i form av inköpschefsindex, och under kvartalet har även spridningseffekter från industrin till tjänstesektorn noterats. Europa, och i synnerhet Tyskland, har under året stått för stor del av de sänkta tillväxtförväntningarna, men på sistone har även inköpschefer i USA signalerat en tydligare avmattning vilket talar för en bredare inbromsning. Den svenska tillverkningsindustrin har hittills visat viss motståndskraft, men med sämre utsikter hos viktiga handelspartners påverkas även svensk ekonomi, trots att en svag krona ger visst stöd åt exporten. Svaghetstecken i den senaste arbetslöshetsstatistiken talar också för försiktiga hushåll.

## FINANSIELLA MARKNADER

Den ökade politiska och konjunkturella osäkerheten har medfört en omsvängning bland centralbanker. I USA har Federal Reserve (Fed) gått från att i början av året ha prognostiserat räntehöjningar, till att i juli sänka räntan med 0.25 procentenheter, och ytterligare sänkningar förväntas under både 2019 och 2020. Den europeiska centralbanken (ECB) har i september återinfört obligationsköpsprogrammet med 20 miljarder euro per månad och sänkt räntan med 0.10 procentenheter, samtidigt som de ogynnsamma effekterna av negativa räntor i banksystemet har mildrats. Åtgärderna införs utan slutdatum och ska pågå tills inflationsutsikterna är förenliga med målet, vilket talar för en lång period av låga räntor. Den mer expansiva penningpolitiken har medverkat till markant lägre långräntor. I kombination med förväntningar om svagare tillväxt har statsobligationsräntor, även på långa löptider, periodvis handlats till negativ ränta. När penningpolitiken närmar sig vägs ände ökar pressen på finanspolitisk stimulans i Europa i syfte att stötta en återhämtning i ekonomin och därmed inflationsutvecklingen.

Till skillnad från Fed och ECB höll Riksbanken vid septembermötet fast vid en reporänteprognois som indikerar en räntehöjning kring årsskiftet 2019/20, om än att räntebanan justerades ner avsevärt mot slutet av prognosperioden. Svenska långräntor har i likhet med internationella sjunkit under kvartalet. Det lägre ränteläget har gett stöd åt börser när tillväxtprognoser inte längre utgör den främsta drivkraften, men även osäkerheten kring avmattningen i konjunkturen har periodvis gett avtryck i börsutvecklingen.

## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden visar inga tecken på inbromsning utan gynnas av det låga ränteläget vilket skapar en högre efterfrågan på den realavkastning fastigheter genererar. Per den sista september uppgår transaktionsvolymen till 136,0 miljarder kronor (107,5), en ökning med 28,5 miljarder kronor eller cirka 26,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Bostäder har sedan föregående kvartal gått om kontor som det mest handlade segmentet och står en tredjedel av volymen. Kontor uppgår till 28 procent och logistik/industri når en tredjeplats med 18 procent. Samhällsfastigheter når en andel om 9 procent vilket är i linje med föregående år. Internationella investerare fortsätter att vara aktiva med en andel om 37 procent (36). Efterfrågan på fastigheter är framförallt hög i större städer vilka tillsammans svarar för 84 procent av den totala volymen.

Till följd av lägre räntenivåer och en fortsatt god kapitalmarknad sker transaktioner av kontorsfastigheter till lägre direktavkastningskrav än tidigare, framförallt i storstadsområden där fastigheter ses som mer omsättningsbara. Efterfrågan på kontorsplatser är samtidigt hög och hyresnivåerna fortsätter öka även om konjunkturen befinner sig i en avmattningsfas. Det är framförallt Stockholm, Göteborg och Uppsala som sticker ut med högre hyresnivåer under det tredje kvartalet. På fler orter tecknas enskilda avtal till högre hyresnivåer än tidigare beroende på färdigställandet av nyproducerade fastigheter eller hyresgästpassningar.

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

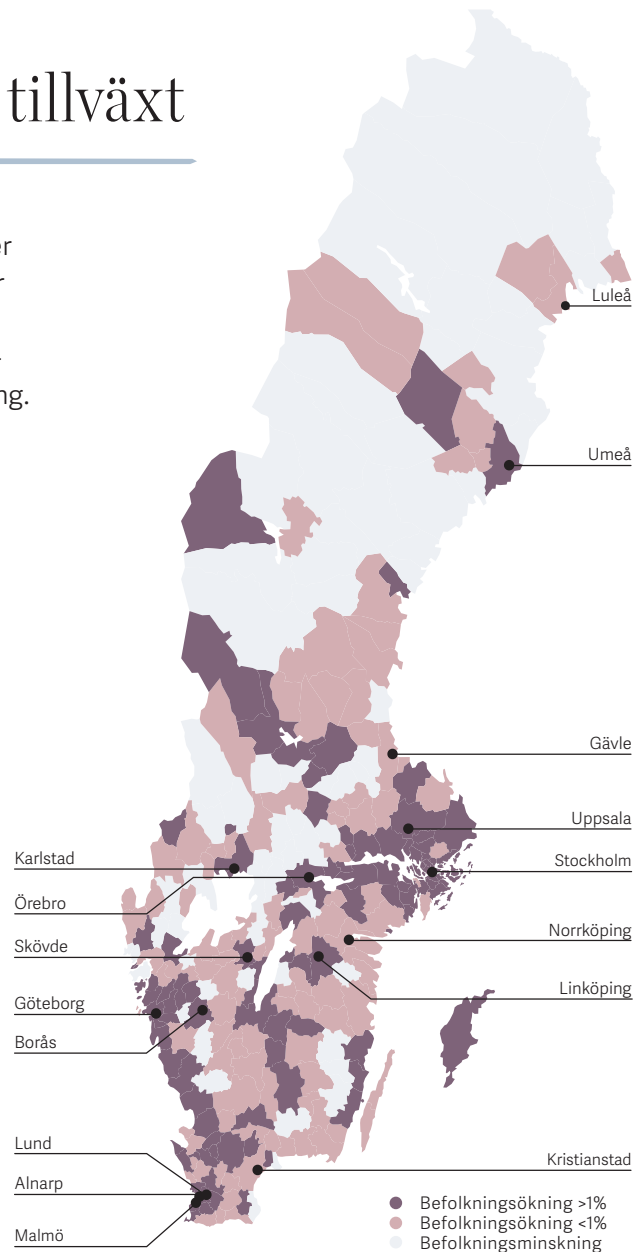
Intresset för samhällsfastigheter är rekordhøgt på transaktionsmarknaden med en generell förbättring av marknadsförutsättningarna. Likt tidigare kvartal genomförs främst portföljaffärer där direktavkastningskraven når allt lägre nivåer. Utöver det låga ränteläget beror efterfrågan till stor del på att samhällsfastigheter är mindre konjunkturberoende än kommersiella fastigheter. Flera större aktörer, både inhemska och internationella, letar efter investeringsmöjligheter som ger en mer säker realavkastning. Inom Akademiska Hus huvudsakliga marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – märks inga generella förändringar av hyresnivåer eller vakanser. Lokalt påverkas utvecklingen av genomförda investeringar. I samarbete med kund utvecklar vi kontinuerligt våra läromiljöer samt arbetar mot fullskaliga campusområden med student- och forskarbostäder, service, goda kommunikationsmöjligheter och ett integrerat näringsliv.

## VÅRA UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

# Närvaro på orter med god tillväxt

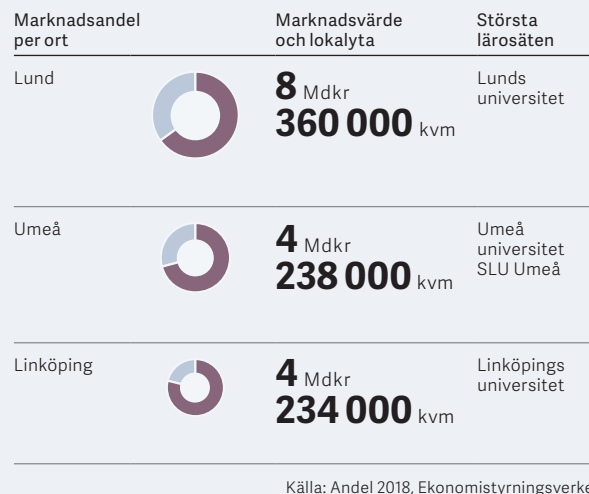
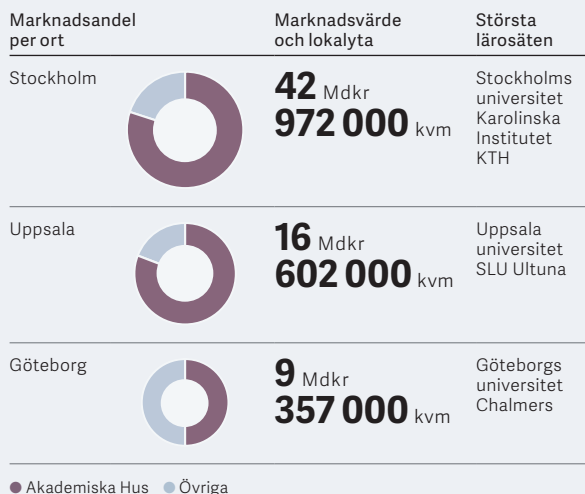
Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 90 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.

Akademiska Hus finns på  
**16**  
universitets- och  
högskoleorter



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.

## ALBANO ÄR SVERIGES FÖRSTA CAMPUS SOM CERTIFIERAS ENLIGT CITYLAB

I Stockholm växer ett sammanhängande universitetsområde fram som sträcker sig från Stockholms universitet i norr, via KTH över till Hagastaden med Karolinska Institutet i väst. Här byggs 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler, 1 000 student- och forskarbostäder samt anlagda parker, butiker och restauranger.

Utvecklingen av campus Albano till en modern och konkurrenskraftig universitetsmiljö sker i samklang med naturen och med målsättningen att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande. Som ett bevis på att projektet har nått hållbarhetsmässig framgång certifieras nu campus Albano enligt Citylab, som till skillnad från andra miljöcertifieringar inte gäller en enskild byggnad utan omfattar ett helt stadsutvecklingsprojekt. Området blir därmed den första campusmiljön i landet som får Citylabs certifiering. Utvecklingen av campus Albano är ett samverkansprojekt mellan Akademiska Hus, Stockholms universitet, KTH, Svenska Bostäder och Stockholms stad.



## 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.

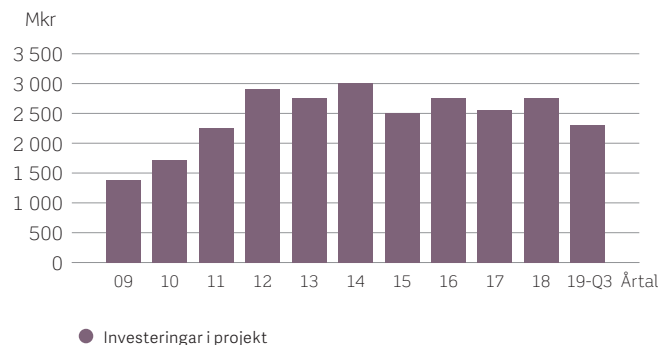
## PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 16 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 tredje 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 juli–sep	2018 juli–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	Rullande 12 mån okt 2018– sep 2019	2018 Helår
Hysesintäkter	1 545	1 462	4 584	4 448	6 064	5 928
Övriga förvaltningsintäkter	34	46	115	141	163	189
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 579</b>	<b>1 508</b>	<b>4 699</b>	<b>4 589</b>	<b>6 227</b>	<b>6 117</b>
Driftkostnader	-188	-179	-660	-643	-911	-894
Underhållskostnader	-165	-165	-400	-387	-689	-676
Fastighetsadministration	-94	-79	-306	-267	-411	-372
Tomträttsavgälder	—	-22	—	-64	-20	-84
Övriga förvaltningskostnader	-39	-51	-91	-109	-134	-152
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-487</b>	<b>-496</b>	<b>-1 458</b>	<b>-1 470</b>	<b>-2 166</b>	<b>-2 179</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 092</b>	<b>1 012</b>	<b>3 242</b>	<b>3 119</b>	<b>4 061</b>	<b>3 938</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-19	-53	-54	-78	-78
Ränteintäkter	9	4	35	27	41	32
Räntekostnader	-131	-67	-311	-202	-409	-300
Tomträttsavgälder	-21	—	-63	—	-63	—
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>934</b>	<b>930</b>	<b>2 850</b>	<b>2 890</b>	<b>3 551</b>	<b>3 592</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	786	252	2 547	799	4 333	2 585
Värdeförändring finansiella instrument	-338	43	-659	-389	-629	-360
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 383</b>	<b>1 224</b>	<b>4 737</b>	<b>3 300</b>	<b>7 255</b>	<b>5 818</b>
Skatt	-286	-250	-984	-3	-1 485	-504
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 096</b>	<b>974</b>	<b>3 753</b>	<b>3 297</b>	<b>5 770</b>	<b>5 314</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 096	974	3 753	3 297	5 770	5 314

# Koncernens rapport över totalresultat

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, MKR

	2019 juli–sep	2018 juli–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	Rullande 12 mån okt 2018– sep 2019	2018 Helår
Periodens resultat	1 096	974	3 753	3 297	5 770	5 314
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	—	—	-7	—	-7
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-40	-40
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	8	8
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>-32</b>	<b>-39</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 096</b>	<b>974</b>	<b>3 753</b>	<b>3 290</b>	<b>5 738</b>	<b>5 275</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 096	974	3 753	3 290	5 738	5 275



# Kommentar: Rörelseresultat

## TREDJE KVARTALET

Kvartalets resultat uppgick till 1 096 Mkr (974). Det förbättrade resultatet beror främst på att värdeförändringen i förvaltningsfastigheter är större än samma period under föregående år.

Driftöverskottet har förbättrats med 80 Mkr och uppgick till 1 092 Mkr (1 012) främst förklarad av driftsättningar under 2019.

## PERIODENS RESULTAT

Resultatet för de första tre kvartalen uppgick till 3 753 Mkr (3 297). Ökningen förklaras framförallt av att värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter är 1 748 Mkr högre jämfört med samma period 2018. Periodens redovisade skatt är högre jämfört med samma period föregående år då bolagskattesatsen sänktes.

Driftöverskottet har förbättrats med 123 Mkr jämfört med samma period föregående år till 3 242 Mkr (3 119) främst förklarad av driftsättningar under 2018 med effekt under 2019. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 1,1 procent. I beräkningen har tomträttsavgälder återlagts.

Driftöverskottet har påverkats positivt av förändrad redovisningsprincip avseende tomträttsavgälder med 64 Mkr. Förändringen påverkar ej periodens resultat.

## HYRESINTÄKTER

Under årets tre första kvartal har hyresintäkterna ökat med 136 Mkr och uppgick till 4 584 Mkr (4 448). Huvuddelen av ökningen är relaterat till driftsättningar under 2018 som givit effekt i perioden, framförallt avseende Biomedicum och Polishögskolan i Flemingsberg samt studentbostäder vid KTH. I ett jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 1,2 procent mot föregående år, exkluderat förändringen i vakanser ökar hyresintäkterna med 2,7 procent.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 115 Mkr (141). Minskningen beror huvudsakligen på lägre volym utförda tjänster åt hyresgäster, vilket även påverkar övriga förvaltningskostnader.

## UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör under perioden 2,2 procent (1,7 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket mot-

svarar 107 Mkr (72). Den ökade ekonomiska vakansgraden är hänförlig till omflyttningen på Karolinska Institutet i samband med driftsättningen av Biomedicum under våren 2018. Vi har fortsatt fokus på våra uthyrningsbara vakanser för att möjliggöra för kommande uthyrningar.

Vakanserna relaterat till area uppgick till 127 000 kvadratmeter vilket är 3,7 procent (4,3 vid årsskiftet) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3 vid årsskiftet).

## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat något och uppgick till 1 060 Mkr (1 030). Den huvudsakliga förklaringen är högre kostnader för förebyggande och avhjälpande underhåll samt tillkommande driftkostnader relaterat till driftsatta fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökar drift- och underhållskostnaderna med 1,5 procent.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 660 Mkr (643) utgör mediaförsörjning 428 Mkr (426) vilket motsvarar 179 kr/kvm (179) för de senaste 12 månaderna.

Underhållskostnaderna har ökat jämfört med samma period föregående år och uppgick till 400 Mkr (387). Förebyggande och avhjälpande underhåll har ökat medan projektunderhåll har minskat för perioden.

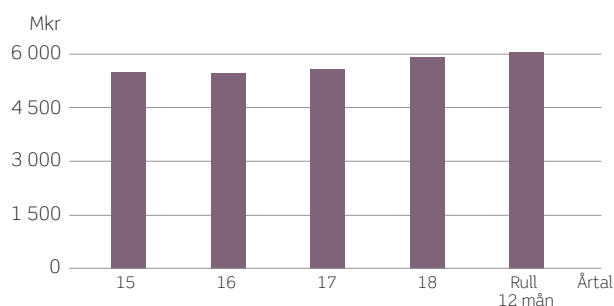
## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetsadministration uppgick till 306 Mkr (267). Ökningen är främst hänförlig till helårseffekter av rekryteringar gjorda under 2018. Kostnader för utvecklingsarbete, bland annat relaterat till nya affärskoncept och vår IT-plattform har också ökat jämfört med föregående år, enligt plan.

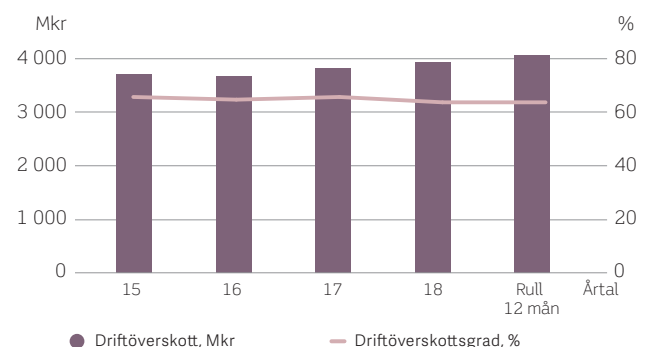
## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswapportföljen, uppgick till 276 Mkr (175) under perioden vilket motsvarar en räntesats på 1,21 procent (0,82). Ökningen förklaras främst av de omfattande långfristiga obligationsemissionerna under föregående år samt att högre stibor har medfört en ökad kostnad för lån till rörlig ränta. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i räntenettet, uppgick till 67 Mkr (70) under perioden. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 23.

## STABILA HYRESINTÄKTER



## STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-01-01- 2019-09-30	2018-01-01- 2018-09-30	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,07	0,74	0,88
Räntenetto ränteswappar, %	0,13	0,08	0,09
<b>Räntenetto, %</b>	<b>1,21</b>	<b>0,82</b>	<b>0,97</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,55	1,86	1,33
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>3,76</b>	<b>2,68</b>	<b>2,30</b>

## 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 september 2019 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 2 547 Mkr, en ökning med 1 748 Mkr jämfört med samma period 2018.

Ökningen gentemot jämförelseperioden förklaras framför allt av sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för delmarknader med stort genomslag på marknadsvärdet. Ökningen förklaras också av övrig värdeförändring som är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,25 procent (5,47).

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

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -659 Mkr (-389) vilket förklaras av markant lägre långa marknadsräntor och flackare avkastningskurva hittills under året. 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 ränterisik exponering utgörs till en tredjedel av ränteswappar, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar

resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivaten ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivaten. En viss andel av räntederivaten 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 0,47 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 september till 1,73 procent. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

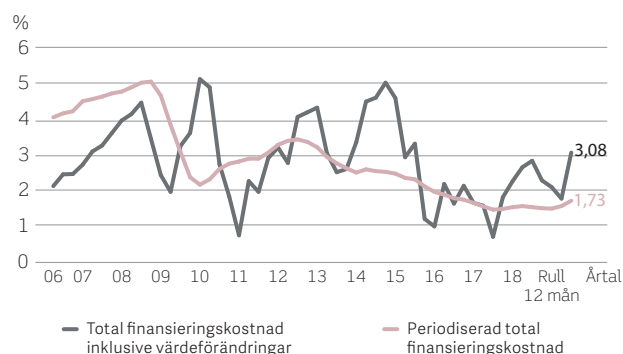
Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 643 procent (808), se diagram nedan.

## SKATT

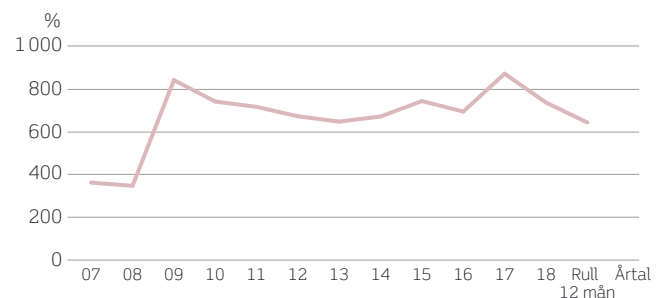
Bolagsskatten har 2019 i ett första steg sänkts till 21,4% och sänks ytterligare till 20,6% år 2021. Årets aktuella skatt 323 Mkr har beräknats till 21,4%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Det innebär att den 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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	90 416	83 317	85 865
Tomträtt	2 736	—	—
Inventarier och installationer	22	25	23
Derivatinstrument	6 188	1 286	1 614
Övriga långfristiga fordringar	488	312	430
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>99 851</b>	<b>84 941</b>	<b>87 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	65	256	67
Övriga kortfristiga fordringar	1 973	2 075	2 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 038</b>	<b>2 330</b>	<b>2 240</b>
Likvida medel			
Likvida medel	3 959	2 901	3 304
<b>Summa likvida medel</b>	<b>3 959</b>	<b>2 901</b>	<b>3 304</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 997</b>	<b>5 231</b>	<b>5 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>105 848</b>	<b>90 172</b>	<b>93 477</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	44 922	40 847	42 832
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	32 369	27 120	28 262
Derivatinstrument	2 616	750	941
Uppskjuten skatt	12 290	11 120	11 630
Långfristig skuld tomträtt	2 736	—	—
Övriga långfristiga skulder	615	565	602
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>50 627</b>	<b>39 554</b>	<b>41 435</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	3 647	6 047	5 259
Derivatinstrument	12	160	136
Övriga kortfristiga skulder	6 640	3 564	3 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 299</b>	<b>9 771</b>	<b>9 210</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>60 926</b>	<b>49 325</b>	<b>50 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>105 848</b>	<b>90 172</b>	<b>93 477</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid tredje kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 90 416 Mkr. Det är en ökning med 4 551 Mkr och 5,3 procent, jämfört med årsskiftet, varav 2,3 procent är hänförligt till investeringar. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgick pågående projekt till 5 955 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen inklusive aktiverade ränteutgifter uppgick till 2 547 Mkr (799). Övriga 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 kal-

kylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,25 procent vilket innebär en sänkning med 0,13 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 25-30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. 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 +/- 4 520 till 9 040 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

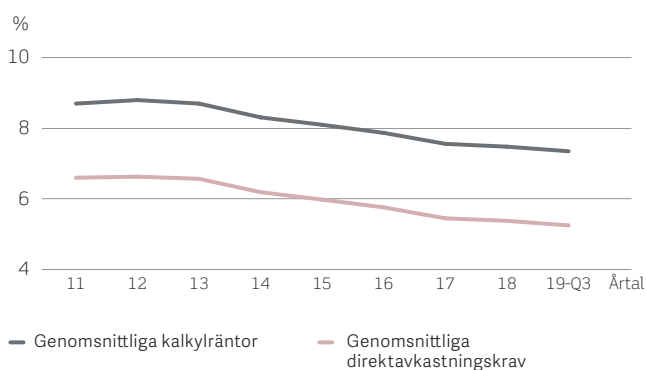
## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 SEPTEMBER 2019 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	85 865	80 444	80 444
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 360	2 080	2 842
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-355	-6	-6
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>2 547</b>	<b>799</b>	<b>2 585</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 441	80	1 385
Varav övrig värdeförändring	1 106	719	1 200
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>90 416</b>	<b>83 317</b>	<b>85 865</b>

## TOMTRÄTT

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

## FINANSIERING

Kreditspreadar har bibehållits på en låg nivå under det tredje kvartalet. Likviditeten har varit mycket god och finansieringsbehovet har därmed varit begränsat. Nettoåterköp och förfall av obligationer har under kvartalet möjliggjort en emission om 500 Mkr med en löptid på 5 år i den svenska obligationsmarknaden. Nettolåneskulden har ökat med 5 075 Mkr sedan årsskiftet vilket till stor del förklaras av omvärderingseffekter i enlighet med IFRS 9 (för mer information, se not 20 och 21 i årsredovisningen för 2018).

## NETTOLÅNESKULD<sup>1)</sup>

MKR	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Bruttolåneskuld	-36 016	-33 166	-33 521
Tillgångar			
Säkerhet för derivat, netto	-3 666	-536	-891
Likvida medel	3 959	2 901	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	232	326	692
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-35 491</b>	<b>-30 475</b>	<b>-30 416</b>

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

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

De senaste årens långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som under perioden har bibehållits nära 11 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. 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

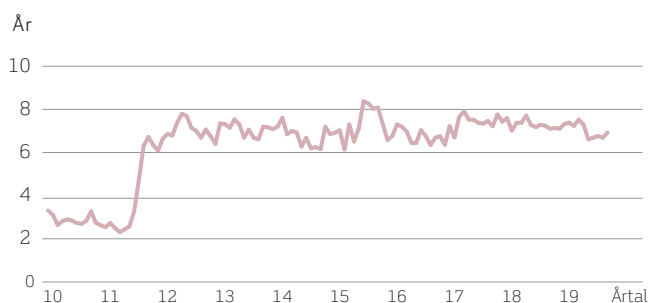
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Ränte- bindning, år, sep 2019	Ränte- bindning, år, dec 2018	Kapital- bindning, år, sep 2019	Kapital- bindning, år, dec 2018
Grundportfölj	3,8	4,1	8,8	8,5
Lång portfölj	21,1	21,8	21,1	21,8
Realränteportfölj	5,7	3,8	5,7	3,8
<b>Total portfölj</b>	<b>6,9</b>	<b>7,3</b>	<b>10,9</b>	<b>10,8</b>

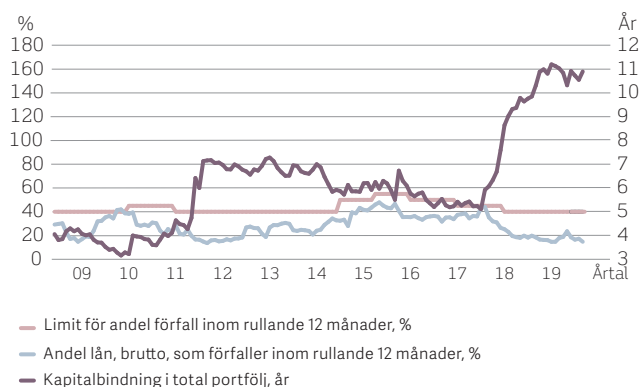
År	Kapital- bindning Mkr	Ränte- bindning Mkr
2019	2 136	12 538
2020-2024	11 010	12 783
2025-2029	6 546	1 400
2030-2034	776	200
2035-2039	2 626	1 895
2040-2044	5 812	2 736
2045-2049	3 351	705
<b>TOTAL</b>	<b>32 257</b>	<b>32 257</b>

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.

Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 15 600 Mkr varav cirka 6 000 Mkr redan är investerat i pågående projekt. I kvartalet har inga större driftsättningar gjorts och den största förändringen är att om- och tillbyggnad av konstnärliga fakulteten, Artisten tillkommer som planerat projekt (1 500 Mkr). 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 flera studentbostadsprojekt i vår projektportfölj och många är på väg in. Bland de beslutade projekten är fyra studentbostadsprojekt och uppgick till 1 300 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2019-09-30	2018-12-31
Beslutade projekt	10 100	9 900
Planerade projekt	5 500	4 100
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>15 600</b>	<b>14 000</b>
varav redan investerats i pågående projekt	-6 000	-4 400
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>9 600</b>	<b>9 600</b>

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	49	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	27	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	100	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-Q3	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	98	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	100	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
A House	Stockholm	Övrig	317	56	3 500	2020-Q1	Akademiska Hus
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	-	4 600	2020-Q2	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	99	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
ITC	Uppsala	Undervisning	156	14	-	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	69	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	57	-	2019-Q3	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 451				
<b>TOTALT</b>			<b>10 100</b>				

## 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	
<b>EGET KAPITAL 2018-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>34 910</b>	<b>39 186</b>
Utdelningar <sup>1</sup>	—	—	—	—	-1 630	-1 630
Summa totalresultat, jan–sep 2018	—	—	-7	—	3 297	3 290
<b>EGET KAPITAL 2018-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>36 577</b>	<b>40 847</b>
Summa totalresultat, juli–dec 2018	—	—	—	-32	2 017	1 985
<b>EGET KAPITAL 2018-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>38 594</b>	<b>42 832</b>
Utdelningar <sup>2</sup>	—	—	—	—	-1 663	-1 663
Summa totalresultat, jan–sep 2019	—	—	—	—	3 753	3 753
<b>EGET KAPITAL 2019-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>40 684</b>	<b>44 922</b>

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–sep	2018 jan–sep	2018 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	4 737	3 300	5 818
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 034	-962	-2 313
Betald skatt	-308	-302	-378
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>2 395</b>	<b>2 035</b>	<b>3 127</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET<sup>1</sup></b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	309	-439	-543
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	177	19	414
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>2 881</b>	<b>1 615</b>	<b>2 998</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 293	-2 010	-2 753
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	355	6	6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-5	-23	-23
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-58	-103	-221
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 001</b>	<b>-2 130</b>	<b>-2 991</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	10 742	14 102	17 863
Återbetalning av lån	-11 833	-15 734	-19 876
Betald ränta	-252	-208	-335
Realiserade derivat samt CSA	2 781	407	795
Utbetald utdelning	-1 663	-1 630	-1 630
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-225</b>	<b>-3 063</b>	<b>-3 183</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>655</b>	<b>-3 578</b>	<b>-3 175</b>
Likvida medel vid periodens ingång	3 304	6 479	6 479
Likvida medel vid periodens slut	3 959	2 901	3 304

## Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 395 Mkr (2 035). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 293 Mkr (-2 010). Kassaflödet från investeringsverksamheten inkluderar en försäljning till SLU om 355 Mkr avseende del av fastighet Ultuna 2:23.

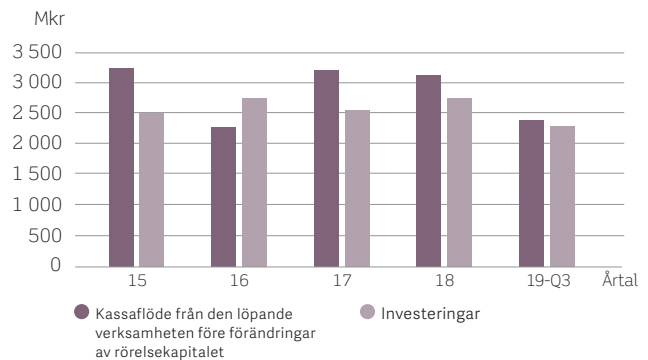
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -225 Mkr (-3 063). Det förbättrade kassaflödet beror på minskad nettoamortering och ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 655 Mkr (-3 578).

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2015 till september 2019 till 14 270 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 871 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 2019-09-30

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	61	446	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	58	-729	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	9	-88	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-44	0,0
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 246	-5 246	-5,8
Kalkylränta, - en procentenhet	5 782	5 782	6,4
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-7 176	-7 176	-7,9
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	10 809	10 809	12,0

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.



# Koncernens segment

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

Information om segmenten 2019-01-01–2019-09-30, Mkr	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 225	2 228	1 246	4 699	—	4 699
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-403	-503	-416	-1 322	-136	-1 458
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>822</b>	<b>1 725</b>	<b>830</b>	<b>3 377</b>	<b>-136</b>	<b>3 241</b>
Centrala administrationskostnader						-53
Ränteintäkter						35
Räntekostnader						-311
Tomträttsavgälder						-63
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>2 850</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	983	1 278	286	2 547	—	2 547
Värdeförändring finansiella instrument						-659
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>4 737</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	21 053	47 684	21 679	90 416	—	90 416
varav investerat under året	499	1 480	382	2 360	—	2 360
<b>Information om segmenten 2018-01-01–2018-09-30, Mkr</b>						
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 215	2 148	1 266	4 629	-40	4 589
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-384	-589	-358	-1 331	-138	-1 470
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>831</b>	<b>1 559</b>	<b>908</b>	<b>3 298</b>	<b>-178</b>	<b>3 119</b>
Centrala administrationskostnader						-54
Ränteintäkter						-27
Räntekostnader						-202
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>2 890</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-24	466	357	799	—	799
Värdeförändring finansiella instrument						-389
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>3 300</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 083	43 349	20 885	83 317	—	83 317
varav investerat under perioden	394	1 374	312	2 080	—	2 080
<b>Information om segmenten 2018-01-01–2018-12-31, Mkr</b>						
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
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 042</b>	<b>1 974</b>	<b>1 121</b>	<b>4 137</b>	<b>-199</b>	<b>3 938</b>
Centrala administrationskostnader						-78
Ränteintäkter						32
Räntekostnader						-300
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>3 592</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322	1 532	731	2 585	—	2 585
Värdeförändring finansiella instrument						-360
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>5 818</b>
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 juli–sep	2018 juli–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2018 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 579	1 508	4 809	4 590	6 118
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-501	-492	-1 507	-1 470	-2 182
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 078</b>	<b>1 016</b>	<b>3 302</b>	<b>3 120</b>	<b>3 936</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-19	-53	-54	-78
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-334	-325	-1 226	-936	-1 315
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>729</b>	<b>672</b>	<b>2 023</b>	<b>2 131</b>	<b>2 543</b>
Ränteintäkter	9	4	35	27	32
Räntekostnader	-154	-90	-378	-272	-392
Värdeförändring finansiella instrument	-338	43	-659	-389	-360
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-138
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>246</b>	<b>629</b>	<b>1 022</b>	<b>1 496</b>	<b>1 686</b>
Skatt	-52	-128	-219	-177	-192
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>194</b>	<b>501</b>	<b>803</b>	<b>1 319</b>	<b>1 494</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2019 juli–sep	2018 juli–sep	2019 jan–sep	2018 jan–sep	2018 Helår
Periodens resultat	194	501	803	1 319	1 494
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	-7	-7
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>194</b>	<b>501</b>	<b>803</b>	<b>1 312</b>	<b>1 487</b>

# Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, MKR	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	45 201	44 018	44 374
Inventarier och installationer	22	25	23
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	6 188	1 286	1 614
Övriga långfristiga fordringar	488	312	430
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>51 900</b>	<b>45 642</b>	<b>46 442</b>
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	65	256	67
Övriga kortfristiga fordringar	1 973	2 075	2 173
Likvida medel	3 959	2 901	3 304
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 997</b>	<b>5 231</b>	<b>5 543</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>57 896</b>	<b>50 873</b>	<b>51 986</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 817	6 501	6 677
Obeskattade reserver	4 344	4 206	4 344
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	32 369	27 120	28 262
Derivatinstrument	2 616	750	941
Uppskjuten skatt	2 093	2 165	2 197
Övriga långfristiga skulder	356	356	351
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 434</b>	<b>30 391</b>	<b>31 752</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	3 647	6 047	5 259
Derivatinstrument	12	160	136
Övriga kortfristiga skulder	6 643	3 567	3 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 302</b>	<b>9 774</b>	<b>9 213</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>47 736</b>	<b>40 165</b>	<b>40 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 896</b>	<b>50 873</b>	<b>51 986</b>

# 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 3 302 Mkr (3 120). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 023 Mkr (2 131). Resultat efter skatt blev 803 Mkr (1 319).

## 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 5 Mkr (21) och i fastigheter till 2 293 Mkr (2 010).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 5 817 Mkr jämfört med 6 677 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2019 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 663 Mkr.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Ett försäljningsavtal har tecknats med Fastighets AB Balder avseende fastigheterna Domherren 1 och Tre Vapen 7. Köparen tillträder 1 oktober 2019.

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 23 oktober 2019

Kerstin Lindberg Göransson  
*Verkställande direktör*

# Granskningsrapport

Till styrelsen i Akademiska Hus AB (publ)  
Org nr 556459-9156

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB (publ) per 30 september 2019 och den ni-omånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra över-

siktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 23 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
*Auktoriserad revisor*

# 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. Leasingsskulden har beräknats efter en genomsnittlig avgälds-ränta på 3,08%. Kostnaden för tomträttsavgälder under de tre första kvartalen 2019 uppgick till 63 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 ökade 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 med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) 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.

### Finansnetots sammansättning, Mkr

	2019-01-01- 2019-09-30	2018-01-01- 2018-09-30	2018-01-01- 2018-12-31
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-256	-206	-278
Räntenetto derivat	-32	-19	-27
Övriga räntekostnader	-54	-51	-55
Aktiverade ränteutgifter projekt	67	70	92
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-275</b>	<b>-206</b>	<b>-268</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-796	-168	-160
-realiserade	-18	26	39
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	155	-216	-160
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-659</b>	<b>-358</b>	<b>-360</b>
Tomträttsavgäld	-63	—	—
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-997</b>	<b>-564</b>	<b>-628</b>

### 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	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Bruttolåneskuld	-36 016	-33 166	-33 521
Tillgångar			
Säkerhet för derivat, netto	-3 666	-536	-891
Likvida medel	3 959	2 901	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	232	326	692
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-35 491</b>	<b>-30 475</b>	<b>-30 416</b>
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-32 778	-31 352	-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 dylikt 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

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**  
Sven Hultins plats 5  
Box 483, 401 27 Göteborg  
Telefon: +46 10 557 24 00  
Hemsida: akademiskahus.se  
e-post: info@akademiskahus.se  
Org. nr: 556459–9156