

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020

## Stabil verksamhet trots ett osäkert år

Akademiska Hus visar ett ökat driftöverskott och resultat före värdeförändringar och skatt 2020 jämfört med föregående år. Inom segmentet samhällsfastigheter, där i stort sett hela Akademiska Hus bestånd finns, har påverkan av den rådande pandemin varit begränsad under året. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3.**

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Den 1 december tillträdde Akademiska Hus fastigheten Alba Nova (Kattrumpstullen 1) i Stockholm, ett stenkast från campus Albano. Fastigheten har förvärvats av Statens fastighetsverk och köpeskillingen uppgick till 2,2 miljarder kronor. Alba Nova består av 40 000 kvadratmeter fördelade på en större huvudbyggnad samt nio mindre fristående byggnader.
- Universitetsområdet i Örebro har utrustats med över 4 000 sensorer som mäter ljus, temperatur, luftfuktighet och rörelse. Syftet med sensorerna är att använda lokalerna på ett mer hållbart och effektivt sätt samtidigt som inomhusmiljö och energianvändning förbättras.
- I oktober togs ett digitalt första spadtag som markerade starten av en om- och tillbyggnad för cirka 500 miljoner kronor av M-huset vid Lunds Tekniska Högskola. Projektet omfattar drygt 24 000 kvadratmeter och beräknas stå klart i juni 2022.
- I december hölls ett digitalt firande som markerade den officiella byggstarten av Forum Medicum vid Lunds universitet. Akademiska Hus investerar 820 miljoner kronor i projektet som omfattar 16 000 kvadratmeter nybyggnad och 7 800 kvadratmeter ombyggnad av Biomedicinskt centrum. Projektet, som ska stå klart under 2023, är en av de största satsningar som universitetet och Akademiska Hus någonsin gjort tillsammans.
- Efter nära tio år som vd för Akademiska Hus har Kerstin Lindberg Göransson informerat styrelsen om att hon önskar lämna sitt uppdrag i december 2021. Rekryteringen av en ny vd har påbörjats.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari – december

- Hyresintäkterna uppgick till 6 264 Mkr (6 051).
- Driftöverskottet uppgick till 4 485 Mkr (4 160).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 920 Mkr (3 589).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 141 Mkr (3 872) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 3,7 procent (4,8).
- Total finansieringskostnad uppgick till -573 Mkr (-880) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -192 Mkr (-503).
- Resultatet före skatt uppgick till 6 869 Mkr (6 957) och periodens resultat till 5 440 Mkr (5 658).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 872 Mkr (3 266).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver, uppgick till 5,0 procent (5,0) för de senaste 12 månaderna.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2021 en utdelning om 2 142 Mkr (1 905).



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 92 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt är vid årsskiftet 10,5 år (10,0). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,5 år (6,5).

Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta, exklusive fastigheter som ska rivas, uppgår till 3,6 procent (3,6). 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.

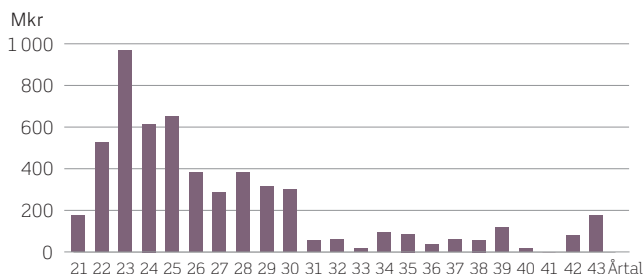
**P-1**

Moody's short term rating, december 20

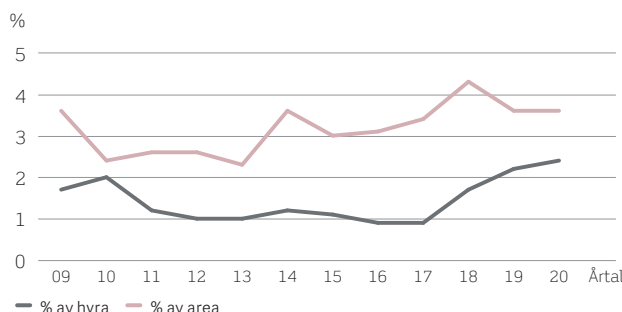
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook, september 20

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 helår	2019 helår	2018 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 642	1 518	6 418	6 217	6 117
Driftöverskott, Mkr	997	900	4 485	4 160	3 938
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	857	740	3 920	3 589	3 592
<b>Värden per 2020-12-31</b>					
Soliditet, %	44,5	44,5	44,5	44,5	45,8
Avkastning operativt kapital, %	*	*	9,0	10,3	9,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	11,1	12,2	11,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	768	679	736
Belåningsgrad, %	35,6	36,0	35,6	36,0	35,4
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	5,0	5,0	5,1
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	4,7	4,6	4,7
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	99 611	91 424	99 611	91 424	85 865

\*Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

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

### Ägarens finansiella mål:

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

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

## Ett annorlunda campusår

2020 var ett år som saknar motstycke i modern tid. Beslutet att stänga campus under vårterminen och gå över till distansundervisning och digitala arbetssätt innebar en omvälvande förändring för lärosätena som fick ställa om på mycket kort tid. Den fria rörlighet vi sett som självklar blev kraftigt begränsad, något som drabbade universitetsvärlden på ett extra tydligt sätt. Antalet internationella studenter halverades till höstterminen och forskningen har påverkats bland annat genom förändringar i utdelning av forskningsanslag. Vi har haft en mycket nära och konstruktiv dialog med våra kunder för att vi trots omständigheterna ska kunna bistå deras verksamhet.

Vi har också stöttat våra servicehyresgäster på campus med olika tillfälliga åtgärder under året, exempelvis hyresnedsättningar och uppskjuten hyra, men eftersom de utgör en så liten del av vår kundbas har detta medfört marginella resultat-effekter. Årets resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 331 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 3 920 Mkr. Förbättringen förklaras av ett ökat driftöverskott om 326 Mkr jämfört med föregående år, då vi under 2020 har haft flera driftsättningar samt haft minskade kostnader för drift och underhåll.

### Ökande fastighetsvärden trots pandemin

Samhällsfastigheter med sin låga vakansrisk och förutsägbara kassaflöden utgör den största delen av Akademiska Hus bestånd och är det segment som tillsammans med bostäder har klarat sig bäst under den rådande pandemin. Vid årets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för våra fastigheter till 99,6 miljarder, en ökning med 9 procent jämfört med förra årsskiftet. Även vår likviditet är fortsatt god trots omständigheterna. Intresset för våra obligationer har varit stort och under året har vi emitterat drygt 6 miljarder i den svenska kapitalmarknaden.

I december förvärvade vi fastigheten Alba Nova i Stockholm på 40 000 kvadratmeter till ett värde på 2,2 miljarder kronor. Genom köpet kan vi i än högre utsträckning ta ett helhetsansvar för utvecklingen av campus Albano i Stockholm till en modern och konkurrenskraftig kunskapsmiljö.

### Satsningar på hållbarhet fortsätter

Vårt hållbarhetsarbete är viktigare än någonsin och vi har genomfört en rad satsningar som leder oss mot våra tuffa klimatmål. Ett exempel är att vi har fortsatt våra investeringar i solceller. Totalt har vi nu närmare 70 anläggningar i vårt fastighetsbestånd som årligen genererar 6 miljoner kWh hållbar energi till svenska lärosäten. Campus Örebro ska som första befintliga campus certifieras enligt CityLab och vi har kommit igång ordentligt med återbruk för ökad cirkularitet i nästan alla våra byggprojekt, där Nya Handel i Göteborg är ett bra exempel. Men hållbarhet handlar inte

bara om klimat- och energifrågan, utan också om människors välbefinnande. Vi har därför satsat mycket på utemiljöerna på campus, de har blivit allt viktigare som plats för arbete, studier och möten.

### Byggprojekt för framtiden

Vi fortsätter att utveckla och bygga kunskapsmiljöer. Och även om det kommer att bli mindre nybyggnad och mer ombyggnad och effektivisering av befintligt bestånd framöver så har vi en rad pågående projekt och några spännande byggstartar under året, bland annat Natrium på Medicinareberget i Göteborg, Forum Medicum och ombyggnaderna av M-huset i Lund och Retziuslaboratoriet på Karolinska Institutet.

### Lärosäten och studenter flyttar in

Andra höjdpunkter under året som gick är att första etappen (Hus 3) av mångmiljardprojektet Albano i Stockholm blev klar för inflyttning, liksom den första etappen av Nya Ångström i Uppsala. Cirka 400 studenter och forskare har också kunnat flytta in i våra studentbostäder som stod klara under året - Polstjärnan i Luleå och Hydra i Uppsala.

Våra projekt utmärks av att ske i nära samverkan med kunderna och med hållbarhet och kvalitet i fokus. Studenthuset på Campus Valla i Linköping som stod klart i år innehåller fler än 1 000 studieplatser och en rad andra ytor för möten och samverkan, så det var med stolthet vi fick motta priset Årets Bygge för den efterlängtdade byggnaden. Vi fick också det viktiga Håll Nollan-priset för säkrare byggarbetsplatser tillsammans med NCC för Ångströmlaboratoriet i Uppsala och dessutom fick vi det prestigefulla internationella priset Mipim Awards för Biomedicum på Karolinska Institutet.

Så det har varit ett händelserikt och omtumlande år - minst sagt. Vi får vänta ännu en tid för att förstå vad som ska bli det "nya normala" när pandemin klingar av och hur vi ska utveckla vår verksamhet så att vi förblir relevanta även i framtiden. Under tiden fortsätter vi att göra vårt bästa för att leverera en bra vardag till alla våra kunder.



Kerstin  
Lindberg Göransson

Verkställande direktör

## OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

# Fortsatt stabil fastighetsmarknad

## OMVÄRLDEN

Under årets sista kvartal har restriktioner införts på nytt på flera håll i Europa och USA för att minska smittspridningen av covid-19 som tilltagit under hösten. Positivt i sammanhanget är att vaccinationer har kunnat påbörjas efter att flera vacciner har blivit godkända av berörda myndigheter. Inom EU har detaljerna kring stödpaketet, som omfattar 750 mdr euro, och långtidsbudgeten färdigförhandlats vilket talar för att stimulanserna nu kan bli verklighet inom eurozonen. Även i USA har ett nytt finanspolitiskt stimulanspaket, som uppgår till 900 mdr dollar, beslutats efter att presidentvalet slutligen avgjordes. Kombinationen av finanspolitiska och penningpolitiska stimulanser ger stöd åt den ekonomiska utvecklingen. För svensk del väntas dock tillväxten under det fjärde kvartalet vara svag, om än att ekonomiska indikatorer har överraskat något positivt, i synnerhet inom industrisektorn, medan delar av tjänstesektorn är fortsatt hårt drabbad.

## FINANSIELLA MARKNADER

Såväl den europeiska centralbanken (ECB) som Riksbanken har under slutet av året signalerat att penningpolitiken kommer vara expansiv under lång tid framöver. Styrräntan kommer bibehållas på låga nivåer, och långräntor hålls nere genom de värdepappersköp som dessutom har utökats under kvartalet. ECB har utökat ramen för köpen med 500 mdr euro så att de nu omfattar 1 850 mdr euro. Riksbankens utökade värdepappersköp omfattar nu upp till 700 mdr kronor. Det betyder att centralbanker kommer fortsätta prägla räntemarknaden under 2021. Sedan tidigare ingår inte bara värdepapper utgivna av staten utan även kommuner, företag och bostadsinstitut omfattas av centralbankernas köp.

Inflationsmålet har hamnat i bakgrunden när Riksbanken, liksom övriga centralbanker, fokuserat på krispolitik. Bristen på faktiska priser, givet att vissa varor och tjänster knappt konsumeras till följd av pandemin, har medfört en stor osäkerhet i inflationsmätningarna. Riksbanken har framhållit vikten av att långsiktiga inflationsförväntningar hålls på en god nivå. Mätningar från i december visar att 5-åriga inflationsförväntningar låg kvar oförändrat på cirka 1,7 procent, vilket är strax under, men nära inflationsmålet.

## FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden utvecklades starkt under årets inledning med stigande hyresnivåer och sjunkande direktavkastningskrav på kontorsfastigheter i flera stor- och regionstäder. Den positiva utvecklingen dämpades sedan med anledning av covid-19-pandemin som fortsatt skapar osäkerhet i flera avseenden. Efterfrågan på kommersiella lokaler påverkas negativt av restriktioner som införs för att bromsa smittspridningen vilket leder till lägre rörelse i och kring stadsmiljöerna. De segment som påverkas mest av pandemin är handel och hotell medan efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter ökat då investerare premierar fastigheter med låg vakansrisk och mer förutsägbara kassaflöden.

Akkumulerat per den 31 december uppgick årets transaktionsvolym till cirka 183 miljarder kronor (218) vilket är 35 miljarder kronor eller 16 procent lägre jämfört med 2019. Volymen är – trots nedgången jämfört med föregående år – historiskt sett hög med en stark återhämtning framåt slutet av året. Under våren rådde större osäkerhet kring finansieringsmöjligheter vilket i vissa fall ledde till inställda och pausade transaktioner. Det under året mest handlade fastighetssegmentet är bostäder om 33 procent av volymen, följt av logistik/industri om 18 procent som tagit andraplatsen från kontor som svarade för 16 procent. Samhällsfastigheters andel av volymen uppgick till 13 procent, en nedgång om 6 procentenheter från 19 procent jämfört med 2019 då Samhällsbyggnadsbolaget i Norden förvärvade merparten av Hemfosa i en rekordstor affär. Förutsättningarna för kontorsfastigheter är till synes oförändrade jämfört med föregående kvartal, en mindre nedgång av kontorshyrorna syns dock i Stockholms innerstad även om denna är procentuellt sett liten. Med ökad smittspridning under fjärde kvartalet är det ännu tidigt att se hur pandemin påverkar utvecklingen på längre sikt då det tar tid för bolag att utvärdera och besluta om ändrad lokalanvändning. Hopp om att vaccin ska kunna massproduceras under första halvåret 2021 har hittills dämpat oron och flera fastighetskonsulter väntar sig en återhämtning under kommande två år.

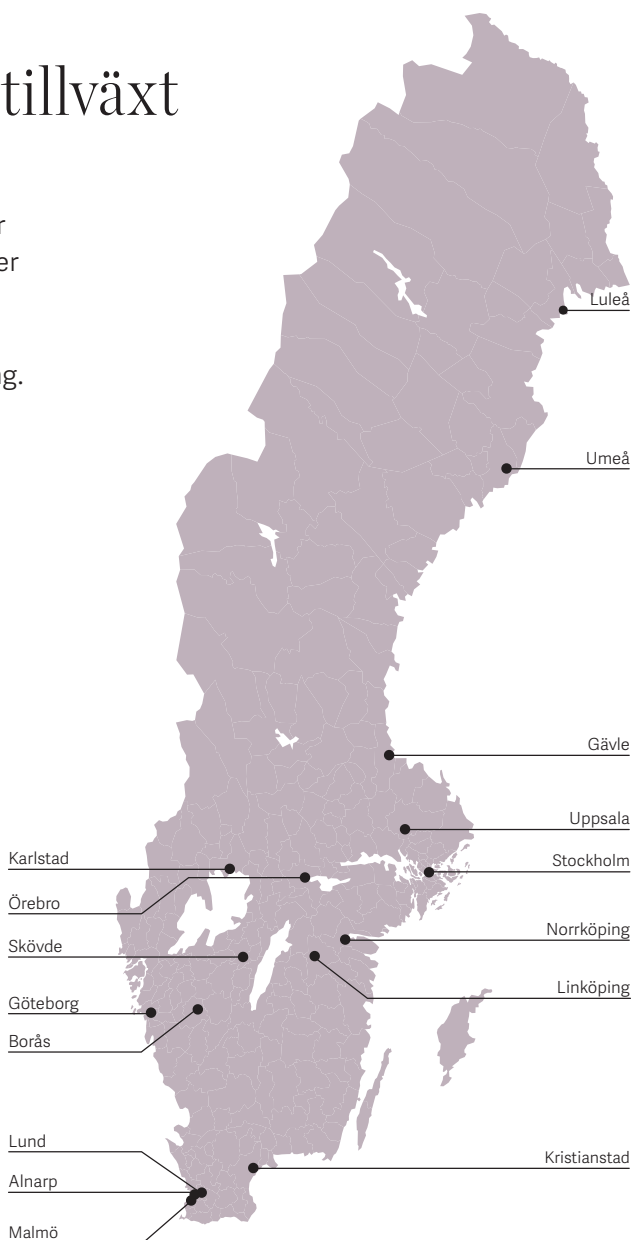
## SAMHÄLLSFASTIGHETER

Intresset för samhällsfastigheter är alltså högt och transaktioner i det fjärde kvartalet visar på ökad efterfrågan och därtill lägre direktavkastningskrav än tidigare. Investerare ser bland annat till underliggande starka marknadsfaktorer såsom hög befolkningstillväxt och stort investeringsbehov i offentlig sektor. Den under kvartalet positiva utvecklingen är främst tydlig i stor- och regionstäder där de flesta transaktioner sker men bättre marknadsförutsättningar syns även på mindre orter. Akademiska Hus huvudsakliga marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – är motståndskraftig mot upp- och nedgångar på fastighetsmarknaden då antalet studenter tenderar att vara högre när konjunkturen är svagare. I spåren av pandemin finns ett större behov av nya utbildningsplatser och Riksdagen har röstat igenom Regeringens proposition om ökade medel till universitet och högskolor som möjliggör nära 19 000 nya utbildningsplatser under 2021. Regeringen har även presenterat en proposition som syftar till ökade investeringar i svensk forskning. Fler utbildningsplatser innebär inte nödvändigtvis ett ökat behov av lokalyta eftersom digitalisering och ändrade beteenden i samband med pandemin kan leda till en högre grad av distansundervisning och lokaleffektiviseringar. I samarbete med våra kunder utvecklar vi kontinuerligt våra läromiljöer samt arbetar mot fullskaliga campusområden med student- och forskarbostäder, service, goda kommunikationsmöjligheter och ett integrerat näringsliv.

## UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

## Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 99,6 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.



## Våra sex största orter

Marknadsandel per ort

Stockholm



Marknadsvärde och lokalyta

**48** Mdkr  
**993 000** kvm

Största lärosäten

Stockholms universitet  
Karolinska Institutet  
KTH

Marknadsandel per ort

Lund



Marknadsvärde och lokalyta

**8** Mdkr  
**359 000** kvm

Största lärosäten

Lunds universitet

Uppsala



**17** Mdkr  
**607 000** kvm

Uppsala universitet  
SLU Ultuna

Umeå



**4** Mdkr  
**239 000** kvm

Umeå universitet  
SLU Umeå

Göteborg



**10** Mdkr  
**368 000** kvm

Göteborgs universitet  
Chalmers

Linköping



**4** Mdkr  
**234 000** kvm

Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2020, Ekonomistyrningsverket

# Så bidrar vi till en starkare kunskapsnation

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att utveckla attraktiva och innovativa kunskapsmiljöer. Med fokus på högskolor och universitet har vi ett sammanlagt fastighetsvärde på 99,6 miljarder. Merparten av kassaflödet återinvesteras, vilket ger en trygghet för våra kunder. Våra stabila finanser har gjort att vi sedan 1993, då Akademiska Hus bildades, har investerat ungefär 56 miljarder i ny-, om- och tillbyggnationer. Investeringar som tack vare en nära dialog med våra kunder bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation.

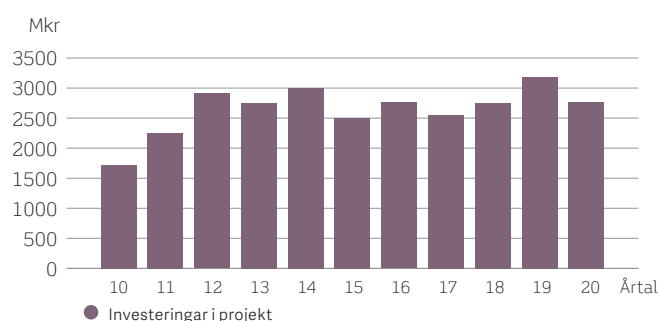
## KUNDANPASSADE FASTIGHETER

Bredden bland våra fastigheter och projekt är stor. Ett campus rymmer allt från högteknologiska laboratorier och undervisningsmiljöer till ytor för co-working. Vår nationella närvaro och breda kompetens gör att vi kan överföra erfarenheter från en del av landet till en annan.

## Vi bygger hållbart

Vår roll som långsiktig fastighetsägare ger goda förutsättningar att bygga klokt och hållbart. Målet är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Samtidigt verkar Akademiska Hus för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda materialval. Vi har beslutat att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnation och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbetyg minst nivå Silver. Att bygga hållbart handlar också om säkerhet och att minska risken för olyckor vid våra byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbetsplatser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen Håll Nollan.

## FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2010 till 2020 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 56 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.



## AKADEMISKA HUS PUBLICERAR STUDIE OM COLIVING

Akademiska Hus har släppt en tvärvetenskaplig studie om hur framtidens delade boende bör utformas för att bli så klimatsmart och hållbart som möjligt. Studien visar bland annat att klimatavtrycket per person kan minska med över 50 procent när bostäderna designas för att dela på gemensamma ytor som kök och badrum.

Det är tillsammans med bland andra HSB Living Lab och KTH Live-In Lab som Akademiska Hus har tagit fram studien "Framtidens delade boende: En rapport om hållbarhet i livsstil och bostad". Ett flertal boendeformer för studenter, forskare och unga vuxna runt om i Sverige har granskats ur flera perspektiv – ekonomiska och organisatoriska förutsättningar, bostad och byggnadsutformning samt de boendes möjlighet till en hållbar livsstil. Resultatet från studien kommer att ligga till grund för Akademiska Hus kommande forskningssamarbeten och ge vägledning när bolaget utformar innovativa och campusnära studentbostäder som delvis kommer att innehålla delade ytor.

## FRAMTIDENS KUNSKAPSMILJÖER

Med ett långsiktigt perspektiv utvecklar vi kunskapsmiljöer som är utvecklingsbara för att möta både dagens och framtidens behov. Tillsammans med lärosätets ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att tillsammans med våra kunder omsätta vår gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner.

### Campus med många funktioner

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och samhället i övrigt. Att skapa platser för detta, bygga studentbostäder och säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer blir allt viktigare för lärosätena. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus. I vår metod för att utveckla campusområden ingår inte bara frågor och visioner som gäller nya hus. Det handlar också om hur vi tar tillvara ytor mellan husen och hur vi skapar en helhet som gör att campusområdet blir en plats där man trivs och mår bra.

## VÅRT TJÄNSTEERBJUDANDE

Vi förvaltar i dag cirka 3,4 miljoner kvadratmeter med en ambition att våra fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid och samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Därför behöver alltid vårt tjänsterbjudande utvecklas.

### Kundnära och kvalitativ förvaltning

Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning utifrån våra ambitiösa klimatmål och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att skapa värde för våra kunder och hyresgäster. Kompetensutveckling och nya digitala verktyg för dialog med våra kunder är två exempel på hur vi arbetar för att utveckla vår basleverans.

### Co-working och lab för lärande

A Working Lab är Akademiska Hus nationella koncept för co-working, makerspace, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser. Det är vårt koncept för att utveckla campusnära miljöer där det är lätt för studenter, forskare, näringslivet och andra samhällsaktörer att mötas i nya flexibla former. Konceptet utvecklas i samarbete med dem som vistas i våra lokaler, med själva byggnaden som testbädd. Här kan företag och verksamheter hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov.

## Utveckling av lärandemiljöer

Digitalisering påverkar i högsta grad utformningen och användningen av nya lärandemiljöer. Vid svenska lärosäten sker en gradvis ökande integrering mellan fysiska studier, arbetsmiljöer, virtuella pedagogiska rum och sociala plattformar. Vi märker en ökad efterfrågan av lärandemiljöer som ger stöd för pedagogiska metoder som utgår från ett mer studentaktivt lärande, vilket kräver andra rumsliga och digitala förutsättningar än de mer traditionella hörsalarna. Vi har därför startat flera utvecklingsprojekt med olika lärosäten om anpassning av befintliga traditionella hörsalar och studiemiljöer till flexibla och behovsanpassade lärandemiljöer.

### Fler studentbostäder

Tillsammans med våra kunder planerar vi för hållbara campusområden som möter det lokala behovet av student- och forskarbostäder. Det gör vi genom vår riktlinje för studentbostäder som togs fram under 2019 och vår vision om att skapa innovativa hem för hållbar livskvalitet. Akademiska Hus medverkar till att 11 000 student- och forskarbostäder produceras fram till år 2026. Tillgången av student- och forskarbostäder är viktig för den enskilde individen men också för respektive lärosätes attraktionskraft och för Sverige som kunskapsnation.

## RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

Världens klimat håller på att förändras och den globala uppvärmningen är ett faktum. Vi baserar vårt hållbarhetsarbete på Global Compacts tio principer och tar ut riktningen för arbetet genom att bygga vårt värdeskapande på FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har antagit ambitiösa klimatmål som tydligt signalerar riktningen för arbetet framöver för att eliminera vårt klimatavtryck. Exempelvis har vi som mål att halvera mängden levererad energi till år 2025 med år 2000 som basår.

## NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK

För att nå en helt klimatneutral verksamhet till 2045, med delmål för vår interna verksamhet och vår fastighetsdrift redan 2025, så behöver hela vår verksamhet ställa om i grunden. Det är tre ambitiösa mål som kräver att vi genom aktiva beslut drar nytta av befintlig teknik och efterfrågar och driver fram nya lösningar. Vi måste jobba tillsammans med övriga aktörer i branschen och alla val och lösningar måste göras med klimatet i fokus.

Sammantaget innebär ambitionerna att bolaget ska nå följande mål:

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

FLERÅRSÖVERSIKT	2020	2019	2018	2017	2016
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	6 418	6 217	6 117	5 806	5 666
Driftkostnader	-850	-891	-894	-785	-764
Underhållskostnader	-445	-619	-676	-615	-686
Fastighetsadministration	-403	-391	-372	-309	-294
Driftöverskott	4 485	4 160	3 938	3 829	3 667
Centrala administrationskostnader	-60	-69	-78	-67	-85
Utvecklingskostnader <sup>1</sup>	-40	-40	—	—	—
Räntenetto	-381	-377	-268	-188	-308
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 920	3 589	3 592	3 574	3 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 141	3 872	2 585	4 979	3 682
Värdeförändring finansiella instrument	-192	-503	-360	-242	-241
Resultat före skatt	6 869	6 957	5 818	8 311	6 714
Årets resultat	5 440	5 658	5 314	6 453	5 148
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	99 611	91 424	85 865	80 444	73 013
Övriga tillgångar	13 365	13 562	7 612	10 113	9 417
Eget kapital	50 292	46 760	42 832	39 186	34 152
Skulder och avsättningar	62 684	58 226	50 645	51 371	48 278
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 588	3 519	2 998	2 121	2 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 639	-1 685	-2 991	-2 341	-2 548
Kassaflöde före finansiering	-51	1 834	7	-220	172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 420	-801	-3 183	1 330	893
Årets kassaflöde	-660	1 033	-3 176	1 110	1 065
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	8,7	9,8	8,5	12,5	11,4
varav direktavkastning, % <sup>2</sup>	5,0	5,0	5,1	5,5	5,7
varav värdeförändring, % <sup>3</sup>	3,7	4,8	3,5	7,4	6,0
Hysesintäkter kr/kvm	1 867	1 820	1 791	1 715	1 697
Driftkostnader kr/kvm	253	268	270	241	237
Underhållskostnader kr/kvm	133	186	204	189	212
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	70	67	64	66	65
Driftöverskott kr/kvm	1 337	1 251	1 190	1 176	1 135
Vakansgrad area, %	3,6	3,8	5,2	4,2	3,9
Vakansgrad hyra, %	2,4	2,2	1,7	1,0	0,9
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>4</sup>	27 703	25 736	24 173	22 476	20 638
Energianvändning, kWh/kvm	183	192	201	201	204
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	7	7	7	9	8
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	11,1	12,2	11,2	17,6	16,3
Avkastning på operativt kapital, % <sup>5</sup>	9,0	10,3	9,2	13,7	12,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	7,5	6,6	10,1	10,8
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	35 468	32 900	30 416	27 976	26 962
Soliditet, %	44,5	44,5	45,8	43,3	41,4
Räntetäckningsgrad, %	768	679	736	871	694
Finansieringskostnad, %	2,1	2,6	2,3	1,8	2,2
Belåningsgrad, %	35,6	36,0	35,4	34,3	37,0
Självfinansieringsgrad, %	221,7	172,7	115	137	84
Ordinarie utdelning, Mkr	—	1 905	1 663	1 630	1 393
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	523	490	480	449	440

<sup>1</sup> Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat. Jämförelsetal för 2019 är justerat. För definition se sid 24.

<sup>2</sup> Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

<sup>3</sup> Värdeförändring i relation till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.

<sup>4</sup> Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

<sup>5</sup> Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel. Nyckeltalet har en ny definition sedan 2019, se sid 23. Jämförelsetalen för 2016–2018 är justerade för att underlätta jämförelse.



# Koncernens resultaträkning

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 Helår	2019 Helår
Hysesintäkter	1 587	1 466	6 264	6 051
Övriga förvaltningsintäkter	55	51	155	166
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 642</b>	<b>1 518</b>	<b>6 418</b>	<b>6 217</b>
Driftkostnader	-235	-231	-850	-891
Underhållskostnader	-154	-219	-445	-619
Fastighetsadministration	-115	-103	-403	-391
Övriga förvaltningskostnader	-140	-65	-236	-156
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-645</b>	<b>-618</b>	<b>-1 933</b>	<b>-2 057</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>997</b>	<b>900</b>	<b>4 485</b>	<b>4 160</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-17	-60	-69
Utvecklingskostnader	-15	-21	-40	-40
Ränteutgifter	9	8	48	43
Räntekostnader	-101	-109	-429	-420
Tomträttsavgifter	-18	-21	-84	-84
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>857</b>	<b>740</b>	<b>3 920</b>	<b>3 589</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	1 553	1 325	3 141	3 872
Värdförändring finansiella instrument	62	156	-192	-503
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 471</b>	<b>2 220</b>	<b>6 869</b>	<b>6 957</b>
Skatt	-516	-315	-1 429	-1 300
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 955</b>	<b>1 905</b>	<b>5 440</b>	<b>5 658</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 955	1 905	5 440	5 658

# Koncernens rapport över totalresultat

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 Helår	2019 Helår
Årets resultat	1 955	1 905	5 440	5 658
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	—	—	—
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-3	-84	-3	-84
Skatt hänförlig till pensioner	1	17	1	17
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>-2</b>	<b>-67</b>	<b>-2</b>	<b>-67</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 953</b>	<b>1 838</b>	<b>5 438</b>	<b>5 591</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 953	1 838	5 438	5 591

# Kommentar: Rörelseresultat

## FJÄRDE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 117 Mkr jämfört med det fjärde kvartalet föregående år och uppgick till 857 Mkr (740). Driftöverskottet har ökat med 97 Mkr och uppgick till 997 Mkr (900). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till minskade underhållskostnader och ny bedömning av hyresgästanpassningar men motverkas av en avsättning för engångskostnader hänförliga till Luleå tekniska universitet.

Värdeförändringar avseende fastigheter är högre än för motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 1 553 Mkr (1 325).

## HELÅRET 2020

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 920 Mkr (3 589). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 325 Mkr jämfört med föregående år vilket är en kombination av tillkommande driftsättningar, minskade kostnader för drift och underhåll samt ny bedömning av hyresgästanpassningar. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 4,3 procent, varav 1,7 procent är hänförlig till ny bedömning av hyresgästanpassningar.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 3 141 Mkr (3 872), en minskning med 731 Mkr jämfört med 2019. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,00 procent (5,13).

## PÅVERKAN AV COVID-19

Påverkan på resultatet relaterat till pandemin har under perioden varit begränsad. Intäkterna har, i begränsad utsträckning, påverkats av hyresreduktioner samt slopade parkeringsavgifter på vissa campus. På kostnadssidan är energikostnaderna lägre då alla campus stängdes i mitten på mars. Från mitten av augusti har dock de flesta campus öppnats upp igen men med fortsatt låg fysisk närvaro. Därutöver har även resekostnaderna minskat.

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 213 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 6 264 Mkr (6 051). Driftsättningar under 2019 och 2020 med effekt under året bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 165 Mkr framförallt hänförligt till Humanisten i Göteborg, Albano hus 3 och Studenthuset i Linköping. Index och hyresomförhandlingar ger en effekt om cirka 35 Mkr och intäkter avseende hyresgästanpassningar har ökat med 108 Mkr främst till följd av ny bedömning. Ökningen motverkas av minskade hyresintäkter om 44 Mkr relaterade till två större fastighetsförsäljningar i Stockholm som genomfördes under slutet av 2019. Intäkterna har även påverkats negativt med 43 Mkr beroende på lägre debitering av media till följd av minskad energianvändning samt av ökade vakanser och hyresreduktioner med 12 Mkr.

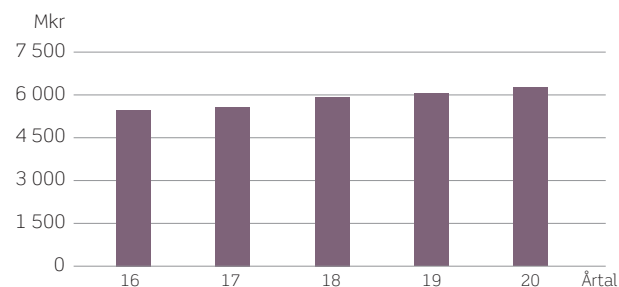
I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 2,4 procent jämfört med föregående år.

## UTHYRNINGSGRAD

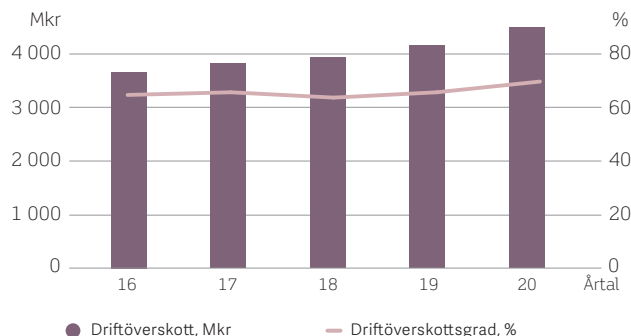
Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 156 Mkr (141). Huvuddelen av vakanserna finns fortfarande på Karolinska Institutet och uppstod främst vid driftsättningen av Biomedicum våren 2018. Dessa vakanser har succesivt minskat. I nuläget är cirka 60 procent av dessa vakanser uthyrda och ett flertal diskussioner pågår med potentiella hyresgäster.

Vakanserna relaterat till area uppgick vid årets slut till 120 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,6 procent (3,6) av vår totala uthyrbars area på 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under året ökat med 52 000 kvadratmeter framförallt till följd av driftsättningar och förvärvet av Alba Nova.

## STABILA HYRESINTÄKTER



## STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 215 Mkr och uppgick till 1 295 Mkr (1 510).

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 850 Mkr (891) utgör mediaförsörjning 531 Mkr (605) vilket motsvarar 160 kr/kvm (174) för de senaste tolv månaderna. Minskade driftkostnader är i sin helhet hänförligt till lägre mediakostnader till följd av den milda vintern, låga energipriser samt en lägre aktivitet på våra campus under pandemin.

Underhållskostnaderna minskade med 174 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 445 Mkr (619). De lägre kostnaderna beror främst på att projektunderhåll från och med 2020 aktiveras till följd av ny bedömning avseende nyttjandeperiod. Jämförelseåret har ej justerats.

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 80 Mkr främst till följd av en avsättning för engångskostnader hänförliga till Luleå tekniska universitet.

## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 2 Mkr och uppgick till 462 Mkr (460). Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat i resultaträkningen. Detta beskrivs på sidan 24. Dessa uppgick till 40 Mkr (40). Jämförelseåret, inklusive nyckeltal, har omräknats.

## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 381 Mkr (377) för året. Det motsvarar en räntesats på 1,48 procent (1,21), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 102 Mkr (86) ingår. Högre stibor och ökad upplåning har medfört ett något högre räntenetto under året. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 23.

## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020 helår	2019 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,31	1,07
Räntenetto ränteswappar, %	0,17	0,14
<b>Räntenetto, %</b>	<b>1,48</b>	<b>1,21</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,59	1,39
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>2,07</b>	<b>2,60</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. Årets värdeförändring uppgick till 3 141 Mkr (3 872) vilket motsvarar 3,7 procent (4,8). Värdeförändringen förklaras av förändrade avkastningskrav vilket motsvarar 1 828 Mkr (2 727) samt övrig värdeförändring 1 310 (1 138) vilken är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgift per 2020-12-31 till 5,00 procent (5,13). Avkastningskraven lämnades under de tre första kvartalen oförändrade för att under årets fjärde kvartal sänkas. Marknadsutvecklingen under 2020 har inte varit lika stark som under 2019 vilket till viss del beror på den osäkra situation som varit under covid-19-pandemin.

För att uppskatta effekten hänförlig till covid-19 på värdeförändringen har en grundlig analys av hyresförluster genomförts. Resultatet visar på ett marginellt intäktsbortfall och således ingen påverkan på det långsiktiga fastighetsvärdet. Den begränsade effekten är generellt hänförlig till att Akademiska Hus fastighetsbestånd primärt består av samhällsfastigheter eller annan offentligt finansierad verksamhet. Segmentet utgör cirka 93 procent av bolagets samlade bestånd. De hyresförluster som identifierats är främst hänförliga till en mindre andel övriga kunder inom den resterande delen av beståndet.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -192 Mkr (-503) vilket huvudsakligen kan förklaras av lägre marknadsräntor under året. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och ränteterminer) som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till cirka 60 procent sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränterisk-exponering utgörs till ungefär en tredjedel av räntederivat, 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 del av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

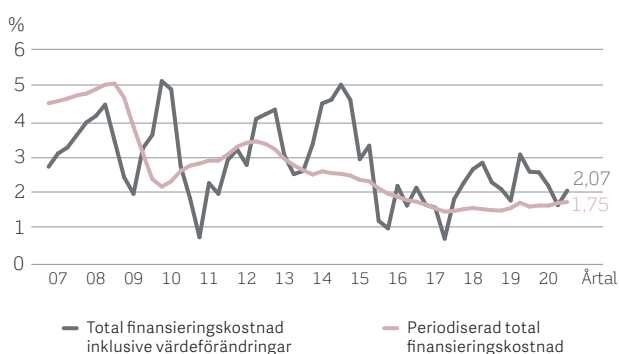
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,28 procent. 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 till 1,75 procent för året. 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, 768 procent (679), se diagram nedan.

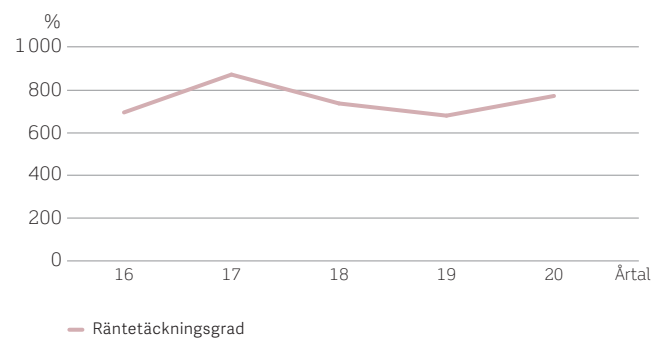
## SKATT

2020 uppgick bolagsskatten till 21,4 procent. År 2021 kommer den att sänkas till 20,6 procent. Årets aktuella skatt på 484 Mkr har beräknats till 21,4 procent. 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 procent.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



# Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Balanserade utgifter	3	4
Förvaltningsfastigheter	99 611	91 424
Tomträtter	2 736	2 736
Inventarier och installationer	34	21
Derivatinstrument	4 277	4 304
Övriga långfristiga fordringar	548	504
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>107 209</b>	<b>98 993</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	534	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 557	1 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 091</b>	<b>1 656</b>
Likvida medel		
Likvida medel	3 677	4 337
<b>Summa likvida medel</b>	<b>3 677</b>	<b>4 337</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 768</b>	<b>5 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>112 976</b>	<b>104 986</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	50 292	46 760
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	31 603	30 016
Derivatinstrument	2 210	1 660
Uppskjuten skatt	13 842	12 576
Långfristig skuld finansiell leasing	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	924	773
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 315</b>	<b>47 762</b>
Kortfristiga skulder		
Lån	5 487	4 932
Derivatinstrument	147	134
Övriga kortfristiga skulder	5 734	5 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 369</b>	<b>10 464</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>62 684</b>	<b>58 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>112 976</b>	<b>104 986</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid fjärde kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 99 611 Mkr, en ökning med 8 187 Mkr och 9,0 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 3 138 Mkr (3 865). Direktavkastningskrav och kalkylränta lämnades oförändrade under årets tre första kvartal med tanke på den osäkra marknadssituationen relaterat till covid-19-pandemin. Under fjärde kvartalet sänktes direktavkastningskrav och kalkylränta men sett till helåret har marknadsutvecklingen inte varit lika stark som föregående år. Vad gäller övrig värdeförändring uppgick den per 31 december 2020 till 1 310 Mkr vilket är en ökning med 172 Mkr gentemot samma period föregående år. Denna ökning är primärt hänförlig till förbättrat kassaflöde i Stockholmsregionen. Sammantaget ger detta en minskning i total marknadsvärdeförändring med 727 Mkr jämfört med samma period föregående år. Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 872 Mkr (3 266), förvärv 2 179 Mkr (0) och försäljningar om -2 Mkr (-1 572). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,00 procent (5,13).

Under 2020 har den rådande pandemin haft en begränsad effekt på samhällsfastigheter i stort, ett segment som utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbe-

stånd. Påverkan på fastighetsvärdet har således varit marginell. Bedömningen är att inga nedskrivningar hänförliga till effekter av covid-19-pandemin behöver vidtas i dagsläget.

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. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

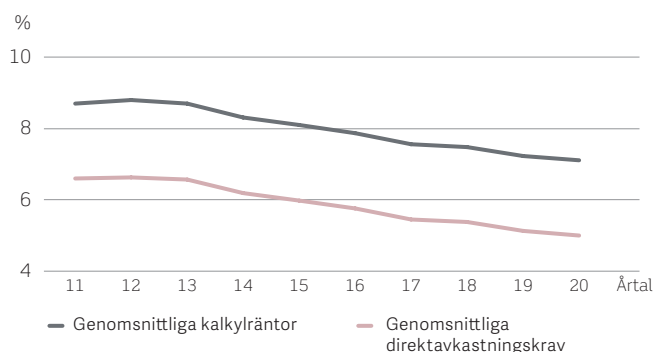
Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 4 981 till 9 961 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2020 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	91 424	85 865
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 872	3 266
+ Förvärv	2 179	—
- Försäljningar	-2	-1 572
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>3 138</b>	<b>3 865</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 828	2 727
Varav övrig värdeförändring	1 310	1 138
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>99 611</b>	<b>91 424</b>

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



## VÄRDEFÖRÄNDRING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Geografisk område	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	4,9	1,1
Mitt	13,6	7,1
Nord	2,8	0,7
<b>Totalt</b>		<b>9,0</b>

## FINANSIERING

Pandemin medförde initialt stigande kreditspreadar. Därefter har centralbankernas snabba och kraftfulla åtgärder i finansiella marknader bidragit till successivt fallande kreditspreadar. Akademiska Hus har under året genomfört ett återköp om 200 Mkr och åtta emissioner om totalt 6 250 Mkr i den svenska obligationsmarknaden. Löptider har huvudsakligen legat mellan 2 och 3 år. En av emissionerna var Akademiska Hus andra gröna obligationer på 1 500 Mkr med en löptid på 7 år.

Bekräftade kreditfaciliteter i bank har under året utökats med 500 Mkr och uppgår därmed till 6 000 Mkr. Samtliga av dessa kreditfaciliteter var outnyttjade per årsskiftet. Obligationsemissionerna under året, de bekräftade kreditfaciliteterna samt stabila hyresinbetalningar har bidragit till en fortsatt god likviditet i Akademiska Hus.

Nettolåneskuden uppgick per årsskiftet till 35 468 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 2 566 Mkr under året. Det kan förklaras av en ökad nettouplåning. Soliditeten uppgick per sista december till 44,5 procent (44,5).

## NETTOLÅNESKULD

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-37 091	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-2 439	-2 568
Likvida medel	3 677	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	385	277
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-35 468</b>	<b>-32 902</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Tidigare långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som per sista december uppgick till 9,9 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Under året har merkostnaden för långfristig räntebindning sjunkit, vilket har föranlett en viss förlängning av räntebindningen i skuldportföljen som per sista december uppgår till 7,1 år. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokerar ränterisken till de mest effektiva perioderna.

### Skuldportföljen har följande indelning:

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

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, dec 2020	Ränte- bindning, år, dec 2019	Kapital- bindning, år, dec 2020	Kapital- bindning, år, dec 2019
Grundportfölj	4,39	3,6	7,8	8,5
Lång portfölj	19,9	20,8	19,9	20,8
<b>Total portfölj</b>	<b>7,1</b>	<b>6,8</b>	<b>9,9</b>	<b>10,7</b>

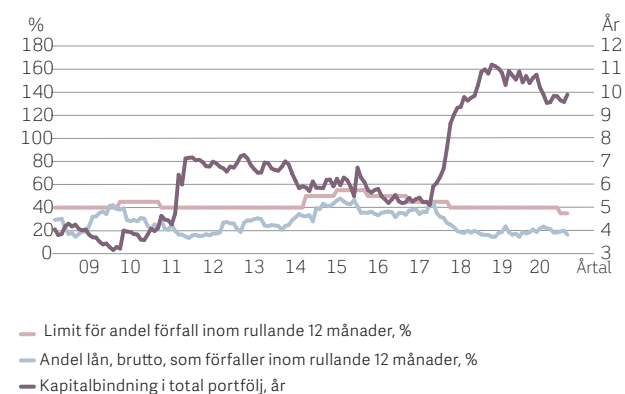
År	Ränte- bindning Mkr	Kapital- bindning Mkr
2021	12 056	5 669
2022-2026	13 798	11 908
2027-2031	3 150	4 522
2032-2036	325	901
2037-2041	3 976	4 583
2042-2046	730	5 131
2047-2051	505	1 827
<b>TOTAL</b>	<b>34 541</b>	<b>34 541</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp.

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



## PROJEKT

Projektportföljen avser investeringar under kommande år. Projekten återfinns i stor utsträckning i Stockholm och Göteborg och avser ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 13 900 Mkr varav cirka 4 900 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Under året har 6 större projekt driftsatts om totalt 1 300 Mkr, varav Albano hus 3 (440 Mkr) och Biomedicinskt Center i Umeå (190 Mkr) är de två största.

Av de pågående, beslutade projekten är Albano (2 860 Mkr) med driftsättning 2020-2022 tillsammans med Natrium (1 800 Mkr) med driftsättning 2023 de två största.

Flera studentbostadsprojekt ingår i projektportföljen och ytterligare tillkommer framöver. Bland de beslutade och planerade projekten avser tre studentbostäder med en sammanlagd projektram uppgående till cirka 880 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Beslutade projekt	9 400	9 100
Planerade projekt	4 500	4 300
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>13 900</b>	<b>13 400</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-4 900	-4 600
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>9 000</b>	<b>8 800</b>

De olika investeringarna kategoriseras i:

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

## BESLUTADE PROJEKT

Projektname	Ort	Typ av lokal	Investeringsram Mkr	Andel upp-arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	2 864	87	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	18	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	42	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Undervisning	821	14	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	24	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	84	15 500	2021-Q2	Karolinska Institutet
A-, B- och E-huset Luleå	Luleå	Undervisning	320	0	-	2023-Q4	Luleå Tekniska universitet
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	30	-	2022-Q2	Akademiska Hus
C-huset Luleå	Luleå	Undervisning	122	9	-	2022-Q2	Luleå Tekniska universitet
Projekt under 100 Mkr			1 173				
<b>TOTALT</b>			<b>9 400</b>				



# Förändringar i koncernens eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinst- medel	
<b>EGET KAPITAL 2019-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-32</b>	<b>38 594</b>	<b>42 832</b>
Utdelningar <sup>1</sup>	—	—	—	-1 663	-1 663
Summa totalresultat, jan–dec 2019	—	—	-67	5 658	5 658
<b>EGET KAPITAL 2019-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-99</b>	<b>42 589</b>	<b>46 760</b>
Utdelningar <sup>2</sup>	—	—	—	-1 905	-1 905
Summa totalresultat, jan–dec 2020	—	—	-3	5 440	5 438
<b>EGET KAPITAL 2020-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-102</b>	<b>46 124</b>	<b>50 292</b>

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

2) Utdelning om 1 905 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2020.

# Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2020 helår	2019 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 869	6 957
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 966	-3 926
Betald skatt	-315	-350
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>3 588</b>	<b>2 681</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	6	507
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	805	330
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>4 399</b>	<b>3 519</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 770	-3 180
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	4	1 579
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-25	-10
Förvärv av andelar i koncernbolag	-802	0
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-46	-74
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-3 639</b>	<b>-1 685</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	15 327	14 518
Återbetalning av lån	-13 148	-15 200
Amortering av lån vid förvärv	-1 075	0
Betald ränta	-430	-387
Realiserade derivat samt CSA	-189	1 931
Utbetald utdelning	-1 905	-1 663
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 420</b>	<b>-801</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-660</b>	<b>1 033</b>
Likvida medel vid årets ingång	4 337	3 304
Likvida medel vid årets slut	3 677	4 337

# Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 588 Mkr (2 681). Förändringen jämfört med föregående år är framförallt hänförlig till ett förbättrat driftöverskott men också beroende på att realisering av negativa värdeförändringar hänförliga till finansiella instrument gjordes under 2019 vilket inte skett under 2020.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 639 Mkr (-1 685). Förändringen jämfört med föregående år avser huvudsakligen de fastighetsförsäljningar som genomfördes under 2019 och som inbringade 1 579 Mkr. Under 2020 har endast en mindre försäljning gjorts, 4 Mkr. Under 2020 har investeringar gjorts i förvaltningsfastigheter om 2 770 Mkr (3 180). Dessutom har förvärv gjorts av Alba Nova via kommanditbolag som påverkat kassaflödet från investeringsverksamheten med 802 Mkr.

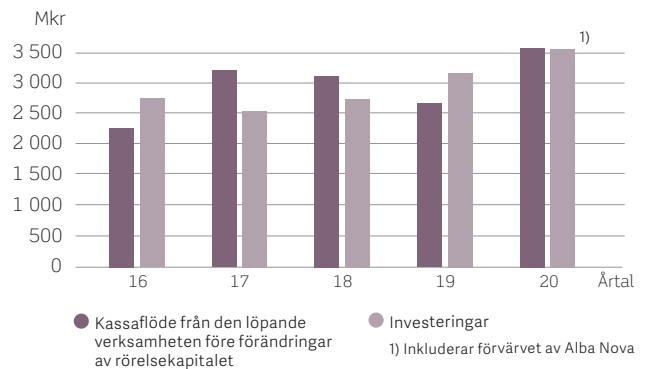
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 420 Mkr (-801). Den positiva nettouplåningen under 2020 om 2 179 Mkr (-682) motverkas till vissa del av kassaflöden relaterat till ställda säkerheter avseende finansiella derivat. Dessutom har finansieringsverksamhetens kassaflöde påverkats av återbetalning av det lån om 1 075 Mkr som övertogs i samband med förvärvet av Alba Nova.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -660 Mkr (1 033).

## KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2016 till 2020 till 14 892 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 14 022 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 affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen.

Pandemin har medfört att nya, digitala arbetssätt prövas vilket påverkar Akademiska Hus och våra kunder i grunden. En effekt av pandemin kan vara att utbildning i framtiden kan komma att bedrivas på ett förändrat sätt. Det kan innebära ett minskat lokalbehov bland lärosätena på sikt. Detta kan leda till att efterfrågan på de lokaler som Akademiska Hus tillhandahåller minskar vilket kan medföra en ökad risk för högre vakanser och lägre hyresintäkter.

Den globala covid-19-pandemin medförde initialt en ökad volatilitet i finansiella marknader. Det finns en risk att det blir svårare och/eller förenat med högre kostnader för Akademiska Hus att erhålla finansiering. Centralbankernas åtgärder har bidragit till en förbättrad likviditetstillgång i finansiella marknader. Intresset för Akademiska Hus obligationer har varit stort, och under året genomförda emissioner, bekräftade kreditfaciliteter och hyresinbetalningar har bidragit till en fortsatt god likviditet. Påverkan från covid-19-pandemin bedöms vara begränsad.

Akademiska Hus exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid handel med finansiella instrument. Exponeringen för motpartsrisk hanteras genom ett limitsystem baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid. Motpartsriskexponering vid handel i finansiella derivatinstrument hanteras genom s.k. CSA-avtal. Med CSA-avtal utbyts säkerheter motsvarande undervärde i derivatkontrakt ömsesidigt mellan derivatmotparterna och Akademiska Hus, varigenom motpartsriskexponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsriskexponeringen bedöms vara begränsad. Kreditrisken gällande bolagets kundfordringar bedöms vara fortsatt låg då våra kunder huvudsakligen består av universitet och högskolor vilka finansieras av svenska staten. Covid-19-pandemin har inte påverkat vår bedömning av denna risk.

Trots den globala oron kring effekterna av covid-19 har Akademiska Hus klarat sig väl under krisen. Vi ser därmed ingen risk att bolagets förmåga att fortleva (going concern) har påverkats. Läs mer om Akademiska Hus väsentliga risker på sidorna 47-50 i årsredovisningen 2019.

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2020-12-31

	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan drift- överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan drift- överskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	63	405	0,4	-63	-405	-0,4
Vakanser	-61	-791	-0,8	61	791	0,8
Driftkostnader	-9	-96	-0,1	9	96	0,1
varav mediaförsörjning	-5	-49	0,0	5	49	0,0
Kalkylränta		-5 627	-5,6		6 193	6,2
Direktavkastningskrav		-8 101	-8,1		12 455	12,5

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 Helår	2019 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 634	1 503	6 414	6 313
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-654	-628	-2 004	-2 117
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>980</b>	<b>875</b>	<b>4 410</b>	<b>4 196</b>
Centrala administrationskostnader	-16	-17	-60	-69
Utvecklingskostnader	-15	-21	-40	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-469	-354	-1 594	-1 580
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>481</b>	<b>483</b>	<b>2 717</b>	<b>2 506</b>
Utdelning från andelar i dotterbolag	24	819	24	819
Ränteintäkter	9	8	48	43
Räntekostnader	-125	-128	-531	-506
Värdeförändring finansiella instrument	62	156	-192	-503
Bokslutsdispositioner	448	-37	448	-37
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>899</b>	<b>1 301</b>	<b>2 514</b>	<b>2 322</b>
Skatt	-189	-126	-530	-344
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>710</b>	<b>1 175</b>	<b>1 983</b>	<b>1 978</b>

# Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 Helår	2019 Helår
Årets resultat	710	1 175	1 983	1 978
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	—
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>710</b>	<b>1 175</b>	<b>1 983</b>	<b>1 978</b>

# Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	3	4
Förvaltningsfastigheter	46 507	45 318
Inventarier och installationer	34	21
Andelar i koncernföretag	826	1
Derivatinstrument	4 277	4 304
Övriga långfristiga fordringar	548	504
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 194</b>	<b>50 152</b>
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	1 022	819
Derivatinstrument	534	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 547	1 642
Likvida medel	3 676	3 518
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 780</b>	<b>5 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 974</b>	<b>56 144</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 070	6 992
Obeskattade reserver	3 933	4 380
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	31 603	30 016
Derivatinstrument	2 210	1 660
Uppskjuten skatt	2 252	2 206
Övriga långfristiga skulder	558	422
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 623</b>	<b>34 305</b>
Kortfristiga skulder		
Lån	5 487	4 932
Derivatinstrument	147	134
Övriga kortfristiga skulder	5 713	5 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 347</b>	<b>10 467</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>47 970</b>	<b>44 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 974</b>	<b>56 144</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 6 414 Mkr (6 313). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 217 Mkr (2 506). Resultat efter skatt blev 1 983 Mkr (1 978).

## 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 25 Mkr (10) och i fastigheter till 2 770 Mkr (3 180).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 070 Mkr jämfört med 6 992 Mkr föregående år. Under maj 2020 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 905 Mkr.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

*Denna bokslutskommuniké 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 17 februari 2021

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.

Upplýsingar 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.

Från första kvartalet 2020 redovisar Akademiska Hus inte någon indelning i olika rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernen endast bedöms utgöra ett rörelsesegment. Bedömningen baseras på hur koncernen som helhet följs upp av högsta verkställande beslutsfattare. All verksamhet, inklusive tillgångar, är geografiskt lokaliserad i Sverige.

## 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 upplýsingar 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.

Akademiska Hus valde under 2019 att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av alternativa nyckeltal, för att få ökad jämförbarhet. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras.

### Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt efter 21,4 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

### Avkastning på operativt kapital

Resultat före värdeförändringar och skatt med tillägg för värdeförändringar fastighet exklusive räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

### Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

### Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt fastighetsvärde (IB+UB)/2.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

### Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

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

## Finansnettos sammansättning, Mkr

	2020 helår	2019 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-386	-343
Räntenetto derivat	-53	-46
Övriga räntekostnader	-44	-74
Aktiverade räntekostnader projekt	102	86
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-381</b>	<b>-377</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
-orealiserade	-122	-263
-realiserade	-52	-339
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-18	98
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-192</b>	<b>-503</b>
Tomträttsavgäld	-84	-84
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-657</b>	<b>-965</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 derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-37 091	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-2 439	-2 568
Likvida medel	3 677	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	385	277
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-35 468</b>	<b>-32 902</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>32 021</b>	<b>32 805</b>

## Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

## Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för centrala administrationskostnader och utvecklingskostnader i relation till räntenetto, inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

## Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen 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 uthyrningsbar 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 uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

## KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

## Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

## Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

## Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt därtill hörande personalkostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.

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

### PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2020	26 mars 2021
Årsstämma	28 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	28 april 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	14 juli 2021
Delårsrapport januari-sep 2021	27 okt 2021

### 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