

Fortsatt stabilt trots osäkra tider

Akademiska Hus ökar sitt driftöverskott och resultat före värdeförändringar och skatt i jämförelse med föregående år. Inom segmentet samhällsfastigheter, där i stort sett hela Akademiska Hus bestånd finns, är påverkan av covid-19-pandemin ännu begränsad.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Regeringen har beslutat att universitet och högskolor ges möjlighet att öppna igen för campusförlagd utbildning från och med den 15 juni. Bland landets lärosäten pågår nu ett intensivt arbete med att förbereda sig inför återgången till undervisning på campus, som av smittskyddsskäl har bedrivits på distans sedan 18 mars. Akademiska Hus för en nära dialog med varje enskilt lärosäte om hur bolaget kan stötta i detta arbete.
- Akademiska Hus investerar cirka 820 miljoner kronor i en ny byggnad vid Lunds universitet. Det nya Forum Medicum möjliggör en samlokalisering av medicinsk och hälsovetenskaplig utbildning och forskning och blir en viktig del i den Medicinska fakultetens framtida utveckling. Byggprojektet är en av de största satsningar som universitetet och Akademiska Hus någonsin gjort tillsammans. Inflyttning är planerad till försommaren 2023.
- Campus Solna och den närliggande Hagastaden växer och utvecklas med målet att bli ett av världens starkaste life science-kluster. Nu påbörjar Akademiska Hus ombyggnationen av Retziuslaboratoriet, som ska ge nya verksamheter med koppling till medicin och hälsa möjlighet att etablera sig i toppmoderna lokaler på området. Akademiska Hus investerar 275 miljoner kronor i ombyggnationen. Inflyttning i Retziuslaboratoriet planeras ske från och med början av 2021.
- Nyligen öppnade A Working Lab Universum vid Umeå universitet, där företag, studenter, startups, forskare och offentliga organisationer delar på kontorsyta. Co-workingmiljön har siktet inställt på forskning och näringsliv som kan stärka Västerbottens position som innovativ och kreativ region. Lokalerna omfattar i ett första skede 800 kvadratmeter i byggnaden Universum mitt på campus. Bakom satsningen står Akademiska Hus tillsammans med Innovationskontoret Umeå universitet, SLU Holding, Umeå universitet Holding, Innovationsluss Region Västerbotten och Umeå Science Park.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – juni

- Hysesintäkterna uppgick till 3 116 Mkr (3 039).
- Driftöverskottet uppgick till 2 315 Mkr (2 162).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 054 Mkr (1 915).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 572 Mkr (1 760) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 0,6 procent (2,1).
- Total finansieringskostnad uppgick till -348 Mkr (-518) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -136 Mkr (-321).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 490 Mkr (3 355) och periodens resultat till 1 971 Mkr (2 657).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 557 Mkr (1 662).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver, uppgick till 5,1 procent (4,9) för de senaste 12 månaderna.



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 93 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 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är

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

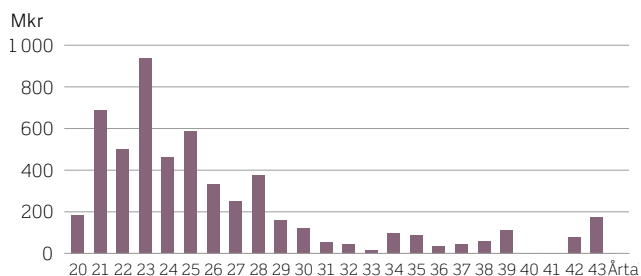
P-1

Moody's short term rating, december 19

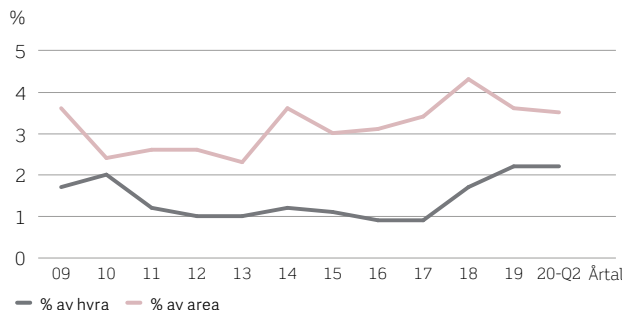
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 19– jun 20	2019 helår	2018 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 611	1 547	3 188	3 120	6 284	6 217	6 117
Driftöverskott, Mkr	1 209	1 079	2 315	2 162	4 312	4 160	3 953
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 084	950	2 054	1 915	3 728	3 589	3 592
Värden per 2020-06-30							
Soliditet	42,0	42,5	42,0	42,5	42,0	44,5	45,8
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	8,5	10,3	9,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	10,6	12,2	11,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	717	679	736
Belåningsgrad, %	38,3	38,2	38,3	38,2	38,3	36,0	35,4
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	5,1	5,0	5,1
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	4,7	4,6	4,7
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	93 548	88 932	93 548	88 932	93 548	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 värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Tillsammans möter vi det nya normala

Omvärldsläget är med anledning av Corona-pandemin fortfarande mycket osäkert även om Sverige och andra länder gradvis börjar lätta på sina restriktioner. Från den 15 juni har Regeringen beslutat att universitet och högskolor får öppna igen för campusförlagd utbildning, efter att ha bedrivit all undervisning på distans sedan den 18 mars. Detta innebär en gradvis återgång till det normala. Men vi inser att det "nya normala" och den snabba digitaliseringen av utbildning och andra delar av samhället, kommer att påverka oss och våra kunder i grunden.

Nu pågår ett intensivt arbete i nära samverkan med kunderna för att förstå hur pandemin har påverkat sättet att bedriva utbildning, hur betydelsen av campus som fysisk plats blir annorlunda och hur vår leverans långsiktigt kan stötta utvecklingen av framtidens kunskapsmiljöer. Det kan handla om lokaleffektivisering där lärosätena behöver mindre ytor, men också ombyggnader som möter nya behov och nya undervisningsformer. Vi har genomfört en studie under maj/juni som visar att studenterna tycker digital undervisning fungerar bra som ett komplement till vanlig undervisning, men många studenter vill ändå vara på campus för att studera tillsammans med sina studiekamrater och bygga sina nätverk. Det fysiska mötetets betydelse kommer nog inte att minska – men säkert ta nya former. När det gäller vår egen verksamhet så följer vi Folkhälso-myndighetens rekommendationer bland annat genom att minska resandet och i möjligaste mån arbeta hemifrån.

Stabilt läge för samhällsfastigheter

Ett styrketecken är att transaktioner av samhällsfastigheter genomförs till liknande prisnivåer som före pandemin. Mot denna bakgrund är våra antaganden om direktavkastningskrav oförändrade i kvartalsvärderingen. 93 procent av våra intäkter kommer från offentligt finansierad verksamhet där universitet och högskolor är den dominerande kundgruppen. Vår stora andel kreditvärdiga hyresgäster har medfört att Akademiska Hus klarat sig väl genom krisen, jämfört med många andra hårt drabbade branscher och företag. Vi har inte behövt permittera eller säga upp personal och har inte heller nyttjat några av de olika statliga stödåtgärderna. Vi har stor förståelse för den oro som våra hyresgäster som bedriver serviceföretag känner när de har sett sitt kundunderlag försvinna på campus under våren. Därför har vi efter enskilda dialoger givit anstånd och hyresrabatter för att öka möjligheterna för dem att övervintra krisen tills campus öppnar upp igen.

God likviditet och stabilt resultat

Trots turbulensen i finansiella marknader har intresset för Akademiska Hus obligationer varit stort och fem emissioner om totalt 4 050 Mkr har kunnat genomföras under andra kvartalet vilket har bidragit till en fortsatt god likviditet. Hittills ser vi ingen betydande påverkan på resultatet avseende pandemin. Driftöverskottet för halvåret har ökat i jämförelse med samma period förra året och uppgick till 2 315 Mkr (2 162). Resultatet före värdeförändringar och skatt är fortsatt stabilt, 2 054 Mkr (1 915).

Klimatarbetet viktigare än någonsin

Som en del i vårt arbete mot att bli helt klimatneutrala har vi som mål att minska andelen levererad energi med 50 procent från år 2000 till 2025. Detta arbete fortskrider enligt plan, och redan fem år före tidplan har vi genom en rad åtgärder och innovativa lösningar nått målet för våra byggnader på Chalmers campusområde i Göteborg. Vår redan prisade byggnad, Studenthuset Valla i Linköping, har uppmärksammats ytterligare och har nu även fått det svenska Solenergipriset. Satsningen på solceller är ett av många steg på vägen mot klimatneutralitet. Jag är också väldigt stolt över att den första etappen av nya campus Albano står klar, en riktig förebild när det gäller hållbart stadsbyggande.

Investeringar som stärker campus

Vår projektportfölj är fortfarande omfattande och vi har än så länge kunnat hantera de utmaningar i projekten som pandemin har orsakat på ett bra sätt. Nya investeringsbeslut har tagits för en byggnad vid Lunds universitet, Forum Medicum, som ska stå klar sommaren 2023. Vi har också påbörjat ombyggnationen av Retziuslaboratoriet, som ska ge nya verksamheter med koppling till medicin och hälsa möjlighet att etablera sig i toppmoderna lokaler på Campus Solna. Vårt koncept för co-working och kortare, flexibla kontrakt är mer efterfrågat än någonsin. Nyligen öppnade vi A Working Lab Universum i Umeå. Här delar företag, studenter, startups, forskare och offentliga organisationer på kontorsyta mitt på Campus Umeå. De insikter och erfarenheter som vi, våra kunder och andra samhällsaktörer har fått under den här våren kommer förhoppningsvis att leda till att vi jobbar ännu mer tillsammans med innovativa och kloka lösningar som leder oss rätt i klimatarbetet, digitaliseringen och den fortsatta utvecklingen av Sverige som kunskapsnation.



Kerstin
Lindberg Göransson

Verkställande direktör

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

Fortsatt stark fastighetsmarknad

OMVÄRLDEN

Aktiviteten i världsekonomin har fallit i spåren av covid-19-utbrottet, och i dagsläget prognostiseras att global BNP sjunker med cirka fem procent för helåret 2020. De finanspolitiska stimulansåtgärderna har varit snabba och massiva, och har medfört ökade budgetunderskott i drabbade länder. I länder med redan ansträngda statsfinanser är möjligheterna till ytterligare finanspolitiska stödåtgärder begränsade. Det är ett av skälen till att EU-kommissionen har föreslagit en återhämtningsfond, som föreslås uppgå till 750 mdr euro, i syfte att gemensamt stötta de värst drabbade länderna. I såväl Europa som USA har samhällen börjat öppnas upp men indikationer om att smittspridningen ökar igen skapar en stor osäkerhet om hur snabbt återgången mot mer normal aktivitet kan ske.

Påverkan på svensk ekonomi har varit markant och svensk BNP-tillväxt förväntas falla med cirka 5 procent 2020 och arbetslösheten stiga till omkring 10 procent.

FINANSIELLA MARKNADEN

Centralbankernas snabba och kraftfulla penningpolitiska åtgärder med fokus på att tillföra likviditet till finansiella marknader, bland annat genom utökade obligationsköpsprogram, har haft stor betydelse både för att hålla räntor låga och för att minska kreditspreadar som steg i samband med virusutbrottet. Den amerikanska centralbanken Federal Reserves obligationsköpsprogram har inte längre någon beloppsgräns. I Europa har den europeiska centralbanken (ECB) utökat sitt obligationsköpsprogram avsett för att motverka effekterna av pandemin (pandemic emergency purchase programme (PEPP)) från 750 till 1 350 mdr euro och förlängt det till mitten av 2021. Riksbanken utökade sitt obligationsköpsprogram till 500 mdr kr och det löper också till mitten av 2021. Huvuddelen av Riksbankens obligationsköp har hittills skett i bostadsobligationer vilket har bidragit till att kreditspreadar på dessa obligationer har sjunkit ner mot de nivåer som gällde före virusutbrottet. Under hösten kommer Riksbanken även påbörja köp av företagsobligationer.

Styrräntor i USA och Sverige har under kvartalet varit oförändrade kring noll, och ECB har bibehållit räntan på -0,50 procent. Långräntor har återhämtat delar av räntenedgången från första kvartalet, men räntenivån är fortsatt låg med 10-åriga statsobligationsräntor i Sverige kring noll procent. Börsutvecklingen har uppvisat en starkare återhämtning under kvartalet och i dagsläget är nedgången sedan årsskiftet cirka 6 procent efter att som mest ha fallit med cirka 30 procent i mars. Återhämtningen kan delvis förklaras av förväntningar om fortsatt mycket låga räntor vilket gynnar börsutvecklingen.

FASTIGHETSMARKNAD

Under föregående kvartal var osäkerheten kring utvecklingen på fastighetsmarknaden väldigt hög i spåren av covid-19. Utöver begränsad rörlighet och ökat distansarbete förekom flera inställda transaktioner till följd av svårare finansieringsmarknad. Marknadsläget är bättre nu jämfört med föregående kvartal. Rådande lågräntemiljö medför ett fortsatt intresse för alternativa placeringar, såsom fastigheter, som har en positiv realavkastning. Efter att ha varit i stiltje i ett par månader har nu transaktionsmarknaden börjat återhämta sig, framförallt vad gäller för segmenten samhällsfastigheter, bostäder och kontor med i huvudsak skattefinansierad verksamhet som hyresgäst. Ackumulerat per juni uppgick årets transaktionsvolym till 78 mdr kr vilket är 8 mdr kr eller 9 procent lägre jämfört med motsvarande period 2019. Bostäder och kontor är de mest handlade segmenten med 27 respektive 25 procent. Samhällsfastigheters andel av volymen uppgick precis som föregående år till 13 procent. Statistik från Newsec visar, trots krisen, på en än så länge tämligen opåverkad hyresmarknad för kontor.

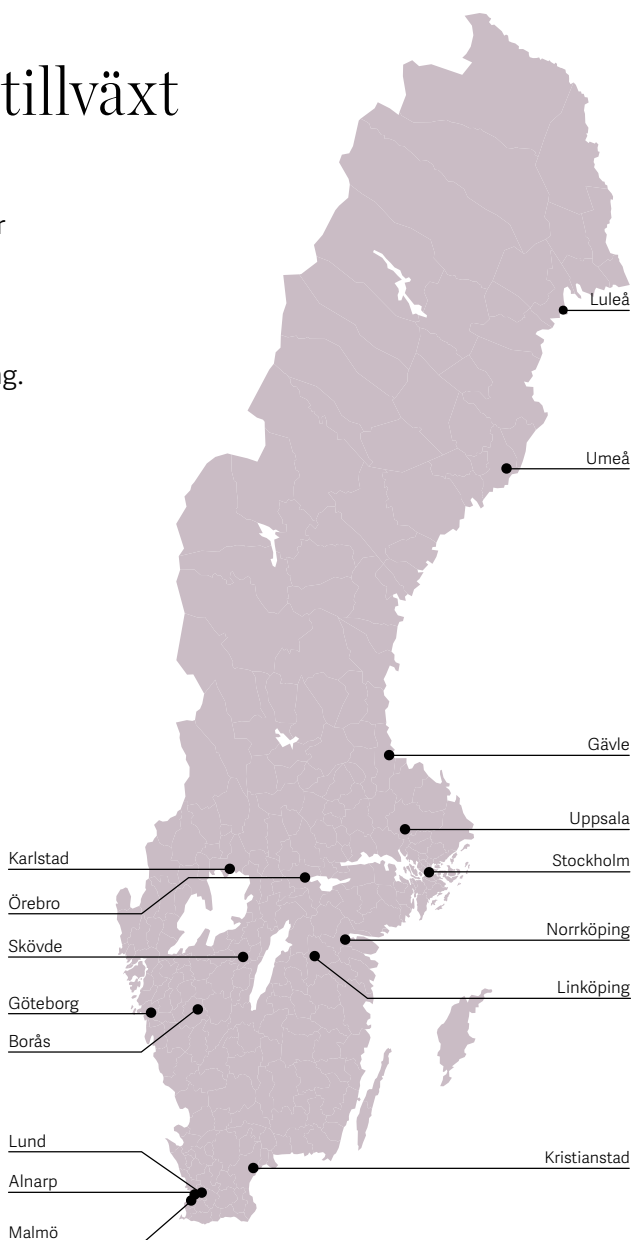
SAMHÄLLSFASTIGHETER MOTSTÅNSKRAFTIGT

Marknadsförutsättningarna för samhällsfastigheter är fortsatt goda. Även samhällsfastigheter i sekundära lägen och mindre städer är eftertraktade av underliggande förutsättningar – såsom hög befolkningstillväxt och därtill stort investeringsbehov i offentlig sektor – är starka och säkrar en långsiktig efterfrågan på lokaler. Enligt flera transaktions- och värderingskonsulter genomförs affärer av samhällsfastigheter till liknande prisnivåer som före krisen. Vidare har projektaktiviteten ökat då behovet av nyproducerade och/eller utökade lokaler är stort för bland annat rättsväsende samt vård och omsorg. Akademiska Hus huvudsakliga marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – är normalt kontracyklisk då antalet studenter tenderar att vara högre när konjunkturen är svagare. Campusförlagd utbildning tillåts nu genomföras förutsatt att Folkhälsomyndighetens föreskrifter och allmänna råd för minskad smittspridning efterlevs. Undervisningsförbudet på campus gällde från den 18 mars till den 15 juni. Det är ännu för tidigt att säga något om konsekvenserna av förbudet men övergången till utbildning via digitala medier kan på sikt leda till lägre lokalbehov i det fall lärosäten, studenter och näringslivet ser att undervisning kan ske lika effektivt på distans.

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 94 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

43 Mdkr
956 000 kvm

Största lärosäten

Stockholms universitet
Karolinska Institutet
KTH

Marknadsandel per ort

Lund



Marknadsvärde och lokalyta

8 Mdkr
360 000 kvm

Största lärosäten

Lunds universitet

Uppsala



16 Mdkr
609 000 kvm

Uppsala universitet
SLU Ultuna

Umeå



4 Mdkr
240 000 kvm

Umeå universitet
SLU Umeå

Göteborg



9 Mdkr
368 000 kvm

Göteborgs universitet
Chalmers

Linköping



4 Mdkr
234 000 kvm

Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2019, 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 94 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 54 miljarder i ny-, om- och tillbyggnationer. Investeringar som tack vare en nära dialog med våra kunder bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation.

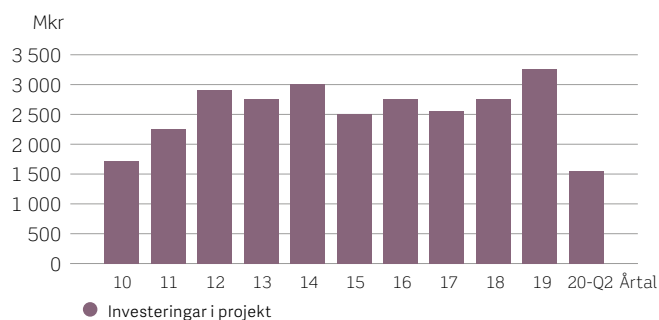
KUNDANPASSADE FASTIGHETER

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 andra kvartalet 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 54 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.



FÖRSTA ETAPPEN AV CAMPUS ALBANO STÅR KLAR

På campus Albano i Stockholm byggs 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler, 1 000 student- och forskarbostäder samt parker, butiker och restauranger. Nu når satsningen en viktig milstolpe genom att den allra första byggnaden står inflyttningsklar.

I takt med att Stockholms universitet och KTH utvecklas behövs nya moderna lokaler för utbildning, forskning och samverkan. I november 2015 gick därför startskottet för byggnationen av campus Albano, som med sitt strategiska läge ett stenkast från Stockholms city ska stärka kopplingarna mellan stadens universitet och bilda en ny stadsdel som är levande oavsett tid på dygnet.

Akademiska Hus satsar sammanlagt cirka 3 miljarder kronor i fyra byggnader. Nu står den första klar, Hus 3, som med sina sex våningar rymmer kontor, labbmiljöer, café och konferensanläggning. Utvecklingen av campus Albano sker i samklang med naturen och med målsättningen att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande.

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

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020 april–juni	2019 april–juni	2020 jan–juni	2019 jan–juni	Rullande 12 mån juli 2019– juni 2020	2019 Helår
Hysesintäkter	1 578	1 505	3 116	3 039	6 128	6 050
Övriga förvaltningsintäkter	33	41	72	81	157	166
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 611	1 547	3 188	3 120	6 284	6 217
Driftkostnader	-178	-201	-430	-472	-849	-891
Underhållskostnader	-94	-143	-169	-235	-553	-619
Fastighetsadministration	-101	-101	-202	-198	-395	-391
Övriga förvaltningskostnader	-30	-24	-72	-52	-175	-156
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-403	-468	-873	-958	-1 972	-2 057
DRIFTÖVERSKOTT	1 209	1 079	2 315	2 162	4 312	4 160
Centrala administrationskostnader	-16	-17	-31	-37	-63	-69
Utvecklingskostnader	-10	-8	-18	-14	-45	-40
Ränteintäkter	14	8	26	26	43	43
Räntekostnader	-91	-89	-195	-180	-435	-420
Tomträttsavgälder	-21	-21	-43	-42	-84	-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	1 084	950	2 054	1 915	3 728	3 589
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	402	711	572	1 760	2 683	3 872
Värdeförändring finansiella instrument	81	-124	-136	-321	-319	-503
RESULTAT FÖRE SKATT	1 567	1 538	2 490	3 355	6 093	6 957
Skatt	-327	-318	-519	-698	-1 121	-1 300
PERIODENS RESULTAT	1 240	1 220	1 971	2 657	4 972	5 658
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 240	1 220	1 971	2 657	4 972	5 658

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2020 april–juni	2019 april–juni	2020 jan–juni	2019 jan–juni	Rullande 12 mån juli 2019– juni 2020	2019 Helår
Periodens resultat	1 240	1 220	1 971	2 657	4 972	5 658
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	—	—	—	—	—
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-84	-84
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	17	17
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	0	0	0	0	-67	-67
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 240	1 220	1 971	2 657	4 905	5 591
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 240	1 220	1 971	2 657	4 905	5 591

Kommentar: Rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 134 Mkr och uppgick till 1 084 Mkr (950). Driftöverskottet har ökat med 130 Mkr och uppgick till 1 209 Mkr (1 079). Ökningen är hänförlig till ökade hyresintäkter samt minskade drift- och underhållskostnader.

Värdeförändringar avseende fastigheter är något lägre än för motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 402 Mkr (711).

FÖRSTA HALVÅRET

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 054 Mkr (1 915). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 153 Mkr jämfört med föregående år. Detta förklaras främst av minskade kostnader för drift och underhåll. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 2 procent.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 572 Mkr (1 760), en minskning med 1 188 Mkr jämfört med motsvarande period 2019. Avkastningskraven har lämnats oförändrade jämfört med årsskiftet då konsekvenserna av pandemin vad gäller värderingen av samhällsfastigheter fortfarande är svåra att överblicka. Förra årets sänktes kalkylränta och direktavkastningskraven under motsvarande period vilket förklarar skillnaden avseende värdeförändringen.

Påverkan på resultatet relaterat till pandemin har under första halvåret varit begränsad. Intäkterna har påverkats av mindre hyresnedsättningar (2 Mkr) samt slopade parkeringsavgifter på vissa campus, som en följd av pandemin. På kostnadssidan är energikostnaderna lägre då alla campus stängdes ner i mitten på mars. Därutöver har resekostnaderna minskat markant.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 77 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 3 116 Mkr (3 039). Driftsättningar under 2019 och 2020 med effekt i perioden bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 90 Mkr, framförallt hänförligt till Studenthuset i Linköping, Humanisten och AWL i Göteborg. Index och hyresomförhandlingar ger en effekt om 15 Mkr. Intäkter avseende hyresgäst Anpassningar ökar med 44 Mkr delvis till följd av omklassificering. Se vidare förklaring på sidan 22.

Ökningen motverkas av minskade hyresintäkter relaterade till två större försäljningar i Stockholm under slutet av 2019 (-27 Mkr). Minskade intäkter avser även lägre debitering av media till följd av minskad energianvändning (-26 Mkr) samt ökade hyresreduktioner om -22 Mkr.

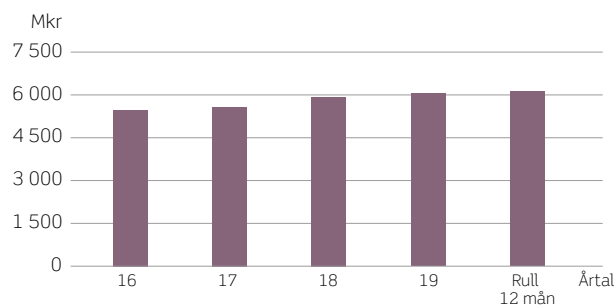
I ett jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

UTHYRNINGSGRAD

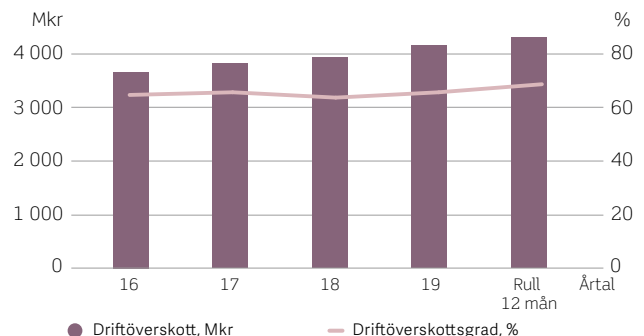
Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,2 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 76 Mkr (87 för andra kvartalet 2019). Huvuddelen av vakanserna finns på Karolinska Institutet och uppkom vid driftsättningen av Biomedicum våren 2018. Vid halvårsskiftet är 40 procent av dessa vakanser uthyrda och ett flertal diskussioner pågår med potentiella hyresgäster.

Vakanserna relaterat till area uppgick vid utgången av andra kvartalet till 120 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,5 procent (3,6 vid utgången 2019) av vår totala uthyrningsbara area på 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har ökat med 29 000 kvadratmeter jämfört med årsskiftet.

STABILA HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 109 Mkr och uppgick till 598 Mkr (707). De lägre kostnaderna beror dels på att vissa underhållskostnader aktiveras från och med 2020 till följd av ny bedömning avseende nyttjandeperiod men också på väsentligt lägre mediakostnader.

Underhållskostnaderna minskade med 66 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 169 Mkr (235). Minskningen är främst hänförlig till projektunderhåll som från och med 2020 aktiveras. Jämförelseåret har ej justerats.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 430 Mkr (472) utgör mediaförsörjning 266 Mkr (309) vilket motsvarar 161 kr/kvm (180) för de senaste tolv månaderna. Minskade driftkostnader är i sin helhet hänförligt till lägre mediakostnader till följd av den milda vintern, låga energipriser samt att det inte har bedrivits någon undervisning på våra campus under pandemin.

Övriga förvaltningskostnader ökar med 20 Mkr delvis till följd av kostnader för uppbyggnad av nytt affärsområde, AWL.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Totala administrationskostnader har minskat med 2 Mkr. Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat i resultaträkningen och beskrivs på sidan 23. Dessa uppgick till 18 Mkr (14). Jämförelseår, inklusive nyckeltal, har omräknats.

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 169 Mkr (154) för halvåret vilket motsvarar en räntesats på 1,44 procent (1,19). Ökningen förklaras främst av att högre stibor har medfört en ökad kostnad för lån till rörlig ränta. Aktiverade räntekostnader för pågående projekt, vilka inte ingår i räntenettet, uppgick till 50 Mkr (44) för halvåret. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 22.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,29	1,06	1,07
Räntenetto ränteswappar, %	0,15	0,13	0,14
Räntenetto, %	1,44	1,19	1,21
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,74	1,79	1,39
Total finansieringskostnad, %	2,18	2,98	2,60

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 30 juni 2020 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 572 Mkr, en minskning med 1 188 Mkr jämfört med samma period 2019.

För att uppskatta effekten hänförlig till covid-19 på värdeförändringen har en kartläggning av hyresförluster under andra kvartalet 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 — ett segmentet som 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.

Den minskning som skett gentemot halvårsskiftet 2019 förklaras framförallt av att kalkylränta och direktavkastningskrav lämnats oförändrade. Resterande del förklaras av en modest utveckling av övrig värdeförändring, hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent (5,29).

De största värdeförändringarna noteras framförallt i Stockholms- och Göteborgsregionen. Det beror generellt på fortsatt positiv hyresutveckling i nämnda storstadsregioner.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -136 Mkr (-321) vilket förklaras av lägre marknadsräntor och flackare avkastningskurva. 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 ränterisikexponering 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 långfristigt.

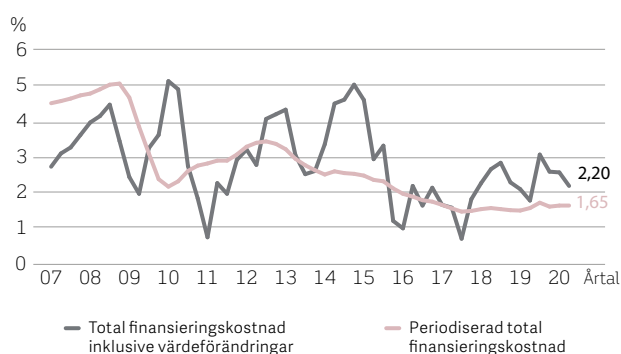
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,31 procent. 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 1,65 procent per sista juni. 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, 717 procent (710), se diagram nedan till höger.

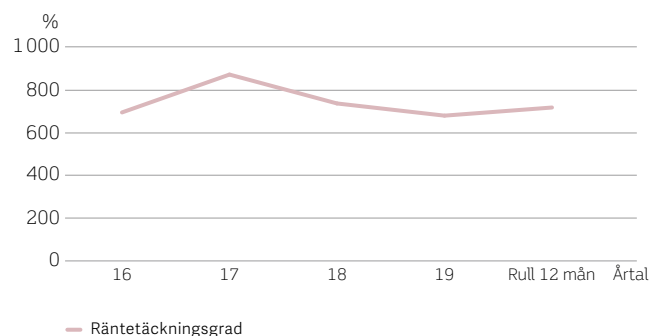
SKATT

2020 uppgår bolagsskatten till 21,4 procent. Den kommer att sänkas till 20,6 procent år 2021. Årets aktuella skatt på 210 Mkr har beräknats till 21,4 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Vilket 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	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	4	—	4
Förvaltningsfastigheter	93 548	88 932	91 424
Tomträtter	2 736	2 736	2 736
Inventarier och installationer	18	20	21
Derivatinstrument	5 340	4 403	4 304
Övriga långfristiga fordringar	571	430	504
Summa anläggningstillgångar	102 218	96 522	98 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	739	30	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 842	1 858	1 642
Summa kortfristiga fordringar	2 581	1 887	1 656
Likvida medel			
Likvida medel	6 627	4 814	4 337
Summa likvida medel	6 627	4 814	4 337
Summa omsättningstillgångar	9 209	6 702	5 993
SUMMA TILLGÅNGAR	111 426	103 224	104 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	46 826	43 826	46 760
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	32 137	30 770	30 016
Derivatinstrument	2 260	1 793	1 660
Uppskjuten skatt	12 885	12 111	12 576
Långfristig skuld finansiell leasing	2 736	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	796	608	773
Summa långfristiga skulder	50 814	48 019	47 762
Kortfristiga skulder			
Lån	7 318	5 782	4 932
Derivatinstrument	108	48	134
Övriga kortfristiga skulder	6 361	5 549	5 398
Summa kortfristiga skulder	13 787	11 380	10 464
Summa skulder	64 601	59 398	58 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 426	103 224	104 986

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första halvårets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 93 548 Mkr, en ökning med 2 124 Mkr eller 2,3 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 570 Mkr (1 760). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 557 Mkr (1 662) och försäljningar om -2 Mkr (-355).

Under det första halvåret av 2020 har den rådande pandemin haft en begränsad effekt på samhällsfastigheter i stort, ett segment som utgör merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd. Påverkan på fastighetsvärdet har således varit marginell. Bedömningen är att inga nedskrivningar hänförliga till effekter av covid-19-pandemin bör 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 lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent och är därmed oförändrat jämfört med årsskiftet. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

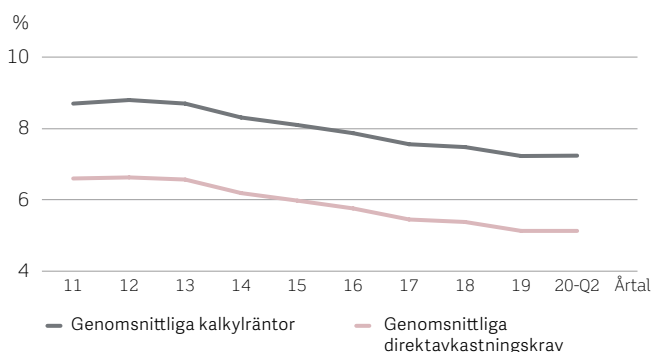
Årligen externvärderas också 25-30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

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 +/- 4 677 till 9 355 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 JUNI 2020 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	91 424	85 865	85 865
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 557	1 662	3 266
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-2	-355	-1 572
± Marknadsvärdeförändring	570	1 760	3 865
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	698	2 727
Varav övrig värdeförändring	570	1 062	1 138
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	93 548	88 932	91 424

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLÄNTOR



VÄRDEFÖRÄNDRING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Geografisk område	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	1,5	0,4
Mitt	2,9	1,5
Nord	1,9	0,4
Totalt		2,3

FINANSIERING

Stressen i finansiella marknader medförde kraftigt stigande kreditspreadar tidigare i år. Omfattande penningpolitiska åtgärder har bidragit till en stabilisering och kreditspreadar har sjunkit under det andra kvartalet, även om de fortfarande är på en högre nivå än före covid-19-pandemin. Intresset för Akademiska Hus obligationer har varit stort under andra kvartalet och fem emissioner om totalt 4 050 Mkr har genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Löptiderna har huvudsakligen legat inom 2-3-årssegmentet.

Bekräftade kreditfaciliteter i bank har utökats med 500 Mkr med en löptid om två år med möjlighet till förlängning med ett år vid två tillfällen. Totala bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår därmed till 6 000 Mkr. Samtliga dessa kreditfaciliteter var outnyttjade per sista juni. Obligationsemissionerna, de bekräftade kreditfaciliteterna samt hyresinbetalningar i kvartalet har bidragit till en fortsatt god likviditet.

Nettolåneskulden uppgick per sista juni till 35 863 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 2 961 Mkr under halvåret. Det förklaras av genomförda emissioner samt omvärderingseffekter av bruttolåneskulden till följd av säkringsredovisning (för mer information, se not 20 och 21 i årsredovisningen för 2019). Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 42,0 procent (42,5).

NETTOLÅNESKULD

MKR	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-39 455	-36 552	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-3 540	-2 540	-2 568
Likvida medel	6 627	4 814	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	504	344	277
Summa nettolåneskuld	-35 863	-33 934	-32 902

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

De senaste årens långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som per sista juni uppgick till 9,5 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränterisk-

hanteringen 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 senare tid har merkostnaden för långfristig räntebindning sjunkit avsevärt, vilket under halvåret har föranlett en förlängning av räntebindningen i skuldportföljen som per sista juni uppgår till 7,4 år. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera 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
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning, år, juni 2020	Räntebindning, år, dec 2019	Kapitalbindning, år, juni 2020	Kapitalbindning, år, dec 2019
Grundportfölj	4,7	3,6	7,3	8,5
Lång portfölj	20,4	20,8	20,4	20,8
Realränteportfölj	5,0	5,4	5,0	5,4
Total portfölj	7,4	6,8	9,5	10,7

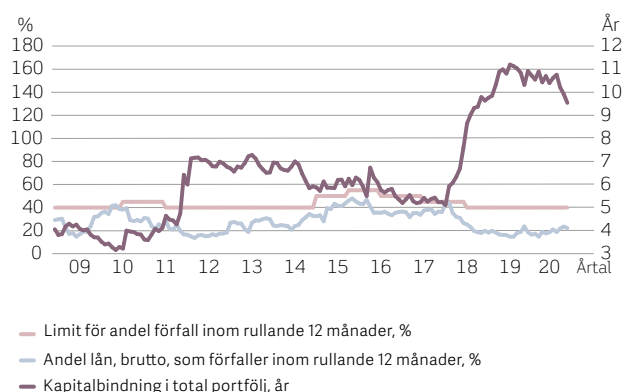
År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2020	13 701	5 070
2021–2025	14 952	15 116
2026–2030	2 300	3 853
2031–2035	200	776
2036–2040	2 301	2 917
2041–2045	2 730	6 925
2046–2050	505	2 033
TOTAL	36 689	36 689

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 13 400 Mkr varav cirka 6 000 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Inga större projekt har färdigställts i kvartalet.

Av de pågående, beslutade projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2020-2022 tillsammans med Natrium (1 800 Mkr) de två största.

Flera studentbostadsprojekt ingår i projektportföljen och fler tillkommer framöver. Bland de beslutade projekten avser tre studentbostäder vilka sammanlagt uppgår till 800 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2020-06-30	2019-12-31
Beslutade projekt	10 400	9 100
Planerade projekt	3 000	4 300
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	13 400	13 400
varav redan investerat i pågående projekt	-6 000	-4 600
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	7 400	8 800

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

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	75	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	11	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	49	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Undervisning	821	7	13 800	2022-Q2	Lunds universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	11	19 000	2022-Q2	Lunds univeristet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	75	15 500	2020-Q3	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	77	1 800	2020-Q3	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	70	4 600	2020-Q3	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	92	6 000	2020-Q3	Akademiska Hus
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	0	-	2020-Q4	Akademiska Hus
ITC IT-gymnasiet	Uppsala	Undervisning	156	93	-	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
Projekt under 100 Mkr			1 341				
TOTALT			10 400				

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	
EGET KAPITAL 2019-01-01	2 135	2 135	-32	38 594	42 832
Utdelningar ¹				-1 663	-1 663
Summa totalresultat, jan–juni 2019	—	—	—	2 657	2 657
EGET KAPITAL 2019-06-30	2 135	2 135	-32	39 588	43 826
Summa totalresultat, juli–dec 2019	—	—	-67	3 001	2 934
EGET KAPITAL 2019-12-31	2 135	2 135	-99	42 589	46 760
Utdelningar ²				-1 905	-1 905
Summa totalresultat, jan–juni 2020	—	—	—	1 971	1 971
EGET KAPITAL 2020-06-30	2 135	2 135	-99	42 655	46 826

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 jan–juni	2019 jan–juni	2019 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 490	3 355	6 957
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-484	-1 443	-3 926
Betald skatt	-206	-206	-350
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 800	1 706	2 681
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-191	420	507
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	56	89	330
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 665	2 215	3 519
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 507	-1 618	-3 180
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	4	355	1 579
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-1	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-67	—	-74
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 572	-1 264	-1 685
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	12 963	7 349	14 518
Återbetalning av lån	-9 642	-6 569	-15 200
Betald ränta	-162	-120	-387
Realiserade derivat samt CSA	943	1 562	1 931
Utbetald utdelning	-1 905	-1 663	-1 663
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2 197	559	-801
PERIODENS KASSAFLÖDE	2 290	1 510	1 033
Likvida medel vid periodens ingång	4 337	3 304	3 304
Likvida medel vid periodens slut	6 627	4 814	4 337

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 800 Mkr (1 706). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 507 Mkr (1 618).

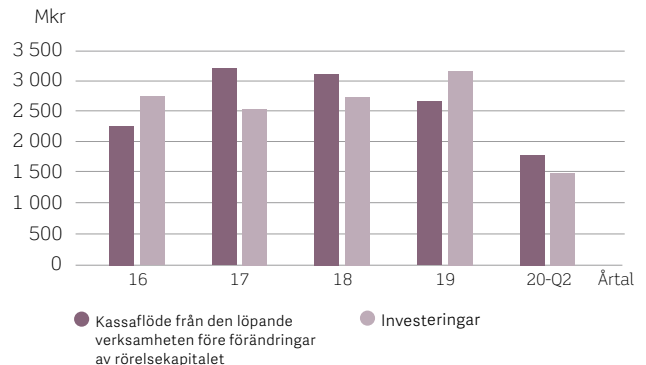
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 2 197 Mkr (559). Det förbättrade kassaflödet beror till stor del på ökad nettouplåning. Under första halvåret 2020 har 4 550 Mkr i obligationer nettoemitterats.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 2 290 Mkr (1 510).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2016 till juni 2020 till 13 104 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 759 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 har medfört 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 snabba och kraftfulla åtgärder har generellt sett bidragit till en förbättrad likviditetstillgång i finansiella marknader. Intresset för Akademiska Hus obligationer har varit god under kvartalet, och genomförda emissioner, bekräftade kreditfaciliteter och hyresinbetal-

ningar under kvartalet har bidragit till en fortsatt god likviditet. Påverkan från covid-19-pandemin bedöms vara begränsad.

Akademiska Hus exponering för motpartsrisik uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid handel med finansiella instrument. Exponeringen för motpartsrisik hanteras genom ett limitsystem baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid. Motpartsrisikexponering 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 motpartsrisikexponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsrisikexponeringen 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 genom 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 2020-06-30

Förändring	Påverkan på driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	61	434	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	60	-768	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	8	-94	-0,1
varav mediaförsörjning	5	-48	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet		-5 462	5,8
Kalkylränta, - en procentenhet		6 019	6,4
Direktavkastningskrav, + en procentenhet		-7 673	-8,2
Direktavkastningskrav, - en procentenhet		11 656	12,5

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 616	1 547	3 192	3 231	6 313
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-415	-485	-904	-993	-2 117
DRIFTÖVERSKOTT	1 201	1 062	2 288	2 237	4 196
Centrala administrationskostnader	-16	-17	-31	-37	-69
Utvecklingskostnader	-10	-8	-18	-14	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-419	-532	-759	-892	-1 580
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	755	504	1 481	1 294	2 506
Utdelning från andelar i dotterbolag	—	—	—	—	819
Ränteintäkter	14	8	26	26	43
Räntekostnader	-118	-113	-245	-224	-506
Värdeförändring finansiella instrument	81	-124	-136	-321	-503
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-37
RESULTAT FÖRE SKATT	732	275	1 125	776	2 322
Skatt	-155	-58	-238	-166	-344
PERIODENS RESULTAT	577	217	887	609	1 978

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 Helår
Periodens resultat	577	217	887	609	1 978
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	577	217	887	609	1 978

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	4	—	4
Förvaltningsfastigheter	46 072	44 858	45 318
Inventarier och installationer	18	20	21
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	5 340	4 403	4 304
Övriga långfristiga fordringar	571	430	504
Summa anläggningstillgångar	52 005	49 712	50 152
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	819
Derivatinstrument	739	30	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 842	1 858	1 642
Likvida medel	6 627	4 814	3 518
Summa omsättningstillgångar	9 208	6 701	5 993
SUMMA TILLGÅNGAR	61 213	56 414	56 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 974	5 623	6 992
Obeskattade reserver	4 380	4 344	4 380
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	32 137	30 770	30 016
Derivatinstrument	2 260	1 793	1 660
Uppskjuten skatt	2 233	2 147	2 206
Övriga långfristiga skulder	438	353	422
Summa långfristiga skulder	37 069	35 064	34 305
Kortfristiga skulder			
Lån	7 318	5 782	4 932
Derivatinstrument	108	48	134
Övriga kortfristiga skulder	6 364	5 552	5 401
Summa kortfristiga skulder	13 790	11 382	10 467
Summa skulder	50 859	46 447	44 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 213	56 414	56 144

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 3 192 Mkr (3 231). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 481 Mkr (1 294). Resultat efter skatt blev 887 Mkr (609).

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 2 Mkr (1) och i fastigheter till 1 507 Mkr (1 619).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 5 974 Mkr jämfört med 6 992 Mkr vid årsskiftet. 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.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 10 juli 2020

Anitra Steen
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Svante Hagman
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Anna Magnusson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Robin Teigland
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för
revisorernas granskning.

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.

Kostnader för hyresgäst Anpassningar, vilka tidigare nettoredovisats mot hyresintäkter, har omklassificerats och redovisas från och med andra kvartalet 2020 som avskrivningar. Omklassificeringen har påverkat andra kvartalets hyresintäkter med 23 Mkr och avskrivningarna i moderbolaget med -23 Mkr.

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 jan-juni	2019 jan-juni	2019 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-181	-157	-343
Räntenetto derivat	-22	-19	-46
Övriga räntekostnader	-15	-22	-74
Aktiverade räntekostnader projekt	50	44	86
Totalt räntenetto	-169	-154	-377
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-206	-383	-263
-realiserade	-26	-60	-339
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	97	121	98
Totala värdeförändringar	-136	-321	-503
Tomträttsavgäld	-43	-42	-84
Redovisat finansnetto	-348	-518	-965

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	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-39 455	-36 552	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-3 540	-2 540	-2 568
Likvida medel	6 627	4 814	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	504	344	277
Summa nettolåneskuld	-35 863	-33 934	-32 902
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-29 046	-30 448	-32 805

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 dyligt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

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

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträtts 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

Delårsrapport januari–juni 2020	10 juli 2020
Delårsrapport januari–september 2020	22 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 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