

Stabil verksamhet i osäkra tider

Akademiska Hus har ökat sitt driftöverskott i jämförelse med föregående år och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats. Bolaget har fortsatt god likviditet trots covid-19-pandemin och intresset för Akademiska Hus gröna investeringar fortsätter att vara stort. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3**

VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Som ett led i Akademiska Hus finansiella hållbarhetsarbete har bolaget emitterat sin andra gröna obligation. Intresset för att investera i hållbara projekt som stärker Sverige som kunskapsnation är fortsatt stort och emissionen omfattar totalt 1 500 Mkr. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Akademiska Hus gröna ramverk, som har tilldelats den högsta möjliga ratingnivån – mörkgrön – av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero.
- Akademiska Hus har tecknat avtal om att förvärva fastigheten Alba Nova (Kattrumpstullen 1) i Stockholm av Statens fastighetsverk. Den exakta köpeskillingen baseras på marknadsvärdet vid tillträdesdagen den 1 december 2020, men beräknas uppgå till cirka 2 miljarder kronor. Alba Nova består av cirka 40 000 kvadratmeter fördelade på en större huvudbyggnad samt nio mindre fristående byggnader.
- Akademiska Hus satsar 67 miljoner kronor i en ny byggnad för Nordiskt Genresurscenter (NordGen) i Alnarp. Därmed stärker campusområdet sin position som en unik grön mötesplats för världsledande forskning, utbildning och innovation. Den nya byggnaden omfattar cirka 1 700 kvadratmeter. Majoriteten av ytorna utgörs av kontor men kommer även att innehålla moderna labblokaler samt ett frölager.
- Prisregnet fortsätter över Biomedicum – ett av Europas största forskningslabbs inom medicin som Akademiska Hus har uppfört åt Karolinska Institutet i Solna. Som enda nominerade svenska bidrag tog byggnaden i september hem vinsten i den prestigefyllda internationella tävlingen Mipim Awards 2020. Biomedicum har tidigare utsetts till Årets Bygge.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – september

- Hyresintäkterna uppgick till 4 677 Mkr (4 584).
- Driftöverskottet uppgick till 3 477 Mkr (3 260).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 053 Mkr (2 850).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 588 Mkr (2 547) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 1,7 procent (3,0).
- Total finansieringskostnad uppgick till -543 Mkr (-935) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -254 Mkr (-659).
- Resultatet före skatt uppgick till 4 388 Mkr (4 737) och periodens resultat till 3 474 Mkr (3 753).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 241 Mkr (2 360).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver, uppgick till 5,1 procent (5,0) 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 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 alla nytecknade kontrakt är för perioden 10,5 år (10 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden

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

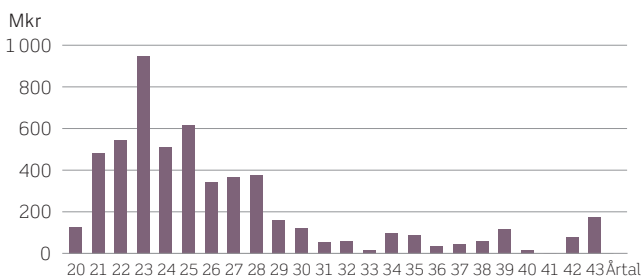
P-1

Moody's short term rating, december 19

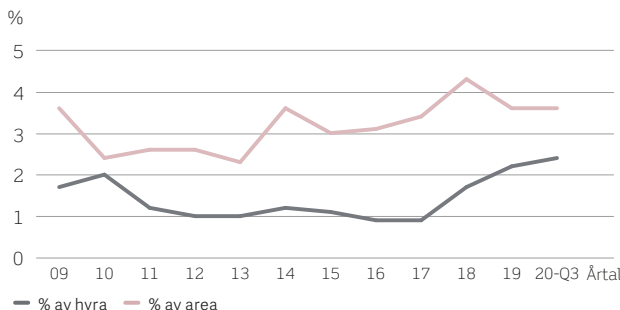
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2020 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån. okt 19- sep 20	2019 helår	2018 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 588	1 579	4 776	4 699	6 294	6 217	6 117
Driftöverskott, Mkr	1 162	1 097	3 477	3 260	4 377	4 160	3 938
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	999	934	3 053	2 850	3 793	3 589	3 592
Värden per 2020-09-30							
Soliditet, %	43,2	42,4	43,2	42,4	43,2	44,5	45,8
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	8,6	10,3	9,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	11,1	12,2	11,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	735	679	736
Belåningsgrad, %	37,2	39,3	37,2	39,3	37,2	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	95 248	90 416	95 248	90 416	95 248	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:

Tätt samarbete när campus till stor del öppnar upp

Efter nedstängningen av all campusförlagd utbildning under vårterminen har lärosätena nu till stor del öppnat upp igen. Mycket sker fortfarande på distans och de flesta lärosäten har prioriterat campusundervisning för förstaårsstudenter och i mindre grupper för en så smittsäker verksamhet som möjligt. Det innebär att vi samarbetar med lärosätena för att kunna nyttja lokalerna på andra sätt än tidigare och även för att de i högre utsträckning ska kunna använda utemiljöerna till både möten och undervisning.

Vi ser att många studenter vistas spontant på campus efter terminsstart, det är tydligt att de fortfarande vill vara på campus för att studera och umgås. Många av våra kunder vittnar också om det fysiska mötet stora betydelse för utbildning och forskning, men att det stora språnget i digitaliseringen av lärandemiljöer naturligtvis kommer att förändra mycket. Det är för tidigt att säga hur ökad distansundervisning kommer att påverka lokalbehovet långsiktigt och vilka krav som ställs på framtidens campus, men vi följer utvecklingen och kommande trender noga och har en nära dialog med lärosätena i dessa frågor. När det gäller vår egen verksamhet följer vi Folkhälsomyndighetens rekommendationer, bland annat genom att minska vårt resande och i möjligaste mån arbeta hemifrån.

Fler studenter de närmaste åren

Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt stark då investerare ser segmentet som säkert med goda underliggande förutsättningar, men pandemin skapar förstås ändå en viss osäkerhet för hur marknaden utvecklas på sikt. För vår del ses ett ökat antal studenter när arbetsmarknaden är svag. I regeringens budgetproposition aviseras en satsning på 19 000 nya universitets- och högskoleplatser.

Gröna investeringar och stabilt resultat

Vi har fortsatt god likviditet trots covid-19-pandemin och vi märker att intresset för gröna investeringar fortsätter att vara mycket stort. Som ett led i vårt finansiella hållbarhetsarbete har vi nu emitterat ytterligare en grön obligation på 1,5 miljarder kronor. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med vårt gröna ramverk, där vi har den högsta möjliga ratingnivån - mörkgrön.

Driftöverskottet för perioden har ökat i jämförelse med samma period förra året och uppgick till 3 477 Mkr (3 260). Resultatet före värdeförändringar och skatt är fortsatt stabilt, 3 053 Mkr (2 850).

Projekt som utvecklar Kunskapssverige

Vi har en rad pågående projekt som fortsätter att utveckla campusmiljöerna runt om i Sverige. I början av september invigdes första etappen av Nya Ångström vid Uppsala universitet. Den totala utbyggnaden om 30 000 kvadratmeter kommer att färdigställas under 2022. Dessutom stod våra studentbostäder klara på Campus Ultuna utanför Uppsala.

Nu kan 132 studenter och forskare flyttat in i det ombyggda gamla kemilabbet, ett bra exempel på att man inte alltid behöver bygga nytt utan kan hitta nya användningsområden för äldre lokaler. Detta ligger helt i linje med vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Unik plats för forskning, utbildning och innovation

Det händer mycket på Campus Alnarp utanför Malmö. Co-workingkonceptet Green Innovation Park får nya lokaler och växlar upp sin verksamhet. Satsningen innebär att innovations- och samverkansdrivna gröna företag får en ny mötesplats i en kreativ miljö med närhet till forskning och innovationsinfrastruktur. Vi har också fattat beslut om att investera 67 miljoner kronor i en ny byggnad för Nordiskt Genresurscenter (NordGen) i Alnarp. Med dessa satsningar stärker campusområdet sin position som en unik grön mötesplats för världsledande forskning, utbildning och innovation.

Investerar mer i Albano

Vi har nu tecknat avtal om att förvärva fastigheten Alba Nova i Stockholm av Statens fastighetsverk. Köpeskillingen beräknas uppgå till cirka 2 miljarder kronor. Genom köpet av Alba Nova kan Akademiska Hus i än högre utsträckning ta ett helhetsansvar för utvecklingen av campus Albano, det helt nya campusområdet som växer fram till en modern och konkurrenskraftig kunskapsmiljö.

Vår tredje co-working öppnar

I september invigdes co-workingmiljön A Working Lab Innomedicum – en ny central mötesplats för innovation inom life science där studenter, forskare, företagare och start up-bolag kan sammanstråla mitt på Campus Solna. Bakom satsningen står vi tillsammans med KI Innovations och KI Science Park. A Working Lab Innomedicum innehåller flexibla arbetsplatser, privata kontor, labb, mötesrum, makerspace och evenemangsutrymmen. A Working Lab finns sedan tidigare på Chalmers Johanneberg Science park i Göteborg samt i Umeå och är viktiga tillskott för campus utveckling mot framtiden.



Kerstin
Lindberg Göransson

Verkställande direktör

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

Fortsatt stabil fastighetsmarknad

OMVÄRLDEN

Efter den skarpa nedgången i ekonomisk aktivitet i våras har en viss återhämtning skett under det tredje kvartalet. Osäkerheten kring fortsatt virusutbredning och ytterligare restriktioner är dock stor, även om hittills införda restriktioner är avsevärt mindre omfattande än i våras. Vidtagna penningpolitiska och finanspolitiska åtgärder har bidragit till att mildra de ekonomiska effekterna av covid-19-pandemin. De historiskt stora BNP-fallen och försämringen på arbetsmarknaden bedöms ändå ta lång tid att återhämta. Avgörande för återhämtningen är fortsatta stimulanser där finanspolitiken spelar en central roll för att stötta en ökad ekonomisk aktivitet. I USA diskuteras ett nytt stödpaket, och i Europa har beslutet om en EU-gemensam återhämtningsfond bidragit till ökade möjligheter att stötta återhämtningen även för länder som saknar finanspolitiskt utrymme. I Sverige presenterades ett stimulanspaket om 105 miljarder kronor i höstens budgetproposition för 2021, vilket är en historiskt hög nivå.

Utöver effekterna av covid-19-pandemin har uteblivna framsteg i Brexitförhandlingarna samt det amerikanska presidentvalet senare i höst också bidragit till en ökad politisk osäkerhet.

FINANSIELLA MARKNADEN

De kraftfulla åtgärderna från centralbankerna, inte minst de omfattande obligationsköpen, har bidragit till fortsatt sjunkande kreditspreadar efter att de steg avsevärt i samband med virusutbrottet i våras. Akut krispolitik i syfte att säkerställa funktionaliteten i finansiella marknader har tagit fokus från inflationsmål under pandemin. Parallellt pågår dock, både hos centralbanken i USA (Federal Reserve, Fed) och i Europa (ECB) en översyn av det penningpolitiska ramverket. I USA har det mynnat ut i ett mer flexibelt inflationsmål då inflationen numera *i genomsnitt* ska nå målet på 2 procent. Efter en tid av låg inflation tillåts därmed inflationen att nu överskjuta målet. Detta ger Fed större möjligheter att hålla styrräntan låg under lång tid, vilket också är budskapet från både ECB, med en styrränta på -0,50 procent, och Riksbanken med en styrränta på noll procent. Låga styrräntor och omfattande obligationsköp från centralbanker har medfört fortsatt låga långräntor, vilket har varit drivande bakom en stark börsutveckling.

FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden har stabiliserats under det tredje kvartalet men pandemin skapar fortsatt osäkerhet på flera håll. Likt föregående kvartal är påverkan störst på handel och hotell medan efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter påverkats i lägst utsträckning. Investerare premierar fastigheter med låg vakansrisk och mer förutsägbara kassaflöden. Aktiviteten på transaktionsmarknaden är tydligt lägre jämfört med föregående år. Transaktioner initieras generellt flera månader före avslut vilket gör att vårens osäkerhet troligtvis haft en märkbar effekt på siffrorna. Ackumulerat per 30 september uppgick årets transaktionsvolym till 102,5 miljarder kronor (150,6) vilket är 48,1 miljarder kronor eller 32 procent lägre jämfört med motsvarande period 2019. Volymen är – trots nedgången jämfört med föregående år – historiskt sett hög. Det mest handlade segmentet är bostäder om 28 procent av volymen, följt av kontor om 22 procent. Samhällsfastigheter har hittills under året svarat för 12 procent, en ökning från 9 procent jämfört med 2019. Lokalknaden är till synes oförändrad och allt fler har återvänt till kontoren under september. Trots låg vakansgrad i storstäderna är det för tidigt att se hur pandemin påverkar utvecklingen på längre sikt då det tar tid att utvärdera och besluta om ändrad lokalanvändning. Uthyrare och konsulter talar om viss ökning av andrahandsuthyrningar och överlåtelse vilket skulle kunna vara en tidig indikation på minskat lokalbehov framöver.

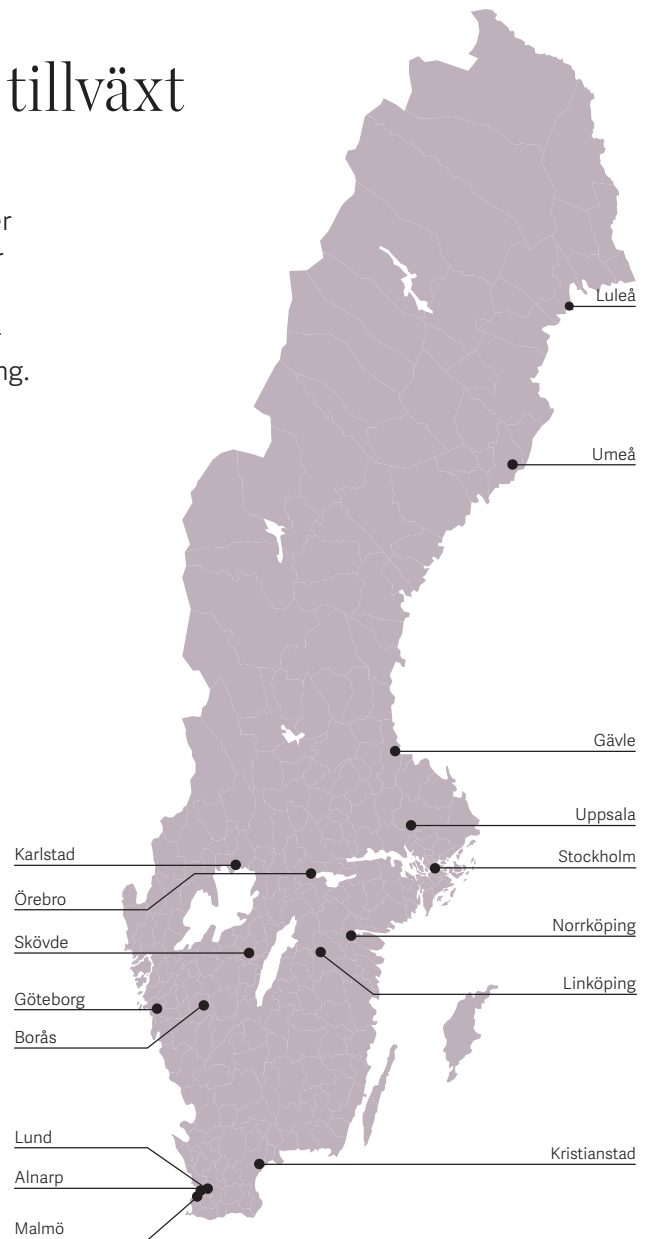
SAMHÄLLSFASTIGHETER

Transaktioner av samhällsfastigheter sker till oförändrat låga direktavkastningskrav som gällde före pandemin. Investerare söker sig till segmentet då underliggande förutsättningar – då främst befolkningstillväxt och därtill stort investeringsbehov i offentlig sektor – väntas vara starka över en lång tidsperiod. Projektintensiteten har även ökat inom segmentet och pågående större projekt inkluderar utbyggnad av infrastruktur och samhällsfunktion. Delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning har under kvartalet inte uppvisat några betydande förändringar avseende hyresnivåer eller vakanser. Den fleråriga trenden med minskat antal studerande på universitet och högskolor bröts under föregående år. Söktrycket till höstens utbildningar och kurser var högt då fler ser över alternativet att studera vidare när arbetsmarknaden är svag. I rådande läge finns ett stort behov av nya utbildningsplatser. Regeringens budgetproposition innehåller ökade medel till universitet och högskolor som skulle möjliggöra nära 19 000 nya utbildningsplatser 2021. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi kontinuerligt våra läromiljöer samt arbetar mot fullskaliga campusområden med student- och forskarbostäder, service, goda kommunikationsmöjligheter och ett integrerat näringsliv. På så sätt stärks våra campusområdens attraktivitet för både studenter, lärosäten och företag.

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 95 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

45 Mdkr
957 000 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
607 000 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 95 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 55 miljarder i ny-, om- och tillbyggnationer. Investeringar som tack vare en nära dialog med våra kunder bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation.

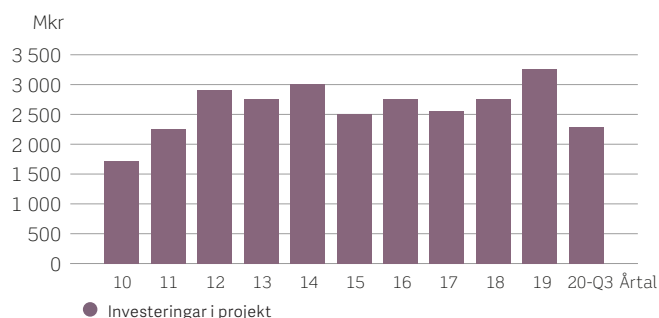
KUNDANPASSADE FASTIGHETER

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 tredje 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 55 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.



HYDRA - NYA STUDENTBOSTÄDER I UPPSALA

Lagom till terminsstart invigde Akademiska Hus 91 nya lägenheter på Ultuna som ger 132 studenter och forskare ett efterlängtat campusnära boende. Bostäderna har utrustats med gemensam husdjursdusch och solceller och markerar dessutom startskottet för hur vi kommer att utforma våra studentbostäder framöver – med fokus på delat boende.

Akademiska Hus har investerat cirka 220 miljoner kronor i de nya lägenheterna, som bolaget har byggt i egen regi. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och bidrar till att täcka SLU:s uppskattade studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren.

I Hydra finns en rad mindre lägenheter för en eller två personer, men också tre större lägenheter enligt det nya studentbostadskoncept för delat boende som Akademiska Hus har tagit fram. I dessa lägenheter bor fyra eller åtta personer som alla har varsitt sovrum men som delar på kök, vardagsrum och badrum.

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 lärosätets 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 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån. okt 19– sep 20	2019 Helår
Hysesintäkter	1 561	1 545	4 677	4 584	6 143	6 050
Övriga förvaltningsintäkter	28	34	99	115	151	166
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 588	1 579	4 776	4 699	6 294	6 217
Driftkostnader	-185	-188	-615	-660	-845	-891
Underhållskostnader	-122	-165	-291	-400	-510	-619
Fastighetsadministration	-85	-89	-287	-288	-391	-391
Övriga förvaltningskostnader	-34	-39	-106	-91	-171	-156
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-426	-482	-1 299	-1 440	-1 916	-2 057
DRIFTÖVERSKOTT	1 162	1 097	3 477	3 260	4 377	4 160
Centrala administrationskostnader	-13	-15	-44	-52	-61	-69
Utvecklingskostnader	-7	-5	-25	-19	-46	-40
Ränteintäkter	13	9	39	35	47	43
Räntekostnader	-133	-131	-328	-311	-437	-420
Tomträttsavgälder	-23	-21	-66	-63	-87	-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	999	934	3 053	2 850	3 793	3 589
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 016	786	1 588	2 547	2 913	3 872
Värdeförändring finansiella instrument	-117	-338	-254	-659	-98	-503
RESULTAT FÖRE SKATT	1 898	1 383	4 388	4 737	6 608	6 957
Skatt	-394	-286	-913	-984	-1 229	-1 300
PERIODENS RESULTAT	1 504	1 096	3 474	3 753	5 379	5 658
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 504	1 096	3 474	3 753	5 379	5 658

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2020 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån. okt 19– sep 20	2019 Helår
Periodens resultat	1 504	1 096	3 474	3 753	5 379	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	1 504	1 096	3 474	3 753	5 312	5 591
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 504	1 096	3 474	3 753	5 312	5 591

Kommentar: Rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 65 Mkr och uppgick till 999 Mkr (934). Driftöverskottet har ökat med 65 Mkr och uppgick till 1 162 Mkr (1 097). Ökningen är hänförlig till minskade underhållskostnader.

Värdeförändringar avseende fastigheter är högre än för motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 1 016 Mkr (786).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 053 Mkr (2 850). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 217 Mkr jämfört med föregående år. Detta förklaras främst av minskade kostnader för drift och underhåll. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 3,5 procent, varav 2,3 procent är hänförlig till ny bedömning av klassificering avseende hyresgästpassningar.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 588 Mkr (2 547), en minskning med 959 Mkr jämfört med motsvarande period 2019. Direktavkastningskrav och kalkylränta har lämnats oförändrade under året. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent (5,25).

Påverkan på resultatet relaterat till pandemin har under perioden varit begränsad. Intäkterna har, i låg utsträckning, påverkats av hyresreduktioner samt slopade parkeringsavgifter på vissa campus som en följd av pandemin.

På kostnadssidan är energikostnaderna lägre då alla campus stängdes i mitten på mars. Från mitten av augusti har dock de flesta campus öppnats igen. Därutöver har resekostnaderna minskat markant.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 93 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 4 677 Mkr (4 584). Driftsättningar under 2019 och 2020 med effekt i perioden bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 125 Mkr framförallt hänförligt till Humanisten i Göteborg, Studenthuset i Linköping och AWL i Göteborg. Index och hyresomförhandlingar ger en effekt om cirka 25 Mkr. Intäkter avseende hyresgästpassningar ökar med 65 Mkr främst till följd av ny bedömning av klassificering.

Ökningen motverkas av minskade hyresintäkter relaterade till två större försäljningar i Stockholm som genomfördes under slutet av 2019 (-40 Mkr). Intäkterna har även påverkats negativt beroende på lägre debitering av media till följd av minskad energianvändning (-36 Mkr) samt av ökade vakanser och hyresreduktioner (-46 Mkr).

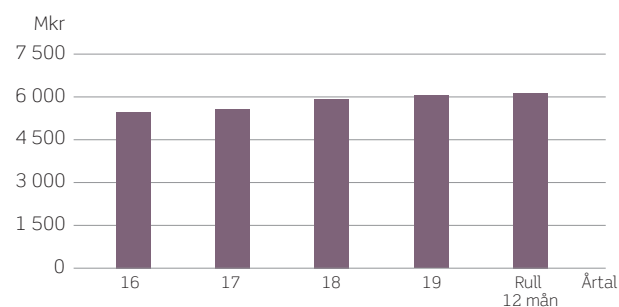
I ett jämförbart bestånd ökar avtalade hyresintäkterna med 2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

UTHYRINGSGRAD

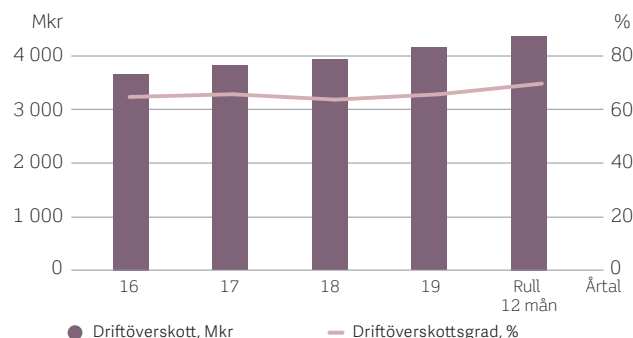
Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 121 Mkr (106 för tredje kvartalet 2019). Ökningen förklaras av att den genomsnittliga hyran ökat något för nya vakanta ytor. Huvuddelen av vakanserna finns dock fortfarande på Karolinska Institutet och uppkom vid driftsättningen av Biomedicum våren 2018. Dessa vakanserna 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 utgången av tredje kvartalet till 120 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,6 procent (3,6 vid utgången 2019) av vår totala uthyrningsbara area på 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har ökat med 35 000 kvadratmeter jämfört med årsskiftet.

STABILA HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 155 Mkr och uppgick till 906 Mkr (1 060). Underhållskostnaderna minskade med 109 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 291 Mkr (400). De lägre kostnaderna beror dels på att projektunderhåll från och med 2020 aktiveras till följd av ny bedömning avseende nyttjandeperiod men också på väsentligt lägre mediakostnader. Jämförelseåret har ej justerats.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 615 Mkr (660) utgör mediaförsörjning 377 Mkr (428) vilket motsvarar 158 kr/kvm (181) för de senaste tolv månaderna. Minskade driftkostnader är i sin helhet hänförligt till lägre media-kostnader till följd av den milda vintern, låga energipriser samt att våra campus stängdes ner i mars. Under augusti har våra campus succesivt öppnats upp.

Övriga förvaltningskostnader ökar med 15 Mkr främst till följd av extra kostnader i Luleå samt kostnader för uppbyggnad av en ny verksamhet, A Working Lab.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Totala administrationskostnader inklusive utvecklingskostnader har minskat med 3 Mkr. Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat i resultaträkningen och beskrivs på sidan 23. Dessa uppgick till 25 Mkr (19). Jämförelseår, inklusive nyckeltal, har omräknats.

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 289 Mkr (276) under perioden vilket motsvarar en räntesats på 1,49 procent (1,20). Ökningen förklaras främst av att högre stibor har medfört en ökad kostnad för lån till rörlig ränta. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i räntenettet, uppgick till 78 Mkr (67) för perioden. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 22.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,33	1,07	1,07
Räntenetto ränteswappar, %	0,16	0,13	0,14
Räntenetto, %	1,49	1,20	1,21
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,01	2,55	1,39
Total finansieringskostnad, %	2,50	3,76	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 september 2020 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 1 588 Mkr, en minskning med 959 Mkr jämfört med samma period 2019.

Minskningen förklaras framförallt av att kalkylränta och direktavkastningskrav lämnats oförändrade under året. Resterande del förklaras av övrig värdeförändring, hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent (5,25).

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 92 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 -254 Mkr (-659) vilket huvudsakligen kan förklaras av lägre marknadsräntor. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och ränteterminer) som huvudsakligen ingås 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 långfristig.

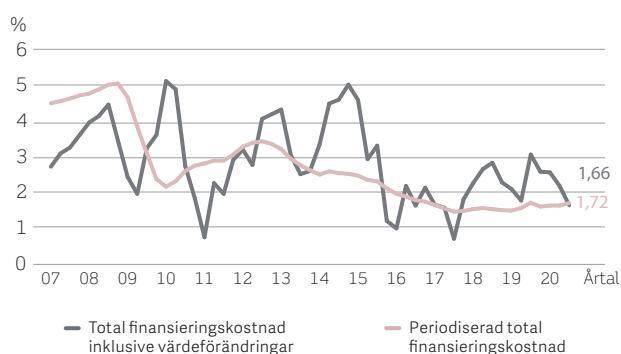
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,29 procent. 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 1,72 procent för perioden. 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, 735 procent (643), se diagram nedan.

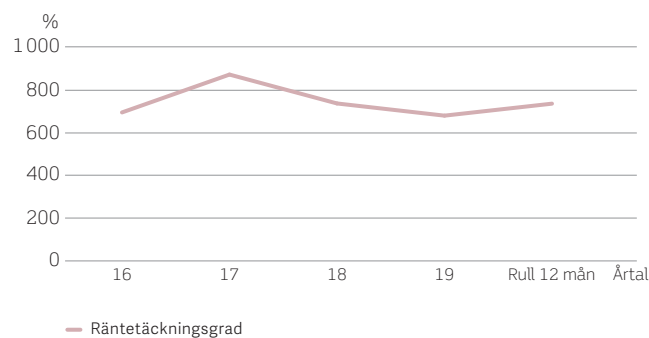
SKATT

2020 uppgår bolagsskatten till 21,4 procent. Den kommer att sänkas till 20,6 procent år 2021. Årets aktuella skatt på 312 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	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	—	4
Förvaltningsfastigheter	95 248	90 416	91 424
Tomträtter	2 736	2 736	2 736
Inventarier och installationer	20	22	21
Derivatinstrument	5 360	6 188	4 304
Övriga långfristiga fordringar	511	488	504
Summa anläggningstillgångar	103 877	99 851	98 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	689	65	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 838	1 973	1 642
Summa kortfristiga fordringar	2 528	2 038	1 656
Likvida medel			
Likvida medel	5 387	3 959	4 337
Summa likvida medel	5 387	3 959	4 337
Summa omsättningstillgångar	7 915	5 997	5 993
SUMMA TILLGÅNGAR	111 792	105 848	104 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	48 329	44 922	46 760
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	31 873	32 369	30 016
Derivatinstrument	2 378	2 616	1 660
Uppskjuten skatt	13 177	12 290	12 576
Långfristig skuld finansiell leasing	2 736	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	808	615	773
Summa långfristiga skulder	50 972	50 627	47 762
Kortfristiga skulder			
Lån	5 655	3 647	4 932
Derivatinstrument	49	12	134
Övriga kortfristiga skulder	6 787	6 640	5 398
Summa kortfristiga skulder	12 491	10 299	10 464
Summa skulder	63 463	60 926	58 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 792	105 848	104 986

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid tredje kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 95 248 Mkr, en ökning med 3 824 Mkr och 4,2 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 585 Mkr (2 547). Direktavkastningskrav och kalkylränta har lämnats oförändrade under året vilket innebär en minskning gentemot jämförelseperioden om 1 441 Mkr. Vad gäller den övriga värdeförändringen uppgick den per 30 september 2020 till 1 585 Mkr vilket är en ökning med 479 Mkr gentemot jämförelseperioden. Denna ökning är primärt hänförlig till större pågående projekt i framförallt Stockholmsregionen. Sammantaget ger detta en minskning i total marknadsvärdeförändring med 962 Mkr gentemot samma period föregående år. Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 241 Mkr (2 360) och försäljningar om -2 Mkr (-355).

Under de tre första kvartalen av 2020 har den rådande pandemin haft en begränsad effekt på samhällsfastigheter i stort, ett segment som utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd. Påverkan på fastighetsvärdet har således varit marginell. Bedömningen är att inga förändringar av marknadsvärdet 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.

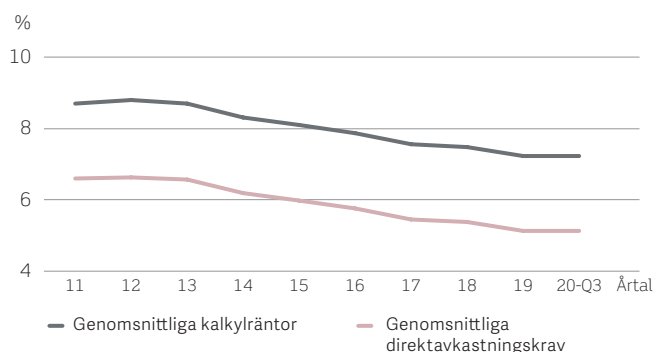
Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

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 +/- 4 762 till 9 525 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

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

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	91 424	85 865	85 865
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 241	2 360	3 266
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	-2	-355	-1 572
± Marknadsvärdeförändring	1 585	2 547	3 865
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	1 441	2 727
Varav övrig värdeförändring	1 585	1 106	1 138
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	95 248	90 416	91 424

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



VÄRDEFÖRÄNDRING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

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

FINANSIERING

De omfattande penningpolitiska åtgärderna har bidragit till en stabilisering i finansiella marknader vilket tydliggörs genom att kreditspreadar har fortsatt sjunka under det tredje kvartalet. En grön publik obligationsemission om 1 500 Mkr har genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Löptiden uppgick till 7 år och obligationen löper till fast ränta. Emissionslikviden ska finansiera gröna projekt eller tillgångar i enlighet med Akademiska Hus gröna ramverk som publicerades i juni förra året.

Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på 6 000 Mkr. Samtliga dessa kreditfaciliteter var utnyttjade per sista september. Obligationsemissionen, de bekräftade kreditfaciliteterna samt hyresinbetalningar i kvartalet har bidragit till en fortsatt god likviditet i Akademiska Hus.

Nettolåneskulden uppgick per sista september till 35 422 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 2 520 Mkr sedan årsskiftet. Det kan förklaras av genomförda emissioner samt omvärderingseffekter av bruttolåneskulden till följd av såringsredovisning (för mer information, se not 20 och 21 i årsredovisningen för 2019). Soliditeten uppgick per sista september till 43,2 procent (42,4).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-37 528	-36 016	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-3 657	-3 666	-2 568
Likvida medel	5 387	3 959	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	375	232	277
Summa nettolåneskuld	-35 422	-35 491	-32 902

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Tidigare långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som per sista september uppgick till 9,8 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 senare tid har merkostnaden för långfristig räntebindning sjunkit avsevärt, vilket under året har föranlett en förlängning av räntebindningen i skuldportföljen som per sista september uppgår till 7,3 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

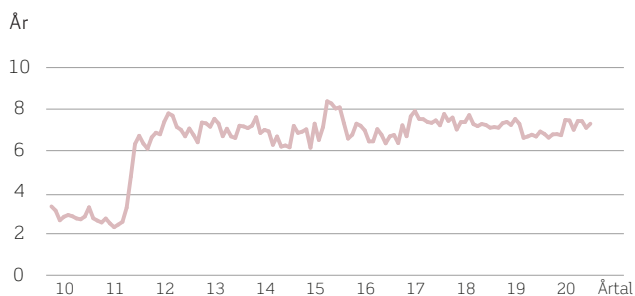
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, sep 2020	Ränte- bindning, år, dec 2019	Kapital- bindning, år, sep 2020	Kapital- bindning, år, dec 2019
Grundportfölj	4,4	3,6	7,6	8,5
Lång portfölj	20,2	20,8	20,2	20,8
Realränteportfölj	4,7	5,4	4,7	5,4
Total portfölj	7,3	6,8	9,8	10,7

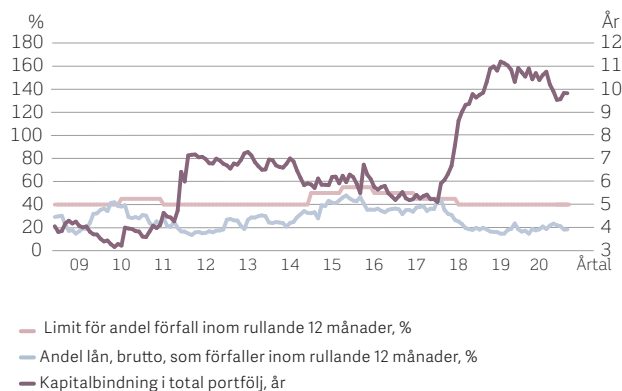
År	Ränte- bindning Mkr	Kapital- bindning Mkr
2020	11 575	2 544
2021–2025	15 392	15 562
2026–2030	1 900	3 852
2031–2035	200	776
2036–2040	2 301	2 912
2041–2045	2 730	6 925
2046–2050	505	2 033
TOTAL	34 603	34 603

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 6 500 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Inga större projekt har färdigställt 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 cirka 600 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2020-09-30	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	-6 500	-4 600
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	6 900	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	81	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	13	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	55	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Undervisning	821	9	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	17	19 000	2022-Q2	Lunds univeristet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	79	15 500	2021-Q3	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	77	1 800	2020-Q4	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	78	4 600	2020-Q4	Akademiska Hus
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	0	-	2020-Q4	Akademiska Hus
ITC IT-gymnasiet	Uppsala	Undervisning	156	97	-	2020-Q4	IT Gymnasiet Sverige AB
C-huset Luleå	Luleå	Undervisning	122	0	-	2020-Q4	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			1 401				
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–sep 2019	—	—	—	3 753	3 753
EGET KAPITAL 2019-09-30	2 135	2 135	-32	40 684	44 922
Summa totalresultat, okt–dec 2019	—	—	-67	1 905	1 838
EGET KAPITAL 2019-12-31	2 135	2 135	-99	42 589	46 760
Utdelningar ²	—	—	—	-1 905	-1 905
Summa totalresultat, jan–sep 2020	—	—	—	3 474	3 474
EGET KAPITAL 2020-09-30	2 135	2 135	-99	44 158	48 329

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–sep	2019 jan–sep	2019 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	4 388	4 737	6 957
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 449	-2 034	-3 926
Betald skatt	-309	-308	-350
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 630	2 395	2 681
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-187	309	507
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	490	177	330
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 933	2 881	3 519
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 162	-2 293	-3 180
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	4	355	1 579
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-7	-5	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-6	-58	-74
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 171	-2 001	-1 685
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	13 410	10 742	14 518
Återbetalning av lån	-11 975	-11 833	-15 200
Betald ränta	-289	-252	-387
Realiserade derivat samt CSA	1 047	2 781	1 931
Utbetald utdelning	-1 905	-1 663	-1 663
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	288	-225	-801
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 050	655	1 033
Likvida medel vid periodens ingång	4 337	3 304	3 304
Likvida medel vid periodens slut	5 387	3 959	4 337

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 630 Mkr (2 395). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 162 Mkr (2 293).

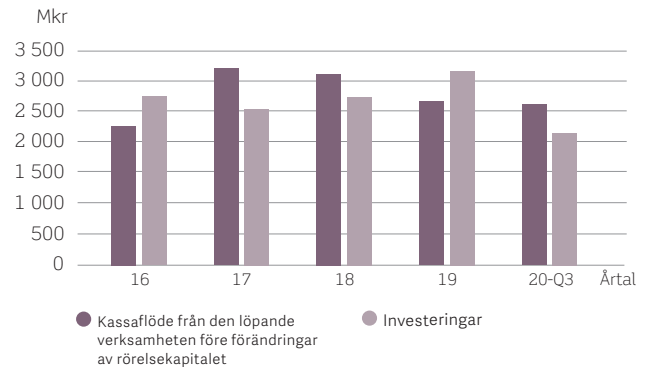
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 228 Mkr (-225). Det förbättrade kassaflödet beror till största del på ökad nettoupplåning under året om 1 435 Mkr.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 050 Mkr (655).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2016 till september 2020 till 13 934 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 414 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 åtgärder har bidragit till en förbättrad likviditetstillgång i finansiella marknader. Intresset för Akademiska Hus obligationer har varit stort, och den genomförda emissionen, bekräftade kreditfaciliteter och hyresinbetalningar under kvartalet 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. Motpartsriske exponering 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 motpartsriske exponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsriske exponeringen 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 2020-09-30

Förändring	Påverkan på driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	61	420	0,4
Vakanser, +/- en procentenhet	60	-759	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	8	-93	-0,1
varav mediaförsörjning	5	-48	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet		-5 398	-5,7
Kalkylränta, - en procentenhet		5 948	6,2
Direktavkastningskrav, + en procentenhet		-7 581	-8,0
Direktavkastningskrav, - en procentenhet		11 521	12,1

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020 juli–sep	2019 juli–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 588	1 579	4 781	4 809	6 313
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-446	-496	-1 350	-1 489	-2 117
DRIFTÖVERSKOTT	1 142	1 083	3 431	3 302	4 196
Centrala administrationskostnader	-13	-15	-44	-52	-69
Utvecklingskostnader	-7	-5	-25	-19	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-367	-334	-1 126	-1 226	-1 580
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	755	729	2 236	2 023	2 506
Utdelning från andelar i dotterbolag	—	—	—	—	819
Ränteintäkter	13	9	39	35	43
Räntekostnader	-161	-154	-406	-378	-506
Värdeförändring finansiella instrument	-117	-338	-254	-659	-503
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-37
RESULTAT FÖRE SKATT	490	246	1 615	1 022	2 322
Skatt	-104	-52	-342	-219	-344
PERIODENS RESULTAT	386	194	1 273	803	1 978

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2020 juli–sep	2019 juli–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 Helår
Periodens resultat	386	194	1 273	803	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	386	194	1 273	803	1 978

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	—	4
Förvaltningsfastigheter	46 364	45 201	45 318
Inventarier och installationer	20	22	21
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	5 360	6 188	4 304
Övriga långfristiga fordringar	511	488	504
Summa anläggningstillgångar	52 258	51 900	50 152
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	819
Derivatinstrument	689	65	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 839	1 973	1 642
Likvida medel	5 387	3 959	3 518
Summa omsättningstillgångar	7 915	5 997	5 993
SUMMA TILLGÅNGAR	60 172	57 896	56 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 360	5 817	6 992
Obeskattade reserver	4 380	4 344	4 380
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	31 873	32 369	30 016
Derivatinstrument	2 378	2 616	1 660
Uppskjuten skatt	2 235	2 093	2 206
Övriga långfristiga skulder	451	356	422
Summa långfristiga skulder	36 937	37 434	34 305
Kortfristiga skulder			
Lån	5 655	3 647	4 932
Derivatinstrument	49	12	134
Övriga kortfristiga skulder	6 790	6 643	5 401
Summa kortfristiga skulder	12 494	10 302	10 467
Summa skulder	49 431	47 736	44 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 172	57 896	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 4 781 Mkr (4 809). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 236 Mkr (2 023). Resultat efter skatt blev 1 273 Mkr (803).

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 7 Mkr (5) och i fastigheter till 2 162 Mkr (2 293).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 360 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.

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 22 oktober 2020

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Akademiska Hus AB org nr 556459-9156

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2020 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Göteborg den 22 oktober 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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 jan-sep	2019 jan-sep	2019 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-292	-256	-343
Räntenetto derivat	-37	-32	-46
Övriga räntekostnader	-37	-54	-74
Aktiverade räntekostnader projekt	78	67	86
Totalt räntenetto	-289	-275	-377
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-261	-796	-263
-realiserade	-35	-18	-339
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	42	155	98
Totala värdeförändringar	-254	-659	-503
Tomträttsavgäld	-66	-63	-84
Redovisat finansnetto	-608	-997	-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	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-37 528	-33 166	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-3 657	-536	-2 568
Likvida medel	5 387	2 901	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	375	326	277
Summa nettolåneskuld	-35 422	-30 475	-32 902
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-31 702	-31 352	-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–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