

## Stark fastighetsmarknad ökar resultatet

Akademiska Hus visar ett starkt resultat 2021 jämfört med föregående år. Sänkta avkastningskrav inom segmentet samhällsfastigheter gör att Akademiska Hus ökar sitt bedömda fastighetsvärde med 12,8 procent, vilket innebär att det vid årets slut uppgår till drygt 112 miljarder kronor.

**Läs mer i vd:s kommentar på sidan 6.**

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari – december

- Hyresintäkterna uppgick till 6 568 Mkr (6 264).
- Driftöverskottet uppgick till 4 707 Mkr (4 485).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 136 Mkr (3 920).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 12 481 Mkr (3 141).
- Räntenettot uppgick till -368 Mkr (-381) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 380 Mkr (-192).
- Resultatet före skatt uppgick till 16 997 Mkr (6 869) och periodens resultat till 13 790 Mkr (5 440).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 524 Mkr (2 872).
- Fastigheter har under året sålts till ett värde om 2 293 Mkr (5). Realisationsresultatet uppgick till 29 Mkr (3).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,7 procent (5,0) för de senaste 12 månaderna.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2022 en utdelning om 2 484 Mkr (2 142).

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Akademiska Hus har antagit ett nytt klimatmål och en ny klimat- och energistrategi för att växla upp och konkretisera sitt bidrag i omställningen till ett klimat-effektivt samhälle. Det nya målet innebär att bolaget successivt ska minska sin klimatbelastning från hela värdekedjan för att nå klimatneutralitet år 2035.
- Akademiska Hus investerar 272 miljoner kronor i en ny byggnad på Campus Umeå. Byggnaden, som just nu går under namnet Hus K, ska möta Umeå universitets behov av lokaler för undervisning, tentamen och kontor. Med sin strategiska och centrala placering mitt på campus ska Hus K bli områdets framtida knutpunkt. Byggstarten planeras till augusti 2022 och färdigställandet till våren 2024.
- Nu är utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet klar. Här har en kreativ och tvärvetenskaplig miljö för forskning och utbildning skapats som möter framtidens krav på ett internationellt ledande universitet. Sammanlagt omfattar projektet 30 000 kvadratmeter och en investering om 1,1 miljarder kronor, vilket gör satsningen till den största som Uppsala universitet och Akademiska Hus någonsin gjort tillsammans.
- Akademiska Hus gör en rekordstor satsning på förnybar energi vid Lunds universitet. Flera nya solcellsanläggningar ska installeras, bland annat bolagets enskilt största

någonsin med en kapacitet på 450 000 kWh miljövänlig el varje år. Tillsammans med redan befintliga anläggningar på området kommer den årliga produktionen totalt att uppgå till strax över 2 miljoner kWh. Därmed blir Campus Lund också det campusområde i landet med störst soletproduktion.

- Akademiska Hus förändrar från och med den 1 april 2022 sin organisationsstruktur. Detta medför att tre personer ur företagsledningen lämnar bolaget. Även Catarina Fritz, CFO och vice vd, lämnar sin tjänst. Hon ersätts av Peter Anderson, som tillträder som CFO senast i juli 2022.



# 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 samtliga kontrakt är per 31 december 2021 10,4 år (10,5). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,2 år (6,5). Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,4) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta, exklusive fastigheter som ska rivras, uppgår till 3,4 procent (3,6). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

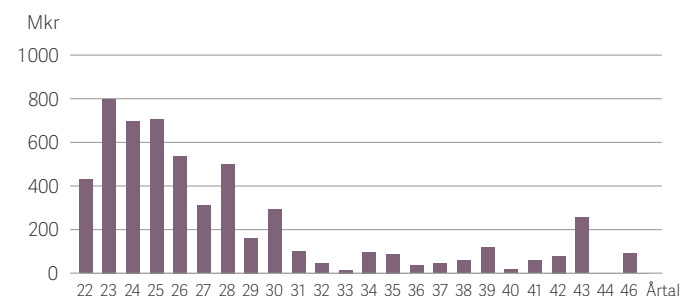
## LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning, kreditvänliga hyresgäster och stabila, förutsägbara kassaflöden samt vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

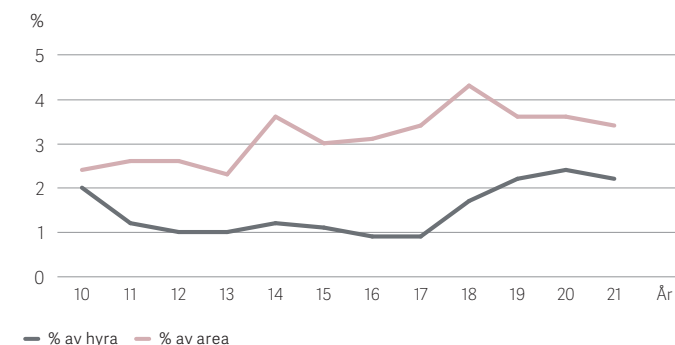
# AA

Vi har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996.

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## LÅG VAKANSGRAD





AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 helår	2020 helår	2019 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 701	1 642	6 679	6 418	6 217
Driftöverskott, Mkr	1 097	997	4 707	4 485	4 160
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	925	857	4 136	3 920	3 589
<b>Värden per 2021-12-31</b>					
Soliditet	49,6	44,5	49,6	44,5	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	18,7	9,0	10,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	24,0	11,1	12,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	896	768	679
Belåningsgrad, %	29,8	35,6	29,8	35,6	36,0
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	4,7	5,0	5,0
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	4,4	4,7	4,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	112 323	99 611	112 323	99 611	91 424

\* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

<sup>1</sup> exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver <sup>2</sup> 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 realiserade värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent över en konjunkturcykel.

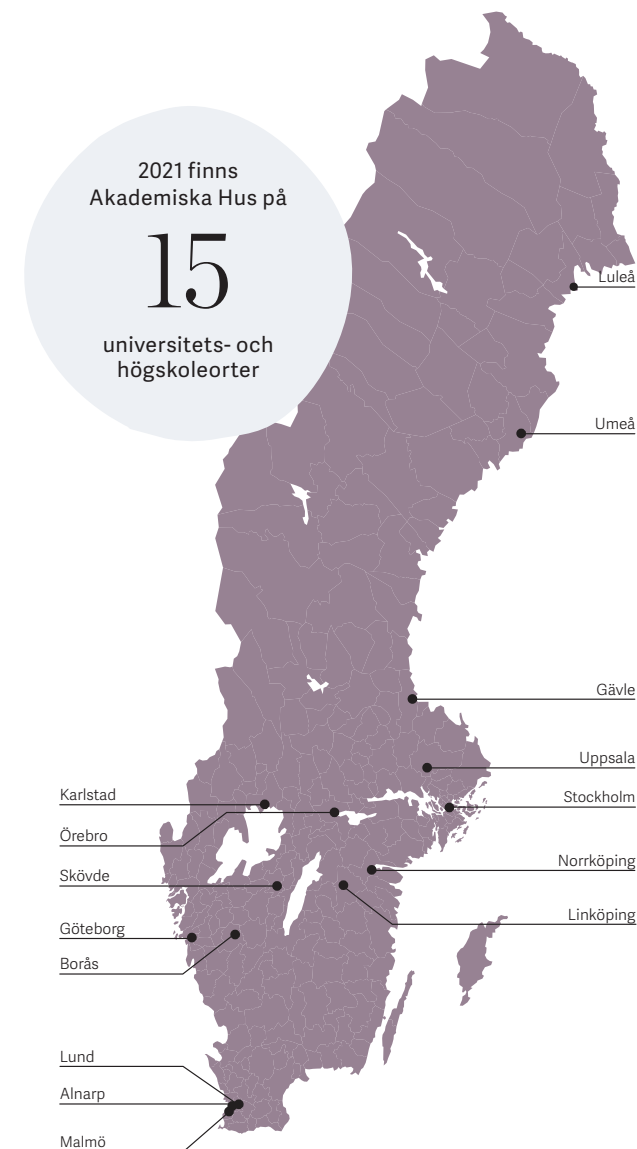
# Vår vision – att stärka Sverige som kunskapsnation

Tillsammans med akademi, näringsliv och samhälle utvecklar och förvaltar vi hållbara och attraktiva kunskapsmiljöer. På så vis stärker vi Sverige som kunskapsnation och skapar värde för både ägare och kunder.

Vi är marknadsledande i Sverige inom vårt segment, lokaler för högre utbildning och forskning, och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket gynnar svensk forskning och utbildning. Värdeskapande kunskapsmiljöer handlar både om att

lyckas utveckla kundanpassade lokaler och fastigheter och att vi ständigt utvecklar vår samlade leverans och vårt tjänsteerbjudande. Nyckeln för detta är en nära och god dialog med våra kunder.

Läs mer i vår årsredovisning eller på vår webbplats, om hur vi tillsammans med våra kunder utvecklar värdeskapande kunskapsmiljöer.



## Våra sex största orter

Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten	Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm	<b>55</b> Mdkr <b>1 040 000</b> kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	<b>9</b> Mdkr <b>360 000</b> kvm	Lunds universitet
Uppsala	<b>18</b> Mdkr <b>578 000</b> kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna	Umeå	<b>5</b> Mdkr <b>239 000</b> kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Göteborg	<b>12</b> Mdkr <b>368 000</b> kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	<b>5</b> Mdkr <b>235 000</b> kvm	Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2021, Ekonomistyrningsverket



# Vårt nya mål – en klimatneutral verksamhet till 2035

Akademiska Hus ska successivt minska klimatbelastningen från hela värdekedjan för att uppvisa klimatneutralitet till 2035. Det gör vi genom att ställa om till klimateffektiva processer och lösningar i alla led. Samverkan, med våra kunder och i branschen som helhet, är helt centralt för att kunna nå målet.

Klimatutmaningen är angelägen och omställningen måste accelerera nu. Därför fortsätter vi att fokusera på att åstadkomma en faktisk minskning av vår klimatpåverkan. För att kunna uppnå klimatneutralitet till 2035 behöver vi utmana vår egen verksamhet i alla led. Vi kommer att lägga stort fokus på att möta våra kunders nuvarande och framtida behov genom att premiera en hållbar och långsiktig utformning som stärker campusområdets identitet. I det tidiga arbetet testas alternativa lösningar för att styra mot minskad nybyggnation och mot ett mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet. Vi ser till att nya tillägg är långsiktiga, robusta och cirkulära och där livscykeln för både byggnadens struktur och byggnadsdelar beaktas. Ett ökat fokus på klimatpåverkan i planeringsprocessens tidiga skeden i kombination med affärsmodeller som gynnar klimateffektiva lösningar är åtgärder som vi ser kommer att skapa nya drivkrafter i omställningen och som kommer alla parter till nytta.

Utmaningarna med att bygga klimatneutralt är många, oavsett om det gäller nybyggnation, ombyggnation eller hyresgästanpassningar. I de fall vi bygger nytt och bygger om strävar vi efter att minska klimatpåverkan genom ett effektivt nyttjande av lokaler och genom optimerad fysisk utformning, materialoptimerade konstruktioner och system, minskade mängder bygg- och rivningsavfall samt att aktivt jobba med såväl återbruk som att använda material med låg klimatpåverkan.

Oaktat om vi bygger nytt eller bygger om är ett stort fokus på såväl energi- som resurseffektivitet centralt för att kunna uppnå klimatneutralitet. I förvaltningen har vi väl etablerade processer för att energieffektivisera verksamheten genom stora investeringar i energibesparande teknik samt ett dagligt

fokus på driftoptimering. Vi ökar successivt andelen egenproducerad förnybar energi genom solcellsinstallationer runt om i landet och vi strävar efter att energin som används i fastigheterna ska vara fossilbränslefri.

Som ett led i att uppnå vårt klimatmål utvecklar vi våra upphandlingskrav för att tydliggöra efterfrågan och behovet av såväl klimatkompetens som klimateffektiva material och tekniker som tillsammans utgör avgörande möjliggörare för att accelerera minskningen av verksamhetens faktiska utsläpp.



## VÅRT ÅTERBRUK RESULTERAR I OMFATTANDE KLIMATNYTTA

Återbruk är en viktig möjliggörare för Akademiska Hus i omställningen till en klimatneutral verksamhet och sedan 2019 har vi intensifierat vårt arbete genom deltagande i utvecklingsprojekten Återbruk Väst och CCBuild. Två av Akademiska Hus byggen har ingått i pilotprojektet kring återbruk och genomförts i samband med rivning och nybyggnation av en byggnad vid Handelshögskolan samt ombyggnationen av Språkskrapan vid Näckrosensområdet i centrala Göteborg. När Akademiska Hus tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet har räknat på effekterna av återbruket står det klart att klimatnyttan uppgår till mer än 100 ton koldioxid-ekvivalenter. Dessutom uppskattar IVL det ekonomiska värdet av de produkter som återbrukats till nära en miljon kronor.

Bland de produkter och material som har återbrukats återfinns tegel, marksten, fasadsten, stengolv, virke, innerdörrar, glaspartier, tvättställ, armaturer, ventilationskanaler och don. Men även träd, buskar och perenner har tagits om hand och placerats i en återbrukspark i väntan på återplantering.

Baserat på erfarenheterna från pilotprojekten pågår nu ett internt arbete för att skala upp återbruket inom Akademiska Hus. Målbilden är att återbruk ska bli en naturlig del av vårt arbetssätt i både förvaltning och byggprojekt.

# Stabil verksamhet trots fortsatt osäkerhet i omvärlden

Att summera år 2021 som så genomgående präglats av pandemin är inte det lättaste. Under hösten trodde vi att läget började ljusna, men slutet av året innebar ökad smittspridning och hårdare restriktioner i Sverige och i världen. För våra kunder – Sveriges lärosäten – har det varit en utmanade tid då en stor del av undervisning och verksamhet har skett digitalt och på distans även om hösten innebar en viss återgång till campuslivet.

Den rekordsnabba digitaliseringen har medfört krav på utvecklad pedagogik, nya verktyg och lösningar för hybridundervisning. Vilka effekter och insikter som blir bestående är svårt att veta i nuläget då analysen pågår för fullt, men det kommer otvivelaktigt att påverka de långsiktiga kraven på lokalers utformning vad gäller funktion och flexibilitet. Under hela året har vi fört en nära och konstruktiv dialog med kunderna för att tillsammans förstå hur vi ska utveckla vårt erbjudande framöver.

## Utveckling i samverkan

Just nu pågår en rad testbädds-, innovations- och utvecklingsprojekt inom alltifrån framtidens lärandemiljöer till energilösningar, återbruk i projekt och datadriven lokaleffektivisering. De två nya testbäddarna för framtidens lärandemiljöer i Umeå och Örebro är två spännande exempel där vi lär oss om olika läromiljöers möjligheter. Vi har också fortsatt vår satsning på digitalisering av vårt fastighetsbestånd genom exempelvis skapandet av fler digitala tvillingar.

De här initiativen sker i nära samverkan med lärosäten och andra aktörer i innovationssystemet och bygger också på andra utmaningar än de som pandemin har fört med sig. Klimatfrågan är till exempel mer aktuell än någonsin och vi har nu antagit en ny klimat- och energistrategi för att växla upp vårt redan ambitiösa arbete inom detta område för att ännu bättre kunna bidra i omställningen till ett hållbarare samhälle. Vi har satt ett än mer ambitiöst mål där vi ska vara klimatneutrala i hela vår verksamhet, även den klimatutmanande byggprojektverksamheten, år 2035.

För att lyckas med vårt klimatarbete krävs nära samverkan med kunderna och vi har under året tecknat två nya strategiska samverkansavtal, med Göteborgs och Umeå universitet, vilket innebär att vi nu har den här typen av avtal med nästan alla våra kärnkunder.

## Mer förnybart

Vi har också fortsatt vår satsning på solceller och har byggt flera nya stora solcellsanläggningar, bland annat i Stockholm, Lund och Uppsala. Vi har nu totalt 90 solcellsanläggningar som årligen genererar 8,2 miljoner kWh hållbar energi till de svenska lärosätena.

## Fortsatt stigande fastighetsvärden

Fastighetsmarknaden har utvecklats i fortsatt stark takt under årets fjärde kvartal, med fortsatt sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor samt rekordhög transaktionsvolym såväl under årets fjärde kvartal som helåret. Samhällsfastigheter tillhör de segment som haft störst sänkningar, tack vare sin låga vakansrisk och förutsägbara kassaflöden. Mot bakgrund av detta har vi justerat våra antaganden kring direktavkastningskrav och kalkylräntor i vår värdering. Tillsammans med investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt övriga kassaflödesförändringar innebär det att vårt bedömda fastighetsvärde nu uppgår till drygt 112 miljarder kronor.

## Projektverksamheten ställer om

Vi har byggstartat en rad projekt, bland andra en ny byggnad för Handelshögskolan i Göteborg och flera stora ombyggnadsprojekt runt om i landet. Som ett led i vårt hållbarhetsarbete kommer vi att öka fokus på att utnyttja vårt befintliga fastighetsbestånd genom att söka lösningar där vi i första hand bygger om och anpassar befintliga hus utifrån de nya behov som uppstår.

Två av våra större byggprojekt har färdigställts under året, Ångströmlaboratoriet i Uppsala som är en investering på 1,1 miljarder kronor och den andra av tre etapper



av campus Albano i Stockholm, där vi totalt investerar ca 3 miljarder kronor. Vår likviditet är fortsatt god och i december signerade vi ett finansieringsavtal med Europeiska investeringsbanken om 1,2 miljarder kronor, en ram som i dagsläget är outnyttjad.

Årets resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 216 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 4 136 Mkr. Förbättringen förklaras främst av ett ökat driftöverskott om 222 Mkr jämfört med föregående år, då vi under 2021 har haft flera driftsättningar samt minskade kostnader för förvaltning.

Nu hoppas jag på ett år där pandemin släpper sitt grepp och där vi tillsammans med lärosätena fortsätter att utveckla hållbara och inspirerande kunskapsmiljöer som bidrar till hela samhällsutvecklingen.

Caroline Arehult  
*Verkställande direktör*

# Starkt år för fastighetsmarknaden

## OMVÄRLDEN

Den snabba smittspridningen av omikronviruset skapade viss osäkerhet om den pågående ekonomiska återhämtningen då flera länder återigen införde restriktioner för att minska smittspridningen. Ekonomisk statistik i form av inköpschefsindex indikerar dock fortsatt god takt i återhämtningen även om en viss dämpning kan noteras under slutet av året. För tillverkningsindustrin har den något svagare efterfrågan, åtminstone tillfälligtvis, lättat något på de flaskhalsproblem som uppstått, och därmed betraktas den något dämpade ekonomiska aktiviteten inte som oroväckande i dagsläget.

Stort fokus riktas fortsatt mot inflationsutvecklingen där skenande energipriser har spelat en central roll i den högre inflationstakten i såväl USA som Europa och Sverige. För europeisk och svensk del har inflationstakten i december nått 5,0 respektive 4,1 procent i årstakt men förväntas falla tillbaka under 2022 i takt med att energipriserna spås falla tillbaka. Amerikansk inflation uppgick i december till 7 procent och bedöms dessutom vara mer bredbaserad vilket har föranlett en omsvängning inom den amerikanska centralbanken.

## FINANSIELLA MARKNADEN

Vid sitt decembermöte såg den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (Fed), både fler och tidigare räntehöjningar framför sig. Nedtrappningen av obligationsköpen kan nu vara klar redan i mars och följas av tre räntehöjningar under 2022, enligt centralbankens prognoser. Inflationstrycket i USA bedöms inte längre drivas av enbart tillfälliga faktorer och har även visat sig mer uthålligt än tidigare förväntats vilket, i kombination med en återhämtning även inom arbetsmarknaden, förklarar omsvängningen. ECB avslutar sitt pandemi-köpprogram (PEPP) som väntat i mars men ökar samtidigt på obligationsköpen i det ordinarie obligationsköpprogrammet (Asset Purchase Program, APP) under ett

halvår. Något slutdatum för APP finns ännu inte, och en räntehöjning bedöms därför ligga långt fram. Riksbanken avslutade obligationsköpsprogrammet vid årsskiftet och avser enbart återinvestera obligationsförfall under 2022 så att storleken på obligationsportföljen bibehålls. Sedan Riksbankens novembermöte indikeras en räntehöjning i reporänteprognozen, men först H2-2024.

De förbättrade tillväxtutsikterna, inflationsuppgången och omsvängningen bland centralbanker har medfört stigande räntor. Svenska långräntor har följt den internationella utvecklingen där USA har varit drivande. Den pågående ekonomiska återhämtningen och ett lågt ränteläge har stöttat börsutvecklingen och gett uppgångar på 20–30 procent på de breda aktieindexen i USA, Europa och Sverige för helåret.

## FASTIGHETSMARKNAD

2021 har varit ett starkt år för fastighetsmarknaden med sjunkande direktavkastningskrav och en något återhämtad kontorshyresmarknad efter ett turbulent 2020. Efterfrågan på kontorsytor från hyresgäster har börjat öka igen, och konsulter vittnar om allt fler transaktioner inom kontorssegmentet till nivåer som före pandemin.

De segment som haft starkast utveckling sedan pandemin intåg är fortsatt bostäder och samhällsfastigheter med sina relativt säkra kassaflöden och låga vakansrisk, tillsammans med logistiksegmentet som gynnas av e-handels tillväxt. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har slagit rekord under året. Totalt uppgick transaktionsvolymen under 2021 till 396 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning om 109 procent jämfört med 2020, och är den högsta volymen någonsin under ett enskilt år (Newsec Kontor Marknadsrapport december 2021). Det under året mest handlade fastighetssegmentet är bostäder om 35 procent av volymen, följt av kontor om 21 procent samt logistik/industri om

15 procent. Samhällsfastigheters andel av volymen uppgick till 12 procent, vilket är i nivå med historiska siffror. Flera större strukturaffärer och uppköp har skett under året, däribland Castellums uppköp av Kungsleden, Corems uppköp av Klöver, samt Akelius försäljning till Heimstaden.

## SAMHÄLLSFASTIGHETER

Segmentet för samhällsfastigheter fortsätter att vara eftertraktat av investerare och direktavkastningskrav och kalkylräntor har sjunkit under kvartalet. En tidig konsekvens av pandemin var att allt fler unga sökte sig till universitet och högskolor för vidareutbildning, vilket lett till allt fler ansökningar. Till hösten 2021 fortsatte antalet sökande att öka och låg på den högsta nivån någonsin under den senaste tioårsperioden. Detta är tecken på att Akademiska Hus marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – är motståndskraftig mot upp- och nedgångar i konjunktur och fastighetsmarknad.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	6 679	6 418	6 217	6 117	5 806
Driftkostnader	-983	-850	-891	-894	-785
Underhållskostnader	-418	-445	-619	-676	-615
Fastighetsadministration	-430	-403	-391	-372	-309
Driftöverskott	4 707	4 485	4 160	3 938	3 829
Centrala administrationskostnader	-67	-60	-69	-78	-67
Utvecklingskostnader <sup>1</sup>	-53	-40	-40	—	—
Räntenetto	-368	-381	-377	-268	-188
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 136	3 920	3 589	3 592	3 574
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 481	3 141	3 872	2 585	4 979
Värdeförändring finansiella instrument	380	-192	-503	-360	-242
Resultat före skatt	16 997	6 869	6 957	5 818	8 311
Årets resultat	13 790	5 440	5 658	5 314	6 453
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	112 323	99 611	91 424	85 865	80 444
Övriga tillgångar	12 858	13 365	13 562	7 612	10 113
Eget kapital	62 103	50 292	46 760	42 832	39 186
Skulder och avsättningar	63 079	62 684	58 226	50 645	51 371
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 528	4 398	3 519	2 998	2 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139	-3 639	-1 685	-2 991	-2 341
Kassaflöde före finansiering	3 389	760	1 834	7	-220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 999	-1 420	-801	-3 183	1 330
Årets kassaflöde	390	-660	1 033	-3 176	1 110
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	18,0	8,7	9,8	8,5	12,5
varav direktavkastning, % <sup>2</sup>	4,7	5,0	5,0	5,1	5,5
varav värdeförändring, % <sup>3</sup>	13,3	3,7	4,8	3,5	7,4
Hysesintäkter kr/kvm	1 948	1 867	1 820	1 791	1 715
Driftkostnader kr/kvm	292	253	268	270	241
Underhållskostnader kr/kvm	124	133	186	204	189
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	70	70	67	64	66
Driftöverskott kr/kvm	1 396	1 337	1 251	1 190	1 176

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>forts. FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Vakansgrad area, %	3,4	3,6	3,8	5,2	4,2
Vakansgrad hyra, %	2,2	2,4	2,2	1,7	1,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>4</sup>	31 696	27 703	25 736	24 173	22 476
Energianvändning, kWh/kvm	184	183	192	201	201
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	5,6	5,8	7	7	9
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	24,0	11,1	12,2	11,2	17,6
Avkastning på operativt kapital, %	18,7	9,0	10,3	9,2	13,7
Avkastning på totalt kapital, %	14,7	6,8	7,5	6,6	10,1
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	33 439	35 468	32 900	30 416	27 976
Soliditet, %	49,6	44,5	44,5	45,8	43,3
Räntetäckningsgrad, %	896	768	679	736	871
Finansieringskostnad, %	0,1	2,1	2,6	2,3	1,8
Belåningsgrad, %	29,8	35,6	36,0	35,4	34,3
Självfinansieringsgrad, %	1 744	221,7	172,7	115	137
Ordinarie utdelning, Mkr	2 484	2 142	1 905	1 663	1 630
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	528	523	490	480	449

<sup>1</sup> Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat. Jämförelsetal för 2019 är justerat.

För definition se sid 26.

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

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

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



# Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 Helår	2020 Helår
Hysesintäkter	1 671	1 587	6 568	6 264
Övriga förvaltningsintäkter	30	55	110	155
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 701</b>	<b>1 642</b>	<b>6 679</b>	<b>6 418</b>
Driftkostnader	-293	-235	-983	-850
Underhållskostnader	-145	-154	-418	-445
Fastighetsadministration	-124	-115	-430	-403
Övriga förvaltningskostnader	-42	-140	-140	-236
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-604</b>	<b>-645</b>	<b>-1 972</b>	<b>-1 933</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 097</b>	<b>997</b>	<b>4 707</b>	<b>4 485</b>
Centrala administrationskostnader	-22	-16	-67	-60
Utvecklingskostnader	-23	-15	-53	-40
Ränteintäkter	14	9	36	48
Räntekostnader	-120	-101	-404	-429
Tomträttsavgälder	-20	-18	-83	-84
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>925</b>	<b>857</b>	<b>4 136</b>	<b>3 920</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 472	1 553	12 481	3 141
Värdeförändring finansiella instrument	-126	62	380	-192
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>5 272</b>	<b>2 471</b>	<b>16 997</b>	<b>6 869</b>
Skatt	-1 219	-516	-3 207	-1 429
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4 052</b>	<b>1 955</b>	<b>13 790</b>	<b>5 440</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 052	1 955	13 790	5 440

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 Helår	2020 Helår
Årets resultat	4 052	1 955	13 790	5 440
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	81	—	157	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	1	—	-8	—
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	16	-3	16	-3
Skatt hänförlig till pensioner	-3	1	-3	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTAL-RESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>95</b>	<b>-2</b>	<b>162</b>	<b>-2</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>4 147</b>	<b>1 953</b>	<b>13 952</b>	<b>5 438</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 147	1 953	13 952	5 438

# Kommentar: Rörelseresultat

## FJÄRDE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 68 Mkr och uppgick till 925 Mkr (857). Driftöverskottet har ökat med 100 Mkr och uppgick till 1 097 Mkr (997). Värdeförändringar avseende fastigheter är betydligt högre och uppgick till 4 472 Mkr (1 553).

## HELÅRET 2021

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 136 Mkr (3 920). Det förbättrade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott om 222 Mkr jämfört med föregående år vilket är en effekt av tillkommande driftsättningar, minskade övriga förvaltningskostnader men med avdrag för ökade kostnader för media.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 12 481 Mkr (3 141), en ökning med 9 340 Mkr jämfört med 2020. Till största delen förklaras förändringen av sänkta avkastningskrav om 6 653 Mkr till följd av en positiv marknadsutveckling och en ökad efterfrågan på samhällsfastigheter. Övrig värdeförändring motsvarar 2 662 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,47 procent (5,00).

Påverkan på resultatet relaterat till pandemin har under perioden varit begränsad. Intäkterna har i liten omfattning påverkats av hyresreduktioner och minskade parkeringsintäkter till följd av gratis parkering i Uppsala och Stockholm.

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 304 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 6 568 Mkr (6 264). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 115 Mkr framför allt hänförligt till Albano hus 2 och 4, Ångström samt KI Residence. Förvärvet av Albanova som gjordes i slutet av 2020 ger en ökning av hyresintäkterna med ytterligare 81 Mkr. Ökningen motverkas av minskade

hyresintäkter om 100 Mkr hänförligt till sålda fastigheter i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Intäkterna har därutöver påverkats positivt med 59 Mkr beroende på högre debitering av media relaterat till framför allt ökat elpris samt med 45 Mkr avseende parkeringsintäkter som tidigare redovisades under övriga förvaltningsintäkter. Resterande ökning om 100 Mkr avser index och hyresomförhandlingar, hyresgästpassningar samt minskade vakanser och hyresreduktioner. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 3,0 procent jämfört med föregående år.

## UTHYRINGSGRAD

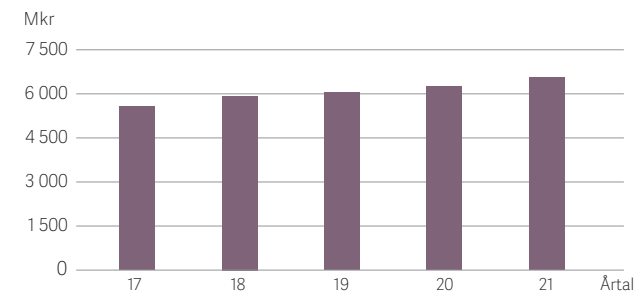
Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,4) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 150 Mkr på årsbasis (156).

Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 115 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,4 procent (3,6) av vår totala uthyrbars area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under perioden minskat med netto 7 000 kvadratmeter främst till följd av försäljningar under tidigare kvartal.

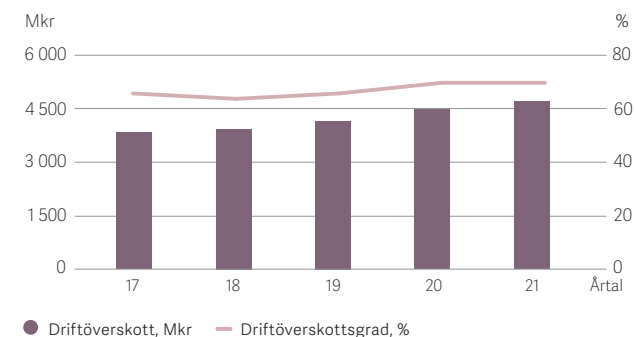
## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 106 Mkr och uppgick till 1 401 Mkr (1 295). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 983 Mkr (850) utgör mediaförsörjning 638 Mkr (531) vilket motsvarar 188 kr/kvm (160) för de senaste tolv månaderna. Ökade mediakostnader är relaterat till stigande elpriser men också hänförligt till ökad värmeförbrukning, vilket är en effekt av större aktivitet på våra campus jämfört med 2020.

## STABILA HYRESINTÄKTER



## STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



Underhållskostnaderna minskade med 27 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 418 Mkr (445). De lägre kostnaderna beror i huvudsak på att avhjälpande underhåll minskat jämfört med 2020, förklarar av ett flertal större händelser under 2020. Övriga förvaltningskostnader har minskat med 96 Mkr vilket beror på att en avsättning av engångskaraktär gjordes 2020 hänförlig till Luleå tekniska universitet.

## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 34 Mkr och uppgick till 497 Mkr (463). Ökningen består av nyanställningar, avtalsenliga löneökningar samt avsättningar för avgångsvederlag till ledande befattningshavare.

Utvecklingskostnader redovisas separat i resultaträkningen och uppgick till 53 Mkr (40). Ökningen beror främst på satsningar på digitalisering av våra campus.

## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswapportföljen, uppgick till 368 Mkr (381) för helåret. Det motsvarar en räntesats på 1,28 procent (1,48), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 67 Mkr (102) ingår. Det lägre räntenettet kan förklaras av det låga ränteläget. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 24.

## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2021 helår	2020 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,22	1,31
Räntenetto ränteswappar, %	0,06	0,17
<b>Räntenetto, %</b>	<b>1,28</b>	<b>1,48</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-1,15	0,59
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>0,13</b>	<b>2,07</b>

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 380 Mkr (-192). Det förklaras huvudsakligen av stigande marknadsräntor och en brantare avkastningskurva som, i kombination med att räntebindningen har hållits förhållandevis lång under året, har medfört positiva värdeförändringar. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och ränteterminer) som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ungefär hälften av finansieringen sker till rörlig ränta.

Akademiska Hus ränterisiksexponering utgörs till drygt 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.

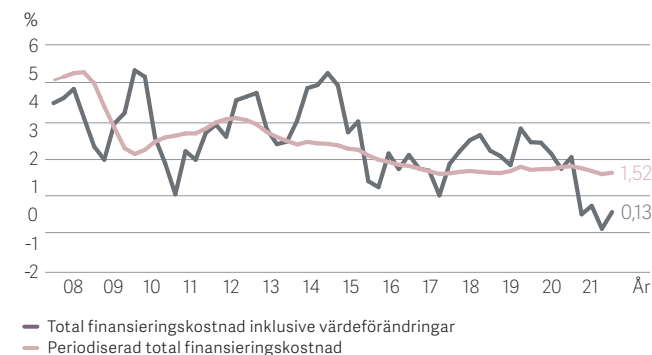
## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

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.

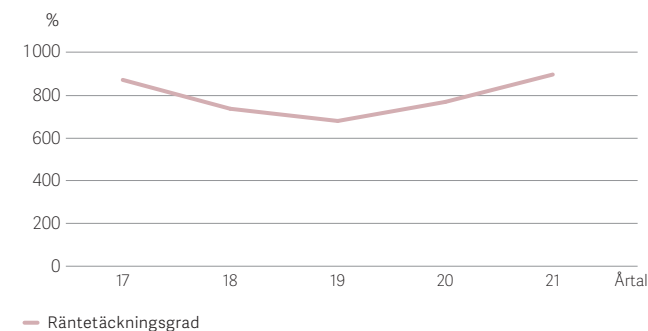
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,23 procent. Diagrammet överst till höger åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,52 procent per årsskiftet. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en 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, 896 procent (768), se diagram intill.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



## 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 31 december 2021 uppgick resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 12 481 Mkr, en ökning med 9 340 Mkr jämfört med samma period 2020. Förändringen förklaras till 6 653 Mkr av sänkta avkastningskrav beroende på en positiv marknadsutveckling och ökad efterfrågan på samhällsfastigheter vilket pressat direktavkastningskraven nedåt under året.

Under fjärde kvartalet har marknaden för samhällsfastigheter utvecklats positivt och direktavkastningskrav och kalkylräntor har sänkts. Vad gäller den övriga värdeförändringen uppgår den per 31 december 2021 till 3 972 Mkr vilket är en ökning med 2 662 Mkr gentemot jämförelseperioden. Den övriga värdeförändringen är främst hänförlig till de större orterna i beståndet som utvecklats starkt under det gångna året. Sammantaget ger detta en ökning i total marknadsvärdeförändring med 12 453 Mkr gentemot årsskiftet, vilket motsvarar en procentuell ökning med 12,8 procent.

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



# Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Balanserade utgifter	6	3
Förvaltningsfastigheter	112 323	99 611
Tomträtter	2 663	2 736
Inventarier och installationer	34	34
Derivatinstrument	3 474	4 277
Övriga långfristiga fordringar	428	548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>118 928</b>	<b>107 209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	152	534
Övriga kortfristiga fordringar	2 034	1 557
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 186</b>	<b>2 091</b>
<b>Likvida medel</b>		
Likvida medel	4 067	3 677
<b>Summa likvida medel</b>	<b>4 067</b>	<b>3 677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 253</b>	<b>5 768</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>125 181</b>	<b>112 976</b>

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	62 103	50 292
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån	31 240	31 603
Derivatinstrument	1 315	2 210
Uppskjuten skatt	16 180	13 842
Långfristig skuld finansiell leasing	2 663	2 736
Övriga långfristiga skulder	949	924
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 348</b>	<b>51 315</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Lån	4 979	5 487
Derivatinstrument	4	147
Övriga kortfristiga skulder	5 748	5 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 731</b>	<b>11 369</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>63 079</b>	<b>62 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>125 181</b>	<b>112 976</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 112 323 Mkr, en ökning med 12 712 Mkr och 12,8 procent jämfört med förgående år. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 12 453 Mkr (3 138). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 524 Mkr (2 872) och försäljningar om 2 264 Mkr (2).

Under det gångna året såldes fastigheterna Niagara 2 och Näsby 34:24 till Intea Fastigheter samt fastigheten Kronåsen 1:15 till Hemsö. Under fjärde kvartalet 2021 har fastighetsmarknaden i sin helhet utvecklats positivt med stor tillgång på kapital, återgång till ett läge med färre restriktioner och ökad rörlighet. Segmentet samhällsfastigheter, vilket utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd, har utvecklats starkt under året och pandemins påverkan på fastighetsvärdet har således varit marginell. Bedömningen är att inga nedskrivningar hänförliga till effekter av covid-19-pandemin bör vidtas i dagsläget.

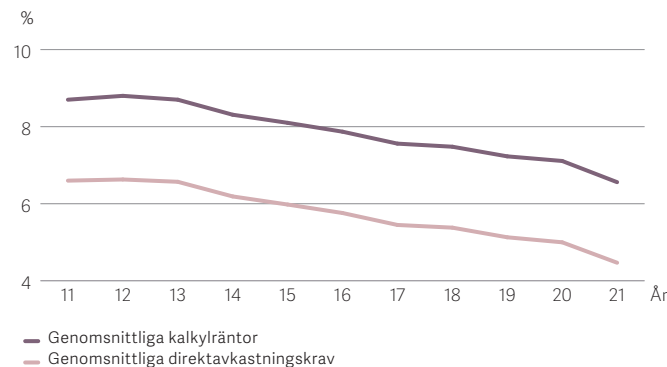
Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagens samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick för året till 4,47 procent (5,00). 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

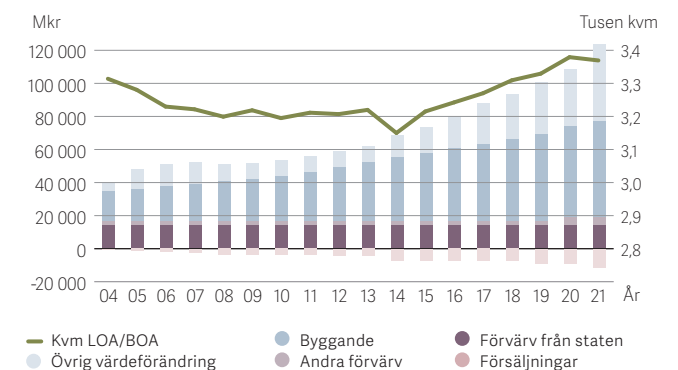
## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2021 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	99 611	91 424
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 524	2 872
+ Förvärv	—	2 179
– Försäljningar	-2 264	-2
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>12 453</b>	<b>3 138</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	8 481	1 828
Varav övrig värdeförändring	3 972	1 310
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>112 323</b>	<b>99 611</b>

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



## FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 5 616 till 11 232 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

## FINANSIERING

Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår till 6 000 Mkr. Samtliga dessa var outnyttjade per årsskiftet. Kreditfaciliteterna samt stabila hyresinbetalningar har medfört en god likviditetsreserv i Akademiska Hus och finansieringsbehovet har varit begränsat under kvartalet. I november genomfördes en emission i den svenska obligationsmarknaden med en volym på 600 Mkr och en löptid på sex år.

I december slutfördes också en projektfinansiering av Albano med EIB. Finansieringen uppgår till 1 200 Mkr med en löptid på 10 år och var outnyttjad vid årsskiftet. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har minskat något under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 33 439 Mkr, vilket motsvarar en minskning med 2 029 Mkr under året. Det förklaras framförallt av nettoamorteringar samt en ökning av likvida medel. Soliditeten uppgick till 49,6 procent (44,5).

## NETTOLÅNESKULD

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 220	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-2 091	-2 439
Likvida medel	4 067	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	805	385
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-33 439</b>	<b>-35 468</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet 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. 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. Risker i räntemarknaden har bedömts vara asymmetrisk med större risk för kraftigt stigande räntor än kraftigt fallande räntor. Det har föranlett en förlängning av räntebindningen tidigare i år, vilken har bibehållits under resten av året. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per årsskiftet uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 7,9 år.

### Skuldportföljen har följande indelning:

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

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, dec 2021	Ränte- bindning, år, dec 2020	Kapital- bindning, år, dec 2021	Kapital- bindning, år, dec 2020
Grundportfölj	5,6	4,4	7,5	7,8
Lång portfölj	19,2	19,9	19,2	19,9
<b>Total portfölj</b>	<b>7,9</b>	<b>7,1</b>	<b>9,5</b>	<b>9,9</b>

År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2022	14 658	4 861
2023–2027	11 737	13 717
2028–2032	1 650	3 152
2033–2037	1 695	1 759
2038–2042	3 136	5 139
2043–2047	905	3 831
2048-2052	0	1 322
<b>TOTAL</b>	<b>33 781</b>	<b>33 781</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp.

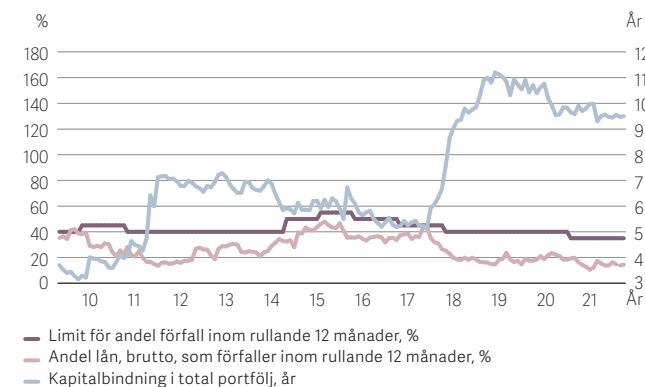
## SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	2021-12-31
<b>Refinansieringsrisk</b>		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	14,4%
<b>Ränterisk</b>		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	5,6 år
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	15,7 %
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,6%
<b>Motpartsrisk</b>	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSnittlig kapitalbindning och andelen förfall



— Limit för andel förfall inom rullande 12 månader, %  
 — Andel lån, brutto, som förfaller inom rullande 12 månader, %  
 — Kapitalbindning i total portfölj, år

## PROJEKT

Projektportföljen omfattar 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 14 000 Mkr varav cirka 3 600 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Planerade projekt har ökat med cirka 2 000 Mkr sedan årsskiftet huvudsakligen till följd av två nya studentbostadsprojekt i Umeå och Lund samt ytterligare ett stort projekt i Umeå. Under 2021 har flera större projekt färdigställts om cirka 2 800 Mkr varav Albano hus 2 och 4 samt Ångström är de största. Bland de beslutade och planerade projekten avser fyra studentbostäder med en sammanlagd projektram uppgående till cirka 2 300 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Beslutade projekt	7 500	9 400
Planerade projekt	6 500	4 500
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>14 000</b>	<b>13 900</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-3 600	-4 900
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>10 400</b>	<b>9 000</b>

### De olika investeringarna kategoriseras i:

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



### UPPSALA - ÅNGSTRÖM

Akademiska Hus ombyggnation av Ångström har pågått sedan 2018. Etapp ett stod klar sommaren 2020 och under fjärde kvartalet 2021 har den sista etappen färdigställts och är redo för inflyttning. Syftet med projektet har varit att samlokalisera Institutionen för informationsteknologi med institutionerna på Ångström för att på så vis skapa en god och attraktiv kunskapsmiljö för såväl studenter som lärare och forskare.

## BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	37	Guld	28 000	2023-Q3	Göteborgs universitet
Albano	Stockholm	Utbildning	1 248	77	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	41	Guld	13 800	2023-Q3	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	16	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	72	—	19 000	2023-Q2	Lunds univeristet
A-, B- och E-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	320	5	—	—	2024-Q1	Luleå Tekniska universitet
Universeum Hus K	Umeå	Utbildning	272	1	Guld	6 500	2024-Q2	Umeå universitet
Fysiologen	Mitt	Utbildning	164	6	—	—	2023-Q3	Karolinska institutet
Retzius	Stockholm	Laboratorium	133	45	—	—	2022-Q1	Akademiska Hus
C-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	122	22	—	—	2022-Q1	Luleå Tekniska universitet
Kemilab 2	Stockholm	Laboratorium	120	10	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Astrid Fagreus Lab	Stockholm	Laboratorium	103	35	—	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	20	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 263					
<b>Totalt</b>			<b>7 500</b>			<b>176 500</b>		



## Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2020-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>42 589</b>	<b>46 760</b>
Utdelningar <sup>1</sup>	—	—	—	—	-1 905	-1 905
Summa totalresultat, jan–dec 2020	—	—	—	-3	5 440	5 437
<b>EGET KAPITAL 2020-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-102</b>	<b>46 124</b>	<b>50 292</b>
Utdelningar <sup>2</sup>	—	—	—	—	-2 142	-2 142
Summa totalresultat, jan–dec 2021	—	—	150	12	13 790	13 952
<b>EGET KAPITAL 2021-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>150</b>	<b>-90</b>	<b>57 772</b>	<b>62 102</b>

<sup>1</sup> Utdelning om 1 905 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2020.

<sup>2</sup> Utdelning om 2 142 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2021.

## Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2021 helår	2020 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	16 997	6 869
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-12 911	-2 966
Betald skatt	-416	-315
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>3 670</b>	<b>3 588</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-450	6
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	308	805
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>3 528</b>	<b>4 399</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 407	-2 770
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2 166	4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-18	-25
Förvärv av andelar i koncernbolag	—	-802
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	120	-46
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-139</b>	<b>-3 639</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	9 866	15 327
Återbetalning av lån	-10 442	-13 148
Amortering av lån vid förvärv	—	-1 075
Betald ränta	-362	-430
Realiserade derivat samt CSA	83	-189
Utbetald utdelning	-2 142	-1 905
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 999</b>	<b>-1 420</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>390</b>	<b>-660</b>
Likvida medel vid årets ingång	3 677	4 337
Likvida medel vid årets slut	4 067	3 677

# Kommentar: Kassaflödesanalys

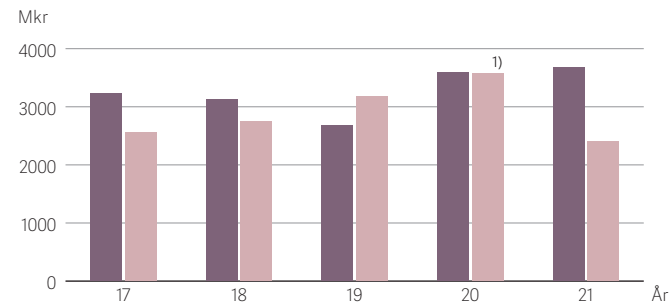
Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 670 Mkr (3 588). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 407 Mkr (-2 770). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -139 Mkr (-3 638). Förändringen beror huvudsakligen på fastighetsförsäljningar av Niagara 2 och Näsby 34:24 i Kristianstad och Kronåsen 1:15 som inbringade 2 166 Mkr.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 999 Mkr (-1 420). Förändringen beror till största del på nettoamortering under året jämfört med nettoupplåning under föregående år. Totalt uppgick årets kassaflöde till 390 Mkr (-660).

## KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2017 till 2021 till 16 288 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 14 468 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



- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet
- Investeringar

<sup>1)</sup> Inkluderar förvärvet av Alba Nova

# 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.

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 ägarförhåll-

anden, rating samt engagemangets löptid. Motpartsrisk-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 motpartsriskexponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsriskexponeringen bedöms vara begränsad. Kreditrisken gällande bolagets kundfordringar bedöms vara fortsatt låg då våra kunder huvudsakligen består av universitet och högskolor vilka till stor del finansieras av svenska staten. Covid-19-pandemin har inte påverkat vår bedömning av denna risk.

Covid-19-pandemin medförde initialt en ökad volatilitet i finansiella marknader och försämrade funktionalitet. Det medför en risk för att det blir svårare eller förenat med högre kostnader för Akademiska Hus att erhålla finansiering. Kraftfulla centralbanksåtgärder har bidragit till en stabilisering. Akademiska Hus finansieringsbehov har varit mycket begränsat under kvartalet. Bekräftade kredit-

faciliteter i bank och stabila hyresinbetalningar har bidragit till en fortsatt god likviditet under det fjärde kvartalet. Påverkan från pandemin bedöms vara begränsad.

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 43–46 i årsredovisningen 2020.

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2021-12-31

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	66	464	0,4	-66	-464	-0,4
Vakanser	-63	-960	-0,9	63	960	0,9
Driftkostnader	-10	-113	-0,1	10	113	0,1
varav mediaförsörjning	-6	-56	0,0	6	56	0,0
Kalkylränta	0	-7 132	-6,3	0	7 932	7,1
Direktavkastningskrav	0	-10 879	-9,7	0	17 698	15,8

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 Helår	2020 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 701	1 634	6 679	6 414
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-616	-654	-2 157	-2 004
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 085</b>	<b>980</b>	<b>4 522</b>	<b>4 410</b>
Centrala administrationskostnader	-22	-16	-67	-60
Utvecklingskostnader	-23	-15	-53	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-426	-469	-1 579	-1 594
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>614</b>	<b>481</b>	<b>2 823</b>	<b>2 717</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	0	24	0	24
Ränteintäkter	14	9	36	48
Räntekostnader	-135	-125	-471	-531
Värdeförändring finansiella instrument	-126	62	380	-192
Bokslutsdispositioner	507	448	507	448
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>874</b>	<b>899</b>	<b>3 275</b>	<b>2 514</b>
Skatt	-175	-189	-680	-530
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>699</b>	<b>710</b>	<b>2 595</b>	<b>1 983</b>

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 Helår	2020 Helår
Årets resultat	699	710	2 595	1 983
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	81	—	157	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	1	—	-8	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	—
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>149</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>781</b>	<b>710</b>	<b>2 744</b>	<b>1 983</b>



# Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	6	3
Förvaltningsfastigheter	48 559	46 507
Inventarier och installationer	34	34
Andelar i koncernföretag	1	826
Derivatinstrument	3 474	4 277
Övriga långfristiga fordringar	428	548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 502</b>	<b>52 194</b>
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	0	1 022
Derivatinstrument	152	534
Övriga kortfristiga fordringar	2 034	1 547
Likvida medel	4 067	3 676
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 253</b>	<b>6 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 755</b>	<b>58 974</b>

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	7 673	7 070
Obeskattade reserver	3 425	3 933
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	31 240	31 603
Derivatinstrument	1 315	2 210
Uppskjuten skatt	2 448	2 252
Övriga långfristiga skulder	584	558
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>35 588</b>	<b>36 623</b>
Kortfristiga skulder		
Lån	4 979	5 487
Derivatinstrument	4	147
Övriga kortfristiga skulder	7 086	5 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 069</b>	<b>11 347</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>47 657</b>	<b>47 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 755</b>	<b>58 974</b>

# Moderföretaget

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Företagets omsättning för perioden uppgick till 6 679 Mkr (6 414). Intäkter från dotterföretag uppgick för året till 0 Mkr (24). Resultatet före finansiella poster var 2 823 Mkr (2 717). Resultat efter skatt blev 2 595 Mkr (1 983).

## 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 18 Mkr (25) och i fastigheter till 4 585 Mkr (3 011).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 673 Mkr vid årets slut jämfört med 7 070 Mkr föregående år. Under maj 2021 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 2 142 Mkr.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Under februari 2022 har avtal tecknats om att sälja en fastighet med total uthyrningsbar yta om 3 300 kvadratmeter. Ytterligare en fastighet med uthyrningsbar yta om 9 700 kvadratmeter och ett markområde om totalt 11 000 kvadratmeter ligger ute för försäljning. Avtal förväntas tecknas under första kvartalet 2022 med tillträde under andra kvartalet 2022. Bedömt marknadsvärde för samtliga transaktioner uppgår till drygt 700 Mkr.

Under januari utsågs Anna Alsborger till ny fastighetsdirektör och Peter Andersson till ny CFO. Tjänsterna tillträds under februari respektive senast den 1 juli.

# Rapportens undertecknande

---

Anitra Steen  
*Styrelseordförande*

Peter Gudmundson  
*Styrelseledamot*

Svante Hagman  
*Styrelseledamot*

John Johnsson  
*Arbetstagarledamot*

Anders Larsson  
*Arbetstagarledamot*

Christer Nerlich  
*Styrelseledamot*

Erik Sandstedt  
*Styrelseledamot*

Robin Teigland  
*Styrelseledamot*

Örjan Wikforss  
*Styrelseledamot*

Caroline Arehult  
*Verkställande direktör*

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 16 februari 2022

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorerens 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.

Upplysningar 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 attfinansiella 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.

Sedan 1 januari 2021 tillämpar bolaget säkringsredovisning för sina elderivat. Säkringsredovisningen är en kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för i finansnettot.

## NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i bokslutskommunikén. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

### Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt efter 20,6 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

	2021	2020
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-367	-386
Räntenetto derivat	-18	-53
Övriga räntekostnader	-50	-44
Aktiverade räntekostnader projekt	67	102
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-368</b>	<b>-381</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
-orealiserade	370	-122
-realiserade	-65	-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	75	-18
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>380</b>	<b>-192</b>
Tomträtsavgäld	-83	-84
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-71</b>	<b>-657</b>

### Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.



### Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 220	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-2 091	-2 439
Likvida medel	4 067	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	805	385
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-33 439</b>	<b>-35 468</b>
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	-32 924	-32 021

### 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 slut.

# Definitioner/Ordlista

## Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

## Fastighetsadministration

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

## Hysesintäkter

Hyra uppskattad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner. Utöver det ingår också tillägg drift, hyresgäst Anpassningar samt parkering.

## Jämförbart bestånd

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

## KVM BOA

Uthyrningsbar bostadsarea i kvadratmeter.

## 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 tillhörande personalkostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.

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

## PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2021	25 mars 2022
Årsstämma 2021	28 april 2022
Delårsrapport jan-mars	28 april 2022
Delårsrapport jan-juni	8 juli 2022
Delårsrapport jan-sept	26 oktober 2022

## KONTAKTPERSONER

Caroline Arehult, vd  
telefon: +46 705 53 80 26  
e-post: caroline.arehult@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