

Starkt resultat och fortsatt ökat fastighetsvärde

Akademiska Hus har ökat sitt driftöverskott i jämförelse med föregående år och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats. Det bedömda fastighetsvärdet har under året ökat till cirka 105 miljarder kronor, huvudsakligen till följd av sänkta avkastningskrav.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 6

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – juni

- Hyresintäkterna uppgick till 3 285 Mkr (3 116).
- Driftöverskottet uppgick till 2 435 Mkr (2 315), vilket i ett jämförbart bestånd motsvarar en ökning med 1,3 procent.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 172 Mkr (2 054).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 5 917 Mkr (572).
- Räntenettot uppgick till -167 Mkr (-169) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 378 Mkr (-136).
- Resultatet före skatt uppgick till 8 468 Mkr (2 490) och periodens resultat till 7 013 Mkr (1 971).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 430 Mkr (1 557).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 5,0 procent (5,1) för de senaste 12 månaderna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Akademiska Hus investerar 103 miljoner kronor i att förvandla en tidigare kontorsbyggnad till 61 lägenheter vid Näckrosenområdet i centrala Göteborg. Satsningen skapar ett efterlängtat campusnära boende för 125 studenter och forskare och bidrar till att minska den studentbostadsbrist som råder i staden. Inflyttning planeras ske under 2023.
- I maj gick startskottet för bygget av Nordiskt Genresurcenters nya huvudkontor i Alnarp. Den nya byggnaden genomsyras av hållbara lösningar och med sin synliga placering på campus stärker området sin position som en unik grön mötesplats för världsledande forskning, utbildning och innovation. Inflyttning beräknas kunna påbörjas i december 2021.
- Akademiska Hus har sålt fastigheten Kronåsen 1:15 i Uppsala till Hemsö. Försäljningen skedde till en köpeskilling som beräknades på ett underliggande fastighetsvärde om 714 miljoner kronor. Hemsö tillträdde den 1 juni och tog då över samtliga befintliga hyreskontrakt i oförändrad form.
- Mångmiljardsatsningen Albano når ännu en milstolpe när tre av fyra byggnader står klara på Stockholms nya campusområde. Därmed driftsätts också den avancerade geoenergianläggningen, som säkrar att universitets-

lokalerna blir självförsörjande på värme och kyla och att mängden levererad energi kan minska med 75 procent. Att öka produktionen av förnybar energi är ett sätt för Akademiska Hus att nå en nollvision för sitt klimatavtryck.

- Det danska arkitektkontoret Cobe och deras förslag Kunskapens Fyr kammar hem vinsten i den prestigefyllda tävlingen om ett nytt universitetsbibliotek för Göteborgs universitet. Den nya byggnaden ska ge förutsättningar för att utveckla en modern biblioteksverksamhet samtidigt som den unika platsen mitt emellan Korsvägen och Götaplatsen öppnas upp.



AKADEMISKA HUS

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor. Vår verksamhet ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten och finns i hela Sverige, främst i de stora universitetsstäderna men också på ett flertal mindre högskoleorter.

I nära samverkan med universitet och högskolor bygger och förvaltar vi hållbara kunskapsmiljöer. Vi bidrar till att stärka svenska lärosätens konkurrenskraft, där studentbostäder spelar en viktig roll i utvecklingen av campusområden. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus med sin specialistkompetens är den största aktören med en lokalandel på cirka 60 procent.

KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 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 30 juni 10,1 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,9 år (6,5 vid årsskiftet). Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,4 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta, exklusive fastigheter som ska rivas, uppgår till 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

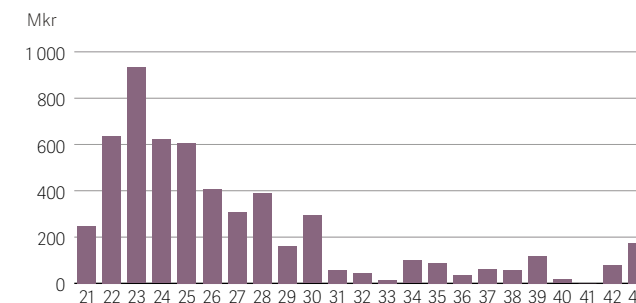
LÅNGSIKTIG FINANSIERING

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. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning och vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

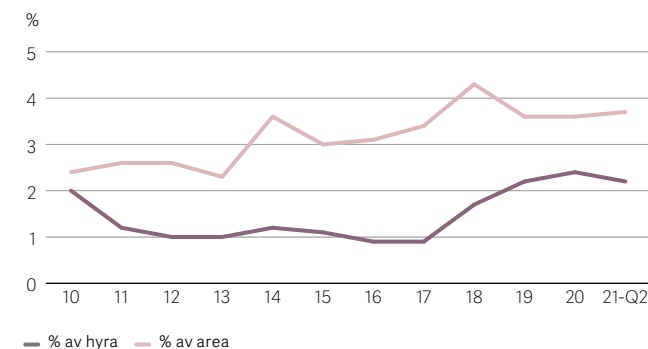
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD





AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Rull 12 mån. juli 20-jun 21	2020 helår	2019 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 650	1 611	3 346	3 188	6 576	6 418	6 217
Driftöverskott, Mkr	1 208	1 209	2 435	2 315	4 605	4 485	4 160
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 089	1 084	2 172	2 054	4 039	3 920	3 589
Finansiella nyckeltal							
Soliditet	47,2	42,0	47,2	42,0	47,2	44,5	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	14,9	9,0	10,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	20,0	11,1	12,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	843	768	679
Belåningsgrad, %	32,6	38,3	32,6	38,3	32,6	35,6	36,0
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	5,0	5,0	5,0
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	4,6	4,7	4,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	104 665	93 548	104 665	93 548	104 665	99 611	91 424

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

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

ÄGARENS FINANSIELLA MÅL:

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

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	52 Mdkr 1 028 000 kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	8 Mdkr 360 000 kvm	Lunds universitet
Uppsala	17 Mdkr 579 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna	Umeå	5 Mdkr 239 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Göteborg	11 Mdkr 368 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	4 Mdkr 234 000 kvm	Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2020, Ekonomistyrningsverket

Mål om klimatneutralitet påverkar hela verksamheten

Som en av Sveriges största fastighetsägare har vi ett ansvar för att minska vårt eget klimatavtryck och bidra till branschens omställning till fossiloberoende och hållbara lösningar. Vi ser samverkan med våra kunder som avgörande för att fullt ut nå klimatneutralitet.

Att bygga energi- och resurseffektivt och att minska energibehovet i våra fastigheter är grundläggande för att kunna uppnå klimatneutralitet. I förvaltningen har vi stort fokus på energieffektivisering och genomför årligen ett stort antal investeringar i energibesparande teknik samtidigt som driften optimeras. Därutöver strävar vi efter att den energi som vi köper ska vara fossilfri och att successivt öka andelen egenproducerad förnybar energi.

Utmaningarna med att bygga klimatneutralt är många, oavsett om det gäller nybyggnation, ombyggnation eller hyresgäst Anpassningar. Ett ökat fokus på klimatfrågan redan i det tidiga skedet och en omställning av affärsmodeller så att klimateffektiva lösningar premieras är åtgärder som vi ser kommer ge stor utväxling. Genom att öka attraktionskraften och effektiviteten i befintliga byggnader kan vi ställa om från ett läge där nybyggnation oftast setts som ett förstahandsval till ett läge där ombyggnationer bedöms som ett fullgott, hållbart och framtidssäkert alternativ. Återbruk är en prioriterad fråga för att öka resurseffektiviteten och minska klimatbelastningen och vår ambition framgent är att alla projekt ska ha återbruksmål.

Klimatutmaningen är angelägen och omställningen måste börja nu. Därför fokuserar vi på att åstadkomma en faktisk minskning av vår klimatpåverkan, bl.a. genom att se över projekt som redan är påbörjade för att aktivt omvärdera och besluta om åtgärder som minskar klimatbelastningen. Som ett led i att uppnå våra klimatmål kommer nya upphandlingskrav för entreprenörer och konsulter att etableras för att visa på en stark efterfrågan på klimateffektiva material och lösningar och för att möjliggöra implementering av den teknik och kompetens som krävs för att accelerera minskningen av våra faktiska utsläpp.



BYGG OM ISTÄLLET FÖR NYTT GENOM CIRKULARITET

För att nå den genomgripande klimatt-ransformation som samhället behöver så måste byggbranschen ändras i grunden. Vi behöver noggrant utvärdera vilka behov som ligger till grund för en nybyggnation och överväga om det finns andra alternativ. För att åstadkomma en sådan utveckling krävs nya affärsmodeller och system som gynnar resurseffektivt agerande samt en klok fördelning av kostnader och risker mellan olika aktörer i värdekedjan.

Ett bra exempel på detta förhållnings-sätt är studentbostäderna Hydra i Uppsala, där vi ställt om ett tidigare laboratorium till studentbostäder. Fastigheten som byggdes på 30-talet har nu ställts om efter nya behov och är också det första projekt som byggts enligt Akademiska Hus nya koncept för student- och forskarbostäder - Academic Living. Ett annat exempel är byggprojektet Handelshögskolan i Göteborg, där vi på ett strukturerat sätt projekterat för ökad cirkularitet och i samverkan lyckats använda material från nedmonteringen till andra byggprojekt.

Campus öppnar till hösten

Söktrycket till höstens utbildningar är rekordstort och universitet och högskolor har fått fler utbildningsplatser. Det har visat sig att den digitala undervisningen har gett goda studieresultat, men lärosätena anser att campus som plats kommer att vara viktig även framöver och planerar nu för en återgång till mer campusförlagd undervisning. För även om kursutvärderingarna har varit positiva har man sett en ökande mental ohälsa hos studenterna och att lärandet på distans blir alltför endimensionellt. En insikt är att man behöver en fysisk plats för att tillägna sig kunskap som inte ingår i kursplanen och där man kan utveckla kompetenser för framtiden som förmåga att samarbeta, kritiskt tänkande och kreativitet.

Så det vi försöker förstå nu för att kunna fortsätta vara en relevant partner och hyresvärd för våra kunder, är hur mycket av distansundervisning som kommer att bestå och hur lokalerna på kort och lång sikt behöver utformas för att passa de nya behoven. Frågorna är många och alla våra kunder jobbar med dem på olika sätt. Därför är det positivt att vi redan har många samverkans- och utvecklingsprojekt tillsammans. Vi har nu strategiska samarbetsavtal med de flesta lärosäten där Göteborgs universitet är det senaste.

Framåtriktad campusutveckling

Under kvartalet som gått finns en rad händelser som tydligt visar att vi fortsätter att utvecklas trots pandemin. Vi har tex beslutat att omvandla en kontorsbyggnad till studentbostäder mitt i det framväxande campuset vid Näckrosen i Göteborg. I samma område planeras också för ett nytt universitetsbibliotek där det vinnande förslaget i en projektävling nu har utsetts. I maj gick också startskottet för bygget av Nordiskt Genresurscenters nya huvudkontor i Alnarp. Den nya byggnaden genomsyras av hållbara lösningar och med sin synliga placering på campus stärker området sin position som en unik grön mötesplats för världsledande forskning, utbildning och innovation.

Hållbarhetsarbete som gör skillnad

Vi växlar stadigt upp vårt arbete med återbruk och ett av många exempel som gör mig extra stolt är den uppmärksammade trädflytten från Stigbergsparken i Stockholm, där sju stora träd som stod i vägen för en ny tunnelbanestation nu har fått nytt liv på Albano, där vårt nya campusområde växer fram. På Albano har vi också nyligen driftsatt en avancerad geoenergianläggning, som säkrar att universitetslokalerna blir självförsörjande på värme och kyla och att mängden levererad energi kan minska med 75 procent. Att öka produktionen av förnybar energi är ett av flera sätt för oss att nå en nollvision för vårt klimatavtryck. Även Campus Alnarp ska förses med geoenergi och kommer därmed att minska behovet av inköpt energi med 35 procent.

Fortsatt ökande fastighetsvärden

Pandemins osäkerhet har lett till att mer kapital söker sig till fastighetssegment med relativt säkra kassaflöden. I Sverige har vi sett en ökad efterfrågan, både bland inhemska och internationella aktörer, på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter vilket pressat direktavkastningskraven nedåt. Mot denna bakgrund har vi justerat ned våra antaganden om direktavkastningskrav i kvartalsvärderingen. Ackumulerat under året har vi investerat cirka 1,4 miljarder kronor i ny-, till- och ombyggnationer och samtidigt avyttrat fastigheter för knappt 2,3 miljarder kronor. Sammantaget medför detta att vårt bedömda fastighetsvärde uppgår till cirka 105 miljarder kronor per sista juni 2021.

De effekter vi ser avseende bortfall av hyresintäkter på grund av pandemin är fortfarande högst begränsade. Driftöverskottet för perioden har ökat något i jämförelse med samma period förra året och uppgick till 2 435 Mkr (2 315). Resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats något, 2 172 Mkr (2 054).



Tio fantastiska år som vd

Att vi nu förhoppningsvis börjar se slutet på pandemin känns hoppfullt. Jag ser fram emot hösten då campusområdena återigen fylls av liv. Och detta är den sista kvartalsrapporten jag lämnar ifrån mig efter tio fantastiska år som vd för Akademiska Hus. I höst, den 1 september, är min efterträdare Caroline Arehult på plats och får fortsätta den spännande resan med nya hållbara projekt som stärker lärosätenas attraktionskraft.

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Fortsatt stabil fastighetsmarknad

OMVÄRLDEN

En återhämtning i den globala ekonomin pågår samtidigt som covid-19-pandemin fortsätter. Trots både en andra och tredje våg av ökad smittspridning och därmed införda restriktioner har den ekonomiska utvecklingen visat viss motståndskraft. Den globala industrisektorn har varit mindre påverkad medan delar av tjänstesektorn är fortsatt hårt drabbad. Förväntningar om lättade restriktioner och en återgång till mer normala konsumtionsmönster är drivande bakom starka tillväxtprognoser för 2021 och i viss mån även 2022. Skillnaderna i vaccinationstakt är dock stora, och EU ligger fortfarande efter USA vilket påverkar i vilken takt återhämtningen kan ske. I USA har dessutom de stora finanspolitiska stöden bidragit ytterligare till positiva utsikter för den amerikanska ekonomin. Svensk ekonomi har fått draghjälp tack vare motståndskraften i industrisektorn och återhämtningen i omvärlden.

FINANSIELLA MARKNADEN

Amerikansk inflationsutveckling och arbetsmarknad har varit i fokus under våren. Dessa båda parametrar är avgörande för den amerikanska centralbankens (Feds) utformning av penningpolitiken. Stora finanspolitiska stimulanser har varit drivande bakom stigande inflationsförväntningar och därmed högre amerikanska långräntor, särskilt tidigt i våras. Inflationsutfallet för maj månad uppgick till 5 procent, men eftersom uppgången bedöms bero på tillfälliga faktorer har det höga utfallet inte medfört ytterligare stigande räntor.

Återhämtningen i arbetsmarknaden har skett långsammare än väntat, och det saknas fortfarande cirka 7 miljoner jobb i USA jämfört med före pandemins utbrott. I takt med lättnader i restriktionerna och minskat stöd till hushåll efter sommaren förväntas återhämtningen i arbetsmarknaden ta fart. Det skulle i sin tur öka möjligheterna för Fed att trappa ner de penningpolitiska stimulanserna.

Svenska och europeiska långräntor har, liksom i USA, stabiliserats på en högre nivå efter uppgången tidigare i år. Även i Sverige bedöms inflationsuppgången vara tillfällig och det underliggande inflationstrycket, både i Sverige och övriga Europa, är fortsatt svagt. Riksbanken såväl som den europeiska centralbanken (ECB) upprepar behovet av fortsatta kraftfulla penningpolitiska stimulanser i syfte att nå inflationsmålet.

FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden i sin helhet gynnas av bättre konjunktur och större optimism kring snabbare återgång till ett läge med färre restriktioner och ökad rörlighet. Efterfrågan på fastigheter är stark, både bland inhemska och utländska aktörer, där bostäder, logistik och samhällsfastigheter är de segment som är starkast och fått se ytterligare sänkta direktavkastningskrav.

Transaktionsmarknaden har under året varit stark. Enligt Newsecs marknadsrapport för juni 2021 uppgick årets transaktionsvolym till cirka 148,8 (80,8) miljarder kronor vilket är en ökning med hela 84 procent jämfört med samma period föregående år. Den stora ökningen beror till stor del av Corems förvärv av Klövern samt den svaga transaktionsmarknaden som uppstod under pandemins första halvår 2020. Bostäder och kontor utgör de största segmenten med 24 procent av volymen vardera följt av samhällsfastigheter på 17 procent av volymen och logistik/industri på 15 procent. Transaktionsvolymen för kontor består till stor del av fastigheterna som ingick i Corems förvärv av Klövern. I övrigt börjar intresset för kontorssegmentet på investerarmarknaden ta fart igen efter ett något svalt år till följd av pandemins osäkerhet. Kontor handlas alltjämt till oförändrade direktavkastningsnivåer under kvartalet.

När det kommer till hyresmarknaden för moderna kontor i Stockholm och Malmö CBD ser vi oförändrade nivåer sedan årsskiftet, medan topphyran i Göteborg CBD har stigit till 3 600 (3 500) kr/kvm. Givet förväntningar om

att distansarbete i viss utsträckning kommer förekomma även efter pandemin ser företag inom kontorsintensiva branscher över sitt framtida lokalbehov. Denna utveckling påverkar framförallt äldre bestånd och kontorsfastigheter i sekundära lägen. Flexibla avtal och kontorslösningar, såsom en blandning av privata kontor och gemensamma ytor, efterfrågas i större utsträckning av hyresgästerna.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Marknaden för samhällsfastigheter har varit fortsatt stark under årets andra kvartal. Efterfrågan på stabila och trygga kassaflöden har varit stor, både bland inhemska och utländska aktörer, och vida överstigit utbudet på marknaden. Skillnaden mellan utbud och efterfrågan när det gäller samhällsfastigheter har lett till att transaktioner skett på lägre direktavkastningsnivåer än tidigare. Som följd har också projektmarknaden varit stark då aktörer behöver utveckla i egen regi för att kunna nå den volym som önskas inom samhällsfastighetssegmentet. Covid-19-pandemin har, i kombination med ökade statliga utbildningssatsningar, lett till ett större inflöde av studenter till universitet och högskolor. Till höstens utbildningar ses ett rekordstort antal sökande – en ökning med 3 procent eller 19 000 personer jämfört med hösten 2020 som även då var rekord. Fler utbildningsplatser har historiskt sett inneburit ett ökat lokalbehov. Samtidigt har digitaliseringstrenden, som förstärkts med pandemin, inneburit en högre grad av distansundervisning samt lokaleffektiviseringar. Det är således fortfarande oklart om lärosätenas lokalbehov totalt sett ändras framöver. Vi utvecklar kontinuerligt våra läromiljöer i samarbete med våra kunder för att erbjuda moderna fullskaliga campusområden med student- och forskarbostäder, hög service-nivå, goda kommunikationsmöjligheter och ett integrerat näringsliv.

Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Rull 12 mån juli 2020-jun 2021	2020 Helår
Hyresintäkter	1 613	1 578	3 285	3 116	6 433	6 264
Övriga förvaltningsintäkter	37	33	60	72	143	155
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 650	1 611	3 346	3 188	6 576	6 418
Driftkostnader	-209	-178	-494	-430	-915	-850
Underhållskostnader	-83	-94	-145	-169	-421	-445
Fastighetsadministration	-115	-101	-214	-202	-414	-403
Övriga förvaltningskostnader	-35	-30	-58	-72	-222	-236
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-442	-403	-911	-873	-1 972	-1 933
DRIFTÖVERSKOTT	1 208	1 209	2 435	2 315	4 605	4 485
Centrala administrationskostnader	-18	-16	-33	-31	-63	-60
Utvecklingskostnader	-13	-10	-20	-18	-41	-40
Ränteintäkter	15	14	21	26	43	48
Räntekostnader	-83	-91	-188	-195	-422	-429
Tomträttsavgälder	-21	-21	-42	-43	-84	-84
RESULTAT FÖRE VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	1 089	1 084	2 172	2 054	4 039	3 920
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 484	402	5 917	572	8 486	3 141
Värdeförändring finansiella instrument	-135	81	378	-136	322	-192
RESULTAT FÖRE SKATT	5 437	1 567	8 468	2 490	12 847	6 869
Skatt	-1 004	-327	-1 455	-519	-2 365	-1 429
PERIODENS RESULTAT	4 433	1 240	7 013	1 971	10 482	5 440
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 433	1 240	7 013	1 971	10 482	5 440

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Rull 12 mån juli 2020-jun 2021	2020 Helår
Periodens resultat	4 433	1 240	7 013	1 971	10 482	5 440
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	18	—	26	—	26	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	—	-3	—	-3	—
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-3	-3
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTAL-RESULTAT FÖR PERIODEN	16	0	23	0	21	-2
PERIODENS TOTALRESULTAT	4 449	1 240	7 036	1 971	10 503	5 438
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	4 449	1 240	7 036	1 971	10 503	5 438

Kommentar: Rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 5 Mkr och uppgick till 1 089 Mkr (1 084). Driftöverskottet är oförändrat och uppgick till 1 208 Mkr (1 209). Ökade hyresintäkter motverkas framför allt av ökade driftkostnader. Värdeförändringar avseende fastigheter är betydligt högre än för motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 4 484 Mkr (402).

FÖRSTA HALVÅRET

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2 172 Mkr (2 054). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 120 Mkr jämfört med föregående år. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 1,3 procent.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 5 917 Mkr (572), en ökning med 5 345 Mkr jämfört med föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,70 procent (5,13). Justering av avkastningskraven gjordes inte under första halvåret 2020 beroende på det osäkra läget med anledning av pandemin. Endast mindre värdeförändringar hänförliga till övriga kassaflödespåverkande faktorer redovisades. Detta förklarar den stora skillnaden avseende värdeförändringen mellan perioderna. 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 169 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 3 285 Mkr (3 116). Driftsättningar under 2020 och 2021 med effekt i perioden bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 43 Mkr och är framför allt hänförligt till Ångström Hus 1 i Uppsala och Albano. Dessutom har förvärvet av Albanova i december 2020 påverkat hyresintäkterna i kvartalet positivt med 57 Mkr. Försäljningar av Kristianstad, Niagara och ITC i

Uppsala påverkar hyresintäkterna negativt med 30 Mkr.

Intäkter från hyresgästpassningar ökar med 27 Mkr vilket är hänförligt till ny bedömning från och med andra kvartalet 2020. Därutöver påverkas hyresintäkterna positivt med 20 Mkr beroende på att intäkter för parkering från och med 2021 redovisas under hyresintäkter samt med 29 Mkr till följd av en högre debitering av media. Övrig påverkan avser indexuppräknings. I ett jämförbart bestånd ökar de avtalade hyresintäkterna med 1,9 procent jämfört med samma period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter minskar med 12 Mkr och uppgick till 60 Mkr (72) och är främst en följd av att parkeringsintäkter klassificerats om till hyresintäkter från och med 2021.

UTHYRNINGSGRAD

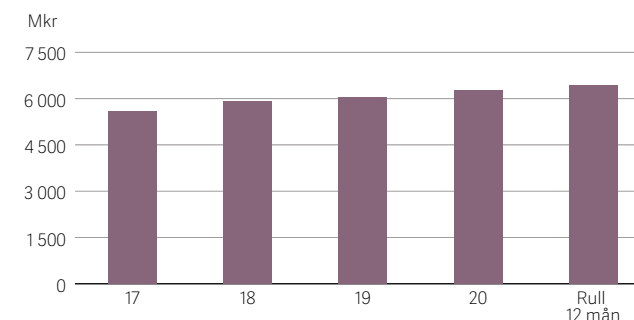
Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,4 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 146 Mkr på årsbasis (155 för 2020). Ett flertal diskussioner pågår med potentiella hyresgäster på exempelvis campus Solna och Frescati.

Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 126 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,7 procent (3,6 vid årsskiftet) av vår totala uthyrbare area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrbare area har under första halvåret minskat med 16 000 kvadratmeter främst till följd av försäljning av vårt bestånd i Kristianstad, fastigheten Niagara i Malmö, samt en skola i Uppsala, totalt 81 000 kvm. Minskningen motverkas av driftsättningar av Albano hus 2 samt KI Residence om totalt 50 000 kvm.

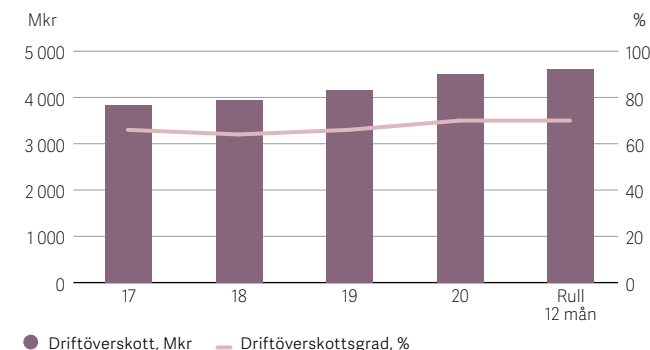
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 40 Mkr och uppgick till 639 Mkr (599). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och uppgick till 494 (430). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 305 Mkr (269) och tillsyn och skötsel uppgår till 189 Mkr (164). Kostnaden för inköpt media motsvarar 172 kr/kvm (161) för de senaste tolv månaderna. De ökade kostnaderna

STABILA HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



för media förklaras främst av högre förbrukning av fjärrvärme jämfört med motsvarande period föregående år, beroende på att första halvåret 2020 var varmare än normalt samt ökade elpriskostnader. Tillsyn och skötsel har ökat med 25 Mkr där merparten av ökningen avser ökade kostnader för snöröjning i samband med det extrema väderläget i norra delen av Sverige i början av året. Underhållskostnaderna minskade med 24 Mkr och uppgick till 145 (169). De lägre underhållskostnaderna är främst hänförligt till lägre avhjälpande underhåll. Övriga förvalt-

ningskostnader har minskat med 14 Mkr och uppgick till 58 Mkr (72), en effekt av engångskostnader under 2020.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 14 Mkr och uppgick till 247 Mkr (233). Ökningen är främst hänförlig till ökade personalkostnader, och beror till största delen på avtalsenliga löneökningar. Utvecklingskostnader uppgick till 20 Mkr (18).

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 167 Mkr (169) för halvåret. Det motsvarar en räntesats på 1,25 procent (1,44), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 36 Mkr (50) ingår. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 24.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,14	1,29	1,31
Räntenetto ränteswappar, %	0,11	0,15	0,17
Räntenetto, %	1,25	1,44	1,48
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-2,48	0,74	0,59
Total finansieringskostnad, %	-1,22	2,18	2,07

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 378 Mkr (-136). Det förklaras huvudsakligen av stigande marknadsräntor och en brantare avkastningskurva, framförallt under årets första kvartal då räntebindningen successivt förlängdes vilket medförde 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 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.

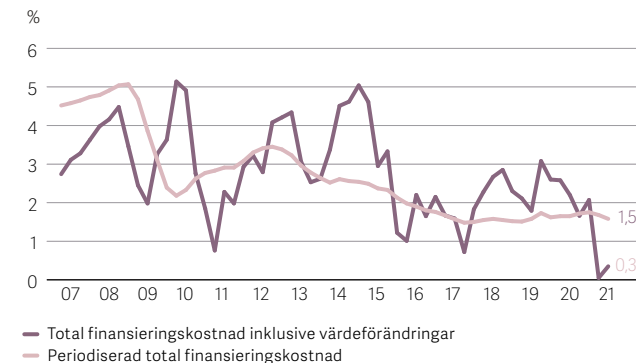
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

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.

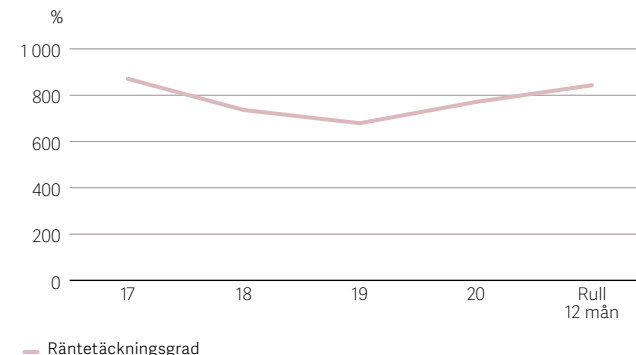
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,20 procent. Diagrammet till höger åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,58 procent per sista juni. 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, 843 procent (717), se diagram till höger.

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. För det första halvåret uppgick resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 5 917 Mkr (572), varav 28 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Årets förändring förklaras till 4 907 Mkr av sänkta avkastningskrav beroende på en positiv marknadsutveckling då vi sett en ökad efterfrågan, både bland inhemska och internationella aktörer, på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter vilket pressat direktavkastningskraven nedåt. Vad gäller den övriga värdeförändringen uppgick den för det första halvåret till 982 Mkr (570) Mkr. Denna ökning är primärt hänförlig till förbättrat kassaflöde i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg. Sammantaget ger detta en ökning i total marknadsvärdeförändring med 5 917 Mkr gentemot årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,70 procent (5,13).

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	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	4	3
Förvaltningsfastigheter	104 665	93 548	99 611
Tomträtter	2 736	2 736	2 736
Inventarier och installationer	36	18	34
Derivatinstrument	3 396	5 340	4 277
Övriga långfristiga fordringar	475	571	548
Summa anläggningstillgångar	111 311	102 218	107 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	104	739	534
Övriga kortfristiga fordringar	1 351	1 842	1 557
Summa kortfristiga fordringar	1 454	2 581	2 091
Likvida medel			
Likvida medel	4 096	6 627	3 677
Summa likvida medel	4 096	6 627	3 677
Summa omsättningstillgångar	5 550	9 209	5 768
SUMMA TILLGÅNGAR	116 861	111 426	112 976

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	55 186	46 826	50 292
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	31 983	32 137	31 603
Derivatinstrument	1 390	2 260	2 210
Uppskjuten skatt	14 801	12 885	13 842
Långfristig skuld finansiell leasing	2 736	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	937	796	924
Summa långfristiga skulder	51 847	50 814	51 315
Kortfristiga skulder			
Lån	4 829	7 318	5 487
Derivatinstrument	32	108	147
Övriga kortfristiga skulder	4 966	6 361	5 734
Summa kortfristiga skulder	9 827	13 787	11 369
Summa skulder	61 674	64 601	62 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 861	111 426	112 976

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid andra kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 104 665 Mkr, en ökning med 5 054 Mkr och 5,1 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 5 889 Mkr (570). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 430 Mkr (1 557) och försäljningar om 2 264 Mkr (2).

Under första kvartalet 2021 såldes byggnaden Niagara 2, fastigheten Näsby 34:24 till Intea Fastigheter. Under andra kvartalet såldes fastigheten Kronåsen 1:15 till Hemsö. Den rådande pandemin har haft en fortsatt 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 nedskrivningar hänförliga till effekter av covid-19-pandemin behöver vidtas i dagsläget.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,70 procent jämfört med 5,13 procent per 2020-06-30. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

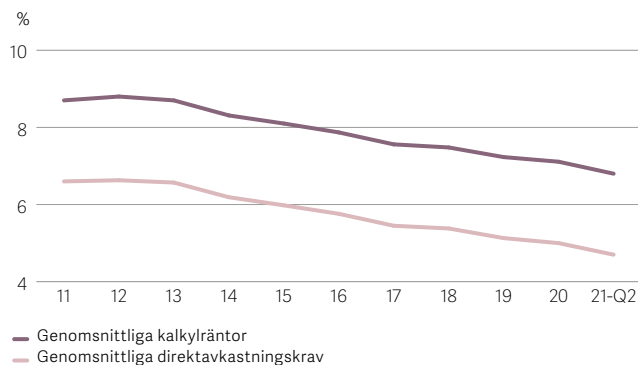
Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

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 +/- 5 233 till 10 467 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

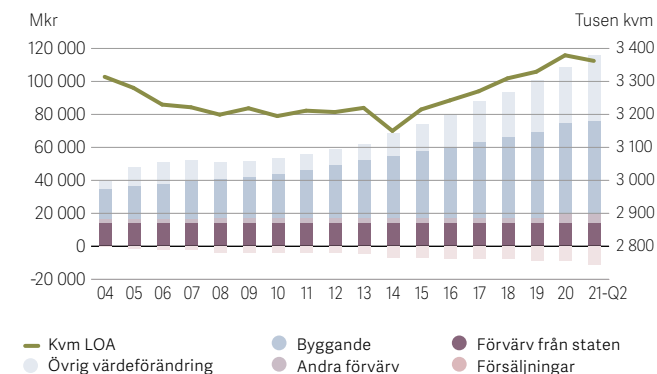
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 JUNI 2021 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	99 611	91 424	91 424
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 430	1 557	2 872
+ Förvärv	—	—	2 179
– Försäljningar	-2 264	-2	-2
± Marknadsvärdeförändring	5 889	570	3 138
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	4 907	—	1 828
Varav övrig värdeförändring	982	570	1 310
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	104 665	93 548	99 611

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



FINANSIERING

Kreditspreadar har utvecklats stabilt under årets andra kvartal och befinner sig fortsatt på en låg nivå till följd av centralbankernas stora värdepappersköp. Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på 6 000 Mkr, och samtliga dessa var outnyttjade per halvårsskiftet. Kreditfaciliteterna, stabila hyresinbetalningar och fastighetsförsäljningar har inneburit ett mycket begränsat finansieringsbehov i Akademiska Hus under kvartalet. Den kortfristiga finansieringen under ECP-programmet har ökat något, från en låg nivå, medan det inte har genomförts några obligationsemissioner under det andra kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista juni till 34 091 Mkr, vilket motsvarar en minskning med 1 377 Mkr under halvåret. Soliditeten uppgick till 47,2 procent (42,0).

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 812	-39 455	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-1 663	-3 540	-2 439
Likvida medel	4 096	6 627	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	288	504	385
Summa nettolåneskuld	-34 091	-35 863	-35 468

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista juni uppgick till 9,7 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. Givet det låga ränteläget, i kombination med framsteg med vaccinationer och därmed förbättrade

tillväxtutsikter, har risken i räntemarknaden 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 det andra kvartalet. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokeras ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista juni uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 8,0 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, jun 2021	Ränte- bindning, år, dec 2020	Kapital- bindning, år, jun 2021	Kapital- bindning, år, dec 2020
Grundportfölj	5,6	4,4	7,6	7,8
Lång portfölj	19,7	19,9	19,7	19,9
Total portfölj	8,0	7,1	9,7	9,9

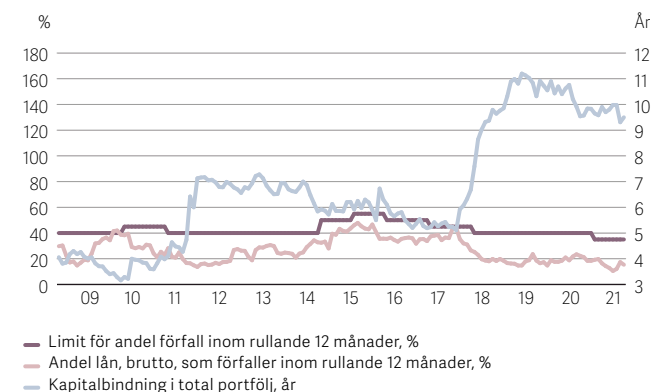
År	Ränte- bindning, Mkr	Kapital- bindning, Mkr
2021	15 302	4 655
2022–2026	9 799	13 414
2027–2031	4 390	4 521
2032–2036	525	1 101
2037–2041	3 976	4 578
2042–2046	730	5 131
2047–2051	505	1 827
TOTAL	35 227	35 227

I tabellen ovan visas nominella belopp.

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSnittlig kapitalbindning och andelen förfall



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 16 400 Mkr varav cirka 6 100 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Planerade projekt har ökat med cirka 1 500 Mkr under första halvåret till följd av två nya studentbostadsprojekt i Umeå och Lund. Inga större projekt har ännu driftsatts under innevarande år.

Flera studentbostadsprojekt ingår i projektportföljen och ytterligare tillkommer framöver. Bland de beslutade och planerade projekten avser fem studentbostäder med en sammanlagd projektram uppgående till cirka 2 700 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2021-06-30	2020-12-31
Beslutade projekt	10 400	9 400
Planerade projekt	6 000	4 500
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	16 400	13 900
varav redan investerat i pågående projekt	-6 100	-4 900
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	10 300	9 000

De olika investeringarna kategoriseras i:

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



GÖTEBORG – NATRIUM

Akademiska Hus bygger Natrium, en helt ny byggnad, som gör det möjligt för Göteborgs universitet att samla stora delar av sin verksamhet inom den naturvetenskapliga fakulteten på en och samma plats. Byggnaden blir också en viktig pusselbit för att fortsätta utvecklingen på Medicinareberget.

BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Utbildning	2 864	90	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	26	Guld	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	55	Silver	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	23	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	15	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	45	—	19 000	2022-Q2	Lunds univeristet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	89	—	15 500	2021-Q3	Karolinska Institutet
A-, B- och E-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	320	2	—	—	2024-Q1	Luleå Tekniska universitet
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	23	—	—	2022-Q1	Akademiska Hus
C-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	122	9	—	—	2022-Q1	Luleå Tekniska universitet
Astrid Fagreu Lab	Stockholm	Laboratorium	103	22	—	—	2023-Q1	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	7	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 338					
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	Säkrings-reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2020-01-01	2 135	2 135	0	-99	42 589	46 760
Utdelningar ¹					-1 905	-1 905
Summa totalresultat, jan–juni 2020	—	—	—	—	1 971	1 971
EGET KAPITAL 2020-06-30	2 135	2 135	0	-99	42 655	46 826
Summa totalresultat, juli–dec 2020	—	—	—	-3	3 469	3 466
EGET KAPITAL 2020-12-31	2 135	2 135	0	-102	46 124	50 292
Utdelningar ²					-2 142	-2 142
Summa totalresultat, jan–juni 2021	—	—	23	—	7 036	7 036
EGET KAPITAL 2021-06-30	2 135	2 135	23	-102	50 995	55 186

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

2) Utdelning om 2 142 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2021.

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2021 jan–juni	2020 jan–juni	2020 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	8 468	2 490	6 869
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-6 348	-484	-2 966
Betald skatt	-209	-206	-315
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 911	1 800	3 588
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	247	-191	6
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-159	56	805
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 999	1 665	4 399
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 344	-1 507	-2 770
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2 156	4	4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-9	-2	-25
Förvärv av andelar i koncernbolag	—	—	-802
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	73	-67	-46
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	876	-1 572	-3 639
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	6 213	12 963	15 327
Återbetalning av lån	-6 082	-9 642	-13 148
Amortering av lån vid förvärv	—	—	-1 075
Betald ränta	-161	-162	-430
Realiserade derivat samt CSA	-284	943	-189
Utbetald utdelning	-2 142	-1 905	-1 905
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-2 456	2 197	-1 420
PERIODENS KASSAFLÖDE	419	2 290	-660
Likvida medel vid periodens ingång	3 677	4 337	4 337
Likvida medel vid periodens slut	4 096	6 627	3 677

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 911 Mkr (1 800). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 344 Mkr (1 507).

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 876 Mkr (-1 572). Detta beror huvudsakligen på fastighetsförsäljningar av Niagara 2, Näsby 34:24 i Kristianstad och Kronåsen 1:15 som inbringade 2 156 Mkr.

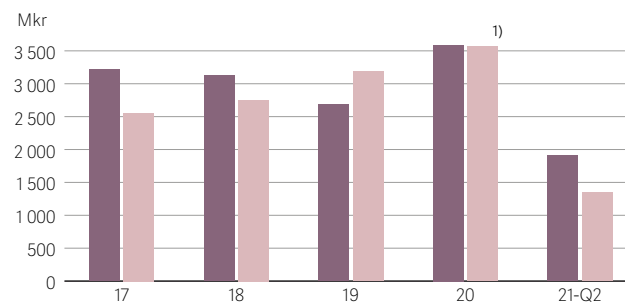
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 456 Mkr (2 197). Förändringen jämfört med samma period föregående år avser främst minskad nettoupplåning med cirka tre miljarder kronor.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 419 Mkr (2 290).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2017 - juni 2021 till 14 529 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 405 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

1) 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 ägarförhållan-

den, rating samt engagemangets löptid. Motpartsriskeponering 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 motpartsriskeponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsriskeponeringen 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 försämrad funktionalitet. Det medför en risk för att det blir svårare eller förenad 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, och inga obli-

gationsemissioner har därför genomförts. Bekräftade kreditfaciliteter i bank, stabila hyresinbetalningar samt fastighetsförsäljningen har bidragit till en fortsatt god likviditet under det andra 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 2021-06-30

Förändring	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan på driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan på driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	64	413	0,4	-64	-413	-0,4
Vakanser	-61	-854	-0,8	61	854	0,8
Driftkostnader	-9	-108	-0,1	9	108	0,1
varav mediaförsörjning	-6	-54	-0,1	6	54	0,1
Kalkylränta		-6 053	-5,8		6 679	6,4
Direktavkastningskrav		-9 355	-8,9		14 865	14,2

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 615	1 616	3 346	3 192	6 414
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-418	-415	-940	-904	-2 004
DRIFTÖVERSKOTT	1 197	1 201	2 406	2 288	4 410
Centrala administrationskostnader	-18	-16	-33	-31	-60
Utvecklingskostnader	-13	-10	-20	-18	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-429	-419	-908	-759	-1 594
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	737	755	1 445	1 481	2 717
Resultat från andelar i dotterbolag	—	—	1 132	—	24
Ränteintäkter	-251	14	21	26	48
Räntekostnader	171	-118	-224	-245	-531
Värdeförändring finansiella instrument	-142	81	378	-136	-192
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	448
RESULTAT FÖRE SKATT	516	732	2 752	1 125	2 514
Skatt	-104	-155	-561	-238	-530
PERIODENS RESULTAT	412	577	2 191	887	1 983

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 Helår
Periodens resultat	412	577	2 191	887	1 983
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	18	—	26	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	—	-3	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	23		
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	16	0	2 214	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	428	577	2 214	887	1 983

Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	4	3
Förvaltningsfastigheter	48 289	46 072	46 507
Inventarier och installationer	36	18	34
Andelar i koncernföretag	1 958	1	826
Derivatinstrument	3 396	5 340	4 277
Övriga långfristiga fordringar	475	571	548
Summa anläggningstillgångar	54 156	52 005	52 194
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	1 022
Derivatinstrument	104	739	534
Övriga kortfristiga fordringar	1 342	1 842	1 547
Kassa och bank	4 096	6 627	3 676
Summa omsättningstillgångar	5 541	9 208	6 780
SUMMA TILLGÅNGAR	59 697	61 213	58 974

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 143	5 974	7 070
Obeskattade reserver	3 933	4 380	3 933
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	31 983	32 137	31 603
Derivatinstrument	1 390	2 260	2 210
Uppskjuten skatt	2 364	2 233	2 252
Övriga långfristiga skulder	566	438	558
Summa långfristiga skulder	36 303	37 069	36 623
Kortfristiga skulder			
Lån	4 829	7 318	5 487
Derivatinstrument	32	108	147
Övriga kortfristiga skulder	7 459	6 364	5 713
Summa kortfristiga skulder	12 320	13 790	11 347
Summa skulder	48 622	50 859	47 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 697	61 213	58 974

Moderföretaget

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

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Företagets omsättning för delårsperioden uppgick till 3 346 Mkr (3 192). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 445 Mkr (1 481). Resultat efter skatt blev 2 191 Mkr (887).

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 10 Mkr (2) och i fastigheter till 1 394 Mkr (1 507).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 143 Mkr jämfört med 7 070 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2021 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 2 142 Mkr.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Rapportens undertecknande

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 14 juli 2021

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

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt 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 jan-juni	2020 jan-juni	2020 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-160	-181	-386
Räntenetto derivat	-17	-22	-53
Övriga räntekostnader	-26	-15	-44
Aktiverade räntekostnader projekt	36	50	102
Totalt räntenetto	-167	-169	-381
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	432	-206	-122
-realiserade	-40	-26	-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-14	97	-18
Totala värdeförändringar	378	-136	-192
Tomträttsavgäld	-42	-43	-84
Redovisat finansnetto	169	-348	-657

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	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 812	-39 455	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-1 663	-3 540	-2 439
Likvida medel	4 096	6 627	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	288	504	385
Summa nettolåneskuld	-34 091	-35 863	-35 468
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	29 828	29 046	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.

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 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

Delårsrapport januari–september 2021	27 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022

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