

## Ökat fastighetsvärde och fortsatt starkt resultat

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 107 miljarder kronor, främst till följd av sänkta avkastningskrav.

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

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari – september

- Hyresintäkterna uppgick till 4 898 Mkr (4 677).
- Driftöverskottet uppgick till 3 610 Mkr (3 477), vilket i ett jämförbart bestånd motsvarar en ökning med 1,7 procent.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 210 Mkr (3 053).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 8 009 Mkr (1 588).
- Räntenettot uppgick till -262 Mkr (-289) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 506 Mkr (-254).
- Resultatet före skatt uppgick till 11 725 Mkr (4 388) och periodens resultat till 9 738 Mkr (3 474).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 1 937 Mkr (2 241).
- 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 4,9 procent (5,1) för de senaste 12 månaderna.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Den 1 september tillträdde Caroline Arehult som ny verkställande direktör. Hon kommer senast från rollen som verkställande direktör på Hemfosa och har goda insikter i Akademiska Hus verksamhet då hon tidigare arbetat i bolagets styrelse under ett år. Caroline efterträder Kerstin Lindberg Göransson, som i slutet av förra året meddelade att hon önskade lämna sitt uppdrag efter tio år som verkställande direktör.
- Akademiska Hus investerar 120 miljoner kronor när byggnaden KTH Kemi i Stockholm från 1921 står inför en omfattande modernisering. Ombyggnationen ska skapa en mer kreativ och flexibel miljö för studenter, forskare och företag. Den möjliggör också att ett helt nytt gemensamt labb byggs för att öka kunskapsutbytet mellan olika institutioner och forskargrupper.
- Sex nya solcellsanläggningar har driftsatts på Campus Solna, som kommer att generera 360 000 kWh miljövänlig el varje år. Satsningen är en viktig del i Akademiska Hus arbete för att uppnå en nollvision för sitt klimatavtryck. Totalt investerar Akademiska Hus cirka 7 miljoner kronor i anläggningarna, som bland annat har placerats på taken vid Berzeliuslaboratoriet, A Working Lab Innomedicum och Widerströmska huset.

- Genom ett samverkansavtal tar Akademiska Hus och Lunds universitet ett första steg mot att tillsammans starta Lund University Living Lab – en testbädd för forskning om boende och social hållbarhet. Forskningen kommer att ske som en integrerad del i de nya studentbostäderna Cassiopeia som Akademiska Hus planerar att bygga i Lund.
- Lagom till terminsstarten stod de nybyggda studentbostäderna KI Residence Solna redo för inflyttning. Bostäderna innehåller 322 yt- och energismarta lägenheter med plats för över 400 studenter och forskare. De tre A-formade husen ligger en kort promenad från Karolinska Institutets huvudbyggnader, mitt i centrala Stockholm, och består främst av ettor men även tvåor och fyror.

# 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

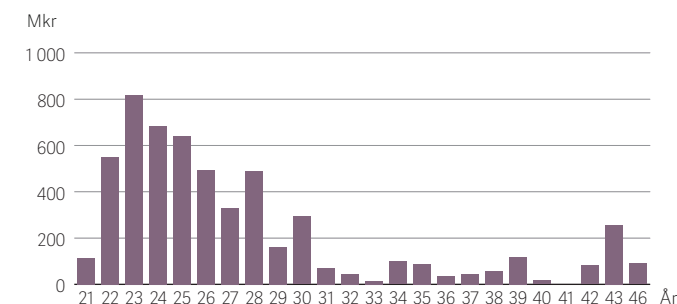
Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 93 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt är per 30 september 10,3 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,1 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 3,9 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

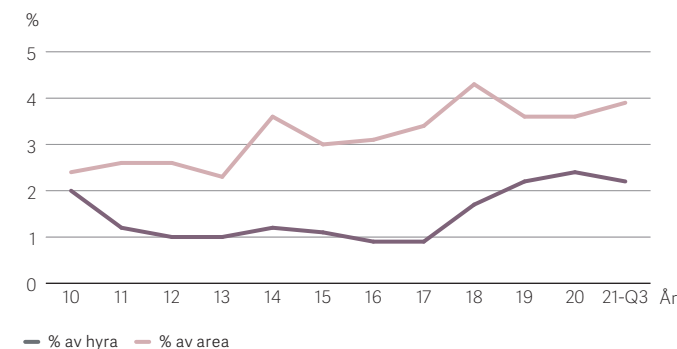
Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's 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.



## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## LÅG VAKANSGRAD





AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2021 juli–sep	2020 juli–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	Rull 12 mån. okt 20–sep 21	2020 helår	2019 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 632	1 588	4 978	4 776	6 620	6 418	6 217
Driftöverskott, Mkr	1 176	1 162	3 610	3 477	4 618	4 485	4 160
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 048	999	3 210	3 053	4 077	3 920	3 589
<b>Finansiella nyckeltal</b>							
Soliditet	48,4	43,2	48,4	43,2	48,4	44,5	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	16,3	9,0	10,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	21,9	11,1	12,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	*	*	900	768	679
Belåningsgrad, %	31,2	37,2	31,2	37,2	31,2	35,6	36,0
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	*	*	4,9	5,0	5,0
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	*	*	4,6	4,7	4,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	107 264	95 248	107 264	95 248	107 264	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 gagnar 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.

Akademiska Hus  
finns på

**15**

universitets- och  
högskoleorter



## Våra sex största orter

Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten	Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm	<b>52</b> Mdkr <b>1 040 000</b> kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	<b>8</b> Mdkr <b>360 000</b> kvm	Lunds universitet
Uppsala	<b>17</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>11</b> Mdkr <b>368 000</b> kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	<b>4</b> Mdkr <b>235 000</b> 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 framtidssäkrat 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 fortsätter vi fokusera på att åstadkomma en faktisk minskning av vår klimatpåverkan. 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 klimattransformation som samhället behöver, 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 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.

# Världen öppnar upp

Campusområden världen över öppnar upp igen, så också i Sverige. Vi är många som gläds över möjligheten att åter träffas fysiskt och våra kunskapsmiljöer får äntligen återta rollen som de dynamiska platser för forskning och utbildning som de är avsedda att vara. Därmed kan också den viktiga internationella rörligheten mellan universiteten, både vad gäller forskare och studenter öka igen. I takt med att campus öppnar upp så fortsätter vi att diskutera med lärosätena om hur behoven av de fysiska miljöerna kommer att påverkas. Det är viktigt att vi tar med oss nyvunna insikter och att vi tillsammans reflekterar över vilka beteendeförändringar vi tror blir bestående.

Den allt högre vaccinationsgraden i många länder har också inneburit att den globala finansiella återhämtningen har överraskat på uppsidan. En återhämtning som bland annat kan härledas till restriktioner som har lättats runt om i världen, parallellt med centralbankernas fortsatta närvaro i de finansiella marknaderna. Fokus riktas nu på hur vaccinationsgraden fortsätter att utvecklas världen över och när centralbankerna väljer att minska de penningpolitiska stimulanserna.

## Stabilt inom samhällsfastigheter

Vi ser att fastighetsmarknaden i Sverige är fortsatt stark, med rekordhög transaktionsvolym och sänkta direktavkastningskrav inom flera segment, däribland samhällsfastigheter. Vi har därför justerat ned våra antaganden om direktavkastningskrav i kvartalsvärderingen. Hittills under året har vi investerat cirka 1,9 miljarder kronor i ny-, till- och ombyggnationer och samtidigt avyttrat fastigheter för knappt 2,3 miljarder kronor. Detta innebär sammantaget att vårt bedömda fastighetsvärde nu uppgår till cirka 107 miljarder kronor.

Ökningen i hyresintäkterna beror främst på nya driftsättningar under 2020 och 2021 tillsammans med förvärvet av Albanova i december 2020. Driftöverskottet för perioden har ökat något i jämförelse med samma period

förra året och uppgick till 3 610 Mkr (3 477). Resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats något, 3 210 Mkr (3 053).

## Klimatutmaning mer aktuell än någonsin

En viktig insikt som vi delar med våra kunder är att digitaliseringen och teknikutvecklingen är möjliggörare för att hantera de utmaningar vi står inför, inte minst vad gäller klimatfrågan. Det kan handla om att öka lokaleffektiviteten genom datadrivna insikter, att minska vårt nybyggande för att istället ställa om befintliga lokaler till nya behov och att jobba ännu mer systematiskt med återbruk och klimatsmarta innovativa materialval. Utmaningar löses bäst med samverkan och ett bra exempel är satsningen Future Campus Challenge, där vi tillsammans med KTH Innovation bjuder in studenter och medarbetare att tävla om bästa idé för att utveckla KTH campus.

## Studenter flyttar in

Även om studentbostäder totalt sett är en mycket liten del av vår verksamhet så är de en viktig komponent för ett attraktivt campus. Det senaste tillskottet är våra 322 nybyggda student- och forskarbostäder KI Residence Solna, strax intill Karolinska Institutet. Lagom till terminsstart stod de klara för inflytt. För att fortsätta utveckla framtidens studentboende, har vi nyligen tecknat ett samverkansavtal med Lunds universitet om att tillsammans starta Lund University Living Lab – en testbädd för forskning om boende och social hållbarhet. Det spännande projektet kommer att ske som en integrerad del i de nya studentbostäder som vi planerar att bygga i Lund.

## Ny som VD

Efter drygt en månad på plats som ny VD på Akademiska Hus kan jag konstatera att det är ett väldigt fint bolag som jag tar över. Det finns ett otroligt stort engagemang



och en stolthet över vårt uppdrag, att stärka Sverige som kunskapsnation. Även hos oss märker jag stor glädje över att få komma tillbaka till kontoret och äntligen ses på "riktigt". Det skapar mycket positiv energi som jag hoppas vi kan ta med oss under hela hösten när vi fortsätter vårt viktiga uppdrag.

Caroline Arehult  
Verkställande direktör

# Fortsatt stabil fastighetsmarknad

## OMVÄRLDEN

Den globala återhämtningen fortsätter och har i vissa länder även överträffat förväntningarna. BNP i USA och Sverige har under året återhämtat sig till högre nivåer än de som gällde före pandemin, medan Europas återhämtning ligger något efter. En stor andel av befolkningen i västvärlden är vaccinerad vilket har möjliggjort restriktionslättnader som har bidragit till förbättrade ekonomiska utsikter, där även tjänstesektorn förväntas kunna bidra allt mer framgent. Framstegen med vaccinationer är dock ojämnt fördelad över världen och det utgör en risk för nya virusmutationer och potentiell negativ påverkan på återhämtningen.

Under våren och sommaren har inflationen stigit mer än förväntat, särskilt i USA. Inflationimpulserna bedöms vara tillfälliga, men i kombination med den pågående ekonomiska återhämtningen har ändå en del frågor väckts kring den stimulerande krispolitiken som centralbanker fortfarande bedriver.

## FINANSIELLA MARKNADEN

Centralbanker har fortsatt prägla finansiella marknader under året, och nu riktas allt större fokus mot hur och när centralbanker väljer att minska på de penningpolitiska stimulanserna. Den högre inflationen, om än tillfälligt, och den pågående återhämtningen i amerikansk arbetsmarknad har föranlett Fed (Federal Reserve) att signalera en nedtrappning av obligationsköpen, sannolikt med start senare i år. Sedan tidigare har Fed sagt att obligationsköpsprogrammet ska vara avslutat innan en räntehöjning kan ske. Vid septembermötet gjorde Fed bedömningen att obligationsköpen ska vara helt avslutade till mitten av 2022. Det har medfört att förväntningarna om räntehöjningar har tidigare lagts. Riksbanken står fast vid beslutet att avsluta obligationsköpsprogrammet vid årsskiftet. Därefter kommer de dock bibehålla storleken på balansräkningen under 2022, vilket innebär att obliga-

tionsförfall ska återinvesteras. De har dock ingen räntehöjning i sikte under prognoshorisonten som sträcker sig till Q3-2024. För ECB (European Central Bank) löper pandemiköpsprogrammet (PEPP) ut i mars 2022. Liksom Fed bedömer ECB att obligationsköpen ska avslutas innan räntan kan höjas. Det råder dock viss osäkerhet kring när obligationsköpen som helhet avslutas. ECB har utöver PEPP även ett annat obligationsköpsprogram som pågår parallellt, och som i dagsläget inte har något uttalat slutdatum. Det talar för att ECB bibehåller styrräntan på -0,50 procent under lång tid.

## FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden i sin helhet gynnas av bättre konjunktur, den stora tillgången av kapital och återgången till ett läge med färre restriktioner och ökad rörlighet. Efterfrågan på fastigheter är fortsatt hög, både bland inhemska och utländska aktörer, där främst bostäder, logistik och samhällsfastigheter är de segment som är hetast och fått se ytterligare sänkta direktavkastningskrav.

Transaktionsmarknaden har varit rekordstark under årets tre första kvartal. Ackumulerat per den 30 september uppgår årets transaktionsvolym till 234,3 Mkr (106,2) vilket är 128,1 Mkr (121 %) högre än samma period föregående år. Transaktionsvolymen är den högsta volymen som uppmätts för ett enskilt år i Sverige. Bostäder utgör det största segmentet med 37 procent av volymen följt av kontor som uppgår till 20 procent samt samhällsfastigheter på 13 procent av volymen. Transaktionsmarknaden präglas av flertalet stora strukturaffärer.

När det kommer till hyresmarknaden för moderna kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö CBD ser vi oförändrade nivåer sedan årsskiftet. Hyresgäster är fortfarande något avvaktande i väntan på resultatet kring kontorens nyttjande när restriktionerna har släppts. Fler nyuthyrningar har dock skett än under 2020, men avtalslängden tenderar att vara kortare.

## SAMHÄLLSFASTIGHETER

Marknaden för samhällsfastigheter har varit fortsatt stark under årets tredje kvartal. Efterfrågan på stabila och trygga kassaflöden är stor och har vida överstigit utbudet på marknaden. Skillnaden mellan utbud och efterfrågan när det gäller samhällsfastigheter har lett till att transaktioner skett till ännu lägre direktavkastningsnivåer än tidigare. Covid-19-pandemin har, i kombination med ökade statliga utbildningssatsningar, lett till ett större inflöde av studenter till universitet och högskolor. Antalet antagna till höstens utbildningar är rekordhög 309 000 personer, en ökning med 2 000 personer från hösten 2020 som även då var rekord.

# Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rull 12 mån. okt 20-sep 21	2020 Helår
Hysesintäkter	1 612	1 561	4 898	4 677	6 485	6 264
Övriga förvaltningsintäkter	20	28	80	99	135	155
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 632</b>	<b>1 588</b>	<b>4 978</b>	<b>4 776</b>	<b>6 620</b>	<b>6 418</b>
Driftkostnader	-195	-185	-690	-615	-925	-850
Underhållskostnader	-128	-122	-273	-291	-427	-445
Fastighetsadministration	-93	-85	-307	-287	-422	-403
Övriga förvaltningskostnader	-40	-34	-98	-106	-228	-236
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-456</b>	<b>-426</b>	<b>-1 368</b>	<b>-1 299</b>	<b>-2 002</b>	<b>-1 933</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 176</b>	<b>1 162</b>	<b>3 610</b>	<b>3 477</b>	<b>4 618</b>	<b>4 485</b>
Centrala administrationskostnader	-12	-13	-45	-44	-61	-60
Utvecklingskostnader	-11	-7	-30	-25	-45	-40
Ränteintäkter	11	13	22	39	31	48
Räntekostnader	-95	-133	-284	-328	-385	-429
Tomträttsavgälder	-21	-23	-63	-66	-81	-84
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>1 048</b>	<b>999</b>	<b>3 210</b>	<b>3 053</b>	<b>4 077</b>	<b>3 920</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	2 092	1 016	8 009	1 588	9 562	3 141
Värdförändring finansiella instrument	128	-117	506	-254	568	-192
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>3 268</b>	<b>1 898</b>	<b>11 725</b>	<b>4 388</b>	<b>14 207</b>	<b>6 869</b>
Skatt	-532	-394	-1 987	-913	-2 504	-1 429
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2 736</b>	<b>1 504</b>	<b>9 738</b>	<b>3 474</b>	<b>11 703</b>	<b>5 440</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 736	1 504	9 738	3 474	11 703	5 440

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rull 12 mån. okt 20-sep 21	2020 Helår
Periodens resultat	2 736	1 504	9 738	3 474	11 703	5 440
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	50	—	76	—	76	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-6	—	-9	—	-9	—
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-3	-3
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	1	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTAL-RESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>-2</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>2 780</b>	<b>1 504</b>	<b>9 805</b>	<b>3 474</b>	<b>11 768</b>	<b>5 438</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 780	1 504	9 805	3 474	11 768	5 438



# Kommentar: Rörelseresultat

## TREDJE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt har ökat med 49 Mkr och uppgick till 1 048 Mkr (999). Driftöverskottet har ökat något och uppgick till 1 176 Mkr (1 162). Värdeförändringar avseende fastigheter är högre än för motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 2 092 Mkr (1 016).

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 210 Mkr (3 053). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 133 Mkr jämfört med föregående år. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 1,7 procent. Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 8 009 Mkr (1 588), en ökning med 6 421 Mkr jämfört med föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6 procent (5,1). Till största delen förklaras resultateffekten av de sänkta avkastningskraven om 6 574 Mkr av en positiv marknadsutveckling och en ökad efterfrågan på samhällsfastigheter. Övrig värdeförändring motsvarar 1 406 Mkr.

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 221 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 4 898 Mkr (4 677). Driftsättning under 2020 och 2021 med effekt i perioden bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 66 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 perioden positivt med 79 Mkr. Försäljningar under tidigare kvartal

påverkar hyresintäkterna negativt med 65 Mkr.

Intäkter från hyresgästpassningar ökar med 33 Mkr vilket är hänförligt till ny bedömning från och med andra kvartalet 2020 och en högre debitering av media bidrar med ökade intäkter om 35 Mkr. Övriga effekter om cirka 70 Mkr avser indexuppräknings, omförhandlingar och omklassificering av parkeringsintäkter till hyresintäkter. I ett jämförbart bestånd ökar de avtalade hyresintäkterna med 1,6 procent jämfört med samma period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter minskar med 19 Mkr och uppgick till 80 Mkr (99) och beror främst på att parkeringsintäkter omklassificerats.

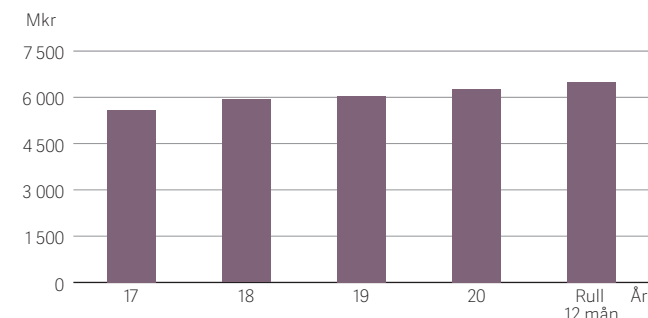
## UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,4 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 149 Mkr på årsbasis (155 för 2020). Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 130 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,9 procent (3,6 vid årsskiftet) av vår totala uthyrbare area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyringsbar area har under perioden minskat med netto 16 000 kvadratmeter främst till följd av förvärv och försäljningar under tidigare kvartal.

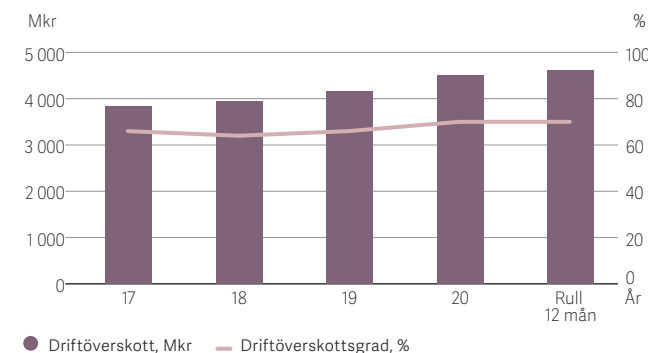
## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 57 Mkr och uppgick till 963 Mkr (906). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och uppgick till 690 Mkr (615). Av driftkostnaderna utgör media 426 Mkr (382) och tillsyn och skötsel uppgår till 264 Mkr (238). Kostnaden för inköpt media motsvarar 175 kr/kvm (158) för de senaste tolv månaderna. De ökade kostnaderna för inköpt media förklaras främst av högre förbrukning av fjärrvärme jämfört med motsvarande period föregående år. Årets förbrukning är dock i linje med ett normalår,

## STABILA HYRESINTÄKTER



## STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



därutöver har elpriserna ökat. Tillsyn och skötsel har ökat med 26 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 18 Mkr och uppgick till 273 Mkr (291). De lägre underhållskostnaderna är främst hänförligt till lägre avhjälpande underhåll.

## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 21 Mkr och uppgick till 352 Mkr (331). Ökningen är främst hänförlig till ökade personalkostnader, och beror till största delen på avtalsenliga löneökningar. Utvecklingskostnader uppgick till 30 Mkr (25).

## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 262 Mkr (289) för perioden. Det motsvarar en räntesats på 1,19 procent (1,49), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 52 Mkr (78) ingår. Det lägre räntenettet kan förklaras av det låga ränteläget. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 24.

## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 helår
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,12	1,33	1,31
Räntenetto ränteswappar, %	0,07	0,16	0,17
<b>Räntenetto, %</b>	<b>1,19</b>	<b>1,49</b>	<b>1,48</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-2,05	1,01	0,59
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>-0,86</b>	<b>2,50</b>	<b>2,07</b>

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 506 Mkr (-254). Det förklaras huvudsakligen av stigande marknadsräntor och en brantare avkastningskurva som, i kombination med att räntebindningen successivt har förlängts 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 ränterisk-exponering utgörs till ungefär en tredjedel av

räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

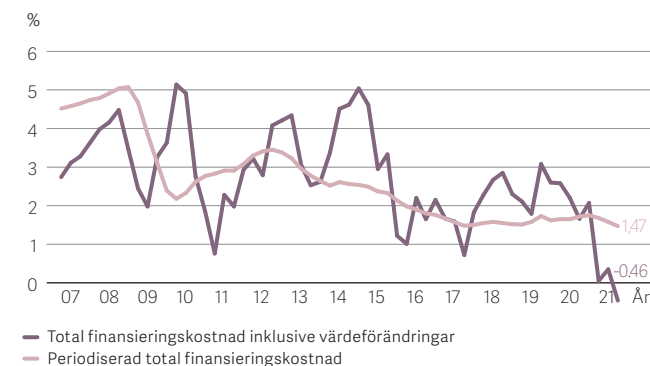
## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivaten ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivaten. En del av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

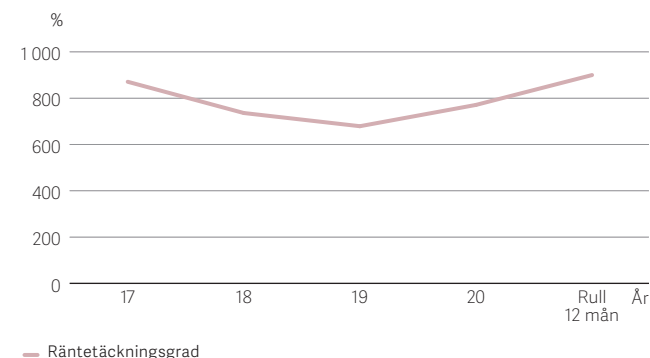
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,22 procent. Diagrammet till höger åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,47 procent per sista september. 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, 900 procent (735), 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 perioden uppgick resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 8 009 Mkr, en ökning med 6 421 Mkr jämfört med samma period 2020. Förändringen förklaras till största delen 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. Marknaden för samhällsfastigheter har utvecklats positivt och direktavkastningskrav och kalkylräntor har sänkts. Vad gäller den övriga värdeförändringen uppgår den för perioden till 1 406 Mkr vilket är en minskning med 179 Mkr gentemot jämförelseperioden. Den övriga värdeförändringen är främst hänförlig till de större orterna i beståndet som utvecklats starkt under årets tre första kvartal. Sammantaget ger detta en ökning i total marknadsvärdeförändring med 7 980 Mkr jämfört mot årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6 procent (5,1).

För att uppskatta effekten hänförlig till covid-19 på värdeförändringen har en kartläggning av hyresförluster genomförts. Resultatet visar på ett marginellt intäktsbortfall och har således inte haft någon 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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	5	3	3
Förvaltningsfastigheter	107 264	95 248	99 611
Tomträtter	2 736	2 736	2 736
Inventarier och installationer	35	20	34
Derivatinstrument	3 176	5 360	4 277
Övriga långfristiga fordringar	493	511	548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>113 709</b>	<b>103 877</b>	<b>107 209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	116	689	534
Övriga kortfristiga fordringar	1 372	1 838	1 557
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 488</b>	<b>2 528</b>	<b>2 091</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel	4 665	5 387	3 677
<b>Summa likvida medel</b>	<b>4 665</b>	<b>5 387</b>	<b>3 677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 153</b>	<b>7 915</b>	<b>5 768</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>119 862</b>	<b>111 792</b>	<b>112 976</b>

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	57 955	48 329	50 292
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	31 749	31 873	31 603
Derivatinstrument	1 263	2 378	2 210
Uppskjuten skatt	15 193	13 177	13 842
Långfristig skuld finansiell leasing	2 736	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	946	808	924
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 887</b>	<b>50 972</b>	<b>51 315</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	4 681	5 655	5 487
Derivatinstrument	20	49	147
Övriga kortfristiga skulder	5 319	6 787	5 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 020</b>	<b>12 491</b>	<b>11 369</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>61 907</b>	<b>63 463</b>	<b>62 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>119 862</b>	<b>111 792</b>	<b>112 976</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid tredje kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 107 264 Mkr, en ökning med 7 653 Mkr och 7,7 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upp- arbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 7 980 Mkr (1 585). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 1 937 Mkr (2 241) och försäljningar om 2 293 Mkr (5) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 29 Mkr (3).

Under de två första kvartalen 2021 såldes byggnaden Niagara 2 och fastigheten Näsby 34:24 till Intea Fastigheter samt fastigheten Kronåsen 1:15 till Hemsö. Under tredje kvartalet 2021 har fastighetsmarknaden i sin helhet gynnats av bättre konjunktur, den stora tillgången av kapital och återgången till ett läge med färre restriktioner och ökad rörlighet. Segmentet samhällsfastigheter, vilket utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd, har fortsatt utvecklats starkt 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.

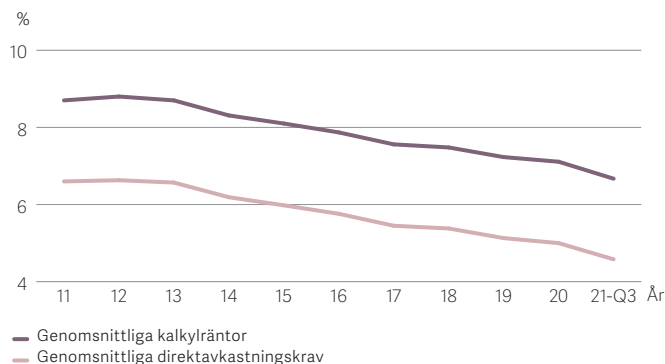
Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6 procent i perioden (5,1).

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 tillförlit-

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30 SEPTEMBER 2021 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade räntekostnader)

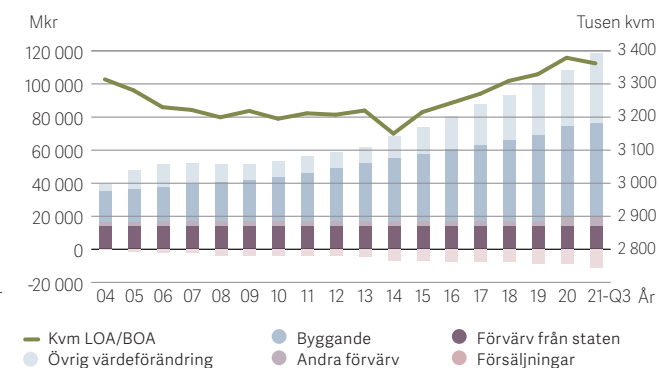
Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	99 611	91 424	91 424
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 937	2 241	2 872
+ Förvärv	—	—	2 179
– Försäljningar	-2 264	-2	-2
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>7 980</b>	<b>1 585</b>	<b>3 138</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	6 574	—	1 828
Varav övrig värdeförändring	1 406	1 585	1 310
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>107 264</b>	<b>95 248</b>	<b>99 611</b>

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



ligheten att vi är inom 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 +/- 5 363 till 10 726 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

## FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA OCH BOA



## FINANSIERING

Kreditspreadar har under kvartalet bibehållits på en låg nivå till följd av centralbankernas stora värdepappersköp och fortsatt återhämtning i ekonomin. Bekräftade kreditfaciliteter i bank är oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr. Samtliga dessa var outnyttjade per sista september. Kreditfaciliteterna samt stabila hyresinbetalningar i kvartalet och fastighetsförsäljningar tidigare under året har bidragit till en god likviditet i Akademiska Hus. Finansieringsbehovet har därför varit mycket begränsad och inga obligationsemissioner har genomförts under kvartalet. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har bibehållits under kvartalet.

Nettolåneskulden uppgick per sista september till 33 437 Mkr, vilket motsvarar en minskning med 2 031 Mkr sedan årsskiftet. Soliditeten uppgick till 48,4 procent (43,2).

## NETTOLÅNESKULD

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 429	-37 528	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-1 860	-3 657	-2 439
Likvida medel	4 665	5 387	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	187	375	385
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-33 437</b>	<b>-35 422</b>	<b>-35 468</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista september 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 det tredje kvartalet. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista september 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

	Räntebindning, år, sep 2021	Räntebindning, år, dec 2020	Kapitalbindning, år, sep 2021	Kapitalbindning, år, dec 2020
Grundportfölj	5,7	4,4	7,2	7,8
Lång portfölj	20,2	19,9	20,2	19,9
<b>Total portfölj</b>	<b>8,0</b>	<b>7,1</b>	<b>9,5</b>	<b>9,9</b>

År	Räntebindning, Mkr	Kapitalbindning, Mkr
2021	13 818	2 771
2022–2026	10 471	14 493
2027–2031	4 390	4 520
2032–2036	525	1 101
2037–2041	3 976	4 573
2042–2046	730	5 131
2047–2051	505	1 827
<b>TOTAL</b>	<b>34 415</b>	<b>34 415</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp.

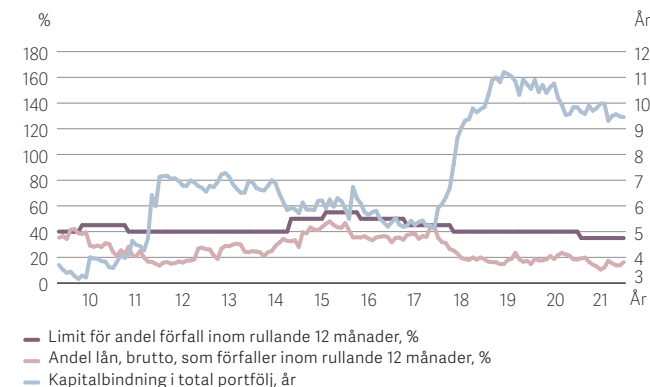
## SAMMANSTÄLLNING ÖVER FINANSIELLA RISKER OCH MANDAT

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2021-09-30
<b>Refinansieringsrisk</b>		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	16,3%
<b>Ränterisk</b>		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	5,7
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	15,6%
andel realränteportfölj	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



## 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 16 300 Mkr varav cirka 6 100 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Planerade projekt har ökat med cirka 1 800 Mkr sedan årsskiftet till följd av två nya studentbostadsprojekt i Umeå och Lund samt ett större projekt i Umeå. Projektet KI Residence med student- och forskarbostäder i Stockholm har färdigställt under Q3. Bland de beslutade och planerade projekten avser nu fyra studentbostäder med en sammanlagd projektram uppgående till cirka 2 300 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2021-09-30	2020-12-31
Beslutade projekt	10 000	9 400
Planerade projekt	6 300	4 500
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>16 300</b>	<b>13 900</b>
varav redan investerat i pågående projekt	- 6 100	-4 900
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>10 200</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.

## GÖTEBORG – HANDELSHÖGSKOLAN

Akademiska Hus bygger en ny byggnad vid Handelshögskolan i Göteborg. Byggnaden planeras att stå klar under 2025 och gör det då möjligt för fakulteten att expandera och utveckla sin utbildning och forskning inom ekonomi och juridik. Som en del i projektet står återbruk av material med hög klimatpåverkan i fokus.



## BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Utbildning	2 864	92	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	30	Guld	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	56	Silver	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	33	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	15	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	65	—	19 000	2023-Q1	Lunds univeristet
A-, B- och E-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	320	3	—	—	2024-Q1	Luleå Tekniska universitet
Retzius	Stockholm	Laboratorium	139	38	—	—	2022-Q1	Akademiska Hus
C-huset i Luleå	Luleå	Utbildning	122	78	—	—	2022-Q1	Luleå Tekniska universitet
Astrid Fagreus Lab	Stockholm	Laboratorium	103	30	—	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	8	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 512					
<b>Totalt</b>			<b>10 000</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–sep 2020	—	—	—	—	3 474	3 474
<b>EGET KAPITAL 2020-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>44 158</b>	<b>48 329</b>
Summa totalresultat, okt–dec 2020	—	—	—	-3	1 966	1 963
<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–sep 2021	—	—	67	—	9 738	9 805
<b>EGET KAPITAL 2021-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>67</b>	<b>-102</b>	<b>53 720</b>	<b>57 955</b>

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–sep	2020 jan–sep	2020 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	11 725	4 388	6 869
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-8 714	-1 449	-2 966
Betald skatt	-341	-309	-315
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>2 670</b>	<b>2 630</b>	<b>3 588</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	200	-187	6
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	120	490	805
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>2 990</b>	<b>2 933</b>	<b>4 399</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 835	-2 162	-2 770
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2 166	4	4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-14	-7	-25
Förvärv av andelar i koncernbolag	—	—	-802
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	54	-6	-46
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>371</b>	<b>-2 171</b>	<b>-3 639</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	7 731	13 410	15 327
Återbetalning av lån	-7 751	-11 975	-13 148
Amortering av lån vid förvärv	—	—	-1 075
Betald ränta	-266	-289	-430
Realiserade derivat samt CSA	55	1 047	-189
Utbetald utdelning	-2 142	-1 905	-1 905
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 373</b>	<b>288</b>	<b>-1 420</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>988</b>	<b>1 050</b>	<b>-660</b>
Likvida medel vid periodens ingång	3 677	4 337	4 337
Likvida medel vid periodens slut	4 665	5 387	3 677



# Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 670 Mkr (2 630). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 835 Mkr (2 162).

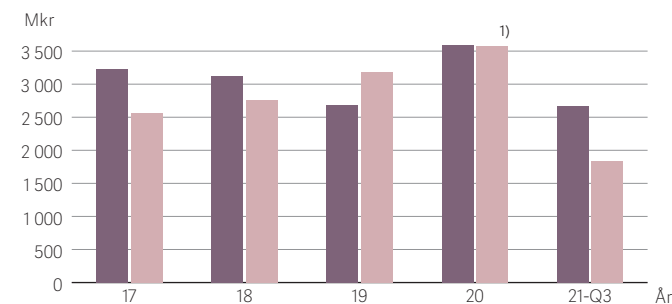
Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 371 Mkr (-2 171). Detta beror huvudsakligen på fastighetsförsäljningar av Niagara 2 och Näsby 34:24 i Kristianstad och Kronåsen 1:15 som inbringade 2 166 Mkr.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 373 Mkr (288). Förändringen jämfört med samma period föregående år avser till störst del minskad netto-upplåning. Totalt uppgick årets kassaflöde till 988 Mkr (1 050).

## KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2017 - sep 2021 till 15 288 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 896 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 provas 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. Motpartsriske exponering vid handel i finansiella derivatinstrument hanteras genom s.k. CSA-avtal. Med CSA-avtal utbyts säkerheter motsvarande undervärde i derivatkontrakt ömsesidigt mellan derivatmotparterna och Akademiska Hus, varigenom motpartsriske exponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsriske exponeringen bedöms vara begränsad. Kreditrisken gällande bolagets kundfordringar bedöms vara fortsatt låg då våra kunder huvudsakligen består av universitet och högskolor vilka 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 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, och

inga obligationsemissioner har därför genomförts. Bekräftade kreditfaciliteter i bank och stabila hyresinbetalningar har bidragit till en fortsatt god likviditet under det tredje 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 2021-09-30

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	65	487	0,5	-65	-487	-0,5
Vakanser	-60	-918	-0,9	60	918	0,9
Driftkostnader	-9	-111	-0,1	9	111	0,1
varav mediaförsörjning	-6	-55	-0,1	6	55	0,1
Kalkylränta		-6 818	-6,4		7 583	7,1
Direktavkastningskrav		-10 099	-9,4		16 214	15,1

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 632	1 588	4 978	4 781	6 414
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-474	-446	-1 541	-1 350	-2 004
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 158</b>	<b>1 142</b>	<b>3 437</b>	<b>3 431</b>	<b>4 410</b>
Centrala administrationskostnader	-11	-13	-45	-44	-60
Utvecklingskostnader	-10	-7	-31	-25	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-372	-367	-1 153	-1 126	-1 594
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>765</b>	<b>755</b>	<b>2 208</b>	<b>2 236</b>	<b>2 717</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	-1 132	—	—	—	24
Ränteintäkter	11	13	22	39	48
Räntekostnader	-112	-161	-335	-406	-531
Värdeförändring finansiella instrument	128	-117	506	-254	-192
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	448
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-340</b>	<b>490</b>	<b>2 401</b>	<b>1 615</b>	<b>2 514</b>
Skatt	56	-104	-505	-342	-530
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-284</b>	<b>386</b>	<b>1 896</b>	<b>1 273</b>	<b>1 983</b>

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 Helår
Periodens resultat	-284	386	1 896	1 273	1 983
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	50	—	76	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-6	—	-9	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	—	—
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-240</b>	<b>386</b>	<b>1 963</b>	<b>1 273</b>	<b>1 983</b>

# Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	5	3	3
Förvaltningsfastigheter	48 410	46 364	46 507
Inventarier och installationer	34	20	34
Andelar i koncernföretag	1	1	826
Derivatinstrument	3 176	5 360	4 277
Övriga långfristiga fordringar	494	511	548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 120</b>	<b>52 258</b>	<b>52 194</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	1 022
Derivatinstrument	116	689	534
Övriga kortfristiga fordringar	1 372	1 839	1 547
Kassa och bank	4 665	5 387	3 676
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 153</b>	<b>7 915</b>	<b>6 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 273</b>	<b>60 172</b>	<b>58 974</b>

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 891	6 360	7 070
Obeskattade reserver	3 933	4 380	3 933
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån	31 749	31 873	31 603
Derivatinstrument	1 263	2 378	2 210
Uppskjuten skatt	2 473	2 235	2 252
Övriga långfristiga skulder	571	451	558
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 056</b>	<b>36 937</b>	<b>36 623</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Lån	4 681	5 655	5 487
Derivatinstrument	20	49	147
Övriga kortfristiga skulder	6 692	6 790	5 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 393</b>	<b>12 494</b>	<b>11 347</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>47 449</b>	<b>49 431</b>	<b>47 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 273</b>	<b>60 172</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 4 978 Mkr (4 778). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Fastigheter har under perioden sålts för 841 Mkr (5) vilket medför en realisationsförlust om -127 Mkr (2). Resultatet före finansiella poster var 2 208 Mkr (2 236). Resultat efter skatt blev 1 896 Mkr (1 273).

## 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 14 Mkr (7) och i fastigheter till 1 885 Mkr (2 162).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 891 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 27 oktober 2021

Caroline Arehult  
*Verkställande direktör*

# Revisorns granskningsrapport

Akademiska Hus AB org nr 556459-9156

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

## SLUTSATS

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

Göteborg 27 oktober 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
*Auktoriserad revisor*

# Noter

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell 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–sep	2020 jan–sep	2020 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-253	-292	-386
Räntenetto derivat	-18	-37	-53
Övriga räntekostnader	-42	-37	-44
Aktiverade räntekostnader projekt	52	78	102
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-262</b>	<b>-289</b>	<b>-381</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	643	-261	-122
-realiserade	-183	-35	-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	46	42	-18
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>506</b>	<b>-254</b>	<b>-192</b>
Tomträtsavgäld	-63	-66	-84
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>182</b>	<b>-608</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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 429	-37 528	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-1 860	-3 657	-2 439
Likvida medel	4 665	5 387	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	187	375	385
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-33 437</b>	<b>-35 422</b>	<b>-35 468</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-30 317</b>	<b>-31 702</b>	<b>-32 021</b>

### Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

### Räntetäckningsgrad

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

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

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens 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

Bokslutskommuniké 2021	februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 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