

Starkt resultat och över 100 miljarder i fastighetsvärde

Sänkta avkastningskrav inom segmentet samhällsfastigheter gör att Akademiska Hus för första gången har ett fastighetsvärde över 100 miljarder kronor. Bolaget ökar också sitt driftöverskott i jämförelse med föregående år och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 5.**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Styrelsen för Akademiska Hus har utsett Caroline Arehult till ny verkställande direktör. Hon efterträder Kerstin Lindberg Göransson, som lämnar sitt uppdrag under hösten. Caroline kommer senast från rollen som vd på Hemfosa. Hon har goda insikter i Akademiska Hus verksamhet då hon arbetade i bolagets styrelse under ett år.
- Akademiska Hus har sålt fastighetsbeståndet i Kristianstad och byggnaden Niagara i Malmö till Intea Fastigheter. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,6 miljarder kronor. Intea tillträdde den 15 mars.
- Akademiska Hus satsar 529 miljoner kronor i en ny byggnad vid Handelshögskolan i centrala Göteborg. Byggnaden gör det möjligt för fakulteten att expandera och utveckla sin utbildning och forskning inom ekonomi och juridik. Projektet innebär också att en av Västlänkens stationsuppgångar integreras i den nya byggnaden.
- Akademiska Hus ökar satsningen på solceller vid Karlstads universitet genom att installera tre nya anläggningar som tillsammans kommer att generera cirka 435 000 kWh miljövänlig el varje år. Satsningen är en viktig del i Akademiska Hus arbete för att uppnå en nollvision för sitt klimatavtryck.
- Bygget av Natrium i Göteborg pågår för fullt men redan nu står det klart att miljardprojektet får högsta möjliga hållbarhetsbetyg i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Natrium kommer att samla stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten vid Göteborgs universitet under samma tak och skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling inom life science på Medicinareberget.
- Under kvartalet har Akademiska Hus valt att avsluta den kortfristiga ratingen, P-1, från Moody's, eftersom det inte längre bedöms motiverat med två kortfristiga ratingar. Ratingen bekräftades senast i december 2020. Ratingen från S&P (AA, A-1+, K-1) kvarstår oförändrad.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Perioden januari – mars

- Hyresintäkterna uppgick till 1 672 Mkr (1 538).
- Driftöverskottet uppgick till 1 227 Mkr (1 106), vilket i ett jämförbart bestånd motsvarar en ökning med 1,7 procent.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 084 Mkr (970).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 433 Mkr (171).
- Räntenettot uppgick till -99 Mkr (-92) och värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 513 Mkr (-217).
- Resultatet före skatt uppgick till 3 030 Mkr (923) och periodens resultat till 2 580 Mkr (731).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 827 Mkr (719).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver, uppgick till 5,1 procent (5,0) för de senaste 12 månaderna.



Detta är Akademiska Hus

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

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

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

KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 93 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt är per 31 mars 10,5 år (10,5 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,2 år

(6,5 vid årsskiftet). Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,4 vid årsskiftet) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta, exklusive fastigheter som ska rivas, uppgår till 3,6 procent (3,6 vid årsskiftet). Den relativt låga vakansen beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

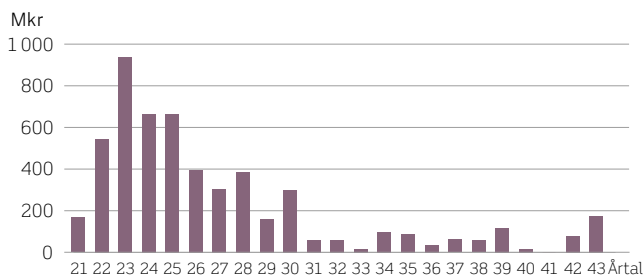
LÅNGSIKTIG FINANSIERING

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

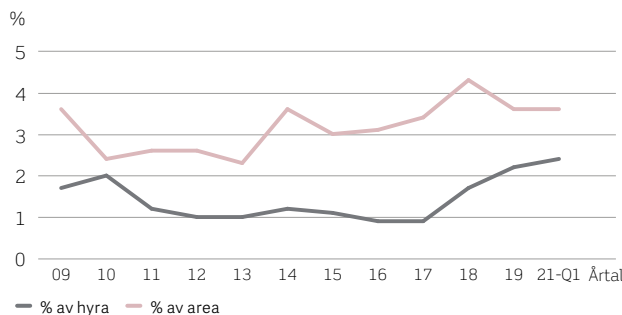


Vi har en långsiktig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2021 jan–mars	2020 jan–mars	Rullande 12 mån apr 20–mars 21	2020 helår	2019 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 696	1 576	6 538	6 418	6 217
Driftöverskott, Mkr	1 227	1 106	4 605	4 485	4 160
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	1 084	970	4 034	3 920	3 589
Finansiella nyckeltal					
Soliditet	46,6	43,2	46,6	44,5	44,5
Avkastning operativt kapital, %	*	*	10,5	9,0	10,3
Avkastning eget kapital, %	*	*	14,2	11,1	12,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	810	768	679
Belåningsgrad, %	32,5	37,7	32,5	35,6	36,0
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	5,1	5,0	5,0
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	4,8	4,7	4,6
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	100 293	92 313	100 293	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.

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

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.



Våra sex största orter

Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten	Marknadsandel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Stockholm	49 Mdkr 995 000 kvm	Stockholms universitet Karolinska Institutet KTH	Lund	8 Mdkr 359 000 kvm	Lunds universitet
Uppsala	17 Mdkr 607 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna	Umeå	4 Mdkr 239 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Göteborg	10 Mdkr 368 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers	Linköping	4 Mdkr 234 000 kvm	Linköpings universitet

● Akademiska Hus ● Övriga

Källa: Andel 2020, Ekonomistyrningsverket

VÅRT KLIMATARBETE

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 affärs-

modeller 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 klimattransformation 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 förhållningssätt 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

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Stabilt läge trots pandemin

Aktiviteten på våra campusområden är fortfarande begränsad men med gällande prognoser vad gäller vaccinationstakt så kan vi nu börja hoppas på en försiktig återgång mot mer normal tillvaro till hösten. Frågor som handlar om hur framtidens campus ska se ut för att fortsätta vara en attraktiv plats är högaktuella och de flesta är överens om att den snabba omställningen mot distansundervisning och digitala arbetsätt kommer att ge långsiktiga effekter, även om det är osäkert på vilket sätt och i vilken grad de blir bestående. En rad samarbeten pågår därför med olika lärosäten, dels utifrån det ökade fokuset på klimatfrågan, men också på hur lokaler och ytor ska användas och på hur framtidens lärandemiljöer ska utformas. Vi har också genomfört en rad digitala seminarier om dessa frågor som finns att se i efterhand via vår hemsida.

Starkt resultat och över 100 miljarder i fastighetsvärde

Vi ser att sänkta avkastningskrav inom segmentet samhällsfastigheter bidrar till ökade värderingar. I den svenska fastighetsmarknaden står sig de segment med säkra kassaflöden som bostäder och samhällsfastigheter fortfarande väl men vi ser också en ökad efterfrågan på logistikfastigheter, säkerligen en effekt av pandemin. Vid årsskiftet var vårt bedömda marknadsvärde 99,6 miljarder. Under första kvartalet har vi investerat cirka 800 miljoner kronor men också sålt vårt fastighetsbestånd i Kristianstad samt byggnaden Niagara i Malmö. Därutöver uppgår kvartalets värdeförändring till 1,4 miljarder vilket sammantaget gör att vårt fastighetsvärde för första gången överstiger 100 miljarder kronor.

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 föregående år och uppgick till 1 227 Mkr (1 106) och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats till 1 084 Mkr (970).

Fortsatt god likviditet och nya investeringar

Trots att pandemin ännu pågår har centralbankernas påtagliga närvaro i de finansiella marknaderna bidragit till en fortsatt stabilisering. Vår likviditet är fortsatt god och efterfrågan på våra obligationer har varit stor. Under kvartalet har vi emitterat 1,7 miljarder i den svenska obligationsmarknaden.

I februari togs investeringsbeslutet avseende genomförandet av en ny byggnad för Handelshögskolan vid Göteborgs universitet för 529 miljoner kronor. Några veckor senare genomfördes ett digitalt första spadtag för projektet som innefattar en uppgång från den nya Västlänkenstationen och har ett starkt fokus på återbruk och cirkularitet när en del av en äldre byggnad revs för att bereda plats för den nya byggnaden. Handelshögskolan i Göteborg är ett av flera stora projekt som pågår och planeras de närmaste åren i centrala Göteborg. För att Göteborgs universitet (GU) ska kunna fortsätta att vara ett attraktivt cityuniversitet som bidrar till att utveckla kunskapsstaden Göteborg krävs långsiktig plane-

ring. Vi har därför tillsammans med GU och Higab, som också är en stor fastighetsägare för GU, tagit fram en utvecklingsplan för den fysiska utvecklingen, som finns att läsa på vår hemsida.

Utveckling som stärker campus

Digitaliseringen av campus och fastigheter fortsätter i hög takt. För att dra nytta av andras insikter och kunskap, men även för att dela med oss av våra erfarenheter och vår data från fastigheterna, har vi gått med i ett Vinnovafinansierat projekt på Chalmers, Digital Twin Cities, där 31 svenska och internationella partners ska utveckla konceptet digitala tvillingar för en framtida hållbar stadsutveckling. Det är ett spännande steg i vår digitala resa!

Det händer spännande saker i fler delar av landet. Vi har ökat satsningen på co-working i Umeå och det nyöppnade A Working Lab Universum expanderar redan med ytterligare 500 kvadratmeter mitt på Campus Umeå och flyttar in lagom till terminsstarten i höst. Vi har också tecknat ett samverkansavtal med Umeå universitet för att stärka vårt redan goda samarbete ytterligare. Det handlar om att uppnå ett ännu mer hållbart campus där människor mår och presterar bra och där till exempel gröna miljöer och inkluderande mötesplatser kommer att bli ännu viktigare att utveckla framöver.

Hållbara satsningar

Investeringar i solceller är en viktig del för att vår nollvision om klimatavtryck ska bli verklighet. Den senaste satsningen är tre nya anläggningar vid Karlstads universitet som kommer att ge 435 000 kWh el per år, och sammantaget producerar vi nu årligen cirka 6 miljoner kWh förnybar energi över hela landet.

Miljardbygget Natrium på Medicinareberget i Göteborg pågår för fullt, men redan nu har projektet fått högsta möjliga hållbarhetsbetyg och når Miljöbyggnad guld, trots att byggnaden till stor del kommer att innehålla avancerade laboratoriemiljöer och en flexibel lokalutformning.

Alla de projekt och utvecklingsinitiativ vi driver, samtidigt som vi i vardagen anpassar oss efter omständigheterna och levererar bra lokaler, ger oss goda förutsättningar att även framöver bidra till attraktiva, hållbara och framtidsinriktade campusområden som stärker de svenska lärosätena.



Kerstin
Lindberg Göransson

Verkställande direktör

OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

Fortsatt stabil fastighetsmarknad

OMVÄRLDEN

Framstegen med vaccinationer har bidragit till en ökad optimism under årets första kvartal, men skillnaden mellan länder är stor. Storbritannien och USA har kommit förhållandevis långt medan vaccinationstakten inom eurozonen och Sverige har varit lägre. I Europa har en tredje våg svept in och det har medfört fortsatta eller återinförda nedstängningar vilket hämmar den ekonomiska återhämtningen. I USA har ett finanspolitiskt stimulanspaket på 1 900 miljarder dollar beslutats, och president Biden har också presenterat ett förslag till stora infrastruktursatsningar för kommande år. Stimulanserna och framstegen med vaccinationer har medfört betydligt uppreviderade tillväxtprognoser för USA, men även gett upphov till en viss oro för överhettning i den amerikanska ekonomin.

Den svenska ekonomin har visat motståndskraft mot pandemins effekter men hämmas av fortsatta restriktioner, vilket slår hårdast mot delar av tjänstesektorn. I samband med uppreviderade BNP-prognoser i vår omvärld har även svenska tillväxtutsikter förbättrats. Konjunkturinstitutet uppskattar att svensk ekonomi växer med 3,7 procent under 2021.

FINANSIELLA MARKNADER

Förbättrade tillväxtutsikter i USA har medfört stigande långräntor och förväntningar om tidigarelagda räntehöjningar från den amerikanska centralbanken (Federal Reserve, Fed). Europeiska och svenska räntor har också stigit, även om uppgången inte har varit lika stor som i USA där en tioårig statsobligationsränta stigit med ca 80 räntepunkter under kvartalet. Fed har tagit ränteuppgången med ro och ser att önskvärda förbättrade ekonomiska utsikter ligger bakom ränteuppgången. Den europeiska centralbanken (ECB) ser däremot större risker med en fortsatt ränteuppgång som kan hämma återhämtningen i den europeiska ekonomin. De har signalerat att utvecklingen av långräntor bevakas och att åtgärder kan vidtas om uppgången blir för kraftig. Från Riksbankens sida uttrycks ingen oro kopplad till ränteuppgången, och i Sverige, liksom i USA, kommer inflationen tillåtas överskjuta målet på 2 procent, efter en lång period av inflationstakt som legat lägre än målet.

FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden har fått en stark start under årets inledande kvartal drivet av förbättrade tillväxtutsikter i takt med framsteg med vaccinationer. Efterfrågan på bostäder, logistik och samhällsfastigheter är fortsatt hög med bättre förutsättningar medan kontor handlas till oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet. Transaktionsvolymen för det första kvartalet summeras till 43,9 miljarder kronor vilket är 2,5 miljarder kronor eller 6 procent högre jämfört med

första kvartalet 2020. Bostäder stod för 26 procent av volymen följt av logistik/industri om 23 procent och samhällsfastigheter om 15 procent. Andelen kontor uppgick enbart till 11 procent vilket är ovanligt lågt då kontor och bostäder vanligtvis är de mest omsatta segmenten. Att logistik/industri gått om beror delvis på ökad e-handel under pandemin samt en enskilt stor transaktion om cirka 5 miljarder kronor, medan ägare av kontorsfastigheter är avvaktande i hopp om bättre marknad efter pandemin.

Hyresnivåerna på moderna kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö är oförändrade jämfört med föregående kvartal vilket tyder på en stabilisering av hyresmarknaden. Ökat distansarbete under pandemin leder dock fortsatt till att företag inom kontorsintensiva branscher ser 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, erbjuds i allt större utsträckning i stor- och regionstäder.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Marknaden för samhällsfastigheter är fortsatt stark och efterfrågan har ökat under kvartalet, i synnerhet i växande stor- och regionstäder. Befolkningsmängden i Sverige fortsätter att öka och det finns ett fortsatt stort investeringsbehov i offentlig sektor vilket ger ett högt tryck på projektmarknaden. Flera transaktioner under kvartalet visar på lägre direktavkastningskrav för fastigheter med inriktning på vård och omsorg, utbildning och rättsväsende. Investerare premierar objekt med längre återstående kontraktstid och där hyresgästen förväntas förlänga kontraktet.

Coronapandemin har, i kombination med ökade statliga utbildningssatsningar, lett till ett större inflöde av studenter till universitet och högskolor. Till vårens utbildningar ses ett rekordstort antal sökande och antagna med 12 respektive 10 procent fler sökande jämfört med våren 2020. När anmälan till årets sommarkurser stängde den 15 mars var det 46 procent fler sökande jämfört med föregående år. Fler utbildningsplatser har historiskt sett inneburit ett ökat lokalbehov men denna utveckling påverkas även av digitaliserings-trenden som medfört en högre grad 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 servicenivå, goda kommunikationsmöjligheter och ett integrerat näringsliv.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2021 jan–mars	2020 jan–mars	Rullande 12 mån apr 2020– mars 2021	2020 Helår
Hysesintäkter	1 672	1 538	6 398	6 264
Övriga förvaltningsintäkter	24	38	140	155
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 696	1 576	6 538	6 418
Driftkostnader	-294	-251	-894	-850
Underhållskostnader	-62	-75	-432	-445
Fastighetsadministration	-99	-102	-400	-403
Övriga förvaltningskostnader	-14	-42	-208	-236
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-469	-470	-1 933	-1 933
DRIFTÖVERSKOTT	1 227	1 106	4 605	4 485
Centrala administrationskostnader	-15	-17	-58	-60
Utvecklingskostnader	-7	-6	-41	-40
Ränteutgifter	6	12	42	48
Räntekostnader	-105	-104	-430	-429
Tomträttsavgälder	-21	-22	-84	-84
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	1 084	970	4 034	3 920
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 433	171	4 403	3 141
Värdeförändring finansiella instrument	513	-217	539	-192
RESULTAT FÖRE SKATT	3 030	923	8 976	6 869
Skatt	-451	-192	-1 687	-1 429
PERIODENS RESULTAT	2 580	731	7 289	5 440
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 580	731	7 289	5 440

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2021 jan–mars	2020 jan–mars	Rullande 12 mån apr 2020– mars 2021	2020 Helår
Periodens resultat	2 580	731	7 289	5 440
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	8	—	8	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-1	—	-1	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	—	—	—
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	-4	-3
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	7	0	4	-2
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 587	731	7 293	5 438
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 587	731	7 293	5 438

Kommentar: Rörelseresultat

FÖRSTA KVARTALET

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 084 Mkr (970). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 121 Mkr jämfört med föregående år vilket är en effekt av ökade intäkter och oförändrade kostnader. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 1,7 procent.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 433 Mkr (171), en ökning med 1 262 Mkr jämfört med föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,93 procent (5,00). Justering av avkastningskraven gjordes ej i första kvartalet 2020 beroende på det osäkra läget med anledning av pandemin. 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.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna har ökat med 134 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 1 672 Mkr (1 538).

Driftsättningar under 2020 och 2021 med effekt i perioden bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 18 Mkr och är framför allt hänförligt till Ångström Hus 1 i Uppsala och Albano, hus 3. Dessutom har förvärvet av Albanova i december 2020 påverkat intäkterna i kvartalet positivt med 26 Mkr.

Intäkter från hyresgäst Anpassningar ökar med 50 Mkr vilket är hänförligt till ny bedömning från och med andra kvartalet 2020. Därutöver påverkas hyresintäkterna med 16 Mkr beroende på att intäkter för parkering från och med 2021 redovisas under hyresintäkter. Hyresintäkterna har också påverkats positivt med 23 Mkr till följd av högre debitering av media, en effekt av ökad energianvändning samt stigande elpris.

I ett jämförbart bestånd ökar de avtalade hyresintäkterna med 2,3 procent jämfört med samma period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter minskar med 14 och uppgick till 24 Mkr (38) och är främst en följd av att parkeringsintäkter klassificerats om till hyresintäkter från och med 2021.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,4) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 159 Mkr på årsbasis (155 för 2020). Ett flertal diskussioner pågår med potentiella hyresgäster.

Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 121 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,6 procent (3,6) av vår totala uthyrningsbara area på 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under första kvartalet minskat med 34 000 kvadratmeter till följd av försäljning av vårt bestånd i Kristianstad och Malmö.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 30 Mkr och uppgick till 356 Mkr (326).

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och uppgick till 294 (251).

Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 196 Mkr (164), vilket motsvarar 168 kr/kvm (168) för de senaste tolv månaderna, och tillsyn och skötsel uppgår till 98 Mkr (87).

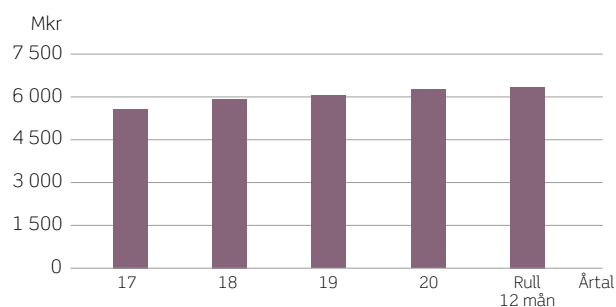
De ökade kostnaderna avseende mediakostnader avser främst högre förbrukning av fjärrvärme, en förbrukning som dock avspeglar ett så kallat normalår, samt ökade elpriskostnader. Samma kvartal 2020 var varmare än ett normalår.

Tillsyn och skötsel har ökat med 11 Mkr till följd av ökade kostnader för snöröjning i samband med det extrema väderläget i norra delen av Sverige i början av året.

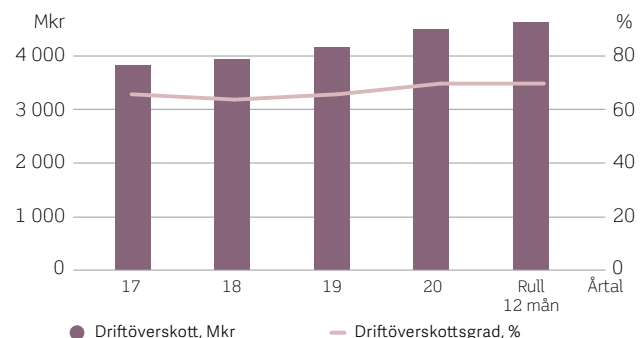
Underhållskostnaderna minskade med 13 Mkr och uppgick till 62 (75). De lägre underhållskostnaderna är hänförligt till lägre avhjälpande underhåll.

Övriga förvaltningskostnader har minskat med 28 Mkr och uppgick till 14 Mkr (42) till följd av lägre utredningskostnader samt engångskostnader 2020.

STABILA HYRESINTÄKTER



STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har minskat med 5 Mkr och uppgick till 114 Mkr (119). Utvecklingskostnader uppgick till 7 Mkr (6).

RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 99 Mkr (92) för kvartalet. Det motsvarar en räntesats på 1,37 procent (1,41), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 18 Mkr (23) ingår. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 21.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2021-01-01– 2021-03-31	2020-01-01– 2020-03-31	2020-01-01– 2020-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,19	1,25	1,31
Räntenetto ränteswappar, %	0,18	0,16	0,17
Räntenetto, %	1,37	1,41	1,48
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-6,28	1,63	0,59
Total finansieringskostnad, %	-4,91	3,05	2,07

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 513 Mkr (-217) vilket huvudsakligen kan förklaras av kraftigt stigande marknadsräntor och en brantare avkastningskurva under kvartalet, i kombination med att räntebindningen successivt har förlängts. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och ränteterminer) som huvudsakligen ingår 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.

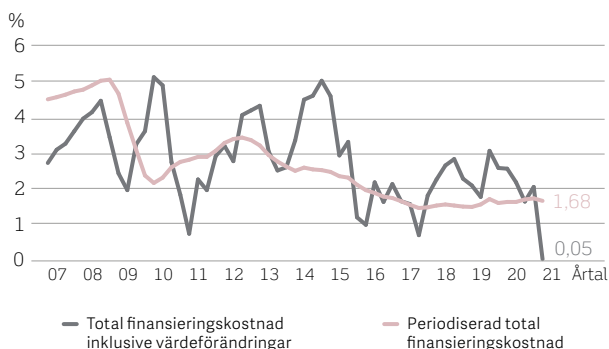
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

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.

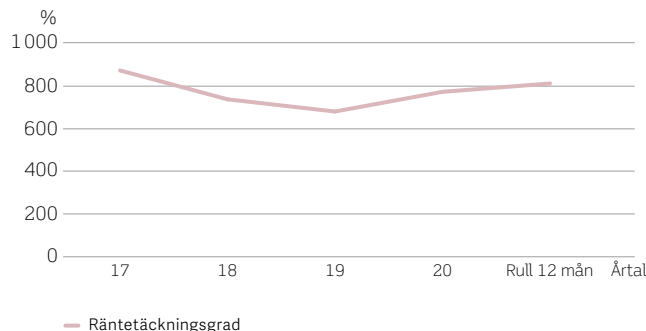
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,22 procent. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,68 procent per sista mars. 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, 810 procent (737), se diagram nedan.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD PÅ FORTSATT HÖG NIVÅ



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per den 31 mars 2021 uppgick resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 1 433 Mkr, en ökning med 1 262 Mkr jämfört med samma period 2020. Förändringen förklaras till 1 219 Mkr av sänkta avkastningskrav beroende på en positiv marknadsutveckling då osäkerheten på marknaden till följd av pandemin minskat. Under första kvartalet sänktes direktavkastningskrav och kalkylränta då marknaden för samhällsfastigheter utvecklats positivt. Vad gäller den övriga värdeförändringen uppgår den per 31 mars 2021 till 221 Mkr vilket är en ökning med 50 Mkr gentemot jämförelseperioden. Denna ökning är primärt hänförlig till förbättrat kassaflöde i Göteborgsregionen. Sammantaget ger detta en ökning i total marknadsvärdeförändring med 1 440 Mkr gentemot årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,93 procent (5,00).

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	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	4	3
Förvaltningsfastigheter	100 293	92 313	99 611
Tomträtt	2 736	2 736	2 736
Inventarier och installationer	39	20	34
Derivatinstrument	3 269	6 036	4 277
Övriga långfristiga fordringar	535	531	548
Summa anläggningstillgångar	106 875	101 641	107 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	93	901	534
Övriga kortfristiga fordringar	1 635	1 591	1 557
Summa kortfristiga fordringar	1 728	2 492	2 091
Likvida medel			
Likvida medel	4 862	5 766	3 677
Summa likvida medel	4 862	5 766	3 677
Summa omsättningstillgångar	6 590	8 259	5 768
SUMMA TILLGÅNGAR	113 465	109 900	112 976
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	52 879	47 491	50 292
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	32 635	30 332	31 603
Derivatinstrument	1 283	2 320	2 210
Uppskjuten skatt	13 932	12 680	13 842
Långfristig skuld tomträtt	2 736	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	925	775	924
Summa långfristiga skulder	51 511	48 843	51 315
Kortfristiga skulder			
Lån	3 656	6 153	5 487
Derivatinstrument	35	39	147
Övriga kortfristiga skulder	5 384	7 373	5 734
Summa kortfristiga skulder	9 075	13 566	11 369
Summa skulder	60 586	62 409	62 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 465	109 900	112 976

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 100 293 Mkr, en ökning med 682 Mkr och 0,7 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 440 Mkr (171). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 827 Mkr (719) och försäljningar om 1 585 Mkr (0). Under första kvartalet 2021 såldes byggnaden Niagara 2 samt fastigheten Näsby 34:24 till Intea Fastigheter.

Under första kvartalet 2021 har den rådande pandemin 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 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 4,93 procent jämfört med 5,00 procent per 2020-03-31. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen

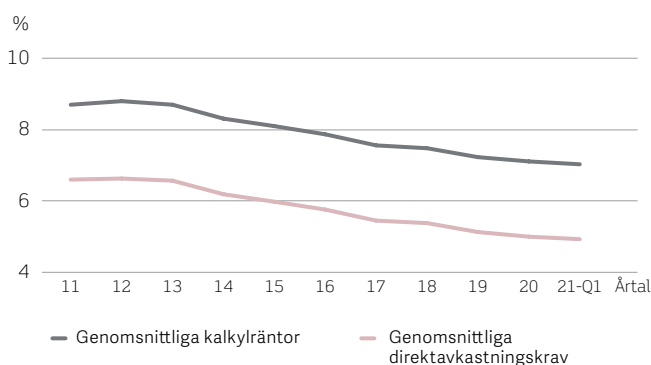
Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

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 +/- 5 015 till 10 029 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

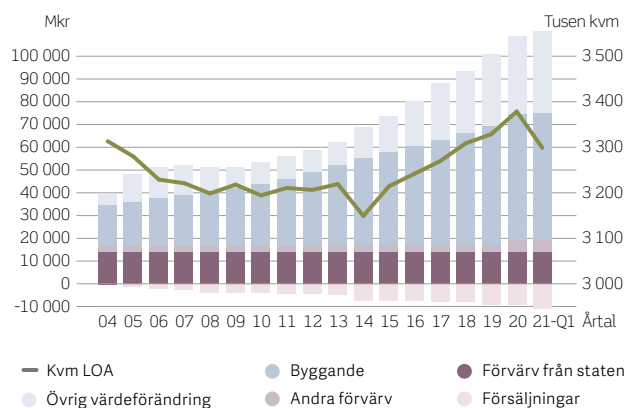
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2021 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET, MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	99 611	91 424	91 424
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	827	719	2 872
+ Förvärv	—	—	2 179
– Försäljningar	-1 585	—	-2
± Marknadsvärdeförändring	1 440	171	3 138
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 219	—	1 828
Varav övrig värdeförändring	221	171	1 310
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	100 293	92 313	99 611

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ACKUMULERADE VÄRDEUTVECKLING OCH ANTAL KVM LOA



FINANSIERING

Kreditspreadar har utvecklats stabilt under kvartalet och befinner sig fortsatt på en låg nivå till följd av centralbankernas stora värdepappersköp. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god under kvartalet och tre emissioner på totalt 1 700 Mkr har genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Löptiderna har varit 3-4 år samt 12 år.

Bekräftade kreditfaciliteter i bank har bibehållits på 6 000 Mkr. Samtliga dessa kreditfaciliteter var utnyttjade per kvartalsskiftet. Obligationsemissionerna, de bekräftade kreditfaciliteterna, stabila hyresinbetalningar samt fastighetsförsäljningar under kvartalet har bidragit till en mycket god likviditet i Akademiska Hus.

Nettolåneskulden uppgick per sista mars till 32 641 Mkr, vilket motsvarar en minskning med 2 826 Mkr under kvartalet. Det förklaras av en större kassa samt till viss del av omvärderingseffekter av bruttolåneskulden till följd av säkringsredovisning, se not 21 och 22 i årsredovisningen för 2020. Soliditeten uppgick per sista mars till 46,6 procent (43,2).

I början av 2017 kompletterades Akademiska Hus rating hos Standard & Poor's (AA, A-1+, K-1) med en kortfristig rating (P-1) från Moody's, vilken senast bekräftades i december 2020. Ratingen tilldelades även ECP-programmet i syfte att stötta den kortfristiga finansieringen. Efter fyra års gott samarbete har Akademiska Hus under kvartalet valt att avsluta ratingen hos Moody's, eftersom det inte längre bedöms motiverat med två kortfristiga ratingar. Ratingen från Standard & Poor's kvarstår oförändrad.

NETTOLÅNESKULD

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 291	-36 486	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-1 914	-4 481	-2 439
Likvida medel	4 862	5 766	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	702	381	385
Summa nettolåneskuld	-32 641	-34 819	-35 468

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per sista mars uppgick till 10 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 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 under kvartalet. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokerar ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan. Per sista mars uppgår räntebindningen i den totala portföljen till 8,1 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

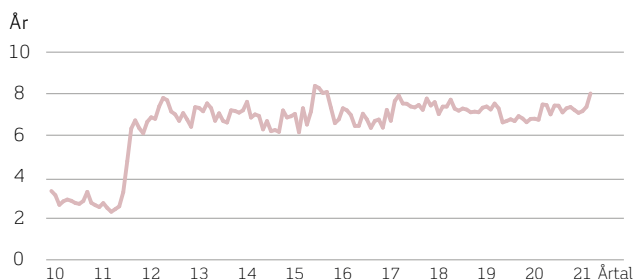
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, mars 2021	Ränte- bindning, år, dec 2020	Kapital- bindning, år, mars 2021	Kapital- bindning, år, dec 2020
Grundportfölj	5,5	4,4	7,8	7,8
Lång portfölj	19,7	19,9	19,7	19,9
Total portfölj	8,1	7,1	10,0	9,9

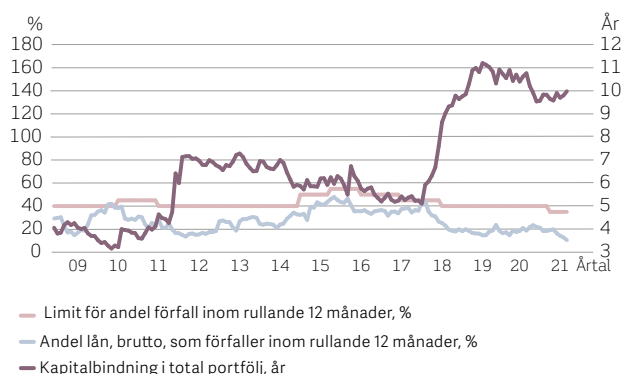
År	Ränte- bindning Mkr	Kapital- bindning Mkr
2021	12 884	3 587
2022-2026	10 497	13 411
2027-2031	5 040	4 521
2032-2036	525	1 101
2037-2041	3 976	4 580
2042-2046	730	5 131
2047-2051	505	1 827
TOTAL	34 157	34 157

I tabellen ovan visas nominella belopp.

RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



GENOMSNIITTLIG KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



PROJEKT

Projektportföljen avser investeringar under kommande år. Projekten återfinns i stor utsträckning i Stockholm och Göteborg och avser ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 14 400 Mkr varav cirka 5 600 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Inga större projekt har driftsatts under första kvartalet 2021.

Flera studentbostadsprojekt ingår i projektportföljen och ytterligare tillkommer framöver. Bland de beslutade och planerade projekten avser tre studentbostäder med en sammanlagd projektram uppgående till cirka 450 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2021-03-31	2020-12-31
Beslutade projekt	10 200	9 400
Planerade projekt	4 200	4 500
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 400	13 900
varav redan investerat i pågående projekt	-5 600	-4 900
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	8 800	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.

BESLUTADE PROJEKT

Projektamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	2 864	87	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	21	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	47	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Forum Medicum	Lund	Undervisning	821	16	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Undervisning	529	17	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	37	19 000	2022-Q2	Lunds univeristet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	90	15 500	2021-Q3	Karolinska Institutet
A-, B- och E-huset Luleå	Luleå	Undervisning	320	0	—	2024-Q1	Luleå Tekniska universitet
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	38	—	2022-Q1	Akademiska Hus
C-huset Luleå	Luleå	Undervisning	122	7	—	2022-Q1	Luleå Tekniska universitet
Astrid Fagreus Lab	Stockholm	Laboratorium	103	8	—	2023-Q1	Karolinska Institutet
Projekt under 100 Mkr			1 341				
TOTALT			10 200				



STOCKHOLM - CAMPUS ALBANO

Campus Albano ska bli ett vetenskapligt nav som knyter ihop universitetshuvudstaden Stockholm och bildar ett hållbart campus med utbildningsmiljöer för studenter och forskare. Här byggs också cirka 1 000 studentbostäder och lokaler för kommersiell service.

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	
EGET KAPITAL 2020-01-01	2 135	2 135	—	-99	42 589	46 760
Summa totalresultat, jan–mars 2020	—	—	—	—	731	731
EGET KAPITAL 2020-03-31	2 135	2 135	0	-99	43 320	47 491
Utdelningar ¹	—	—	—	—	-1 905	-1 905
Summa totalresultat, apr–dec 2020	—	—	—	-3	5 440	5 438
EGET KAPITAL 2020-12-31	2 135	2 135	—	-102	46 124	50 292
Summa totalresultat, jan–mars 2021	—	—	7	—	2 580	2 587
EGET KAPITAL 2021-03-31	2 135	2 135	7	-102	48 704	52 879

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

Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	3 030	923	6 869
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 192	-12	-2 966
Betald skatt	-109	-103	-315
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	729	808	3 588
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET¹			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-58	87	6
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-25	87	805
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	646	982	4 399
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-737	-696	-2 770
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	1 460	—	4
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-9	-2	-25
Förvärv av andelar i koncernbolag	—	—	-802
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	13	-27	-46
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	727	-725	-3 639
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	3 298	5 360	15 327
Återbetalning av lån	-3 550	-5 925	-13 148
Amortering av lån vid förvärv	—	—	-1 075
Betald ränta	-72	-64	-430
Realiserade derivat samt CSA	136	1 801	-189
Utbetald utdelning	—	—	-1 905
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-188	1 172	-1 420
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 185	1 429	-660
Likvida medel vid periodens ingång	3 677	4 337	4 337
Likvida medel vid periodens slut	4 862	5 766	3 677

Kommentar: Kassaflödesanalys

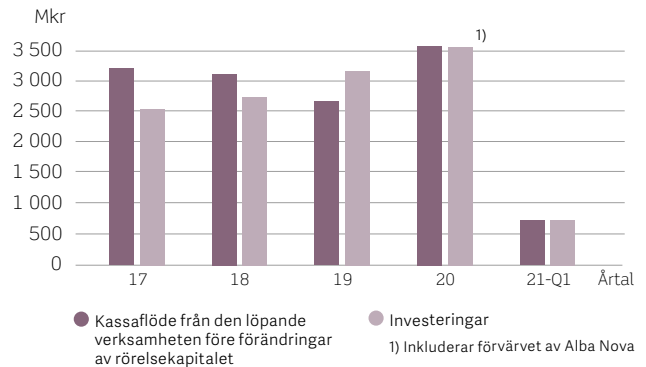
Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 729 Mkr (808). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 737 Mkr (696). Investeringsverksamhetens kassaflöde har ökat med 1 452 Mkr jämfört med motsvarande period 2020, vilket beror på fastighetsförsäljningar av Niagara 2 och Näsby 34:24 i Kristianstad som inbringade 1 460 Mkr.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -188 Mkr (1 172). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat i jämförelse med föregående år. Detta beror till största del på ett minskat inflöde av CSA-säkerheter till följd av lägre fordringar gentemot derivatmotparter

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2017 - mars 2021 till 13 347 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 798 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största del i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Riskhantering

Styrelsen tar varje år, i samband med strategiseminarier, ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsen följer dessutom löpande hur organisationen hanterar och utvärderar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen.

Pandemin har medfört att nya, digitala arbetssätt prövas vilket påverkar Akademiska Hus och våra kunder i grunden. En effekt av pandemin kan vara att utbildning i framtiden kan komma att bedrivas på ett förändrat sätt. Det kan innebära ett minskat lokalbehov bland lärosätena på sikt. Detta kan leda till att efterfrågan på de lokaler som Akademiska Hus tillhandahåller minskar vilket kan medföra en ökad risk för högre vakanser och lägre hyresintäkter.

Covid-19-pandemin medförde initialt en ökad volatilitet i finansiella marknader. Det finns en risk att det blir svårare och/eller förenat med högre kostnader för Akademiska Hus att erhålla finansiering. Centralbankernas åtgärder har bidragit till en förbättrad likviditetstillgång i finansiella marknader. Intresset för Akademiska Hus obligationer har varit stort, och under kvartalet genomförda emissioner, bekräftade kreditfaciliteter och hyresinbetalningar samt fastighetsförsäljningar har bidragit till en fortsatt god likviditet. Påverkan från covid-19-pandemin bedöms vara begränsad.

Akademiska Hus exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid handel med finansiella instrument. Exponeringen för motpartsrisk hanteras genom ett limitsystem baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid. Motpartsriske exponering vid handel i finansiella derivatinstrument hanteras genom s.k. CSA-avtal. Med CSA-avtal utbyts säkerheter motsvarande undervärde i derivatkontrakt ömsesidigt mellan derivatmotparterna och Akademiska Hus, varigenom motpartsriske exponeringen reduceras högst väsentligt. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker och påverkan på motpartsriske exponeringen bedöms vara begränsad. Kreditrisken gällande bolagets kundfordringar bedöms vara fortsatt låg då våra kunder huvudsakligen består av universitet och högskolor vilka till stor del finansieras av svenska staten. Covid-19-pandemin har inte påverkat vår bedömning av denna risk.

Trots den globala oron kring effekterna av covid-19 har Akademiska Hus klarat sig väl under krisen. Vi ser därmed ingen risk att bolagets förmåga att fortleva (going concern) har påverkats. Läs mer om Akademiska Hus väsentliga risker på sidorna 43-46 i årsredovisningen 2020.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2021-03-31

	Ökning med en procentenhet			Minskning med en procentenhet		
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	64	377	0,4	-64	-377	-0,4
Vakanser	-61	-799	-0,8	61	799	0,8
Driftkostnader	-9	-104	-0,1	9	104	0,1
varav mediaförsörjning	-5	-52	-0,1	5	52	0,1
Kalkylränta		-5 667	-5,7		6 250	6,2
Direktavkastningskrav		-8 309	-8,3		12 894	12,9

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 696	1 576	6 414
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-487	-489	-2 004
DRIFTÖVERSKOTT	1 209	1 087	4 410
Centrala administrationskostnader	-15	-17	-60
Utvecklingskostnader	-7	-6	-40
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-479	-339	-1 594
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	708	725	2 717
Resultat från andelar i dotterbolag	1 132	—	24
Räntetäkter	6	12	48
Räntekostnader	-123	-127	-531
Värdförändring finansiella instrument	513	-217	-192
Bokslutsdispositioner	—	—	448
RESULTAT FÖRE SKATT	2 236	393	2 514
Skatt	-457	-83	-530
PERIODENS RESULTAT	1 779	310	1 983

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2021 jan–mars	2020 jan–mars	2020 Helår
Periodens resultat	1 779	310	1 983
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	8	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	-1	—	—
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	7	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 786	310	1 983

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	3	4	3
Förvaltningsfastigheter	48 307	45 677	46 507
Inventarier och installationer	39	20	34
Andelar i koncernföretag	1 958	1	826
Derivatinstrument	3 269	6 036	4 277
Övriga långfristiga fordringar	535	531	548
Summa anläggningstillgångar	54 110	52 270	52 194
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	1 022
Derivatinstrument	93	901	534
Övriga kortfristiga fordringar	1 624	1 591	1 547
Kassa och bank	4 862	5 766	3 676
Summa omsättningstillgångar	6 578	8 259	6 780
SUMMA TILLGÅNGAR	60 689	60 528	58 974
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 856	7 302	7 070
Obeskattade reserver	3 933	4 380	3 933
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	32 635	30 332	31 603
Derivatinstrument	1 283	2 320	2 210
Uppskjuten skatt	2 396	2 201	2 252
Övriga långfristiga skulder	560	424	558
Summa långfristiga skulder	36 873	35 277	36 623
Kortfristiga skulder			
Lån	3 656	6 153	5 487
Derivatinstrument	35	40	147
Övriga kortfristiga skulder	7 337	7 376	5 713
Summa kortfristiga skulder	11 027	13 569	11 347
Summa skulder	47 900	48 845	47 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 689	60 528	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 1 696 Mkr (1 576). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 708 Mkr (725). Resultat efter skatt blev 1 779 Mkr (310).

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 9 Mkr (2) och i fastigheter till 809 Mkr (696).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 077 Mkr jämfört med 7 070 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 1 003,28 kronor (892,27) per aktie, totalt 2 142 Mkr.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Ett försäljningsavtal har tecknats med Hemsö avseende fastigheten Uppsala, Kronåsen 1:15. Fastigheten utgörs av 68 700 kvadratmeter mark samt byggnader om sammanlagt 36 600 kvadratmeter. Försäljningen sker till en köpeskilling som beräknas på ett fastighetsvärde om 714 miljoner kronor. Köparen tillträder fastigheten 1 juni 2021. Fastigheten säljs via en aktieöverlåtelse från helägda dotterbolaget Akademiska Hus Holding AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter rapportperiodens utgång varken i moderföretaget eller koncernen.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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 28 april 2021

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

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 upplýsningar 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–mars	2020 jan–mars	2020 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-88	-93	-386
Räntenetto derivat	-15	-12	-53
Övriga räntekostnader	-14	-9	-44
Aktiverade ränteutgifter projekt	18	23	102
Totalt räntenetto	-99	-92	-381
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	622	-333	-122
-realiserade	-153	-43	-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	45	158	-18
Totala värdeförändringar	513	-217	-192
Tomrättsavgäld	-21	-22	-84
Redovisat finansnetto	393	-331	-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	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 291	-36 486	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-1 914	-4 481	-2 439
Likvida medel	4 862	5 766	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	702	381	385
Summa nettolåneskuld	-32 641	-34 819	-35 468
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	29 397	30 658	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 utgång.

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 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-juni 2021	14 juli 2021
Delårsrapport januari-sep 2021	27 okt 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