

1 JANUARI – 31 MARS 2020

## Stabil verksamhet i osäkra tider

Akademiska Hus ökar sitt driftöverskott i jämförelse med föregående år och resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats något. Inom segmentet samhällsfastigheter, där i stort sett hela Akademiska Hus bestånd finns, är påverkan av covid-19-pandemin ännu begränsad. **Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3**

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- I februari gick startskottet för en ny byggnad som gör det möjligt för Göteborgs universitet att samla stora delar av sin verksamhet inom den naturvetenskapliga fakulteten på en och samma plats. Byggnaden, som fått namnet Natrium, blir också en viktig pusselbit för att fortsätta utvecklingen av Medicinareberget i Göteborg. Akademiska Hus investerar cirka 1,8 miljarder kronor i projektet som utöver en nybyggnation om 32 000 kvadratmeter även omfattar en ombyggnation av cirka 2 000 kvadratmeter av den befintliga Medicinarelängan.
- I mars delades priset Årets Bygge ut och vinnare blev återigen en byggnad uppförd av Akademiska Hus. I år gick priset till Studenthuset vid Linköping universitet –

Campus Vallas nya centrala nav som samlar samtliga servicefunktioner för studenter och ett modernt bibliotek på en och samma plats. Årets Bygge är samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda tävling, som lyfter fram exempel på det bästa byggsektorn presterar i kvalitet, samarbete i projektet, ekonomi och form under året.

- Akademiska Hus utökar satsningen på solceller vid Lunds universitet genom att installera en ny anläggning som kommer att generera 250 000 kWh miljövänlig el varje år. Satsningen är en viktig del i Akademiska Hus arbete för att uppnå en nollvision för sitt klimatavtryck. De nya solcellerna kommer att täcka en yta på drygt 1 300 kvadratmeter på taket till Kemicentrum Hus 1 och producera förnybar energi som motsvarar upp till 25 procent av byggnadens fastighetsel.
- Organisationen Håll Nollans arbetsmiljöpris uppmärksammar arbetsteam som har gjort skillnad gällande den absolut viktigaste frågan för bygg- och fastighetsbranschen – att alla ska komma hem friska och oskadda efter en arbetsdag. I mars stod det klart att Akademiska Hus tillsammans med NCC vinner priset för sitt omfattande säkerhetsarbete vid utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet, ett byggprojekt som uppförs åt Uppsala universitet och omfattar två tillbyggnader om 30 000 kvadratmeter.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari - mars

- Hysesintäkterna uppgick till 1 538 Mkr (1 533).
- Driftöverskottet uppgick till 1 106 Mkr (1 083), vilket i ett jämförbart bestånd motsvarar en ökning med 0,5 procent.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 970 Mkr (965).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 171 Mkr (1 049) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 0,2 procent (1,2).
- Total finansieringskostnad uppgick till -309 Mkr (-270) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -217 Mkr (-197).
- Resultatet före skatt uppgick till 923 Mkr (1 817) och periodens resultat till 731 Mkr (1 437).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 719 Mkr (829).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 5,0 procent (5,0) för de senaste 12 månaderna.



AKADEMISKA HUS

# Detta är Akademiska Hus

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

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

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

## KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför längre kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden på alla nytecknade kontrakt är för perioden 10,5 år (10 vid årsskiftet). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6 år (6 vid

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

## LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996 och den högsta kortfristiga ratingen på P-1 från Moody's sedan januari 2017. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning och vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

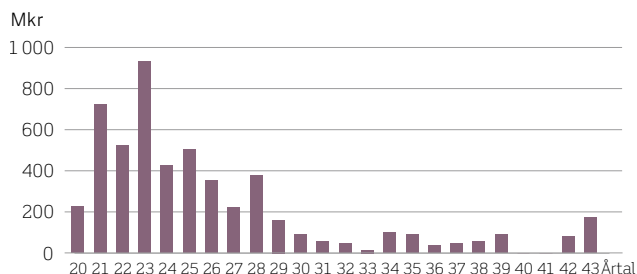
**P-1**

Moody's short term rating, december 19

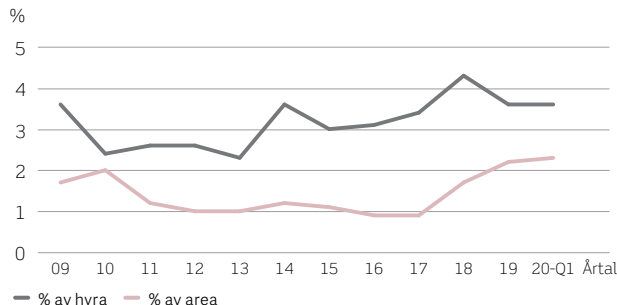
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook, september 19

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2020 jan–mars	2019 jan–mars	Rullande 12 mån. apr 19– mars 20	2019 helår	2018 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 576	1 574	6 219	6 217	6 117
Driftöverskott, Mkr	1 106	1 083	4 169	4 146	3 953
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	970	965	3 594	3 589	3 592
<b>Värden per 2020-03-31</b>					
Soliditet	43,2	44,0	43,2	44,5	45,8
Avkastning operativt kapital, %	*	*	8,8	10,3	9,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	10,4	12,2	11,2
Räntetäckningsgrad, %	*	*	671	679	736
Belåningsgrad, %	37,7	36,0	37,7	36,0	35,4
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	5,0	5,0	5,1
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	4,6	4,6	4,7
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	92 313	87 388	92 313	91 424	85 865

\*Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

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

### Ägarens finansiella mål:

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

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

# Fokus på kundleverans trots covid-19-utbrott

## Byggstart av miljardprojekt

I februari gick startskottet för Natrium – den 32 000 kvadratmeter byggnad som ska samla stora delar av Göteborgs universitets Naturvetenskapliga fakultet. Investeringen på 1,8 miljarder kronor är en del i satsningen på ett starkare life science-kluster på Medicinareberget i Göteborg.

## Prisade projekt och satsningar på hållbarhet

Studenthuset på Campus Valla i Linköping tilldelades det prestigefyllda priset Årets Bygge och samma dag fick vi också organisationen Håll Nollans arbetsmiljöpris tillsammans med NCC. Grunden för det priset var det omfattande säkerhetsarbetet vid utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet i Uppsala. Det gör mig stolt och glad att vårt enträgna kvalitetsarbete i våra processer ger resultat som uppmärksammas. På Campus Valla har det också varit premiär för självkörande bussar, ett regionalt samverkansprojekt där vi är en av flera parter. Syftet är att se hur elektrifierade och självkörande minibussar kan komplettera befintlig kollektivtrafik. Vårt deltagande i forsknings- och innovationsprojekt på campus runt om i Sverige är en viktig del i vår strategi för att klara våra klimatmål och våra åtaganden mot de globala hållbarhetsmålen. Ett gott exempel på vårt klimatarbete är vår utökade satsning på solceller vid Lunds universitet. Här installeras en ny anläggning med en kapacitet på 250 000 kWh/år. Vår årliga produktion av solenergi från anläggningar på våra campus uppgår nu till över 5 miljoner kWh/år och vi siktar mot en fördubbling av detta inom de närmaste åren.

## Begränsad påverkan på samhällsfastigheter

Världens marknader är till stora delar satta ur spel till följd av covid-19-utbrottet och för de flesta bolag är det svårt att överblicka de långsiktiga konsekvenserna av denna kraftiga inbromsning i samhällets alla delar. En försvårande faktor är naturligtvis osäkerheten kring hur länge pandemin kommer att vara. Inom segmentet samhällsfastigheter, där i stort sett hela vårt bestånd finns, är påverkan ännu begränsad. Akademiska Hus, med en kundbas som till stor del är offentligt finansierad, står sig i dagsläget bra både likviditets- och intäktsmässigt, men vi arbetar utifrån ett flertal tänkbara scenarier för att kunna agera på ett klokt sätt om krisen i samhället förvärras eller blir mycket långvarig.

När det gäller värderingen av vårt fastighetsbestånd gör vi under första kvartalet inga justeringar relaterade till förändrade avkastningskrav. Detta eftersom det är för tidigt att dra några slutsatser av hur covid-19 kommer att påverka värderingen av samhällsfastigheter i Sverige. Våra pågående byggprojekt har än så länge fortskridit enligt plan, men det finns uppenbara risker för framtida förseningar beroende på till exempel störningar i leverantörskedjor som ger försenade eller uteblivna materialleveranser eller personalbrist på byggena. För att höja vår beredskap att kunna hantera olika situationer beroende på omvärldsutvecklingen har vi ge-



Bildrättsinnehavare: Linköpings universitet

I år gick Årets Bygge till Studenthuset vid Linköpings universitet – Campus Vallas nya centrala nav som samlar samtliga servicefunktioner för studenter och ett modernt bibliotek på en och samma plats.

nomfört fördjupade riskanalyser för alla våra pågående och planerade projekt. Hittills ser vi ingen betydande påverkan på resultatet avseende covid-19. Driftöverskottet för perioden har ökat något i jämförelse med samma period förra året och uppgick till 1 106 Mkr (1 083). Resultatet före värdeförändringar och skatt har förbättrats något, 970 Mkr (965).

## Nya utmaningar på campus

Våra campusområden är sig inte lika just nu – studenterna lyser med sin frånvaro genom beslutet att all undervisning ska bedrivas på distans. Det har medfört stora utmaningar för lärosätena att snabbt ställa om sig på ett sätt som är att likna vid ett gigantiskt pilotprojekt. Sannolikt kommer denna snabba omställning till digital undervisning att innebära förändringar även på lång sikt. Kombinationen av den accentuerade klimatfrågan och en snabbare utveckling mot digitalisering bland lärosätena är starka drivkrafter för att effektivisera lokalanvändningen. Jag ser en trend mot att nybyggandet kommer att minska till förmån för effektivisering och ombyggnad av det redan befintliga beståndet, vilket kan skapa stora vinster både ekonomiskt och för klimatet. De tomma campusområdena har också inneburit att restauranger och service på området har tappat stora delar av sina intäkter. Vi för dialog med våra hyresgäster och har en rad åtgärder vi sätter in för att de ska få bättre förutsättningar att klara sig igenom krisen. Samverkan och att arbeta tillsammans för att möta utmaningar och finna lösningar har aldrig varit viktigare än nu.

När vi är på andra sidan av denna kris kommer satsningar på utbildning och forskning sannolikt att öka. Vårt bidrag till Kunskapsverige är att skapa förutsättningar för detta genom att tillhandahålla och utveckla bästa möjliga studie- och forskningsmiljöer som möter lärosätenas behov.

**Kerstin  
Lindberg Göransson**

Verkställande direktör

## OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

# Stark inledning på året men osäker fastighetsmarknad framöver

Årets första kvartal präglades av utbrottet av covid-19. Än så länge är påverkan begränsad på segmentet samhällsfastigheter.

## OMVÄRLDEN

Covid-19-pandemin har resulterat i en synkroniserad global utbuds- och efterfrågechock av sällan skådat slag. Finanspolitiska stimulanser har införts världen över i syfte att mildra de negativa konsekvenserna för både företag som har drabbats av kraftigt försvagad intjäning och hushåll till följd av varsel och permitteringar. I USA har storleken på stimulanserna vida överstigit motsvarande paket som lanserades vid finanskrisen 2008-2009. De samlade effekterna på global ekonomi är mycket svårbedömda, i synnerhet då osäkerheten gällande varaktigheten i gällande restriktioner är stor. Tillväxtprognoser är kraftigt nedjusterade, och i dagsläget prognostiserar Internationella valutafonden (IMF) att global tillväxt krymper med tre procent under 2020. Det förutsätter dock att pandemin når sin topp den närmaste månaden och att läget normaliseras under andra halvåret. Sveriges regering bedömer för närvarande att svensk BNP faller med ca fyra procent för helåret.

## FINANSIELLA MARKNADEN

Utöver börsfall på omkring 20 procent och lägre långräntor, där Sverige har följt internationell utveckling, har osäkerheten avseende magnituden och varaktigheten i restriktionerna medfört finansieringsmarknader med bristande funktionalitet och därmed stigande kreditspreadar. Som svar på den extraordinära utvecklingen har, förutom finanspolitiska, även penningpolitiska åtgärder vidtagits. De har varit av liknande dignitet som vid finanskrisen, men har implementerats betydligt snabbare. Den amerikanska centralbanken sänkte räntan med 1,50 procentenheter på två veckor i mars. Därutöver har ett antal krispaket lanserats som till stor del syftar till att återställa funktionaliteten i det finansiella systemet genom att tillse en tillförlitlig tillgång till likviditet. Såväl den europeiska centralbanken (ECB) som Riksbanken har infört liknande åtgärder. Obligationsköpsprogram har återinförts samt utökats, både vad gäller volym och vilka typer av värdepapper som kan köpas. För svensk del omfattar obligationsköpsprogrammet, som avser 2020, upp till 300 miljarder kronor, vilket motsvarar värdet av de totala obligationsköp som genomfördes under 2015-2017. Till skillnad från tidigare möjliggörs köp inte bara av statsobligationer, utan även kommun-, bostads-, företagsobligationer samt företagscertifikat. Dessutom har det gjorts möjligt för banker att låna till mer förmånliga villkor hos Riksbanken i syfte att bidra till att företagens lånebehov tillgodoses.

De åtgärdsprogram som har lanserats har medfört en viss stabilisering i finansiella marknader, och både börsen och långräntor har återhämtat delar av de kraftiga nedgångar som noterades under kvartalet.

## FASTIGHETSMARKNAD

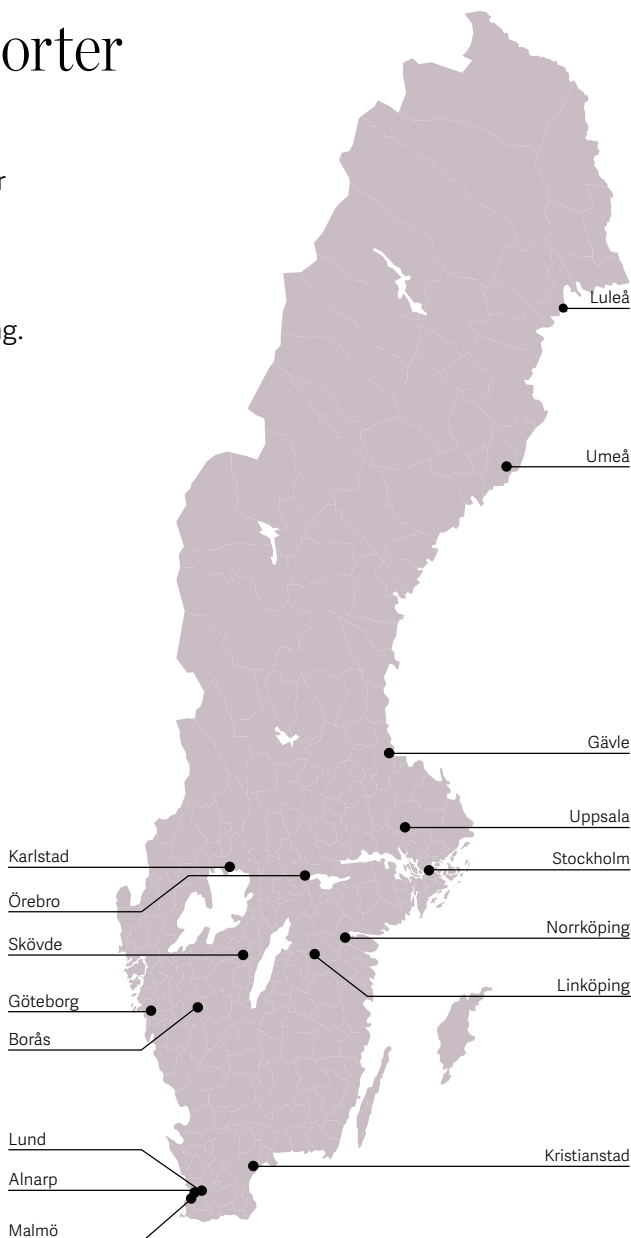
Under inledningen av det första kvartalet sågs stigande hyresnivåer för moderna kontor i storstäderna. Transaktionsmarknaden var även stark och volymen uppgick enligt Newsec till 43,2 miljarder kronor (37,4) per den sista mars, en ökning om 5,8 miljarder kronor eller 15,5 procent jämfört med motsvarande period 2019. Kontor var det mest handlade segmentet med 30 procent av volymen, följt av bostäder och handelsfastigheter om 20 respektive 19 procent. Utsikterna framåt är dock osäkra med tanke på utbrottet av covid-19. Av utannonserade fastighetstransaktioner har enstaka blivit pausade eller avbrutna på grund försämrade möjligheter att få tillgång till finansiering eller där finansiering väntas ske till ökade kostnader. Nuvarande inbromsning i ekonomin har drabbat främst hotell, butiker och restauranger. En förvärrad situation och mer långvariga restriktioner kan även komma att påverka kontorsmarknaden negativt. Ökat distansarbete kan även få negativa följd-effekter på kontorssegmentet på lång sikt.

## SAMHÄLLSFASTIGHETER MOTSTÅNDSKRAFTIGT

Samhällsfastigheter tillhör tillsammans med bostäder de fastighetskategorier som i minst utsträckning har påverkats i fråga om ökad risk för hyresförluster. Akademiska Hus huvudsakliga marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – är normalt kontracyklisk då antalet studenter tenderar att vara högre när konjunkturen är svagare. Den 30 mars föreslog regeringen höjda anslag till högskolor och universitet för att kunna tillgodose det ökade utbildningsbehovet som uppstår till följd av svagare arbetsmarknad. För 2020 och 2021 bedömer regeringen att det extra behovet av utbildningsplatser uppgår till 9 300 respektive 6 600. Ytterligare medel tillförs för att utöka antalet platser till sommarutbildningar och tekniskt basår. Sedan den 18 mars sker undervisningen på högskolor och universitet på distans för att förhindra smittspridning. Beslutet togs av regeringen efter rekommendation från Folkhälsomyndigheten och gäller tills vidare. Sannolikt kommer omställningen till digital undervisning att innebära förändringar även på lång sikt. Kombinationen av den accentuerade klimatfrågan och en snabbare utveckling mot en digitalisering av lärosätena är starka drivkrafter för att effektivisera lokalanvändningen.

# Universitets- och högskoleorter

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 92 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.



## Våra sex största orter



Källa: Andel 2019, Ekonomistyrningsverket

# Så bidrar vi till en starkare kunskapsnation

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att utveckla attraktiva och innovativa kunskapsmiljöer. Med fokus på högskolor och universitet har vi ett sammanlagt fastighetsvärde på 92 miljarder. Merparten av kassaflödet återinvesteras, vilket ger en trygghet för våra kunder. Våra stabila finanser har gjort att vi sedan 1993, då Akademiska Hus bildades, har investerat ungefär 53 miljarder i ny-, om- och tillbyggnationer. Investeringar som tack vare en nära dialog med våra kunder bidrar till att stärka Sverige som kunskapsnation.

## KUNDANPASSADE FASTIGHETER

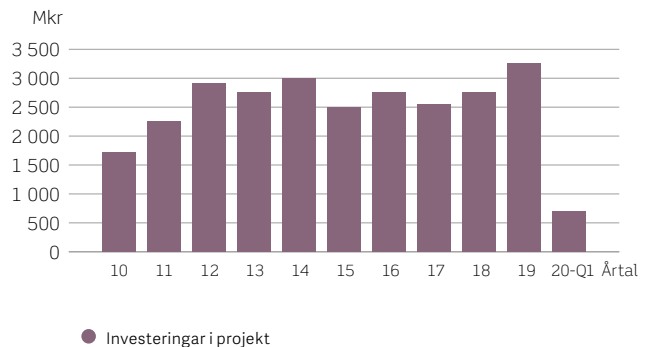
Bredden bland våra fastigheter och projekt är stor. Ett campus rymmer allt från högteknologiska laboratorier och undervisningsmiljöer till ytor för co-working. Vår nationella närvaro och breda kompetens gör att vi kan överföra erfarenheter från en del av landet till en annan.

## Vi bygger hållbart

Vår roll som långsiktig fastighetsägare ger goda förutsättningar att bygga klokt och hållbart. Målet är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Samtidigt verkar Akademiska Hus för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda materialval. Vi har beslutat att certifiera alla nybyggnationer enligt Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnationer enligt minst Miljöbyggnad Silver. Nybyggnation och större ombyggnationer av studentbostäder ska uppfylla kriterierna för byggnadsbetyg minst nivå Silver. Att bygga hållbart handlar också om säkerhet och att minska risken för olyckor vid våra byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbets-

platser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen Håll Nollan.

## FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2010 till första kvartalet 2020. I genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 53 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.



## PREMIÄR FÖR SJÄLVKÖRANDE BUSSAR I LINKÖPING

Ride the future är ett forskningsprojekt vars syftet är att ta reda på hur elektrifierade och självkörande minibussar kan komplettera den befintliga kollektivtrafiken och därmed öka kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot den privatägda bilen och underlätta för fler att resa kollektivt.

Genom projektet kommer samarbetspartnerna kunna studera hur två olika självkörande fordon interagerar med varandra, testa två olika teknologier och utvärdera dem i flera situationer – en premiär i Sverige.

De självkörande bussarna är ett regionalt utvecklingsprojekt i samverkan där Akademiska Hus är en av parterna tillsammans med Linköpings kommun, Linköpings universitet, RISE, Linköping Science Park, Transdev Sverige, VTI och Östgötatrafiken.

## FRAMTIDENS KUNSKAPSMILJÖER

Med ett långsiktigt perspektiv utvecklar vi kunskapsmiljöer som är utvecklingsbara för att möta både dagens och framtidens behov. Tillsammans med lärosätenas ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att tillsammans med våra kunder omsätta vår gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner.

### Campus med många funktioner

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och samhället i övrigt. Att skapa platser för detta, bygga studentbostäder och säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer blir allt viktigare för lärosätena. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus. I vår metod för att utveckla campusområden ingår inte bara frågor och visioner som gäller nya hus. Det handlar också om hur vi tar tillvara ytor mellan husen och hur vi skapar en helhet som gör att campusområdet blir en plats där man trivs och mår bra.

## VÅRT TJÄNSTEERBJUDANDE

Vi förvaltar i dag cirka 3,3 miljoner kvadratmeter med en ambition att våra fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid och samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Därför behöver alltid vårt tjänsteerbjudande utvecklas.

### Kundnära och kvalitativ förvaltning

Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning utifrån våra ambitiösa klimatmål och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att skapa värde för våra kunder och hyresgäster. Kompetensutveckling och nya digitala verktyg för dialog med våra kunder är två exempel på hur vi arbetar för att utveckla vår basleverans.

### Co-working och lab för lärande

A Working Lab är Akademiska Hus nationella koncept för co-working, makerspace, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser. Det är vårt koncept för att utveckla campusnära miljöer där det är lätt för studenter, forskare, näringslivet och andra samhällsaktörer att mötas i nya flexibla former. Konceptet utvecklas i samarbete med de som vistas i våra lokaler, med själva byggnaden som testbädd. Här kan företag och verksamheter hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov.

## Utveckling av lärandemiljöer

Digitalisering påverkar i högsta grad utformningen och användningen av nya lärandemiljöer. Vid svenska lärosäten sker en gradvis ökande integrering mellan fysiska studier, arbetsmiljöer, virtuella pedagogiska rum och sociala plattformar. Vi märker en ökad efterfrågan av lärandemiljöer som ger stöd för pedagogiska metoder som utgår från ett mer studentaktivt lärande, vilket kräver andra rumsliga och digitala förutsättningar än de mer traditionella hörsalarna. Vi har därför startat flera utvecklingsprojekt med olika lärosäten om anpassning av befintliga traditionella hörsalar och studiemiljöer till flexibla och behovsanpassade lärandemiljöer.

### Fler studentbostäder

Tillsammans med våra kunder planerar vi för hållbara campusområden som möter det lokala behovet av student- och forskarbostäder. Det gör vi genom vår riktlinje för studentbostäder som togs fram under 2019 och vår vision om att skapa innovativa hem för hållbar livskvalitet. Akademiska Hus medverkar till att 11 000 student- och forskarbostäder produceras fram till år 2026. Tillgången av student- och forskarbostäder är viktig för den enskilde individen men också för respektive lärosätes attraktionskraft och för Sverige som kunskapsnation.

## RESURSEFFektiv VERKSAMHET

Världens klimat håller på att förändras och den globala uppvärmningen är ett faktum. Vi baserar vårt hållbarhetsarbete på Global Compacts tio principer och tar ut riktningen för arbetet genom att bygga vårt värdeskapande på FN:s globala hållbarhetsmål. Vi har antagit ambitiösa klimatmål som tydligt signalerar riktningen för arbetet framöver för att eliminera vårt klimatavtryck. Exempelvis har vi som mål att halvera mängden levererad energi till år 2025 med år 2000 som basår.

## NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK

För att nå en helt klimatneutral verksamhet till 2045, med delmål för vår interna verksamhet och vår fastighetsdrift redan 2025, så behöver hela vår verksamhet ställa om i grunden. Det är tre ambitiösa mål som kräver att vi genom aktiva beslut drar nytta av befintlig teknik och efterfrågar och driver fram nya lösningar. Vi måste jobba tillsammans med övriga aktörer i branschen och alla val och lösningar måste göras med klimatet i fokus.

Sammantaget innebär ambitionerna att bolaget ska nå följande mål:

- Klimatneutral fastighetsdrift till 2025
- Klimatneutral intern verksamhet till 2025
- Klimatneutral projektverksamhet till 2045

## Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2020 jan–mars	2019 jan–mars	Rullande 12 mån apr 2019– mars 2020	2019 Helår
Hysesintäkter	1 538	1 533	6 055	6 050
Övriga förvaltningsintäkter	38	40	165	166
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 576</b>	<b>1 574</b>	<b>6 219</b>	<b>6 217</b>
Driftkostnader	-251	-271	-871	-891
Underhållskostnader	-75	-93	-602	-619
Fastighetsadministration	-102	-99	-408	-405
Övriga förvaltningskostnader	-42	-29	-169	-156
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-470</b>	<b>-491</b>	<b>-2 050</b>	<b>-2 071</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 106</b>	<b>1 083</b>	<b>4 169</b>	<b>4 146</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-20	-67	-70
Utvecklingskostnader	-6	-4	-27	-25
Ränteintäkter	12	18	37	43
Räntekostnader	-104	-91	-433	-420
Tomrättsavgäld	-22	-21	-85	-84
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>970</b>	<b>965</b>	<b>3 594</b>	<b>3 589</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	171	1 049	2 993	3 872
Värdförändring finansiella instrument	-217	-197	-523	-503
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>923</b>	<b>1 817</b>	<b>6 064</b>	<b>6 957</b>
Skatt	-192	-379	-1 112	-1 300
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>731</b>	<b>1 437</b>	<b>4 951</b>	<b>5 658</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	731	1 437	4 951	5 658

## Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2020 jan–mars	2019 jan–mars	Rullande 12 mån apr 2019– mars 2020	2019 Helår
Periodens resultat	731	1 437	4 951	5 658
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	—	—	—
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	-84	-84
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	17	17
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-67</b>	<b>-67</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>731</b>	<b>1 437</b>	<b>4 884</b>	<b>5 591</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	731	1 437	4 884	5 591



# Kommentar: Rörelseresultat

## FÖRSTA KVARTALET

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 970 Mkr (965). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 23 Mkr jämfört med föregående år. Detta förklaras främst av minskade kostnader för drift och underhåll. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 0,5 procent. Räntenettet har försämrats med 20 Mkr jämfört med föregående år vilket motverkar effekten av det förbättrade driftöverskottet.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 171 Mkr (1 049), en minskning med 878 Mkr jämfört med motsvarande period 2019. Den stora skillnaden beror på att förra årets sänktes kalkylränta och direktavkastningskrav. I år är de oförändrade, detta då det är för tidigt att dra några slutsatser av hur effekterna av covid-19 kommer att påverka värderingen av samhällsfastigheter i Sverige. I övrigt har resultatpåverkan relaterat till covid-19 under första kvartalet varit begränsad.

## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna har ökat med 5 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 538 Mkr (1 533). Driftsättningar under 2019 med effekt i perioden bidrar till en ökning av intäkterna med cirka 30 Mkr, framförallt avseende Studenthuset i Linköping och Humanisten i Göteborg. Ökningen motverkas av minskade hyresintäkter relaterade till två större försäljningar i Stockholm under slutet av 2019 (-13 Mkr) samt minskade intäkter avseende hyresgästpassningar (-13 Mkr).

I ett jämförbart bestånd ökar hyresintäkterna med 0,8 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter är i princip oförändrade jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 38 Mkr (40).

## UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör för första kvartalet 2,3 procent (2,2 vid utgången av 2019) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 39 Mkr (38). Huvuddelen av vakanserna

finns på Karolinska Institutet och uppkom vid driftsättningen av Biomedicum våren 2018. Vid utgången av första kvartalet är 30 procent av dessa vakanser utyrda och ett flertal diskussioner pågår med potentiella hyresgäster.

Vakanserna relaterat till area uppgick vid utgången av första kvartalet till 120 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,6 procent (3,6 vid utgången 2019) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har ökat med 20 000 kvm jämfört med årsskiftet 2019.

## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

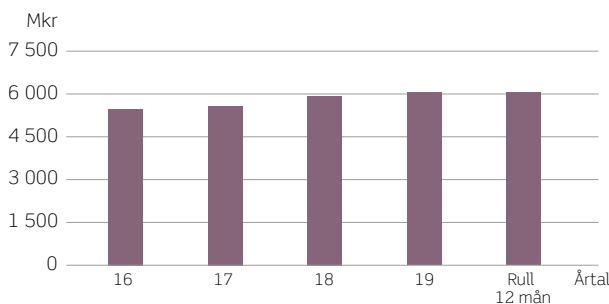
Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 38 Mkr och uppgick till 326 Mkr (364). De lägre kostnaderna beror på att vi från och med 2020 valt att aktivera vissa kostnader till följd av ny bedömning avseende nyttjandeperiod. Jämförelseår har inte korrigerats. Underhållskostnaderna minskade med 17 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 75 Mkr (92). Minskningen är främst hänförlig till projektunderhåll som vi från och med 2020 valt att aktivera.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 251 Mkr (271) utgör mediaförsörjning 164 Mkr (184) vilket motsvarar 168 kr/kvm för de senaste tolv månaderna. Minskade driftkostnader är i sin helhet hänförligt till lägre mediakostnader till följd av den milda vintern samt låga energipriser.

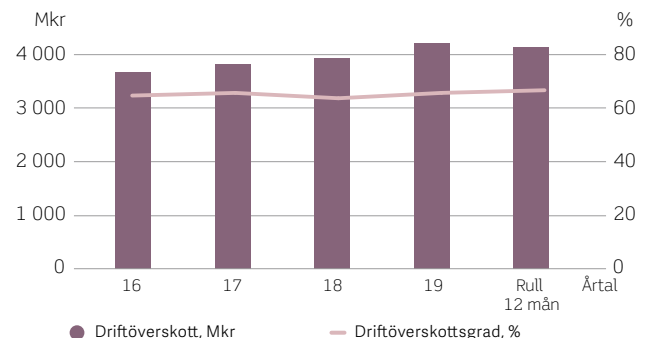
## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 102 Mkr (99). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till helårseffekter av rekryteringar under 2019 som en följd av strategiska beslut gällande till exempel projektorganisationen. Central administration har minskat med 3 Mkr till 17 Mkr (20). Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat i resultaträkningen. Dessa uppgick till 6 Mkr (4) och avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling. 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. Jämförelseår, inklusive nyckeltal, har korrigerats.

## STABILA HYRESINTÄKTER



## STABILT DRIFTÖVERSKOTT OCH STIGANDE DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswappportföljen, uppgick till 92 Mkr (73) för kvartalet vilket motsvarar en räntesats på 1,41 procent (1,17). Ökningen förklaras främst av att högre stibor har medfört en ökad kostnad för lån till rörlig ränta. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i räntenettet, uppgick till 23 Mkr (20) för första kvartalet. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 20.

## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2020-01-01- 2020-03-31	2019-01-01- 2019-03-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,25	1,05	1,07
Räntenetto ränteswappar, %	0,16	0,12	0,14
<b>Räntenetto, %</b>	<b>1,41</b>	<b>1,17</b>	<b>1,21</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,63	1,95	1,39
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>3,05</b>	<b>3,12</b>	<b>2,60</b>

## 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 2020 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 171 Mkr, en minskning med 878 Mkr jämfört med samma period 2019. Minskningen gentemot jämförelseperioden förklaras framförallt av att kalkylränta och direktavkastningskrav lämnats oförändrade. Det beror på att det är för tidigt att dra några slutsatser om hur covid-19 kommer att påverka värderingen av samhällsfastigheter i Sverige. Resterande del förklaras av en modest utveckling av övrig värdeförändring, hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent (5,35).

De största värdeförändringarna noteras i framförallt i Stockholmsregionen och Göteborgsregionen. Det beror generellt på fortsatt positiv hyresutveckling i nämnda storstadsregioner.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -217 Mkr (-197) vilket förklaras av markant lägre marknadsräntor och flackare avkastningskurva till följd av den ökade osäker-

heten i finansiella marknader under kvartalet. Derivatportföljen består till stor del av ränteswappar som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till ca 60 procent sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs till en tredjedel av ränteswappar, 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 räntederivatet ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivatet. En del av räntederivatet realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

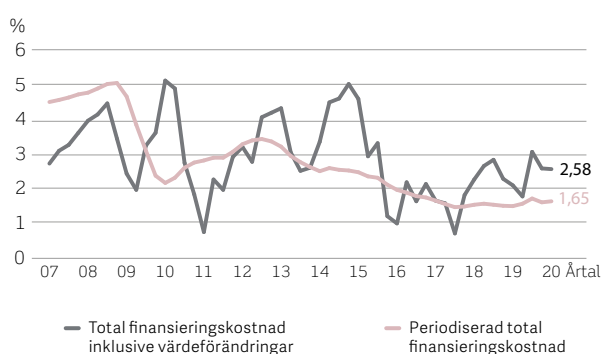
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,38 procent. 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 per sista mars till 1,65 procent. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 671 procent (737), se diagram nedan.

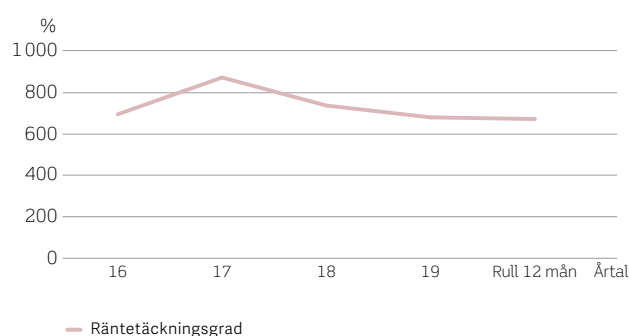
## SKATT

2020 uppgår bolagsskatten till 21,4 procent. Den kommer att sänkas till 20,6 procent år 2021. Årets aktuella skatt 88 Mkr har beräknats till 21,4 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Vilket innebär att den uppskjutna skatteskulden har beräknats till 20,6 procent.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD



# Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	4	—	4
Förvaltningsfastigheter	92 313	87 388	91 424
Tomträtt	2 736	2 736	2 736
Inventarier och installationer	20	22	21
Derivatinstrument	6 036	3 063	4 304
Övriga långfristiga fordringar	531	430	504
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>101 641</b>	<b>93 639</b>	<b>98 993</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Derivatinstrument	901	64	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 591	2 006	1 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 492</b>	<b>2 070</b>	<b>1 656</b>
<i>Likvida medel</i>			
Likvida medel	5 766	4 951	4 337
<b>Summa likvida medel</b>	<b>5 766</b>	<b>4 951</b>	<b>4 337</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 259</b>	<b>7 022</b>	<b>5 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>109 900</b>	<b>100 661</b>	<b>104 986</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	47 491	44 269	46 760
<b>SKULDER</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	30 332	29 171	30 016
Derivatinstrument	2 320	1 443	1 660
Uppskjuten skatt	12 680	11 885	12 576
Långfristig skuld tomträtt	2 736	2 736	2 736
Övriga långfristiga skulder	775	608	773
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>48 843</b>	<b>45 843</b>	<b>47 762</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	6 153	5 963	4 932
Derivatinstrument	39	21	134
Övriga kortfristiga skulder	7 373	4 564	5 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 566</b>	<b>10 548</b>	<b>10 464</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>62 409</b>	<b>56 392</b>	<b>58 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>109 900</b>	<b>100 661</b>	<b>104 986</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 92 313 Mkr, en ökning med 889 Mkr eller 1,0 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 171 Mkr (1 049). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 719 Mkr (829) och försäljningar om 0 Mkr (-355).

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent och är därmed lämnat oförändrat

jämfört med årsskiftet. Det beror på att det är för tidigt att dra några slutsatser om hur effekterna av covid-19 kommer att påverka värderingen av samhällsfastigheter i Sverige. Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

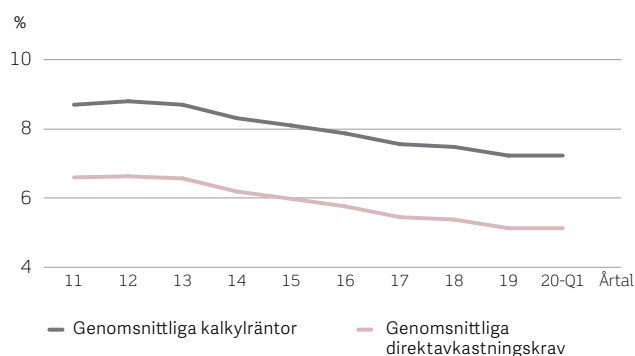
Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 4 616 till 9 232 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 MARS 2020 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	91 424	85 865	85 865
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	719	829	3 266
+ Förvärv	—	—	—
– Försäljningar	—	-355	-1 572
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>171</b>	<b>1 049</b>	<b>3 865</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	406	2 727
Varav övrig värdeförändring	171	644	1 138
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>92 313</b>	<b>87 388</b>	<b>91 424</b>

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



## VÄRDEFÖRÄNDRING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Geografisk område	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	1,0	0,2
Mitt	1,1	0,6
Nord	0,7	0,2
<b>Totalt</b>		<b>1,0</b>

## FINANSIERING

Den drastiska inbromsningen i ekonomin har försvårat tillgången på finansiering. En ökad osäkerhet om företagets finansiella ställning och markant ökad volatilitet i finansiella marknader har medfört minskade investerarintressen. Det har i sin tur medfört stigande kreditspreadar.

Likviditeten i Akademiska Hus har varit fortsatt god under kvartalet och finansieringsbehovet har varit begränsat. Återköp om 200 Mkr i en obligation med kort tid kvar till förfall har genomförts. Därutöver har två emissioner genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgick till 700 Mkr fördelat på en 3-årig och en 23-årig obligation. Under kvartalet har även en kreditfacilitet om 500 Mkr omförhandlats från en löptid på 12 månader till att löpa på 2 år med möjlighet till förlängning med ett år vid två tillfällen. Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår alltjämt till 5 500 Mkr. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade per sista mars.

Nettolåneskulden uppgick per sista mars till 34 819 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 1 917 Mkr under kvartalet. Ökningen förklaras av ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter, samt omvärderingseffekter till följd av säkringsredovisning (för mer information, se not 20 och 21 i årsredovisningen för 2019). Soliditeten uppgick vid kvartalets utgång till till 43,2 procent (44,0).

## NETTOLÅNESKULD

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-36 486	-35 135	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-4 481	-1 702	-2 568
Likvida medel	5 766	4 951	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	381	390	277
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-34 819</b>	<b>-31 495</b>	<b>-32 902</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

De senaste årens långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som per sista mars uppgick till 10,8 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte

motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Under senare tid har merkostnaden för långfristig räntebindning sjunkit avsevärt. Det har föranlett en förlängning av räntebindningen i skuldportföljen som per sista mars uppgår till 7,5 år. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokeras ränterisken till de mest effektiva perioderna.

### Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer med ränte- och kapitalbindning över 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

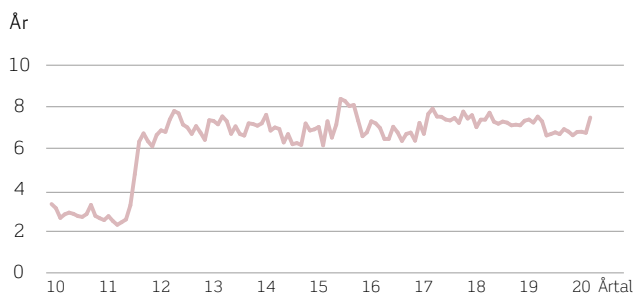
	Räntebindning, år, mars 2020	Räntebindning, år, dec 2019	Kapitalbindning, år, mars 2020	Kapitalbindning, år, dec 2019
Grundportfölj	4,3	3,6	8,6	8,5
Lång portfölj	20,7	20,9	20,7	20,9
Realränteportfölj	5,2	5,4	5,2	5,4
<b>Total portfölj</b>	<b>7,5</b>	<b>6,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,7</b>

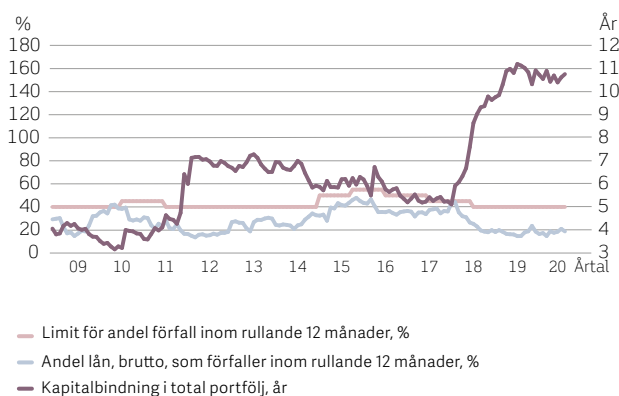
År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2020	10 605	4 423
2021–2025	12 156	11 068
2026–2030	3 500	3 854
2031–2035	200	776
2036–2040	2 301	2 918
2041–2045	2 730	6 925
2046–2050	505	2 033
<b>TOTAL</b>	<b>31 997</b>	<b>31 997</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp.

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING OCH ANDELEN FÖRFALL



## PROJEKT

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

Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 13 400 Mkr varav cirka 5 300 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Inga större projekt har färdigställts i kvartalet.

Av de pågående, beslutade projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2020-2022 tillsammans med Natrium (1 800 Mkr) de två största.

Vi har flera studentbostadsprojekt i vår projektportfölj och fler tillkommer framöver. Bland de beslutade projekten avser tre studentbostäder vilka sammanlagt uppgår till 800 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2020-03-31	2019-12-31
Beslutade projekt	9 500	9 100
Planerade projekt	3 900	4 300
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>13 400</b>	<b>13 400</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-5 300	-4 600
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>8 100</b>	<b>8 800</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.

## BESLUTADE PROJEKT

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	66	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	8	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	42	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	8	19 000	2022-Q2	Lunds univeristet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	71	15 500	2020-Q2	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	75	1 800	2020-Q2	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	52	4 600	2020-Q3	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	92	6 000	2020-Q2	Akademiska Hus
Retzius	Stockholm	Laboratorium	179	0	-	2020-Q4	Akademiska Hus
ITC IT-gymnasiet	Uppsala	Undervisning	156	58	-	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
Projekt under 100 Mkr			1 260				
<b>TOTALT</b>			<b>9 500</b>				

## Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2019-01-01	2 135	2 135	—	-32	38 594	42 832
Summa totalresultat, jan–mars 2019	—	—	—	—	1 437	1 437
EGET KAPITAL 2019-03-31	2 135	2 135	0	-32	40 031	44 269
Utdelningar <sup>1</sup>					-1 663	-1 663
Summa totalresultat, apr–dec 2019	—	—	—	-67	4 221	4 154
EGET KAPITAL 2019-12-31	2 135	2 135	0	-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

1) Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

## Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2020 jan–mars	2019 jan–mars	2019 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	923	1 817	6 957
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-12	-821	-3 926
Betald skatt	-103	-102	-350
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>808</b>	<b>894</b>	<b>2 681</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET<sup>1</sup></b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	87	158	507
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	87	-24	330
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>982</b>	<b>1 028</b>	<b>3 519</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-696	-809	-3 180
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	355	1 579
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	—	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-27	1	-74
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-725</b>	<b>-453</b>	<b>-1 685</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	5 360	3 623	14 518
Återbetalning av lån	-5 925	-3 251	-15 200
Betald ränta	-64	-52	-387
Realiserade derivat samt CSA	1 801	752	1 931
Utbetald utdelning	—	—	-1 663
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>1172</b>	<b>1072</b>	<b>-801</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 429</b>	<b>1 647</b>	<b>1 033</b>
Likvida medel vid periodens ingång	4 337	3 304	3 304
Likvida medel vid periodens slut	5 766	4 951	4 337

## Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 808 Mkr (894). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 696 Mkr (809).

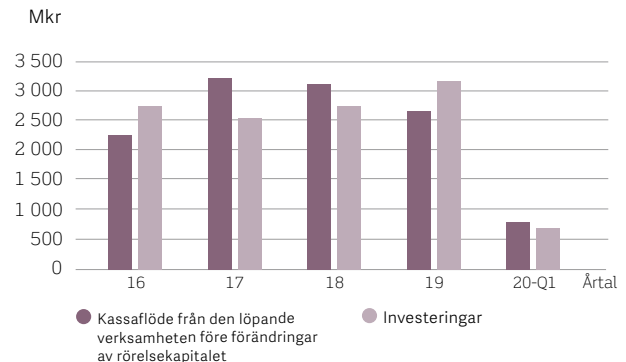
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 172 Mkr (1 072). Det förbättrade kassaflödet beror till största del på ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter. Nettoamorteringen har ökat i jämförelse mot föregående år.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 429 Mkr (1 647).

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2016 – mars 2020 till 12 112 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 11 948 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras 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.

Den globala covid-19-pandemin har medfört en ökad volatilitet i finansiella marknader. Det finns en risk att det blir svårare och/eller förenat med högre kostnader för Akademiska Hus att erhålla finansiering.

Akademiska Hus exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid handel med finan-

siella instrument. Covid-19-pandemin har i dagsläget inte påverkat hanteringen av motpartrisker. Se sidan 49 i årsredovisningen för ytterligare information.

Pandemin har medfört att nya, digitala arbetssätt prövas vilket kan medföra ett minskat lokalbehov bland lärosätena på sikt. Det finns en risk att efterfrågan på de lokaler som Akademiska Hus tillhandahåller minskar vilket kan medföra en ökad risk för högre vakanser och lägre hyresintäkter.

Kreditrisken gällande bolagets kundfordringar bedöms vara fortsatt låg då våra kunder huvudsakligen består av universitet och högskolor vilka finansieras av svenska staten. Covid-19-pandemin har inte påverkat vår bedömning av denna risk. Läs mer om Akademiska Hus väsentliga risker på sidorna 47–50 i årsredovisningen 2019.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2020-03-31

Förändring	Påverkan på driftöverskott, Mkr	Påverkan på värdeförändring, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	61	423	423	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	59	-757	-757	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	9	-90	-90	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-45	-45	0,0
Kalkylränta, + en procentenhet		-5 428	-5 428	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet		5 983	5 983	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet		-7 609	-7 609	-8,2
Direktavkastningskrav, - en procentenhet		11 566	11 566	12,5

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.



## Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2020 jan–mars	2019 jan–mars	2019 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 576	1 684	6 313
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-489	-509	-2 131
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 087</b>	<b>1 175</b>	<b>4 182</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-20	-70
Utvecklingskostnader	-6	-4	-25
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-339	-360	-1 580
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>725</b>	<b>790</b>	<b>2 506</b>
Utdelning från andelar i dotterbolag	—	—	819
Ränteutgifter	12	18	43
Räntekostnader	-127	-111	-506
Värdetförändring finansiella instrument	-217	-197	-503
Bokslutsdispositioner	—	—	-37
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>393</b>	<b>500</b>	<b>2 322</b>
Skatt	-83	-108	-344
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>310</b>	<b>392</b>	<b>1 978</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2020 jan–mars	2019 jan–mars	2019 Helår
Periodens resultat	310	392	1 978
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—
Kassaflödessäkringar, omförd till resultaträkningen	—	—	—
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>310</b>	<b>392</b>	<b>1 978</b>

# Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter	4	—	4
Förvaltningsfastigheter	45 677	44 579	45 318
Inventarier och installationer	20	22	21
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	6 036	3 063	4 304
Övriga långfristiga fordringar	531	430	504
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>52 270</b>	<b>48 094</b>	<b>50 152</b>
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	—	—	819
Derivatinstrument	901	64	14
Övriga kortfristiga fordringar	1 591	2 006	1 642
Kassa och bank	5 766	4 951	3 518
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 259</b>	<b>7 021</b>	<b>5 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 528</b>	<b>55 116</b>	<b>56 144</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 302	7 069	6 992
Obeskattade reserver	4 380	4 344	4 380
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	30 332	29 171	30 016
Derivatinstrument	2 320	1 443	1 660
Uppskjuten skatt	2 201	2 182	2 206
Övriga långfristiga skulder	424	356	422
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>35 277</b>	<b>33 152</b>	<b>34 305</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	6 153	5 963	4 932
Derivatinstrument	40	21	134
Övriga kortfristiga skulder	7 376	4 567	5 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 569</b>	<b>10 551</b>	<b>10 467</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>48 845</b>	<b>43 703</b>	<b>44 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 528</b>	<b>55 116</b>	<b>56 144</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 delårsperioden uppgick till 1 576 Mkr (1684). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 725 Mkr (790). Resultat efter skatt blev 310 Mkr (392).

## 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 2 Mkr (0) och i fastigheter till 696 Mkr (809).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 302 Mkr jämfört med 7 069 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 892,27 kronor (778,92) per aktie, totalt 1 905 Mkr.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har 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 2020

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.

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

Från första kvartalet 2020 redovisar Akademiska Hus inte någon indelning i olika rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernen endast bedöms utgöra ett rörelsesegment. Bedömningen baseras på hur koncernen som helhet följs upp av högsta verkställande beslutsfattare. All verksamhet, inklusive tillgångar, är geografiskt lokaliserad i Sverige

## NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade 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.

Akademiska Hus valde under 2019 att återföra effekten av IFRS 16 vid beräkning av alternativa nyckeltal, för att få ökad jämförbarhet. Då jämförelsetal nu finns tillgängliga kommer återföring inte längre att göras.

### Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt efter 21,4 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

### Avkastning på operativt kapital

Resultat före värdeförändringar och skatt exklusive räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

### Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde för förvaltningsfastigheter.

### Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt fastighetsvärde (IB+UB)/2.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

### Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

## Finansnettos sammansättning, Mkr

	2020 jan–mars	2019 jan–mars	2019 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-93	-80	-342
Räntenetto derivat	-12	-9	-46
Övriga räntekostnader	-9	-3	-74
Aktiverade ränteutgifter projekt	23	20	86
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-92</b>	<b>-73</b>	<b>-376</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-333	-256	-263
-realiserade	-43	-11	-339
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	158	69	98
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-217</b>	<b>-197</b>	<b>-503</b>
Tomträttsavgäld	-22	-21	-84
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-331</b>	<b>-291</b>	<b>-964</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	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Bruttolåneskuld	-36 486	-35 134	-34 948
Säkerhet för derivat, netto	-4 481	-1 702	-2 568
Likvida medel	5 766	4 951	4 337
Övriga kortfristiga fordringar	381	390	277
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-34 819</b>	<b>-31 495</b>	<b>-32 902</b>
<b>Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)</b>	<b>-30 658</b>	<b>-29 776</b>	<b>-32 805</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 utgång.

# Definitioner/Ordlista

## Driftkostnader

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

## Fastighetsadministration

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

## Hyresintäkter

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

## Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträts 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.

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 2020	10 juli 2020
Delårsrapport januari–september 2020	22 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021

### KONTAKTPERSONER

**Kerstin Lindberg Göransson**, vd  
telefon: +46 708 91 61 10  
e-post: kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se

**Catarina Fritz**, CFO  
telefon: +46 703 42 94 69  
e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

### ADRESS HUVUDKONTOR

**Akademiska Hus AB**  
Sven Hultins plats 5  
Box 483, 401 27 Göteborg  
Telefon: +46 10 557 24 00  
Hemsida: akademiskahus.se  
e-post: info@akademiskahus.se  
Org. nr: 556459–9156