

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

## Högre värdeförändringar ger ökat resultat

Akademiska Hus visar ett ökat driftöverskott och resultat 2019 jämfört med föregående år. Under året har bolaget fokuserat på en rad innovations- och utvecklingsprojekt, flera av dem med koppling till Akademiska Hus nya kontors- och innovationsarena i Göteborg.

**Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3**

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Akademiska Hus satsar cirka 1,8 miljarder kronor i en helt ny byggnad som gör det möjligt för Göteborgs universitet att samla stora delar av sin verksamhet inom den naturvetenskapliga fakulteten på en och samma plats. Byggnaden blir också en viktig pusselbit för att fortsätta utvecklingen av Medicinareberget. Utöver nybyggnationen om 32 000 kvadratmeter omfattar Akademiska Hus investering även en ombyggnation av 2 000 kvadratmeter av den befintliga Medicinarelängan. Projektet ska vara klart våren 2023.
- Den 1 oktober 2019 tillträdde Balder fastigheterna Domherren 1 (mera känt som A house) och Tre Vapen 7 på Östermalm i Stockholm. Tillträdet skedde enligt det avtal om försäljning som Akademiska Hus och Balder tecknade i juni 2019. De två fastigheterna omfattar 10 400 respektive 11 700 kvadratmeter.
- Akademiska Hus installerar solceller på sju byggnader i Uppsala som totalt ska generera 630 000 kWh förnybar el varje år. Majoriteten av solcellerna placeras på taken vid Uppsala universitet och är ett led i Akademiska Hus och lärosätets fördjupade samarbete för att utveckla Uppsala universitets fysiska miljö för utbildning, forskning och samverkan. Akademiska Hus har högt uppsatta klimatmål och har beslutat om en nollvision för sitt klimatavtryck.
- Campus Solna och den närliggande Hagastaden växer och utvecklas med målet att bli ett av världens starkaste life science-kluster. För att ge nya verksamheter med koppling till medicin och hälsa möjlighet att etablera sig på området investerar Akademiska Hus 275 miljoner kronor i att bygga om det 24 000 kvadratmeter stora Retziuslaboratoriet. Här skapas toppmoderna kontors- och labbmiljöer som med sitt strategiska läge i direkt anslutning till Karolinska Institutet även ger närhet till en rad andra myndigheter, företag och organisationer.
- Tillsammans med HSB Living Lab, KTH Live-In Lab och flera branschkollegor drar Akademiska Hus igång ett omfattande samverkansprojekt för att få svar på hur vi i framtiden ska utforma olika former av delat boende så att de blir hållbara ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Perioden januari – december

- Hyresintäkterna uppgick till 6 050 Mkr (5 928).
- Driftöverskottet uppgick till 4 121 Mkr (3 938), vilket i ett jämförbart bestånd motsvarar en ökning med 1,0 procent.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 589 Mkr (3 592).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 872 Mkr (2 585) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 4,7 procent (3,4).
- Total finansieringskostnad uppgick till -880 Mkr (-628) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -503 Mkr (-360).
- Resultatet före skatt uppgick till 6 957 Mkr (5 818) och periodens resultat till 5 658 Mkr (5 314).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 3 266 Mkr (2 842).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande uppgick till 4,9 procent (5,1).
- Styrelsen föreslår årsstämman 2020 en utdelning om 1 905 Mkr (1 663).



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 (10,5). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 6,5 år (6,5).

Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (1,7) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta, exklusive fastigheter som ska rivras, uppgår till 3,8 procent (4,3). 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.

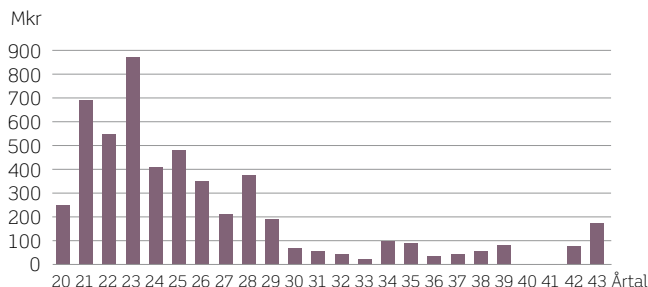
**P-1**

Moody's short term rating, December 2019

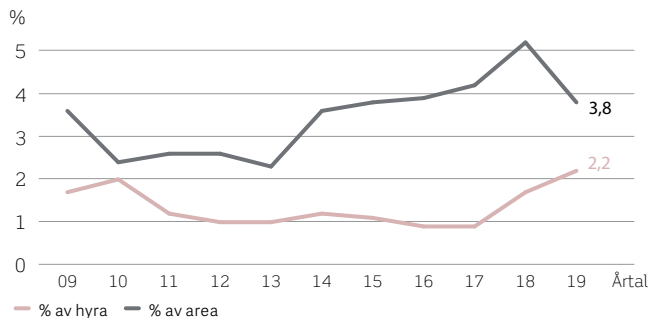
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook, September 2019

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 helår	2018 helår	2017 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 518	1 528	6 217	6 117	5 806
Driftöverskott, Mkr	879	819	4 121	3 938	3 829
Resultat före skatt, Mkr	2 220	2 517	6 957	5 818	8 311
<b>Värden per 2019-12-31</b>					
Soliditet <sup>1</sup>	45,7	45,8	45,7	45,8	43,3
Avkastning operativt kapital, % <sup>1,2</sup>	*	*	10,3	9,2	13,7
Avkastning eget kapital, %	*	*	12,2	11,2	17,6
Räntetäckningsgrad, % <sup>1</sup>	*	*	665	736	871
Belåningsgrad, %	36,0	35,4	36,9	35,4	34,3
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1,3</sup>	*	*	4,9	5,1	5,5
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1,4</sup>	*	*	4,6	4,7	5,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	91 424	85 865	91 424	85 865	80 444

\* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

<sup>1</sup> Värden för 2019 är exkl redovisningseffekt av IFRS 16 <sup>2</sup> Nyckeltalet har en ny definition och jämförelsetalen är omräknade enligt den nya definitionen som förklaras på sid 23. <sup>3</sup> Exkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver. <sup>4</sup> Inkl fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

### Ägarens finansiella mål:

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

På årsstämman 29 april 2019 fattades beslut om nya finansiella mål.

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

## Ett innovativt år

Under året har vi haft positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet på 3 872 Mkr vilket tillsammans med årets investeringar ger ett fastighetsvärde på drygt 91 miljarder kronor. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet är högre än förra året och har givit stor påverkan på årets resultat som uppgick till 5 658 Mkr, jämfört med 5 314 Mkr föregående år.

### Kunskapsverige växer

Merparten av vårt kassaflöde återinvesteras i byggprojekt, vilket är en av Akademiska Hus främsta styrkor och en trygghet för våra kunder. Under året har en rad projekt färdigställts, exempelvis Studenthuset vid Linköpings universitet där vi investerat 460 miljoner kronor i ett nytt centralt nav på Campus Valla. Ett annat exempel är nya Humanisten vid Göteborgs universitet, där vi har satsat cirka 800 Mkr på en 32 000 kvadratmeter stor om- och tillbyggnad som gör att den Humanistiska fakulteten kan samlokalisera större delen av verksamheten

Vi fortsätter också satsningen på att skapa fler studentbostäder i anslutning till campus. På KTH står nu 230 lägenheter klara med plats för 430 studenter och forskare – de första vi har byggt för egen förvaltning. Akademiska Hus medverkar till att 11 000 student- och forskarbostäder produceras fram till 2026. Av dessa 11 000 är ambitionen att 5 700 ska byggas i egen regi.

### Vägen mot klimatneutralitet

Akademiska Hus har som mål att bli helt klimatneutrala. 2019 tog vi ett beslut att vår nybyggnation framöver ska uppnå Miljöbyggnad Guld, undantaget studentbostäder och större ombyggnationer som ska uppnå minst nivå Silver. Under året blev campus Albano i Stockholm det första campusområdet i landet som certifieras enligt Citylab. Vi fortsätter nu vår satsning på förnybar energi, exempelvis genom storskalig installation av solceller samtidigt som vi tittar på fler energislag att investera i framöver.

Vi har under 2019 emitterat vår första gröna obligation. Intresset för att investera i hållbara projekt som stärker Kunskapsverige var så stort att emissionen på 1 500 Mkr överteknades. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Akademiska Hus gröna ramverk. Jag är väldigt stolt över att granskningen av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Centre for International Climate Research), gav vårt ramverk den högsta möjliga ratingnivån – mörkgrön.

### Nytt koncept för co-working på campus

Vi har breddat vårt tjänsteerbjudande genom att lansera AWL, A Working Lab, ett nationellt koncept och varumärke för co-working, makerspace och andra flexibla mötesplatser. På så vis skapar vi förutsättningar för helt nya sätt att forska,



Bild: Tengbom Arkitekter

A Working Lab är Akademiska Hus nya kontors- och innovationsarena, där flera innovationsprojekt pågår och som även innehåller Akademiska Hus första miljö för co-working och andra flexibla mötesplatser.

arbeta och studera i våra campusnära lokaler. Först ut att slå upp portarna var co-workingytan i "A Working Lab – Johanneberg Science Park" vid Chalmers i Göteborg, som öppnade hösten 2019. Under 2020 lanserar vi även co-working på andra platser såsom på Campus Umeå och Campus Solna, vid Karolinska Institutet.

### Innovationsstrategin blir verklighet

Under 2019 har vi åstadkommit en rad framsteg som ligger i linje med vårt uppdrag – att tillsammans med våra kunder stärka Sverige som kunskapsnation. Både fastighets- och utbildningsbranschen står inför förändringar i och med digitaliseringen. För att rusta oss för dessa förändringar och säkra vår framtida relevans har vi sedan några år arbetat utifrån en innovationsstrategi. 2019 blev året då den strategin på ett tydligt sätt omsattes till verklighet, vilket har manifesterats genom en lång rad innovations- och utvecklingsprojekt som stärker vår kärnverksamhet. Flera av dem har koppling till A Working Lab, vårt nya kontorshus och innovationsarena vid Johanneberg Science Park på Chalmersområdet i Göteborg. Vi kan idag säga att vi skapat ett hus i absolut framkant när det gäller energi, teknik och lärandemiljöer.



Kerstin  
Lindberg Göransson

Verkställande direktör

## OMVÄRLDS- OCH MARKNADSANALYS:

# En attraktiv fastighetsmarknad

Fastighetsbranschen gynnas av det låga ränteläget och efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög.

## OMVÄRLDEN

Förhandlingar kring handelsvillkor mellan USA och Kina samt osäkerhet kring förutsättningarna för Brexit har varit teman i finansiella marknader under året. Även försämrade konjunkturutsikter har fått genomslag och oro för recession bidrog till fallande långräntor, i synnerhet under sensommaren. Efter nyvalet i Storbritannien i december, där Tories med Boris Johnson i spetsen fick majoritet i parlamentet, har osäkerheten kring Brexit minskat då det blev klart att utträdet sker första februari 2020. Tongångarna har även varit positiva kring ett första handelsavtal mellan USA och Kina, vilket också har bidragit till viss optimism mot slutet av året.

Den nedåtgående trenden i globala makroekonomiska indikatorer och statistik för industrin ser ut att ha stabiliserats något på en lägre nivå. Inom tjänstesektorn, där nedgången ännu har varit begränsad, finns dock tecken på en fortsatt avmattning.

## FINANSIELLA MARKNADER

Politisk osäkerhet och global konjunkturavmattning har medfört att den amerikanska centralbanken (Federal Reserve, Fed) har ändrat riktning mot en mer expansiv penningpolitik och genomfört tre räntesänkningar under året. Likaså har den europeiska centralbanken (ECB) genomfört lättnader i penningpolitiken med sänkt ränta men även återinfört obligationsköpsprogrammet. Riksbanken genomförde visserligen en räntehöjning om 0.25 procentenheter vid decembermötet, men därefter prognostiseras reporäntan ligga still på noll procent de kommande åren, vilket i likhet med ECB talar för en lång period med låga styrräntor. Christine Lagarde tillträdde i november som ny centralbankschef för ECB och upprepade vid decembermötet behovet av finanspolitisk stimulans, i de länder inom eurozonen där det är möjligt, i syfte att stötta den ekonomiska utvecklingen i Europa.

Framstegen med ett handelsavtal mellan USA och Kina samt något bättre förutsättningar för fortsatta förhandlingar i Brexitprocessen under slutet av året har medfört stigande långräntor såväl internationella, som svenska, dock från en mycket låg nivå efter räntenedgången under sommaren. Börser har utvecklats starkt med stöd av låga räntor och minskad politisk osäkerhet.

## REKORDHÖG VOLYM PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Marknaden för kommersiella fastigheter har med stöd av god konjunktur i kombination med fortsatt låga räntor utvecklats starkt under 2019. Riksbanken bedömer att lågränteläget med nollränta består fram till 2022 vilket innebär en

långsammare höjningstakt än vad som tidigare kommunicerats. Till följd av lågräntemiljön har investerare i högre grad sökt sig till alternativa tillgångsslag såsom fastigheter. Ett betydande inflöde av kapital märks tydligt på transaktionsmarknaden där både svenska och utländska institutioner satt fortsatt press på direktavkastningskraven. Enligt Newsecs marknadsrapport för kontor december 2019 uppgick uppgick årets transaktionsvolym per 31 december 2019 till rekordhöga 218 miljarder kronor, en ökning om 61 miljarder kronor eller cirka 39 procent jämfört med föregående år och 17 miljarder kronor eller 8 procent jämfört med den tidigare rekordnoteringen 2016. Inhemska aktörer stod för 70 procent (72) av transaktionsvolymen vilket innebär att utländska investerare – med en andel om 30 procent (28) – intagit en något mer betydande position än under 2018. Det är framförallt bostäder och kontor som handlats vilket visar av att dessa segment står för 32 respektive 25 procent av volymen. Precis som tidigare sker 83 procent av transaktionerna i stor- och regionstadsområden där efterfrågan på kontorslokaler alltså är hög. Vakansgraderna är kvar på mycket låga nivåer även om den totala kontorsytan fortsätter att växa. Det pågår samtidigt ett stort antal kontorsprojekt som väntas färdigställas under kommande år. Efterfrågan på moderna, yteffektiva och miljöcertifierade har ökat vilket speglar sig i högre hyresnivåer i storstäderna där majoriteten nyproduktion sker.

## STORT INTRESSE FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER

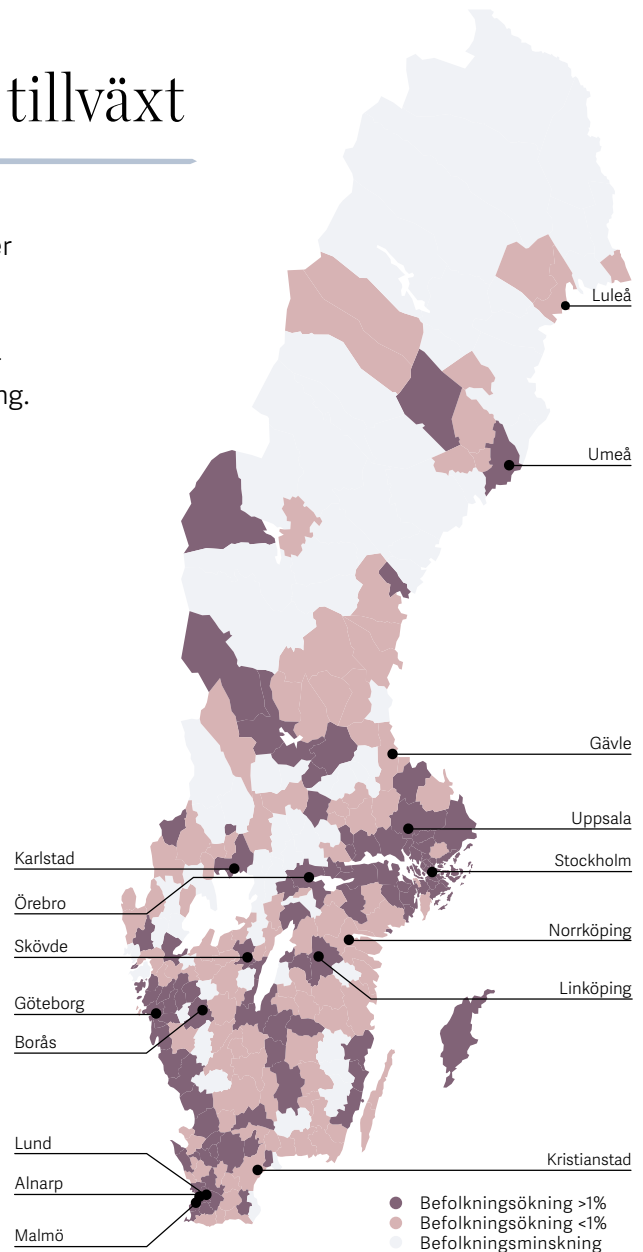
Det märks ett stort intresse för samhällsfastigheter på transaktionsmarknaden där andelen av den totala volymen uppgår till 19 procent (8) motsvarande cirka 41 miljarder kronor (13). Ökningen förklaras till största del av Samhällsbyggnadsbolaget i Nordens (SBB) förvärv av sektorkollegan Hemfosa. SBB:s erbjudande motsvarade en premie om drygt 20 procent jämfört med Hemfosas aktiekurs på Stockholmsbörsen innan erbjudandet blev offentliggjort. Budpremien indikerar allt lägre direktavkastningskrav på samhällsfastigheter vilka karaktäriseras av långa återstående kontraktstider och skattefinansierade hyresgäster. Inom delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning är Akademiska Hus ledande med en marknadsandel om cirka 60 procent. Ett campusområde utgör ett attraktivt mikroläge för utbildning, forskning och relaterad verksamhet. Efterfrågan på lokaler inom ett campusområde beror även på hur väl området är integrerat med staden i övrigt. Genom förbättrade kommunikationsmöjligheter, ökat serviceutbud samt utveckling av student- och forskarbostäder stärks campusområdets attraktivitet för både lärosäten och näringsliv.

## VÅRA UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

# Närvaro på orter med god tillväxt

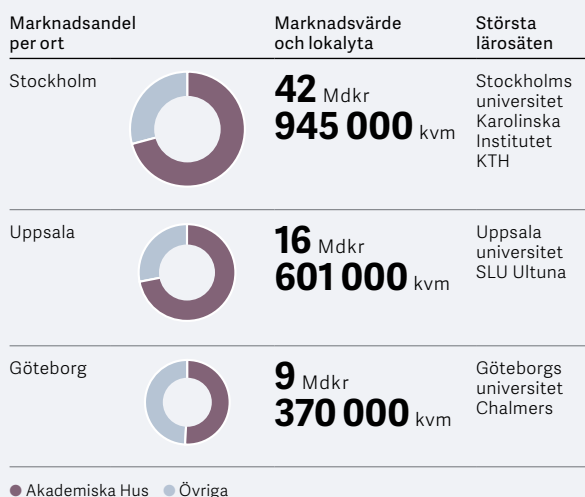
Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag med en uthyrningsbar area på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter och ett fastighetsvärde på 91 miljarder kronor. Tillsammans med universitet och högskolor stärker vi Sverige som kunskapsnation genom att utveckla och förvalta miljöer för utbildning och forskning.

Akademiska Hus  
finns på  
**16**  
universitets- och  
högskoleorter



Källa: SCB

## Våra sex största orter





# Vår verksamhet

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden. Därmed bidrar vi till att de svenska lärosätena kan fortsätta att positionera sig och locka till sig studenter och forskare från hela världen.

Vår verksamhet utgår från tre huvudprocesser som säkrar att vi kan nyttja vår samlade kompetens över hela landet – en förvaltningsorganisation, en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling. Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på digital transformation ger en bra grund i vårt fortsatta arbete med att stärka Sverige som kunskapsnation.

## FÖRVALTNING

Vårt fastighetsbestånd på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter består främst av högteknologiska forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Fastigheterna ska hålla rätt standard under lång tid, men samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att öka affärsnyttan och värdet för våra kunder.

## HÅLLBARHETSINITIATIV TILLSAMMANS MED VÅRA KUNDER

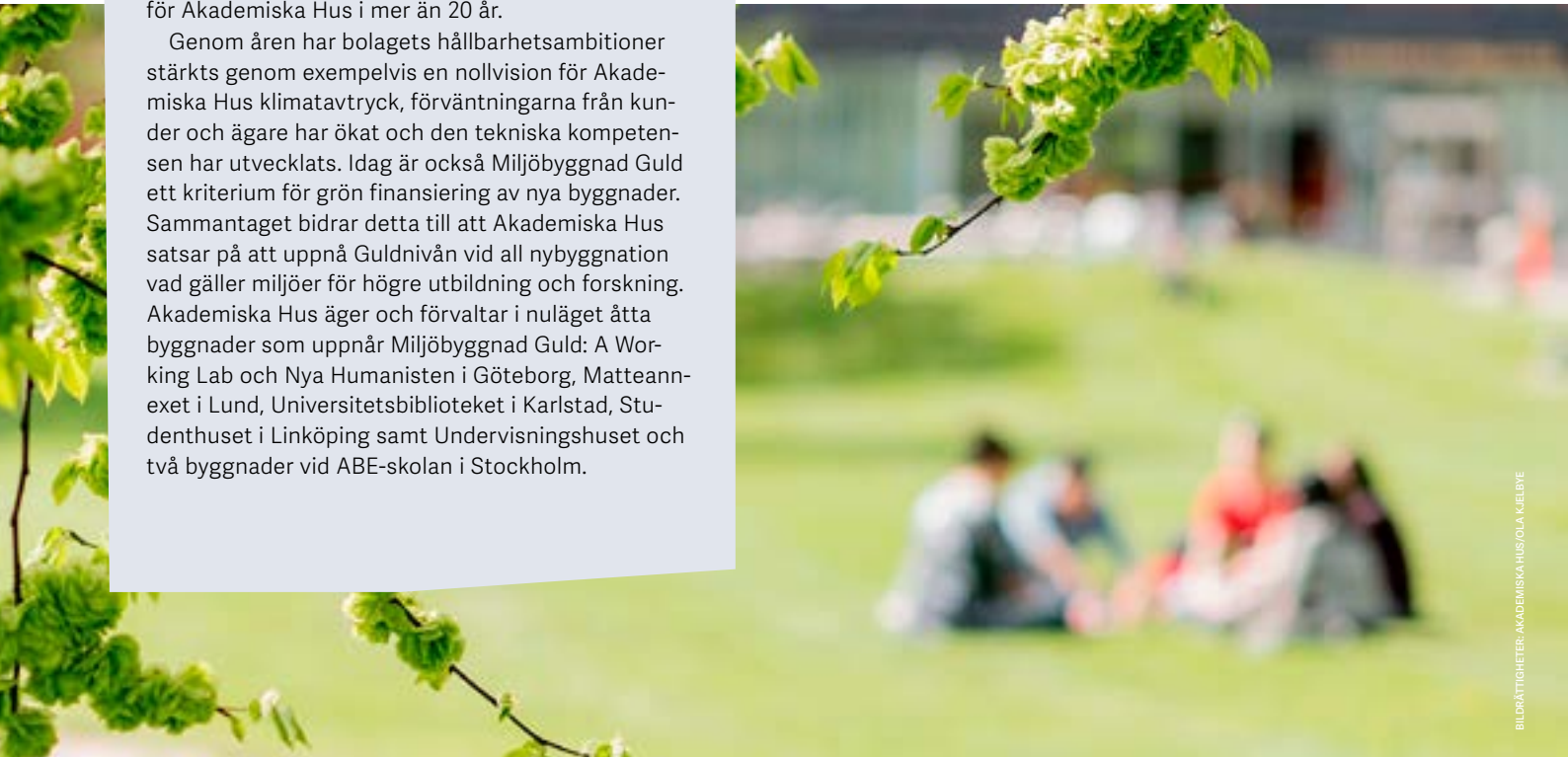
Akademiska Hus har högt uppsatta klimatmål och vi har beslutat om en nollvision för vårt klimatavtryck. Vi arbetar ständigt för att hitta energieffektiva lösningar för fastigheterna vi äger och förvaltar. Det handlar både om att använda mindre energi och att använda den rätt. Till år 2025 ska vi halvera mängden levererad energi jämfört med 2000 samtidigt som ett stort fokus ligger på att skapa förnybar energi, bland annat genom solceller.

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att samarbeta med våra kunder i olika hållbarhetsinitiativ. Syftet är inte bara att minska mängden använd energi, utan även att skapa engagemang och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman våra olika kunskaper i ämnet. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Det pågår också en rad innovationsprojekt tillsammans med våra kunder inom dessa områden.

## AKADEMISKA HUS SIKTAR MOT MILJÖBYGGNAD GULD

Klimatfrågan är en av samhällets stora utmaningar och hållbarhet har varit ett prioriterat fokusområde för Akademiska Hus i mer än 20 år.

Genom åren har bolagets hållbarhetsambitioner stärkts genom exempelvis en nollvision för Akademiska Hus klimatavtryck, förväntningarna från kunder och ägare har ökat och den tekniska kompetensen har utvecklats. Idag är också Miljöbyggnad Guld ett kriterium för grön finansiering av nya byggnader. Sammantaget bidrar detta till att Akademiska Hus satsar på att uppnå Guldnivån vid all nybyggnation vad gäller miljöer för högre utbildning och forskning. Akademiska Hus äger och förvaltar i nuläget åtta byggnader som uppnår Miljöbyggnad Guld: A Working Lab och Nya Humanisten i Göteborg, Matteanexet i Lund, Universitetsbiblioteket i Karlstad, Studenthuset i Linköping samt Undervisningshuset och två byggnader vid ABE-skolan i Stockholm.



## CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

Sveriges lärandemiljöer och campusområden är i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner diskuteras vid alla lärosäten. Campus som är levande under dygnets alla timmar och samspelar med det omgivande samhället är centralt för att Sveriges lärosäten ska vara konkurrenskraftiga. Med vår samlade kunskap och nära samarbete med våra kunder tar vi fram campusplaner som utvecklar framtidens campusområden.

### Helhetsperspektiv för socialt hållbara campus

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränssyta för möten med samhället i övrigt där alla ska känna sig välkomna. Utöver att utveckla effektiva och inspirerande lärandemiljöer möter vi användarnas behov genom att skapa tillgängliga mötesplatser och säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus, vilket underlättar vardagslivet. Fler student- och forskarbostäder står högt på många lärosätens prioriteringslistor. Campusnära studentbostäder är en av de viktigaste faktorerna för att skapa en levande miljö som är öppen, trygg och inbjudande hela dygnet, alla dagar i veckan.

### NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK

Akademiska Hus har utvecklat en rad ambitiösa mål för att kunna bidra till ett klimatneutralt samhälle. Sammantaget innebär ambitionerna att bolaget ska nå följande mål kring klimatneutralitet:

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

### Stärkt innovationsförmåga

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Faktorer som digitalisering och internationalisering påverkar undervisning och forskning, och ställer nya krav på både befintliga och framtida kunskapsmiljöer. Genom strukturerade innovationsarbeten vill vi utveckla produkter och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. För att förbli en relevant aktör är det också viktigt att bredda tjänsterbjudandet. Våra campusmiljöer är spännande och tillgängliga mötesplatser för näringsliv, akademi, samhälle och individ. Tillsammans med våra kunder utvecklar vi bland annat ett koncept för co-working för att kunna erbjuda flexibla och attraktiva arbetsytor där man kan hyra in sig kortare tid.

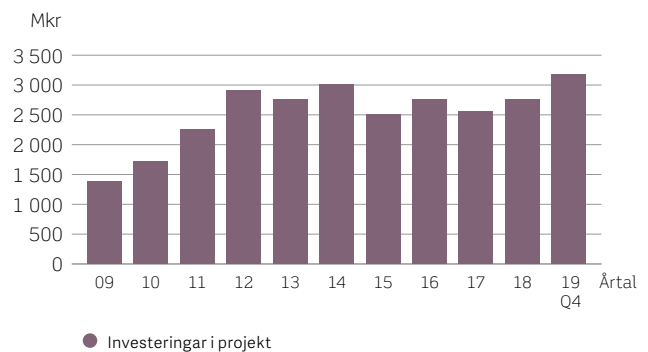
## PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 13 miljarder kronor. Byggprojekten utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer och är av varierande karaktär, från mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar. Genom dessa projekt bidrar vi till att långsiktigt säkra lärosätenas lokalbehov för utbildning och forskning. En av våra styrkor är att koordinera och driva de omfattande och komplexa samverkansprocesser som är nyckeln till ett framgångsrikt resultat. Förmågan att bygga hållbart är en viktig konkurrensfördel. I projektenheten är kostnadseffektivitet, utveckling av kompetens och erfarenhetsåterföring centrala utvecklingsområden.

### Digitalisering och innovation

Digitaliseringsdiskussionen inom fastighetsbranschen pågår för fullt och vi märker ett allt tydligare intresse från våra kunder och leverantörer för de möjligheter som digitaliseringen för med sig. Runt om i landet pågår en lång rad innovativa projekt tillsammans med våra kunder som syftar till att digitalisera vårt bestånd. Bland exemplen finns Albano i Stockholm där vi testar nya modeller mot ett mer digitalt arbetssätt. Ett annat projekt är att universitetsområdet i Örebro blir landets första campus som får en digital tvilling. Detta möjliggörs genom att Akademiska Hus och Örebro universitet digitalt scannar samtliga campusmiljöer, något som gör satsningen till den största i sitt slag i Sverige. Projektet är ett led i det samarbetsavtal som Akademiska Hus och Örebro universitet ingick hösten 2018 med målsättningen att tillsammans verka för att universitetet ska bli landets mest digitaliserade och hållbara lärosäte.

### FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2009 till 2019. 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 ny-, till och ombyggnader.

FLERÅRSÖVERSIKT	2019	2018	2017	2016	2015 <sup>6</sup>
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	6 217	6 117	5 806	5 666	5 646
Driftkostnader	-891	-894	-785	-764	-771
Underhållskostnader	-619	-676	-615	-686	-618
Fastighetsadministration	-430	-372	-309	-294	-316
Driftöverskott	4 121	3 938	3 829	3 667	3 740
Centrala administrationskostnader	-70	-78	-67	-85	-72
Räntenetto	-377	-268	-188	-308	-347
Resultat före värdeförändringar och skatt <sup>1</sup>	3 589	3 592	3 574	3 274	3 321
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 872	2 585	4 979	3 682	2 655
Värdeförändring finansiella instrument	-503	-360	-242	-241	165
Resultat före skatt	6 957	5 818	8 311	6 714	6 141
Årets resultat	5 658	5 314	6 453	5 148	4 780
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	91 424	85 865	80 444	73 013	66 575
Övriga tillgångar	13 562	7 612	10 113	9 417	7 858
Eget kapital	46 760	42 832	39 186	34 152	30 271
Räntebärande skulder	37 516	35 081	37 051	35 627	30 831
Övriga skulder och avsättningar	20 710	15 564	14 320	12 651	13 331
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 519	2 998	2 121	2 721	2 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 685	-2 991	-2 341	-2 548	-2 204
Kassaflöde före finansiering	1 834	7	-220	172	281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-801	-3 183	1 330	893	-534
Årets kassaflöde	1 033	-3 175	1 110	1 065	-253
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	9,5	8,5	12,5	11,4	11,0
varav direktavkastning, % <sup>2</sup>	4,9	5,1	5,5	5,7	6,4
varav värdeförändring, % <sup>3</sup>	4,7	3,4	7,0	5,7	4,6
Hysesintäkter kr/kvm	1 820	1 791	1 715	1 697	1 710
Driftkostnader kr/kvm	268	270	241	237	242
Underhållskostnader kr/kvm	186	204	189	212	194
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	65	64	66	65	66
Driftöverskott kr/kvm	1 214	1 190	1 176	1 135	1 174
Vakansgrad area, %	3,7	5,2	4,2	3,9	3,8
Vakansgrad hyra, %	2,2	1,7	1,0	0,9	1,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>4</sup>	25 736	24 173	22 476	20 638	19 238
Energianvändning, kWh/kvm	192	201	201	204	212
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	7	7	9	8	8
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,2	11,2	17,6	16,3	15,0
Avkastning på operativt kapital, % <sup>5</sup>	10,3	9,2	13,7	12,6	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	7,5	6,6	10,1	10,8	10,7
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	32 900	30 416	27 976	26 962	23 924
Soliditet, %	45,7	45,8	43,3	41,4	40,7
Räntetäckningsgrad, %	665	736	871	694	743
Finansieringskostnad, %	2,6	2,3	1,8	2,2	1,2
Belåningsgrad, %	36,0	35,4	34,3	37,0	35,9
Självfinansieringsgrad, %	172,7	115	137	84	132
Ordinarie utdelning, Mkr	—	1 663	1 630	1 393	1 290
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	490	480	449	440	409

<sup>1</sup> Ny rubricering av resultaträkningen har skett. Värdeförändringar särredovisas. Se även not 1.

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

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

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

<sup>5</sup> Ågarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.

Nyckeltalet har en ny definition sedan 2019, se sid 23. Jämförelsetalen för 2015–2018 är justerade för att underlätta jämförelse.

<sup>6</sup> 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar.

Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.



## Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning i sammandrag, Mkr	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 helår	2018 helår
Hysesintäkter	1 466	1 480	6 050	5 928
Övriga förvaltningsintäkter	51	48	166	189
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 518</b>	<b>1 528</b>	<b>6 217</b>	<b>6 117</b>
Driftkostnader	-231	-251	-891	-894
Underhållskostnader	-219	-289	-619	-676
Fastighetsadministration	-124	-106	-430	-372
Tomträttsavgälder	—	-20	—	-84
Övriga förvaltningskostnader	-65	-43	-156	-152
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-638</b>	<b>-709</b>	<b>-2 096</b>	<b>-2 179</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>879</b>	<b>819</b>	<b>4 121</b>	<b>3 938</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-24	-70	-78
Ränteintäkter	8	5	43	32
Räntekostnader	-109	-98	-420	-300
Tomträttsavgälder	-21	—	-84	—
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>740</b>	<b>702</b>	<b>3 589</b>	<b>3 592</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 325	1 786	3 872	2 585
Värdeförändring finansiella instrument	156	30	-503	-360
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 220</b>	<b>2 517</b>	<b>6 957</b>	<b>5 818</b>
Skatt	-315	-501	-1 300	-504
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 905</b>	<b>2 017</b>	<b>5 658</b>	<b>5 314</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 905	2 017	5 658	5 314

## Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 helår	2018 helår
Årets resultat	1 905	2 017	5 658	5 314
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	—	—	-7
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-84	-40	-84	-40
Skatt hänförlig till pensioner	17	8	17	8
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>-67</b>	<b>-32</b>	<b>-67</b>	<b>-39</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 838</b>	<b>1 985</b>	<b>5 591</b>	<b>5 275</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 838	1 985	5 591	5 275

# Kommentar: Rörelseresultat

## FJÄRDE KVARTALET

Kvartalets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 740 Mkr (702). Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 325 Mkr (1 786).

Driftöverskottet har förbättrats med 60 Mkr och uppgick till 879 Mkr (819) främst förklarad av lägre underhållskostnader jämfört med samma period föregående år.

## HELÅRET 2019

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 589 Mkr (3 592). Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 3 872 Mkr (2 585), en ökning med 1 287 Mkr jämfört med 2018. Effekten av värdeförändringen reduceras dock av ökade kostnader relaterade till finansiella poster samt av att årets skattekostnad är högre jämfört med föregående år då bolagsskattesatsen sänktes.

Driftöverskottet har förbättrats med 183 Mkr jämfört med föregående år till 4 121 Mkr (3 938) främst förklarad av driftsättningar under 2018 med effekt under 2019. I ett jämförbart bestånd har driftöverskottet ökat med 1,0 procent.

Driftöverskottet har påverkats positivt av förändrad redovisningsprincip avseende tomtrattsavgälder med 84 Mkr. Förändringen påverkar ej årets resultat.

## HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 122 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 6 050 Mkr (5 928). Huvuddelen av ökningen är relaterad till driftsättningar under 2018 som givit full effekt 2019, framförallt avseende Biomedicum, Polishögskolan i Flemingsberg samt studentbostäder vid KTH. I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 0,3 procent mot föregående år, exkluderat förändringen i vakanser ökar hyresintäkterna med 2,2 procent.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 166 Mkr (189). Minskningen beror huvudsakligen på lägre volym utförda tjänster åt hyresgäster vilket ger motsvarande påverkan på övriga förvaltningskostnader.

## UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen vid utgången av 2019 var 2,2 procent (1,7) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 141 Mkr (109). Den ökade ekonomiska vakansgraden är hänförlig

till omflyttningen på Karolinska Institutet som beror på driftsättningen av Biomedicum. Vakanserna relaterat till area uppgick vid utgången av året till 125 000 kvadratmeter (144 000) vilket är 3,8 procent (4,3) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3).

## DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 60 Mkr och uppgick till 1 510 Mkr (1 570). De lägre kostnaderna beror både på något lägre driftkostnader samt lägre underhållskostnader.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 891 Mkr (894) utgör mediaförsörjning 576 Mkr (595) vilket motsvarar 174 kr/kvm (180) för de senaste 12 månaderna.

Underhållskostnaderna minskade med 57 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 619 Mkr (676). Minskade kostnader avser främst projektunderhåll.

I ett jämförbart bestånd minskade drift- och underhållskostnaderna med 2,6 procent.

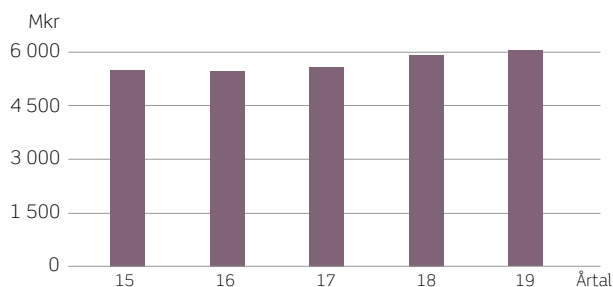
## ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Fastighetsadministration uppgick till 430 Mkr (372). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till helårseffekter av rekryteringar relaterade till strategiska beslut och förändrad organisation. I övrigt har kostnader för utvecklingsarbete relaterat till innovation, nya affärskoncept och vår IT-leverans ökat jämfört med föregående år. Central administration har minskat med 8 Mkr till 70 Mkr (78).

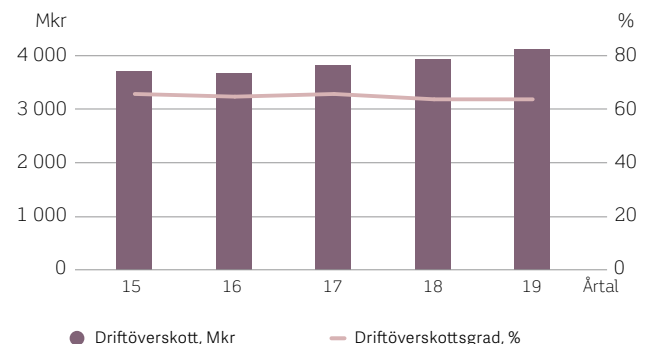
## RÄNTENETTO

Räntenettet, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettet från ränteswapportföljen, uppgick till 377 Mkr (268) för året vilket motsvarar en räntesats på 1,21 procent (0,97). 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 86 Mkr (92) för året. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 23.

## STABILA HYRESINTÄKTER



## STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2019-01-01– 2019-12-31	2018-01-01– 2018-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,07	0,88
Räntenetto ränteswappar, %	0,14	0,09
<b>Räntenetto, %</b>	<b>1,21</b>	<b>0,97</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,39	1,33
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>2,60</b>	<b>2,30</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 december 2019 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 3 872 Mkr, en ökning med 1 287 Mkr jämfört med samma period 2018.

Ökningen gentemot jämförelseperioden förklaras framför allt av sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav. Resterrande del förklaras av övrig värdeförändring som är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,13 procent (5,38).

De största värdeförändringarna noteras i marknadsområde Mitt samt Syd och då framförallt i Stockholmsregionen, men även i Göteborgs- samt Lundregionen. Det beror generellt på att hyresutvecklingen varit positiv i Stockholmsregionen samt större värdepåverkan vid sänkt kalkylränta och direktavkastningskrav för samtliga nämnda delmarknader.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -503 Mkr (-360) vilket förklaras av lägre marknadsräntor och flackare avkastningskurva under året. Derivatportföljen består till stor del av ränteswappar som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Under året har en omstrukturering i swappportföljen genomförts där ränteswappar med framtida start har stängts och nya ränteswappar har ingåtts. De stängda swapparna har haft negativa marknadsvärden vilka har realiserats, framförallt under det fjärde kvartalet. Akademiska Hus ränterisik exponering 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 realiseras löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivatets kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,41 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 december till 1,62 procent. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

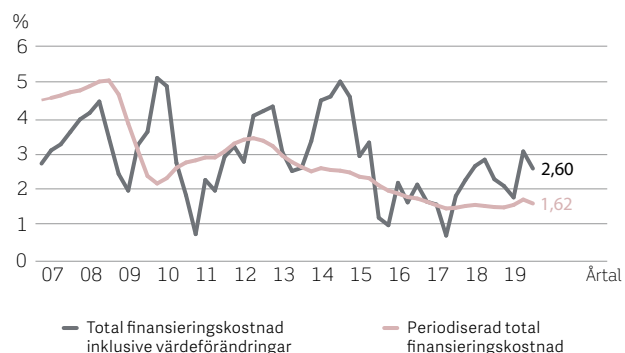
Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 665 procent (736), se diagram nedan.

## SKATT

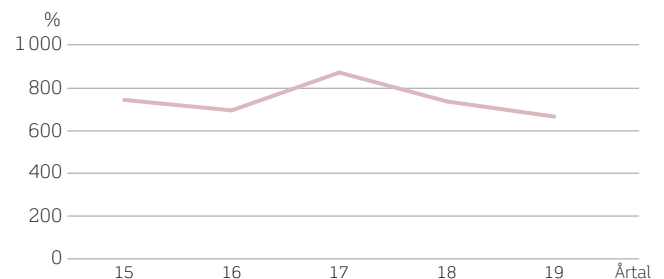
Bolagsskatten har 2019 i ett första steg sänkts till 21,4% och sänks ytterligare till 20,6% år 2021. Årets aktuella skatt 336 Mkr har beräknats till 21,4%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras. Det innebär att den uppskjutna skatteskulden har beräknats till 20,6%.

Ränteavdragen i bolagssektorn har begränsats från och med 1 januari 2019. De nya reglerna har ingen påverkan på årets skatt.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD



# Koncernens balansräkning

Koncernens balansräkning i sammandrag, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Balanserade utgifter	4	—
Förvaltningsfastigheter	91 424	85 865
Tomträtt	2 736	—
Inventarier och installationer	21	23
Derivatinstrument	4 304	1 614
Övriga långfristiga fordringar	504	430
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>98 993</b>	<b>87 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Derivatinstrument	14	67
Övriga kortfristiga fordringar	1 642	2 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 656</b>	<b>2 240</b>
<b>Likvida medel</b>		
Likvida medel	4 337	3 304
<b>Summa likvida medel</b>	<b>4 337</b>	<b>3 304</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 993</b>	<b>5 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>104 986</b>	<b>93 477</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	46 760	42 832
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån	30 016	28 262
Derivatinstrument	1 660	941
Uppskjuten skatt	12 576	11 630
Långfristig skuld tomträtt	2 736	—
Övriga långfristiga skulder	773	602
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>47 762</b>	<b>41 435</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Lån	4 932	5 259
Derivatinstrument	134	136
Övriga kortfristiga skulder	5 398	3 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 464</b>	<b>9 210</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>58 226</b>	<b>50 645</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>104 986</b>	<b>93 477</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid fjärde kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 91 424 Mkr, en ökning med 5 559 Mkr och 6,5 procent, jämfört med föregående årsskifte. I marknadsvärdet ingår uppbyggda delar av pågående projekt. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 865 Mkr (2 585). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 3 266 Mkr (2 842) och försäljningar om -1 572 Mkr (-6). Under det första kvartalet 2019 såldes del av fastigheten Ultuna 2:23, benämnd Stallarna, till SLU. Under fjärde kvartalet såldes del av fastigheten Studentkåren 4 till Blekinge nation samt fastigheterna Domherren 1 och Tre Vapen 7 till Fastighets AB Balder.

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 vilket innebär en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med årsskiftet.

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 +/- 4 570 till 9 140 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2019

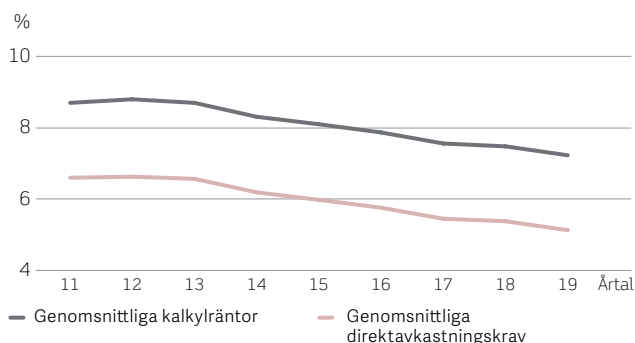
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	85 865	80 444
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	3 266	2 842
+ Förvärv	—	—
- Försäljningar	-1 572	-6
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>3 865</b>	<b>2 585</b>
<i>Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav</i>	<i>2 727</i>	<i>1 385</i>
<i>Varav övrig värdeförändring</i>	<i>1 138</i>	<i>1 200</i>
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>91 424</b>	<b>85 865</b>

## TOMTRÄTT

Från och med 1 januari 2019 tillämpar koncernen de nya reglerna enligt IFRS 16 Leasingavtal. Det innebär att leasingkulden för tomträttsavgälder uppgick till 2 736 Mkr och redovisas som en långfristig skuld. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen under anläggningstillgångar. För beräkning av tomträttsavgälder se not 1, sid 22.

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



## VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

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

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	8,9	2,0
Mitt	7,4	3,9
Nord	2,4	0,6
<b>Totalt</b>		<b>6,5</b>



## FINANSIERING

Kreditspreadar sjönk under inledningen av året och har sedan bibehållits på en låg nivå under resten av året. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god. En mycket god likviditet har dock inneburit ett begränsat finansieringsbehov och aktiviteten i obligationsmarknaden har därför varit något lägre under året. Tre emissioner om totalt 2 700 Mkr har kunnat genomföras. En första grön obligation om 1 500 Mkr med fem års löptid i den svenska obligationsmarknaden stod för den största delen av årets emissioner. Därutöver har en 26-årig emission på cirka 700 Mkr möjliggjorts med investerare i Centraleuropa. Genom återköp av obligationer med kort återstående löptid har även en 5-årig emission om 500 Mkr kunnat genomföras. Under året har återköp av obligationer om totalt 2 300 Mkr genomförts, varav en del avsåg obligationsförfall redan under 2019.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 32 900 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 2 484 Mkr under året vilket till stor del förklaras av omvärderingseffekter till följd av säkringsredovisning (för mer information, se not 20 och 21 i årsredovisningen för 2018). Soliditeten uppgick per årsskiftet till 45,7 procent (45,8).

## NETTOLÅNESKULD

MKR	2019-12-31	2018-12-31
Bruttolåneskuld	-34 948	-33 521
Tillgångar		
Säkerhet för derivat, netto	-2 567	-891
Likvida medel	4 337	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	278	692
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-32 900</b>	<b>-30 416</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

De senaste årens långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en lång kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 10,7 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna. Per årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen till 6,8 år.

Under det fjärde kvartalet har två bekräftade kreditfaciliteter i bank om totalt 3 500 Mkr förlängts med ett år så att löptiden uppgår till två år. Därutöver finns möjlighet till ytterligare en förlängning med ett år. Resterande 2 000 Mkr i kreditfaciliteter har en löptid om 12 månader. Samtliga kreditfaciliteter var outnyttjade vid årsskiftet. Utöver kreditfaciliteter uppgick överskottslikviditeten vid årsskiftet till 4 337 Mkr.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir således att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras.

### 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
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Räntebindning, år, dec 2019	Räntebindning, år, dec 2018	Kapitalbindning, år, dec 2019	Kapitalbindning, år, dec 2018
Grundportfölj	3,6	4,1	8,5	8,5
Lång portfölj	20,9	21,8	20,9	21,8
Realränteportfölj	5,4	3,8	5,4	3,8
<b>Total portfölj</b>	<b>6,8</b>	<b>7,3</b>	<b>10,7</b>	<b>10,8</b>

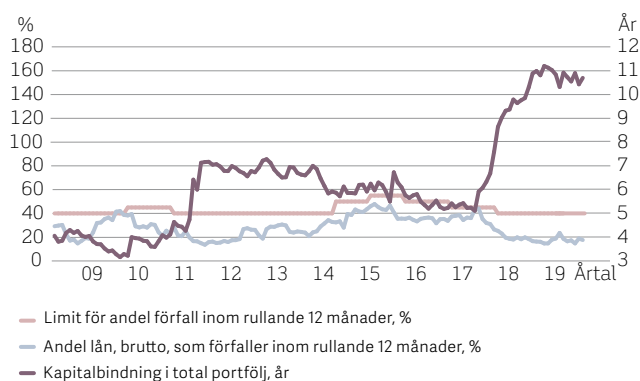
År	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2020	5 044	13 825
2021–2025	10 536	11 764
2026–2030	3 880	900
2031–2035	776	200
2036–2040	3 032	2 301
2041–2045	6 725	2 530
2046–2050	2 033	505
<b>TOTAL</b>	<b>32 025</b>	<b>32 025</b>

I tabellen ovan visas nominella belopp. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor genom valutaränteswappar. Därmed är alla framtida återbetalningar valutasäkrade.

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSnittlig kapitalbindning och andelen förfall



## PROJEKT

Projektportföljen avser investeringar under kommande år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Göteborg med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Våra beslutade och planerade projekt uppgick till sammanlagt 13 400 Mkr varav cirka 4 600 Mkr redan är investerat i pågående projekt. I kvartalet har flera större projekt färdigställts till ett värde om 2 200 Mkr varav det största är Humanisten i Göteborg (668 Mkr). Projektet Naturvetenskap Life i Göteborg har övergått från planerat till beslutat projekt.

Av de pågående, beslutade projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2020–2022 tillsammans med Ångström etapp 4 (1 200 Mkr) de två största.

Vi har flera studentbostadsprojekt i vår projektportfölj och fler tillkommer framöver. Bland de beslutade projekten är fyra studentbostadsprojekt och uppgick till 1 300 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Beslutade projekt	9 100	9 900
Planerade projekt	4 300	4 100
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>13 400</b>	<b>14 000</b>
varav redan investerats i pågående projekt	-4 600	-4 400
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>8 800</b>	<b>9 600</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

Fastighet	Ort	Typ av lokal	Investeringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	57	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Naturvetenskap life	Göteborg	Laboratorium	1 803	6	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	37	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	499	3	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	66	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	85	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	30	4 600	2020-Q3	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	89	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
ITC	Uppsala	Undervisning	156	32	—	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
Projekt under 100 Mkr			1 039				
<b>TOTALT</b>			<b>9 100</b>				

## Förändringar i koncernens eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2018-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>34 911</b>	<b>39 186</b>
Utdelningar <sup>1</sup>	—	—	—	—	-1 630	-1 630
Summa totalresultat, jan–dec 2018	—	—	-7	-31	5 314	5 276
<b>EGET KAPITAL 2018-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>	<b>38 595</b>	<b>42 832</b>
Utdelningar <sup>2</sup>	—	—	—	—	-1 663	-1 663
Summa totalresultat, jan–dec 2019	—	—	—	-67	5 658	5 591
<b>EGET KAPITAL 2019-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>42 589</b>	<b>46 760</b>

<sup>1</sup> Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

<sup>2</sup> Utdelning om 1 663 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 29 april 2019.

## Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2019 helår	2018 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	6 957	5 818
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3 926	-2 313
Betald skatt	-350	-378
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>2 681</b>	<b>3 127</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET<sup>1</sup></b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	507	-543
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	330	414
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>3 519</b>	<b>2 998</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3 180	-2 753
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	1 579	6
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-10	-23
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-74	-221
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 685</b>	<b>-2 991</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagande av räntebärande lån, exkl omfinansieringar	14 518	17 863
Återbetalning av lån	-15 200	-19 876
Betald ränta	-387	-335
Realiserade derivat samt CSA	1 931	795
Utbetald utdelning	-1 663	-1 630
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-801</b>	<b>-3 183</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 033</b>	<b>-3 175</b>
Likvida medel vid årets ingång	3 304	6 479
Likvida medel vid årets slut	4 337	3 304

## Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 681 Mkr (3 127). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 180 Mkr (2 753). Kassaflödet från investeringsverksamheten inkluderar en försäljning om 1 579 Mkr avseende del av fastighet Ultuna 2:23, fastigheterna Domherren 1, Tre Vapen 7 samt del av fastighet Studentkåren 4.

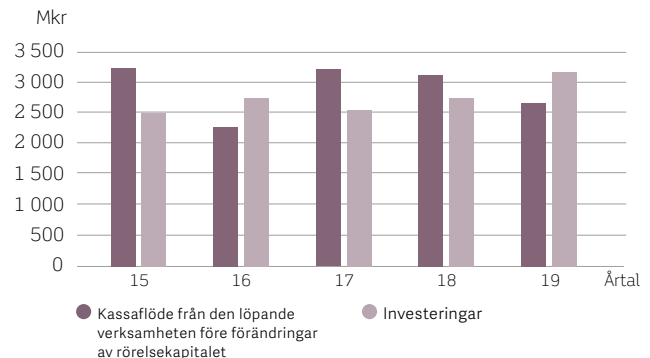
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -801 Mkr (-3 183). Det förbättrade kassaflödet beror på minskad nettoamortering och ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 1 033 Mkr (-3 175).

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2015–2019 till 14 556 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 13 758 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen 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 affärsverk-

samheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker än de som beskrivs på sidorna 43–47 i årsredovisningen 2018.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2019-12-31

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	61	458	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	59	-748	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	9	-90	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-45	0,0
Kalkylränta, + en procentenhet	-5 397	-5 397	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 949	5 949	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-7 567	-7 567	-8,3
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	11 514	11 514	12,6

<sup>1)</sup> Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Koncernens segment

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

Information om segmenten 2019-01-01–2019-12-31, Mkr	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 634	2 982	1 601	6 218	—	6 217
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-588	-719	-572	-1 879	-216	-2 096
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 047</b>	<b>2 263</b>	<b>1 029</b>	<b>4 339</b>	<b>-217</b>	<b>4 121</b>
Centrala administrationskostnader						-70
Ränteintäkter						43
Räntekostnader						-420
Tomträttsavgälder						-84
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>3 589</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 063	2 584	225	3 872	—	3 872
Värdeförändring finansiella instrument						-503
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>6 957</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	21 306	48 239	21 879	91 424	—	91 424
varav investerat under året	688	1 936	643	3 266	—	3 266
Information om segmenten 2018-01-01–2018-12-31, Mkr	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 617	2 861	1 639	6 117	—	6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-575	-887	-518	-1 980	-199	-2 179
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 042</b>	<b>1 974</b>	<b>1 121</b>	<b>4 137</b>	<b>-199</b>	<b>3 938</b>
Centrala administrationskostnader						-78
Ränteintäkter						32
Räntekostnader						-300
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>3 592</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322	1 532	731	2 585	—	2 585
Värdeförändring finansiella instrument						-360
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>5 818</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 571	44 927	21 367	85 865	—	85 865
varav investerat under året	536	1 886	420	2 842	—	2 842

<sup>1</sup> Syd: Lund, Alnarp, Malmö, Kristianstad, Karlstad, Skövde, Göteborg, Borås.

<sup>2</sup> Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro.

<sup>3</sup> Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå.

<sup>4</sup> Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till respektive segment.



## Moderföretagets resultaträkning

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag, Mkr	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 helår	2018 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 503	1 528	6 313	6 118
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-649	-712	-2 156	-2 182
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>855</b>	<b>816</b>	<b>4 157</b>	<b>3 936</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-24	-70	-78
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-354	-380	-1 580	-1 315
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>483</b>	<b>412</b>	<b>2 506</b>	<b>2 543</b>
Utdelning från andelar i dotterbolag	819	-	819	-
Ränteintäkter	8	5	43	32
Räntekostnader	-128	-119	-506	-392
Värdförändring finansiella instrument	156	30	-503	-360
Bokslutsdispositioner	-37	-138	-37	-138
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 301</b>	<b>190</b>	<b>2 322</b>	<b>1 686</b>
Skatt	-126	-14	-344	-192
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 175</b>	<b>176</b>	<b>1 978</b>	<b>1 494</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

Moderföretagets rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2019 okt–dec	2018 okt–dec	2019 helår	2018 helår
Årets resultat	1 175	176	1 978	1 494
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	-7
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 175</b>	<b>176</b>	<b>1 978</b>	<b>1 487</b>

# Moderföretagets balansräkning

Moderföretagets balansräkning i sammandrag, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utgifter	4	-
Förvaltningsfastigheter	45 318	44 374
Inventarier och installationer	21	23
Andelar i koncernföretag	1	1
Derivatinstrument	4 304	1 614
Övriga långfristiga fordringar	504	430
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>50 152</b>	<b>46 442</b>
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	819	-
Derivatinstrument	14	67
Övriga kortfristiga fordringar	1 642	2 173
Likvida medel	3 518	3 304
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 993</b>	<b>5 543</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>56 144</b>	<b>51 986</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 992	6 677
Obeskattade reserver	4 380	4 344
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	30 016	28 262
Derivatinstrument	1 660	941
Uppskjuten skatt	2 206	2 197
Övriga långfristiga skulder	422	351
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>34 305</b>	<b>31 752</b>
Kortfristiga skulder		
Lån	4 932	5 259
Derivatinstrument	134	136
Övriga kortfristiga skulder	5 401	3 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 467</b>	<b>9 213</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>44 772</b>	<b>40 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>56 144</b>	<b>51 986</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 året uppgick till 6 313 Mkr (6 118). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 506 Mkr (2 543). Resultat efter skatt blev 1 978 Mkr (1 494).

## FÖRSÄLJNINGAR

Under året har fyra fastigheter sålt, del av fastigheten Ultuna 2:23, del av fastigheten Studentkåren 4, Domherren 1 samt Tre Vapen 7. Försäljningarna har påverkat resultatet under året med -16 Mkr (0). Försäljningen av Domherren 1 och Tre Vapen 7 gjordes via försäljning av aktier. Det genererade ett resultat om 819 Mkr i dotterbolaget Akademiska Hus Holding AB.

## 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 21 Mkr (23) och i fastigheter till 3 180 Mkr (2 753).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 992 Mkr jämfört med 6 677 Mkr föregående år. Under maj 2019 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 663 Mkr.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

*Denna bokslutskommuniké 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 18 februari 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.

## Nya redovisningsprinciper 2019

Från och med 1 januari 2019 tillämpar koncernen IFRS 16 Leasingavtal enligt den förenklade övergångsmetoden. Det innebär att standarden inte kommer att tillämpas retroaktivt. Den nya standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Vid genomgången av koncernens leasingavtal har tomträttsavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen vilket innebär att leasingavtal avseende tomträtter redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden har dock haft en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas har inte jämförelsetalen för 2018 räknats om. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingsskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Per 1 januari 2019 uppgick leasingsskulden för tomträttsavgälder till 2 736 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Leasingsskulden har beräknats efter en genomsnittlig avgäldsrenta på 3,08%. Kostnaden för tomträttsavgälder 2019 uppgick till 84 Mkr och redovisas som en finansiell kostnad efter driftöverskottet. Det blir ingen effekt av uppskjuten skatt netto då tillgången och skulden är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16.

Akademiska Hus har valt att återföra effekten av införandet av IFRS 16 vid beräkning av de alternativa nyckeltalen som presenteras i rapporten för att öka jämförbarheten.

## NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

### Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

### Avkastning på operativt kapital

Resultat före skatt exklusive värdeförändring finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

### Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

### Direktavkastning

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

### Driftöverskottsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder 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.

### Finansnetts sammansättning, Mkr

	2019 helår	2018 helår
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-342	-278
Räntenetto derivat	-46	-27
Övriga räntekostnader	-74	-55
Aktiverade ränteutgifter projekt	86	92
<b>Totalt räntenetto</b>	<b>-376</b>	<b>-268</b>
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
-orealiserade	-263	-160
-realiserade	-339	-39
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	98	-160
<b>Totala värdeförändringar</b>	<b>-503</b>	<b>-360</b>
Tomträttsavgäld	-84	—
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-964</b>	<b>-628</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 derivat-instrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2019-12-31	2018-12-31
Bruttolåneskuld	-34 948	-33 521
Tillgångar		
Säkerhet för derivat, netto	-2 567	-891
Likvida medel	4 337	3 304
Övriga kortfristiga fordringar	278	692
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-32 900</b>	<b>-30 416</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-32 805</b>	<b>-31 688</b>

### Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomträttsavgälder, inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivat-instrument 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 exklusive tomträtter 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

Årsredovisning 2019	27 mars 2020
Årsstämma	28 april 2020
Delårsrapport januari–mars 2020	28 april 2020
Delårsrapport januari–juni 2020	10 juli 2020
Delårsrapport januari–sep 2020	22 okt 2020

### KONTAKTPERSONER

<b>Kerstin Lindberg Göransson</b> , vd
telefon: +46 708 91 61 10
e-post: kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se
<b>Catarina Fritz</b> , 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