



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2012

- Hyresintäkterna uppgick till 2 649 Mkr (2 560). Perioden har inneburit driftsättning av nybyggda fastigheter, indexuppräknning samt ökade intäkter för hyresgästanpassningar.
- Driftöverskottet uppgick till 1 848 Mkr (1 698). Förbättringen har skett genom ökade hyresintäkter tillsammans med lägre driftkostnader.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 291 Mkr (257).
- Finansnettot för perioden uppgick till -303 Mkr (-352). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -72 Mkr (-123).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 800 Mkr (1 582) och periodens resultat blev 1 327 Mkr (1 171).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 1 301 Mkr (1 026).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 7,1 procent (6,9) på helårsbasis.
- Styrelsen fattade den 16 juli beslut om att inleda den formella juridiska processen med att fusionera in dotterbolagen i moderbolaget. Fusionen beräknas vara avslutad före årsskiftet.



Miljardsatsning i en av Europas största medicinska forskningsanläggningar

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

»Akademiska Hus har tecknat hyresavtal med Karolinska Institutet i en av Europas största medicinska forskningsanläggningar. Investeringen i Biomedicum är mycket viktig för utvecklingen av Stockholm Life i Hagastaden som ett centra i regionens stora Life Science-satsning. Biomedicum blir Karolinska Institutets toppmoderna anläggning för medicinsk forskning. Här skapas en unik samlingspunkt för forskning i nära anslutning till nya universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna. Investeringen beräknas till 3 450 Mkr och byggnaden med sina 76 000 m² blir en av de största medicinska forskningsanläggningarna i Europa. Byggstart beräknas ske i början av 2014 med inflyttning under mitten av 2018.

Under andra kvartalet ser vi en fortsatt stadig efterfrågan på lokaler. Vi har fått våra kunders förtroende att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer på många platser i landet. Byggstart har till exempel skett av HVC-Nord som blir det fjärde stora nybyggnadsprojektet i den omfattande förnyelsen av Campus Ultuna. Akademiska Hus satsar 630 Mkr i de nya lokalerna som ska ge plats för forskning, utbildning, ledning och administration vid Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala. Niagara, byggnaden som ska bli porten för Malmö högskolas lokalisering på Universitetsholmen och en viktig bärare av högskolans fysiska identitet har också startats. Akademiska Hus investerar drygt 700 miljoner kronor i de nya lokalerna.

Beslutade och planerade projekt uppgår till 20 miljarder kronor. Utöver dessa finns i projektportföljen idéprojekt uppgående till 3 miljarder kronor. Med en total projektportfölj på 23 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen. Akademiska Hus har en stabil ägare, långsiktiga kundrelationer och är en attraktiv låntagare på obligationsmarknaden. Detta gjorde det möjligt för oss att under de senaste åren genomföra obligationsemissioner på sammanlagt 6,3 miljarder kronor.

Som Sveriges näst största fastighetsbolag vill vi vara en föregångare och göra skillnad på miljöområdet. Att agera långsiktigt och hållbart är självklart för oss. Akademiska Hus ligger i teknikens framkant på många områden och förvaltar det befintliga fastighetsbeståndet på ett modernt och resurssparande sätt. När vi

bygger nytt är det flexibelt, hållbart och energismart. Vårt mål är att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad silver.

Under perioden har nyprojekteringen av Nybyggnad Rättsmedicin och Kontor som första nyprojektering uppnått Miljöbyggnad silver inom områdena energi, inomhusmiljö och material/kemikalier. Ytterligare sex byggnader finns förhandsregistrerade för certifiering hos Swedish Green Building Council. Att vi sedan 2011 enbart köper in bioenergibaserad el är en annan viktig del i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Perioden uppvisar ett resultat efter skatt uppgående till 1 327 Mkr (1 171). Driftöverskottet har förbättrats och uppgår till 1 848 Mkr (1 698). Nya projekt har lett till ökade hyresintäkter och dessutom har driftkostnaderna sänkts. Avkastningsnivåerna är oförändrade och bedöms vara så även under de kommande månaderna. Akademiska Hus regionalt sett breda portfölj erbjuder en god riskspridning och kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader även då samhällsekonomin i allmänhet är svag. Akademiska Hus har en högkvalitativ fastighetsportfölj, med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur.

Michael Walmerud har utsetts till vice vd i Akademiska Hus. Han kommer närmast från konsultbolaget Projektgaranti AB där han varit vd de senaste sju åren. Michael tillträder tjänsten den 13 augusti.

För att skapa en mer flexibel kapitalstruktur och möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning samt att ge förutsättningar för en mer effektiv organisationsstruktur fattade Akademiska Hus koncernstyrelse den 16 juli beslutet att godkänna en fusionsplan avseende bolagen i koncernen för genomförande under 2012. Akademiska Hus har sedan senhösten 2011 haft en dialog med majoriteten av sina kunder i denna fråga. Den geografiska indelningen av bolaget påverkas inte och Akademiska Hus kommer att vara lika transparent som tidigare. Den lokala förankringen och närheten till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.»

| AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG | 2012 JAN-JUNI | 2011 JAN-JUNI | RULLANDE 12 MÅNADERS JULI 2011-JUNI 2012 | 2011 HELÅR | 2010 HELÅR |
|--|------------------|------------------|---|---------------|---------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 2 649 | 2 560 | 5 205 | 5 116 | 4 983 |
| Driftöverskott, Mkr | 1 848 | 1 698 | 3 538 | 3 389 | 3 134 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr | 291 | 257 | 395 | 361 | 87 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1 800 | 1 582 | 3 470 | 3 252 | 2 921 |
| Vakansgrad, hyra % | 1,0 | 1,4 | 1,0 | 1,2 | 2,0 |
| Vakansgrad, area % | 2,6 | 2,8 | 2,6 | 2,6 | 3,5 |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande) | 53 709 | 50 792 | 53 709 | 52 071 | 49 497 |
| Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande) | - | - | 7,1 | 6,9 | 6,7 |
| Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande) | - | - | 6,6 | 6,7 | 6,4 |
| Driftöverskott kr/kvm | - | - | 1 102 | 1 059 | 979 |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | - | - | 9,8 | 9,2 | 8,6 |
| Avkastning på totalt kapital, % | - | - | 6,4 | 6,5 | 6,5 |
| Soliditet, % | 42,4 | 44,0 | 42,4 | 43,4 | 47,5 |
| Räntetäckningsgrad, % * | 727 | 772 | 682 | 716 | 741 |
| Självfinansieringsgrad, % | 94 | 109 | 105 | 112 | 151 |
| Belåningsgrad, % | 33,8 | 33,4 | 33,8 | 31,8 | 31,8 |

*Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 649 Mkr (2 560). Ökningen är hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter, främst Biocentrum samt Mark-, vatten- och miljöcentrum i Uppsala vilka har ökat hyresintäkterna med 25 Mkr. Indexuppräknings samt ökade hyresgäst Anpassningar har också bidragit till ökade hyresintäkter under perioden.

Uthyrnings- och vakansgrad

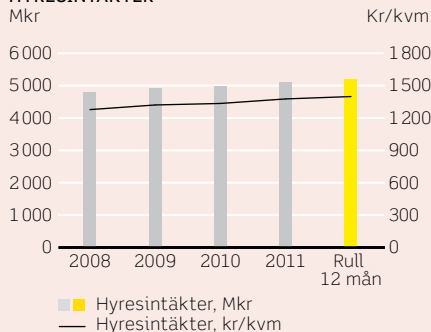
Fastighetsbeståndet uppgick till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area (3,2). Endast 82 000 kvm (90 000) av arean var per 2012-06-30 vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,6 procent (2,8). I värde utgör vakanserna 1,0 procent (1,4). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Kemacentrum hus 4 i Lund med 11 564 kvm, Matematiska vetenskaper i Göteborg uppgående till 5 666 kvm samt Electrum 1 i Kista uppgående till 3 373 kvm.

Hyreskontrakt

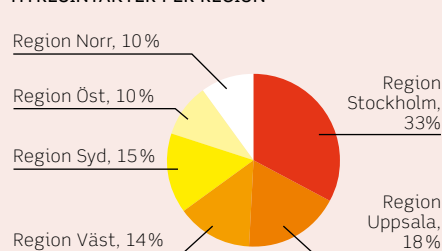
Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyreskontrakt med universitet och högskolor. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,7 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre.

Kunderna är stabila och kreditvärda – nästan 90 procent av intäkterna kommer från universitet och högskolor. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

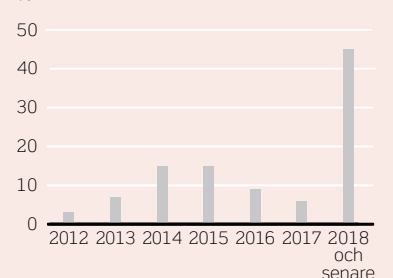
HYSESINTÄKTER



HYSESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 437 Mkr (481). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 306 Mkr (340). Kostnader för energi, bränsle och vatten utgör 70 procent av de totala driftkostnaderna. Under perioden har driftkostnaderna minskat jämfört med föregående år. Värmeanvändningen har varit lägre jämfört med föregående år i samtliga regioner. Även elkostnaden har minskat, främst på grund av de minskade priserna för elcertifikat. Till minskade energikostnader kommer lägre kostnader för snöröjning jämfört med de båda föregående vintrarna. Akademiska Hus stora andel laboratorier, 34 procent av fastighetsbeståndet, medför en relativt hög driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet påverkar avsevärt och flertalet nya och ombyggda lokaler tillkomna under senare år är stora laboratorier vilka är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader. Detta gäller såväl ur energisynpunkt som avseende tillsyn och skötsel.

Underhållskostnaderna uppgår till 234 Mkr (256). Fastighetsbeståndets standard har genom omfattande underhållsåtgärder höjts. Genom åtgärderna kommer nivån på underhållskostnaderna att kunna bibehållas i framtiden. Förändringar i volymen ombyggnationer mellan enskilda år medför dock att variationerna mellan åren kan vara förhållandevis stora. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick till 53 709 Mkr, en ökning under året med 1 638 Mkr. I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 3 288 Mkr. Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Periodens orealiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 285 Mkr jämfört med 364 Mkr för 2011. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 426 kr exklusive fastigheter under uppförande (15 220).

I värderingen per 2012-06-30 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,6 procent (8,5). Någon generell förändring av

direktavkastningskravet eller kalkylräntan i den interna fastighetsvärderingen har inte gjorts under perioden. Direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsvariabler har stämts av med DTZ och NAI Svefa. Förutom finansiella parametrar, påverkas fastighetsvärdet av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori.

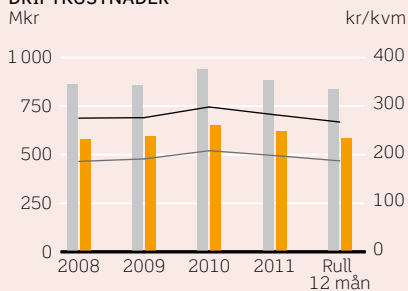
En fortsatt svag svensk ekonomi och skakig omvärld gör att fastighetskapitalet främst söker sig till låg risk. Bostadsfastigheter och kommersiella objekt av hög kvalitet i goda lägen (storstäder och lokala/regionala tillväxtmarknader som till exempel universitets- och högskoleorter) är idag mest attraktiva. Dessa möter en stark efterfrågan då de ses som relativt säkra placeringsobjekt och ger en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. Många av Akademiska Hus objekt återfinns i kategorin högkvalitativa objekt.

Kunskapsverige förändras. På de större universitetssorterna växer och arbetar lärosätena systematiskt med att uppgradera sitt lokal användande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Lärosätena flyttar om, går in i nya förhyrningar och beställer ombyggnad av omoderna och svårarbetade lokaler. För Akademiska Hus innebär det att kontrakt sägs upp, men också att nya kontrakt tecknas och överenskommelser om stora ombyggnader kommer till stånd. Denna trend framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj och medför att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

Samtidigt som en omfattande satsning sker på de större universitets- och högskoleorterna ser framtiden inte lika ljus ut för de mindre högskoleorterna. Antalet studenter var som högst 2010 och minskar nu något. Budgetpropositionen innehåller flera stora satsningar på utbildning men de nya platserna ska finansieras genom omfördelning av medel. Sannolikt kommer samverkan, sammanslagningar och kanske även avveckling av vissa orter att ske i framtiden. Bedömningen är att efterfrågan på utbildningslokaler kommer att vara fortsatt stark på de större universitetssorterna, men att det kan finnas ökade vakansrisiker på mindre orter.

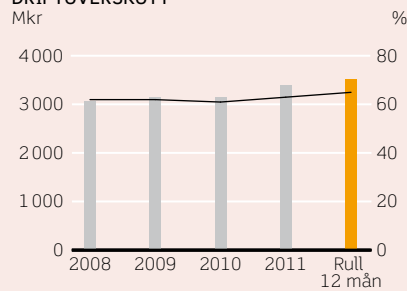
De flesta av Akademiska Hus campusområden ligger i attraktiva lägen på attraktiva orter och Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad.

DRIFTKOSTNADER



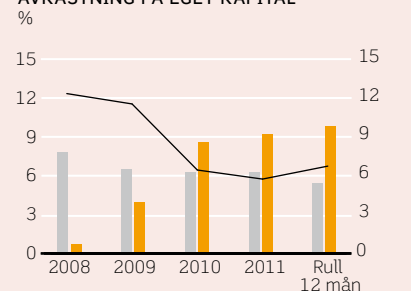
■ Driftkostnad, Mkr
 ■ varav energi, bränsle och vatten, Mkr
 — Driftkostnad, kr/kvm
 — varav energi, bränsle och vatten, kr/kvm

DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr
 — Driftöverskottsgrad, %

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



■ Avkastningsmål
 ■ Avkastning eget kapital
 — Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år

| FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR) | 2012-01-01 - 2012-06-30 | 2011-01-01 - 2011-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ingående bedömt marknadsvärde | 52 071 | 49 497 |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 1 294 | 2 254 |
| + Förvärv | 7 | - |
| + Aktiverade ränteutgifter | 52 | 73 |
| - Försäljningar | - | -117 |
| - Marknadsvärdesförändring | 285 | 364 |
| varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav | - | 256 |
| varav värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp) | -137 | -104 |
| varav aktiverade ränteutgifter | -52 | -73 |
| varav driftsatta projekt, omvärdering av kassaflöden m m | 474 | 285 |
| UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE | 53 709 | 52 071 |

* vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 301 Mkr.

FINANSIERING

Utvecklingen i euroområdet har präglats av fortsatt osäkerhet som återverkat på de finansiella marknaderna. Den senaste tidens fokus har riktats dels mot Grekland i samband med valet dels mot Spanien då banksystemets betydande behov av kapitaltillskott stod klart. Oförmågan att presentera tillräckligt långtgående politiska lösningar som isolerar problemen har minskat de finansiella marknadernas förtroende för euroområdet. När allt större länder tvingas att ansöka om stöd krävs oerhörda stödinsatser som ska finansieras på ett för alla länder i euroområdet godtagbart sätt.

Samtidigt som euroområdet har stora problem har de globala tillväxtutsikterna försvagats vilket ökat trycket på centralbankerna i Kina, USA och Storbritannien som också har signalerat ytterligare lättnader. De ekonomiska åtstramningarna i många europeiska länder i kombination med en svag utveckling i andra delar av världen talar för fortsatt låga räntor generellt.

Svensk ekonomisk statistik har varit relativt stark inledningsvis under året. Omvärldsbilden har dock successivt avspeglats i att förväntningarna hos både hushåll och företag har fallit tillbaka samt att arbetslösheten förblivit på en hög nivå. Riksbanken har under perioden valt att behålla styrräntan oförändrad. Förväntningar finns i marknaden om att en sänkning kommer längre fram under året och att den då skulle motiveras av en starkt försämrad kon-

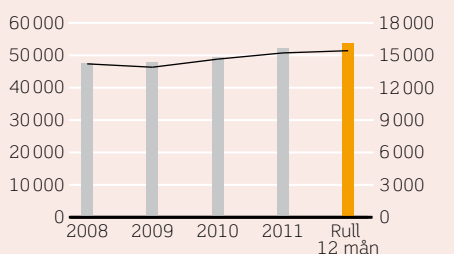
junkturutveckling i samband med en ytterligare förvärrad situation inom euroområdet.

Sedan 2011 har strategiskt viktiga obligationsemissioner med löptider mellan 15 och 30 år till fast ränta genomförts i svenska kronor. Motivet till dessa är att, inför ett fortsatt osäkert läge på kreditmarknaden, säkerställa långfristig finansiering av den betydande investeringsportföljen. Utvecklingen av framtida kreditrisikopåslag ter sig osäker inte bara som ett resultat av den finansiella oron, utan också till följd av de förändringar i regelverken för finansiella marknader som genomförs. Per halvårsskiftet uppgick obligationer i den långfristiga låneportföljen till 2 825 Mkr och den genomsnittliga kapital- och räntebindningen var 27,8 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen har därmed ökat till 6,8 år jämfört 6,4 år vid samma tidpunkt föregående år.

Räntebindningen, exklusive obligationer i lång portfölj, var 3,0 år (3,3) vid halvårsskiftet mot 3,1 år vid årsskiftet.

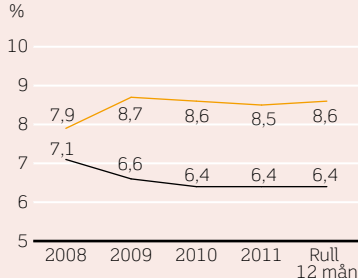
Finansnettot uppgick till -303 Mkr (-352) inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument på -72 Mkr (-123). Värdeförändringarna förklaras främst av räntenedgången under andra kvartalet. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 4,11 procent (4,52) under perioden. De orealiserade värdeförändringarna representerar nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntnivåer. Referensräntan STIBOR tre månader har fortsatt ner drygt 10 räntepunkter till 2,12 procent under andra kvartalet.

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Mkr kr/kvm



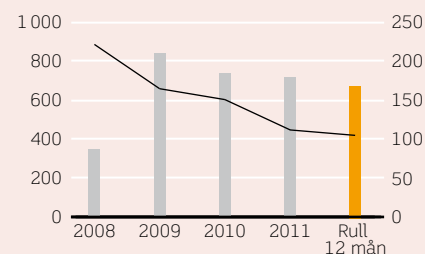
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr
— Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
OCH KALKYLÄNTA
%



— Kalkylränta, %
— Direktavkastningskrav, %

RÄNTETÄCKNINGSOCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD
%



■ Räntetäckningsgrad, %
— Självfinansieringsgrad, %

| FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING | IFRS | | | ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER | | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 2012-01-01 - 2012-06-30 | 2011-01-01 - 2011-06-30 | 2011-01-01 - 2011-12-31 | 2012-01-01 - 2012-06-30 | 2011-01-01 - 2011-06-30 | 2011-01-01 - 2011-12-31 |
| Finansieringskostnad för lån, % | 2,92 | 2,46 | 2,75 | 2,92 | 2,46 | 2,75 |
| Räntenetto ränteswappar, % | 0,36 | 0,54 | 0,44 | 0,36 | 0,54 | 0,44 |
| Periodisering och avgifter, % | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 | 0,03 |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | 0,80 | 1,49 | -0,23 | 0,21 | -0,15 | -0,15 |
| TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, % | 4,11 | 4,52 | 2,99 | 3,52 | 2,88 | 3,07 |

| LÅN | 2012-06-30 | | 2011-12-31 | |
|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | REDOVISAT VÄRDE | VERKLIGT VÄRDE | REDOVISAT VÄRDE | VERKLIGT VÄRDE |
| Belopp i Mkr | | | | |
| ECP | 3 350 | 3 331 | 2 357 | 2 345 |
| Obligationer & MTN | 2 650 | 2 708 | 2 666 | 2 708 |
| EMTN | 14 480 | 14 524 | 14 174 | 14 705 |
| Övriga lån | 3 689 | 3 399 | 3 490 | 3 467 |
| SUMMA LÅN | 24 169 | 23 962 | 22 687 | 23 225 |

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

Derivatinstrumenten används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

| DERIVATINSTRUMENT | 2012-06-30 | | 2011-12-31 | |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
| | TILLGÅNGAR | SKULDER | TILLGÅNGAR | SKULDER |
| Belopp i Mkr | | | | |
| Fristående derivatinstrument | 236 | 318 | 626 | 479 |
| Säkringsinstrument verkligt värdesäkring | 2 544 | 0 | 2 390 | 0 |
| Säkringsinstrument kassaflödessäkring | 79 | 70 | 91 | 54 |
| SUMMA DERIVATINSTRUMENT | 2 859 | 388 | 3 107 | 533 |

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

RISKHANTERING

I Akademiska Hus styrelse finns rutiner och processer för att kontrollera hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras och analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Styrelsen tar varje år ställning till Akademiska Hus långsiktiga utveckling, strategiska plan, konkurrensläge samt totala riskexponering och riskhantering.

Stora investeringar i kunskapsmiljöer har skapat Akademiska Hus campusområden. I detta avseende har fastighetsportföljen en strategisk risk; campusområdena har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långfristigt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,4 år. Hantering av befintliga och kommande vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader, vilka främst avser kostnader för energi, bränsle och vatten. Över hälften av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att hantera prisvariationer på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nord Pool. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas eller förskjutas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolitik anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. I planen för hantering av finansiella risker återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2011.

| FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR | KAPITALBINDNING, LÅN | RÄNTEBINDNING, LÅN | RÄNTEBINDNING, DERIVAT | RÄNTEBINDNING, SUMMA |
|---|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 2012:3 | 2 785 | 3 485 | 7 505 | 10 990 |
| 2012:4 | 1 351 | 2 351 | -2 618 | -267 |
| 2013 | 2 185 | 2 333 | -924 | 1 409 |
| 2014 | 1 821 | 1 821 | -871 | 950 |
| 2015 | 4 656 | 3 156 | -1 906 | 1 250 |
| 2016 | 1 942 | 1 942 | -692 | 1 250 |
| 2017 | 0 | 0 | 400 | 400 |
| 2018 | 2 989 | 2 989 | -2 289 | 700 |
| 2019 | 120 | 120 | 1 000 | 1 120 |
| 2020 | 450 | 450 | 0 | 450 |
| 2021 | 1 656 | 1 456 | -1 156 | 300 |
| 2022 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2023 och senare | 3 173 | 3 025 | 0 | 3 025 |
| SUMMA | 23 129 | 23 129 | -1 551 | 21 578 |

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 6,5 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 6,5 procent.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Styrelsen fattade den 16 juli beslut om att inleda den formella juridiska processen med att fusionera in dotterbolagen i moderbolaget. Fusionen beräknas vara avslutad före årsskiftet.

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2012 | | 2011 | | RULLANDE 12 MÅNADERS | | 2011 HELÅR |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------|
| | APRIL - JUNI | APRIL - JUNI | JAN - JUNI | JAN - JUNI | JULI 2011 - JUNI 2012 | JUNI 2012 | |
| Hysesintäkter | 1 316 | 1 277 | 2 649 | 2 560 | 5 205 | 5 116 | |
| Övriga förvaltningsintäkter | 56 | 52 | 117 | 110 | 269 | 262 | |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 372 | 1 329 | 2 766 | 2 670 | 5 474 | 5 378 | |
| Driftkostnader | -182 | -203 | -437 | -481 | -841 | -885 | |
| Underhållskostnader | -126 | -164 | -234 | -256 | -582 | -604 | |
| Fastighetsadministration | -75 | -72 | -141 | -136 | -273 | -268 | |
| Övriga förvaltningskostnader | -55 | -49 | -106 | -99 | -240 | -233 | |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen | -438 | -488 | -918 | -972 | -1 936 | -1 990 | |
| DRIFTÖVERSKOTT | 934 | 841 | 1 848 | 1 698 | 3 538 | 3 389 | |
| Värdeförändringar fastigheter, positiva | 310 | 215 | 941 | 873 | 1 981 | 1 913 | |
| Värdeförändringar fastigheter, negativa | -185 | -208 | -650 | -616 | -1 587 | -1 553 | |
| Summa värdeförändringar fastigheter | 125 | 7 | 291 | 257 | 394 | 361 | |
| Centrala administrationskostnader | -20 | -8 | -36 | -21 | -60 | -45 | |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 1 039 | 840 | 2 103 | 1 934 | 3 872 | 3 704 | |
| Finansiellt netto | -197 | -275 | -303 | -352 | -403 | -452 | |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 842 | 565 | 1 800 | 1 582 | 3 469 | 3 252 | |
| Skatt | -221 | -148 | -473 | -411 | -920 | -858 | |
| PERIODENS RESULTAT | 621 | 417 | 1 327 | 1 171 | 2 549 | 2 394 | |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 621 | 417 | 1 327 | 1 171 | 2 549 | 2 394 | |

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR) | 2012 | | 2011 | | RULLANDE 12 MÅNADERS | | 2011 HELÅR |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------|
| | APRIL - JUNI | APRIL - JUNI | JAN - JUNI | JAN - JUNI | JULI 2011 - JUNI 2012 | JUNI 2012 | |
| Periodens resultat | 621 | 417 | 1 327 | 1 171 | 2 549 | 2 394 | |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 25 | -26 | 34 | -57 | -42 | -133 | |
| Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat | -5 | 5 | -4 | 9 | 13 | 26 | |
| Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen | -8 | 7 | -19 | 21 | -5 | 35 | |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | 12 | -14 | 11 | -27 | -34 | -72 | |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 633 | 403 | 1 338 | 1 144 | 2 515 | 2 322 | |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 633 | 403 | 1 338 | 1 144 | 2 515 | 2 322 | |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2012-06-30 | 2011-06-30 | 2011-12-31 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 53 709 | 50 792 | 52 071 |
| Inventarier och installationer | 25 | 20 | 24 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 53 734 | 50 812 | 52 095 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Derivatinstrument | 2 300 | 2 427 | 2 828 |
| Andra långfristiga fordringar | 454 | 441 | 456 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 754 | 2 868 | 3 284 |
| Summa anläggningstillgångar | 56 488 | 53 680 | 55 379 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Derivatinstrument | 559 | 190 | 279 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 872 | 558 | 825 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 431 | 748 | 1 104 |
| Likvida medel | | | |
| Likvida medel | 4 861 | 3 230 | 4 590 |
| Summa likvida medel | 4 861 | 3 230 | 4 590 |
| Summa omsättningstillgångar | 6 292 | 3 978 | 5 694 |
| Summa tillgångar | 62 780 | 57 658 | 61 073 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 26 616 | 25 344 | 26 521 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Lån | 19 974 | 18 000 | 19 350 |
| Derivatinstrument | 244 | 135 | 379 |
| Uppskjuten skatt | 7 792 | 7 235 | 7 554 |
| Övriga långfristiga skulder | 344 | 285 | 321 |
| Summa långfristiga skulder | 28 354 | 25 655 | 27 604 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Lån | 4 195 | 3 336 | 3 337 |
| Derivatinstrument | 144 | 38 | 154 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 471 | 3 285 | 3 457 |
| Summa kortfristiga skulder | 7 810 | 6 659 | 6 948 |
| Summa skulder | 36 164 | 32 314 | 34 552 |
| Summa eget kapital och skulder | 62 780 | 57 658 | 61 073 |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter | 94 | 109 | 119 |
| Eventualförpliktelser | 3 | 3 | 3 |

HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

| FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (MKR) | AKTIEKAPITAL | ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL | SÄKRINGSRESERV | BALANSERADE VINSTMEDEL | TOTALT EGET KAPITAL |
|--|--------------|-------------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|
| Eget kapital 2011-01-01 | 2 135 | 2 135 | 34 | 21 103 | 25 406 |
| Utdelning | - | - | - | -1 207 | -1 207 |
| Summa totalresultat, jan-juni 2011 | - | - | -27 | 1 171 | 1 144 |
| Eget kapital 2011-06-30 | 2 135 | 2 135 | 7 | 21 067 | 25 344 |
| Summa totalresultat, juli-dec 2011 | - | - | -45 | 1 223 | 1 178 |
| Eget kapital 2011-12-31 | 2 135 | 2 135 | -38 | 22 289 | 26 521 |
| Utdelning | - | - | - | -1 245 | -1 245 |
| Summa totalresultat, jan-juni 2012 | - | - | 11 | 1 327 | 1 338 |
| Eget kapital 2012-06-30 | 2 135 | 2 135 | -27 | 22 371 | 26 616 |

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR) | 2012 JAN - JUNI | 2011 JAN - JUN | 2011 HELÅR |
|---|--------------------|-------------------|---------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat före skatt | 1 800 | 1 582 | 3 252 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | -260 | -145 | -520 |
| Betald skatt | -312 | -335 | -440 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET | 1 228 | 1 102 | 2 292 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET | | | |
| Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | 26 | 74 | -173 |
| Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | -12 | 4 | -102 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 1 242 | 1 180 | 2 017 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -1 301 | -1 081 | -1 917 |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | 6 | 71 | 85 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -6 | -5 | -13 |
| Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar | -19 | -37 | -53 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -1 320 | -1 052 | -1 898 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar | 1 595 | 3 617 | 4 986 |
| Utbetald utdelning | -1 245 | -1 207 | -1 207 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 350 | 2 410 | 3 779 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | 272 | 2 538 | 3 898 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 4 590 | 692 | 692 |
| Likvida medel vid periodens slut | 4 861 | 3 230 | 4 590 |

SEGMENTSRAPPORTERING

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01 -- 2012-06-30 (MKR) | SYD | VÄST | ÖST | UPPSALA | STOCK- HOLM | NORR | SUMMA RÖRELSE- SEGMENT | ÖVRIG VERK- SAMHET | ELIMI- NERING | KON- CERNEN |
|--|------|------|-----|---------|----------------|------|------------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 406 | 408 | 270 | 481 | 937 | 264 | 2 766 | - | - | 2 766 |
| Försäljning mellan segment | - | - | - | - | - | - | 0 | 79 | -79 | 0 |
| Summa intäkter | 406 | 408 | 270 | 481 | 937 | 264 | 2 766 | 79 | -79 | 2 766 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -171 | -136 | -77 | -171 | -271 | -92 | -918 | -59 | 59 | -918 |
| Värdeförändringar fastigheter | 50 | 66 | 43 | -73 | 149 | 56 | 291 | - | - | 291 |
| Centrala omkostnader | -3 | -3 | -2 | -3 | -5 | -2 | -18 | -36 | 18 | -36 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | -43 | -50 | -37 | -45 | -137 | -29 | -341 | 1 097 | -1 059 | -303 |
| Periodens skatt | -63 | -75 | -52 | -50 | -177 | -52 | -469 | -6 | 2 | -473 |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | 176 | 210 | 145 | 139 | 496 | 145 | 1 311 | 1 075 | -1 059 | 1 327 |

SUMMA TILLGÅNGAR 6 638 7 079 4 597 9 855 22 547 4 239 54 955 31 762 -23 937 62 780

I summa tillgångar ingår:

| | | | | | | | | | | |
|---------------|----|----|----|-----|-----|----|-------|---|---|-------|
| Investeringar | 96 | 57 | 40 | 410 | 663 | 39 | 1 305 | 2 | - | 1 307 |
|---------------|----|----|----|-----|-----|----|-------|---|---|-------|

SUMMA SKULDER 3 680 4 073 2 780 5 934 12 962 2 378 31 807 25 911 -21 554 36 164

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2011-01-01 -- 2011-06-30 (MKR) | SYD | VÄST | ÖST | UPPSALA | STOCK- HOLM | NORR | SUMMA RÖRELSE- SEGMENT | ÖVRIG VERK- SAMHET | ELIMI- NERING | KON- CERNEN |
|--|------|------|-----|---------|----------------|------|------------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 384 | 405 | 265 | 449 | 904 | 263 | 2 670 | - | - | 2 670 |
| Försäljning mellan segment | - | - | - | - | - | - | 0 | 58 | -58 | 0 |
| Summa intäkter | 384 | 405 | 265 | 449 | 904 | 263 | 2 670 | 58 | -58 | 2 670 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -213 | -149 | -78 | -161 | -265 | -105 | -971 | -48 | 47 | -972 |
| Värdeförändringar fastigheter | -44 | 86 | 112 | -123 | 230 | -4 | 257 | - | - | 257 |
| Centrala omkostnader | -3 | -3 | -2 | -3 | -5 | -2 | -18 | -21 | 18 | -21 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | -34 | -42 | -30 | -39 | -115 | -23 | -283 | 695 | -764 | -352 |
| Periodens skatt | -24 | -73 | -70 | -32 | -197 | -34 | -430 | 21 | -2 | -411 |
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | 66 | 224 | 197 | 91 | 552 | 95 | 1 225 | 705 | -759 | 1 171 |

SUMMA TILLGÅNGAR 6 665 7 127 4 496 8 951 20 610 4 109 51 958 28 923 -23 223 57 658

I summa tillgångar ingår:

| | | | | | | | | | | |
|---------------|----|----|----|-----|-----|----|-------|---|---|-------|
| Investeringar | 46 | 46 | 49 | 413 | 433 | 98 | 1 085 | 1 | - | 1 086 |
|---------------|----|----|----|-----|-----|----|-------|---|---|-------|

SUMMA SKULDER 3 706 4 177 2 799 5 371 11 672 2 437 30 162 23 021 -20 869 32 314

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2011-01-01 -- 2011-12-31 (MKR) | SYD | VÄST | ÖST | UPPSALA | STOCK- HOLM | NORR | SUMMA RÖRELSE- SEGMENT | ÖVRIG VERK- SAMHET | ELIMI- NERING | KON- CERNEN |
|--|------|------|------|---------|----------------|------|------------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 783 | 814 | 528 | 947 | 1 802 | 503 | 5 377 | 1 | - | 5 378 |
| Försäljning mellan segment | - | - | - | - | 1 | - | 1 | 128 | -129 | 0 |
| Summa intäkter | 783 | 814 | 528 | 947 | 1 803 | 503 | 5 378 | 129 | -129 | 5 378 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -406 | -313 | -155 | -364 | -551 | -190 | -1 979 | -110 | 99 | -1 990 |
| Värdeförändringar fastigheter | -306 | 94 | 100 | 116 | 315 | 42 | 361 | - | - | 361 |
| Centrala omkostnader | -6 | -6 | -4 | -6 | -10 | -4 | -36 | -45 | 36 | -45 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | -72 | -89 | -64 | -80 | -245 | -48 | -598 | 911 | -765 | -452 |
| Bokslutsdispositioner | -7 | 61 | -19 | -82 | -76 | -40 | -163 | -27 | 190 | 0 |
| Årets skatt | 3 | -141 | -103 | -141 | -328 | -70 | -780 | -26 | -52 | -858 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | -11 | 420 | 283 | 390 | 908 | 193 | 2 183 | 831 | -621 | 2 394 |

SUMMA TILLGÅNGAR 6 526 7 216 4 523 9 555 21 512 4 148 53 480 30 716 -23 123 61 073

I summa tillgångar ingår:

| | | | | | | | | | | |
|---------------|-----|-----|----|-----|-------|-----|-------|---|---|-------|
| Investeringar | 124 | 104 | 79 | 692 | 1 099 | 163 | 2 261 | 5 | - | 2 266 |
|---------------|-----|-----|----|-----|-------|-----|-------|---|---|-------|

SUMMA SKULDER 3 638 4 131 2 721 5 593 12 141 2 339 30 563 24 704 -20 715 34 552

| MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2012 APRIL-JUNI | 2011 APRIL-JUNI | 2012 JAN - JUNI | 2011 JAN - JUNI | 2011 HELÅR |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Intäkter | 45 | 29 | 79 | 58 | 129 |
| Kostnader | -50 | -37 | -95 | -69 | -155 |
| Resultat före finansiella poster | -5 | -8 | -16 | -11 | -26 |
| Finansiellt netto | 1 026 | 634 | 1 097 | 695 | 911 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 021 | 626 | 1 081 | 684 | 884 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -27 |
| Resultat före skatt | 1 021 | 626 | 1 081 | 684 | 857 |
| Skatt | 10 | 36 | -6 | 21 | -26 |
| PERIODENS RESULTAT | 1 031 | 662 | 1 075 | 705 | 831 |

| MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR) | 2012 APRIL-JUNI | 2011 APRIL-JUNI | 2012 JAN - JUNI | 2011 JAN - JUNI | 2011 HELÅR |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Periodens resultat | 1 031 | 662 | 1 075 | 705 | 831 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 25 | -26 | 34 | -57 | -133 |
| Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat | -5 | 5 | -4 | 9 | 26 |
| Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen | -8 | 7 | -19 | 21 | 35 |
| Summa övrigt totalresultat för perioden | 12 | -14 | 11 | -27 | -72 |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 1 043 | 648 | 1 086 | 678 | 759 |

| MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR) | 2012-06-30 | 2011-06-30 | 2011-12-31 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier och installationer | 7 | 4 | 7 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 7 | 4 | 7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 564 | 1 564 | 1 564 |
| Derivatinstrument | 2 300 | 2 441 | 2 828 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 864 | 4 006 | 4 392 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 871 | 4 010 | 4 399 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Derivatinstrument | 558 | 190 | 279 |
| Andra kortfristiga fordringar | 22 472 | 21 493 | 21 447 |
| Summa kortfristiga fordringar | 23 030 | 21 683 | 21 726 |
| Likvida medel | | | |
| Likvida medel | 4 861 | 3 230 | 4 589 |
| Summa likvida medel | 4 861 | 3 230 | 4 589 |
| Summa omsättningstillgångar | 27 891 | 24 913 | 26 315 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 31 762 | 28 923 | 30 714 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 5 458 | 5 536 | 5 617 |
| Obeskattade reserver | 393 | 366 | 393 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Lån | 19 551 | 17 802 | 19 156 |
| Övriga långfristiga skulder | 333 | 212 | 471 |
| Summa långfristiga skulder | 19 884 | 18 014 | 19 627 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Lån | 4 187 | 3 329 | 3 329 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 840 | 1 678 | 1 748 |
| Summa kortfristiga skulder | 6 027 | 5 007 | 5 077 |
| Summa skulder | 25 911 | 23 021 | 24 704 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 31 762 | 28 923 | 30 714 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | 94 | 141 | 119 |
| Eventualförpliktelser | 436 | 366 | 168 |

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncern-gemensamma funktioner. Moderföretaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 79 Mkr (58). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 79 Mkr (58). Resultatet före finansiella poster var -16 Mkr (-11) och det finansiella nettot 1 097 Mkr (695). Resultat efter finansiella poster blev 1 081 Mkr (684).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (1).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 458 Mkr mot vid årsskiftet 5 617 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). 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.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och 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 16 juli 2012

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Pia Sandvik Wiklund
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL EFTER SCHABLONSKATT

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

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.

KVM BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

NETTOINVESTERINGAR

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument och inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument.

SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

TOTALAVKASTNING

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaden för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

UTHYRINGS- 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.

KONTAKTPERSONER:

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: 031-63 24 60
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: 031- 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:

| | |
|----------------------|-----------------|
| Kvartal 3 2012 | 30 oktober 2012 |
| Bokslutsrapport 2012 | februari 2013 |
| Årsredovisning 2012 | mars 2013 |

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Telefon: 031-63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org nr 556459-9156

**AKADEMISKA HUS**