



Delårsrapport

1 januari – 30 september 2012

- Hyresintäkterna uppgick till 3 937 Mkr (3 837). Ökningen är hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter, främst i regionerna Uppsala och Stockholm.
- Driftöverskottet uppgick till 2 765 Mkr (2 583). Förbättringen har skett genom att hyresintäkterna ökat genom driftsättning av nybyggda fastigheter tillsammans med lägre drift- och underhållskostnader.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 256 Mkr (343).
- Finansnettot för perioden uppgick till -561 Mkr (-363). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -184 Mkr (-2).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 410 Mkr (2 534) och periodens resultat blev 1 776 Mkr (1 872).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 2 024 Mkr (1 569).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 7,1 procent (6,9) på helårsbasis.



Klartecken för Kungliga Musikhögskolan

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

» Stockholm stärker sin internationella attraktionskraft inom konstnärlig utbildning och forskning genom den nya Kungliga Musikhögskolan. Akademiska Hus investerar cirka 800 miljoner kronor i projektet och bygger till sammanlagt 21 600 kvadratmeter. Högskolan blir en central mötesplats för musik där nyskapande arkitektur kombineras med kulturskyddade stall- och ridhusbyggnader. En ny tydlig huvudentré i glas mot Valhallavägen förses med en foajé för mingel både av studenter under dagen och av konsertbesökare på kvällstid.

Vi ser en fortsatt stadig efterfrågan på lokaler och har fått våra kunders förtroende att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer på många platser i landet. Beslutade och planerade projekt uppgår till 22 miljarder kronor och av dessa är 4 miljarder kronor redan investerade. Därutöver finns idéprojekt på 4 miljarder kronor. Med en total projektportfölj på 26 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen. Sedan 2011 har Akademiska Hus genomfört obligationsemissioner på sammanlagt 3,2 miljarder kronor. Möjligheterna för oss att erhålla finansiering är – tack vare ägarförhållande, en god finansiell ställning, en god intjänandeförmåga samt en stark hyresgäst- och kontraktsstruktur – relativt sett mycket goda vilket är en stor fördel.

Under perioden har Akademiska Hus satsat på förnybar energi vid Högskolan Kristianstad. Under hösten tas en toppmodern energicentral i bruk som ska minska energianvändningen för kylproduktion. Genom ett nytt miljövänligt system utvinns högskolans fjärrkyla helt ur grundvattnet. Satsningen i Kristianstad är ett led i Akademiska Hus hållbarhetsarbete för att skapa mer energieffektiva fastigheter. Att agera långsiktigt och hållbart är självklart för oss. Akademiska Hus ligger i teknikens framkant på många områden. Smarta tekniska lösningar gör en allt större andel av våra byggnader extremt lågförbrukande. Vårt mål är att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Sweden Green Building Councils certifieringsnivå Miljöbyggnad silver.

Avtal har under perioden tecknats om försäljning av delar av fastighetsbeståndet i Kalmar. Av det totala fastighetsbeståndet i Kalmar på cirka 28 000 kvm säljs nu drygt 16 000 kvm. Fastigheterna är belägna på södra Malmen och Rostad och innefattar nio byggnader, bland annat universitetets bibliotek.

Konkurrensverket har lämnat in en ansökan om upphandlings-skadeavgift till Förvaltningsrätten i Umeå mot Akademiska Hus.

Det gäller en upphandling av entreprenör till ny- och ombyggnationen av Skogishuset på Campus Umeå, där Konkurrensverket menar att Akademiska Hus borde ha följt Lagen om offentlig upphandling (LOU). En dom i enlighet med Konkurrensverkets ansökan kan leda till att Akademiska Hus måste betala 3 miljoner kronor i avgift till staten. Vi står fortfarande fast vid uppfattningen att bolaget verkar på en konkurrensutsatt marknad och därmed inte omfattas av LOU. Konkurrensverket har under en längre tid drivit frågan om att Akademiska Hus och flera andra statliga bolag ska tillämpa Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Lunds universitet har tecknat ett hyresavtal om att hyra 200 studentbostäder på mark som tillhör Akademiska Hus. På de fem orter som har störst brist på studentbostäder (Stockholm, Uppsala, Lund, Göteborg och Umeå) medverkar Akademiska Hus just nu till att cirka 5 000 studentbostäder ska kunna byggas på campus.

Perioden uppvisar ett resultat efter skatt uppgående till 1 776 Mkr (1 872). Driftöverskottet har förbättrats och uppgår till 2 765 Mkr (2 583). Nya projekt har lett till ökade hyresintäkter och dessutom har drift- och underhållskostnaderna sänkts. Finansnettot har under perioden försämrats och uppgår till -561 Mkr (-363) inklusive värdeförändringar i finansiella instrument på -184 Mkr (-2). Fastigheternas avkastningsnivåer 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 samhällsekonomi i allmänhet är svag. Akademiska Hus har en högkvalitativ fastighetsportfölj, med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur.

Den 16 juli fattade Akademiska Hus styrelse beslut om att godkänna en fusionsplan för bolagen i koncernen för genomförande under 2012. Den planerade tidpunkten för dotterbolagens upplösning är i december. Fusionen genomförs 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. 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-SEPT	2011 JAN-SEPT	RULLANDE 12 MÅNADERS OKT 2011-SEPT 2012	2011 HELÅR	2010 HELÅR
Hyresintäkter, Mkr	3 937	3 837	5 216	5 116	4 983
Driftöverskott, Mkr	2 765	2 583	3 571	3 389	3 134
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	256	343	274	361	87
Resultat före skatt, Mkr	2 410	2 534	3 128	3 252	2 921
Vakansgrad, hyra %	1,0	1,2	1,1	1,2	2,0
Vakansgrad, area %	2,6	2,6	2,6	2,6	3,5
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	54 327	51 461	54 327	52 071	49 497
varav fastigheter under uppförande, Mkr	3 874	2 191	3 874	2 181	1 689
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	-	-	7,1	6,9	6,7
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	-	-	6,7	6,7	6,4
Driftöverskott kr/kvm	-	-	1 114	1 059	979
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	-	-	8,6	9,2	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	-	-	6,5	6,5	6,5
Soliditet, %	43,2	42,5	43,2	43,4	47,5
Räntetäckningsgrad, % *	670	748	646	716	741
Självfinansieringsgrad, %	100	101	105	112	151
Belåningsgrad, %	33,4	32,4	33,4	32,2	31,8

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 937 Mkr (3 837). Ökningen är hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter, främst i regionerna Uppsala och Stockholm. De största nya fastigheterna är Biocentrum samt Mark-, vatten- och miljöcentrum i Uppsala vilka har ökat hyresintäkterna med 22 Mkr. Indexuppräknig samt i viss mån ökade hyresgäst Anpassningar har också bidragit.

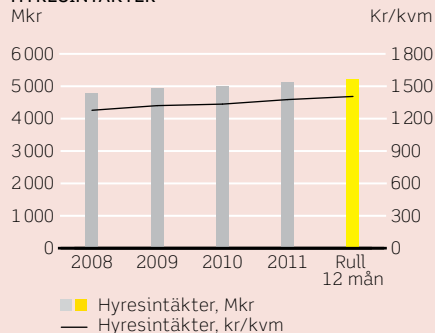
Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area (3,2). Endast 82 000 kvm (83 000) av arean var per 2012-09-30 vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,6 procent (2,6). I värde utgör vakanserna 1,0 procent (1,2). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Kemicentrum 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.

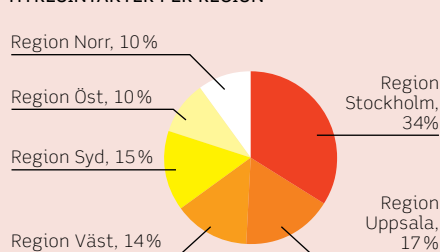
Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är kännetecknande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,6 vid årsskiftet). 34 procent av Akademiska Hus fastighetsbestånd utgörs av laboratorier. 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.

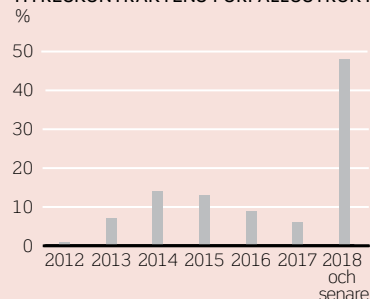
HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 619 Mkr (651). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 429 Mkr (454). Kostnader för energi, bränsle och vatten utgör nästan 70 procent av de totala driftkostnaderna. Under perioden har driftkostnaderna minskat jämfört med föregående år. Värmeanvändningen har varit lägre men även elkostnaden har minskat, främst på grund av de minskade priserna för elcertifikat. Akademiska Hus stora andel laboratorier, 34 procent av fastighetsbeståndet, medför en relativt hög driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet gör dem mer resurskrävande både ur energisynpunkt och vad gäller tillsyn och skötsel, jämfört med exempelvis lärosalsbyggnader.

Underhållskostnaderna uppgår till 372 Mkr (423). De under åren omfattande underhållsätgärderna har medfört att fastighetsbeståndets standard höjts. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhållsarbete som utförs i samband med ombyggnationer (underhåll i projekt). Förändringar i volymen ombyggnationer mellan enskilda år medför att variationerna mellan åren kan vara förhållandevis stora.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick till 54 327 Mkr, en ökning under året med 2 256 Mkr. I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 3 874 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 301 Mkr jämfört med 364 Mkr för 2011. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 495 kr exklusive fastigheter under uppförande (15 220).

Någon generell förändring av direktavkastningskravet eller kalkylräntan i den interna fastighetsvärderingen har inte gjorts under perioden. I värderingen uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,6 procent (8,5). Inflationsantagandet har för nästa år förändrats från 2 procent till 1 procent vilket förändrat marknadsvärdet med -232 Mkr. Extern avstämning har företagits med DTZ och NAI Svefa avseende direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsvariabler. Förutom finansiella parametrar, påverkas fastighetsvärdet av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori. En tilltagande osäkerhet i omvärlden gör att fastighetskapitalet främst söker sig till låg risk. Marknadens fokus är nu på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet) vilket är till Akademiska Hus fördel. Den geografiskt breda portföljen erbjuder också en god riskspridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader, som

till exempel universitets- och högskoleorter. Akademiska Hus fastigheter återfinns i kategorin högkvalitativa objekt och möter en stark efterfrågan. De ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. Den framtida utvecklingen är dock svårbedömd. Dels är utvecklingen på fastighetsmarknaden med hyror och vakansgrader besvärlig att prognostisera i dagsläget. Dessutom styr ytterligare faktorer såsom räntenivåer, tillgång på krediter samt aptiten på alternativa investeringsobjekt. Situationen för Europa vad gäller den makroekonomiska bilden försvårar också. Osäkerheterna är betydande om hur ekonomin kommer att utveckla sig och det är därför svårt att uttala sig om hur fastighetsmarknaden kommer att gestalta sig framöver. På sikt finns risk för stigande riskpremier.

Kunskapsverige förändras. De större universitetsorterna växer genom satsningar på forskning och utveckling. Lärosätena arbetar systematiskt med att uppgradera sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. I Akademiska Hus nu mycket omfattande projektportfölj, syns denna trend tydligt. Lärosätena beställer stora ny- och ombyggnader vilket medför att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

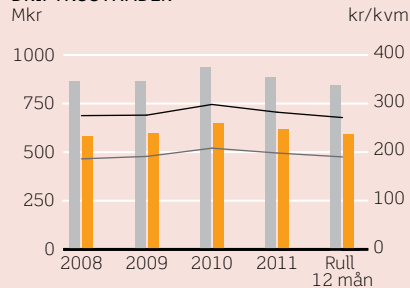
Samtidigt som en omfattande satsning sker på de större universitets- och högskoleorterna minskar nu det totala antalet studenter. Antalet studenter är dock till stor del kontracykliskt i förhållande till ekonomins och arbetsmarknadens utveckling i stort vilket också kan ses på höstens intagning med ett ökat antal studenter på många lärosäten. För att stärka Sveriges ställning som en framstående forskningsnation finns i höstens budgetproposition flera stora satsningar på utbildning. Dessa nya platser ska dock främst finansieras genom omfördelning av medel. Satsningarna kommer att genomföras under perioden 2013–2016.

De gamla, stora lärosätena är betydligt mindre känsliga i konjunktursvackor och vid förändringar i befolkningsgrupperna än vad de mindre högskolorna är. Regeringen har uppmanat lärosäten att gå samman eller söka former för samverkan. Sannolikt kommer detta att ske och kanske kommer även avveckling av vissa orter att ske i framtiden.

Attraktionen hos de gamla lärosätena är även kopplad till att dessa finns i storstadsregionerna. Nästan 70 procent av resurserna för högre utbildning och forskning går till de tre storstadsregionerna. De små lärosätena har tidigare visat på god uppfinningsrikedom när det gäller att kompensera för nergång i söktryck, men det kommer sannolikt inte att räcka under de närmaste åren.

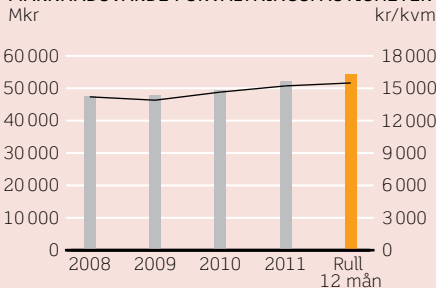
De flesta av Akademiska Hus campusområden ligger i attraktiva lägen på attraktiva orter och Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad.

DRIFTKOSTNADER



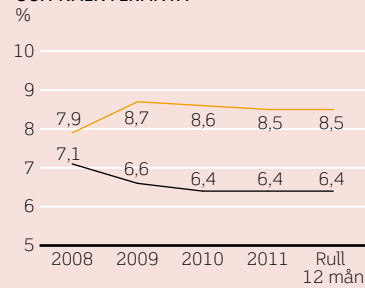
■ Driftkostnad, Mkr
■ varav energi, bränsle och vatten, Mkr
— Driftkostnad, kr/kvm
— varav energi, bränsle och vatten, kr/kvm

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



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

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Kalkylränta, %
— Direktavkastningskrav, %

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)	2012-01-01 - 2012-09-30	2011-01-01 - 2011-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	52 071	49 497
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 017	2 254
+ Förvärv	7	-
+ Aktiverade ränteutgifter	77	73
- Försäljningar	-146	-117
- Marknadsvärdessförändring	301	364
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	-	256
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationsantagande	-232	-
varav värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-133	-104
varav aktiverade ränteutgifter	-77	-73
varav driftsatta projekt, omvärdering av kassaflöden m m	743	285
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	54 327	52 071

* vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2011.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 2 025 Mkr (1 569). Koncernens beslutade och planerade projekt uppgår till totalt 21 718 Mkr varav 3 874 Mkr avser redan nedlagda investeringar.

Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. Akademiska Hus sålde i juli 2012 delar av sitt bestånd i Kalmar. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2011.

PROJEKTPORTFÖLJ	2012-09-30	2011-12-31
Beslutade projekt	13 524	8 978
Planerade projekt	8 194	10 802
Beslutade och planerade projekt	21 718	19 780
Idéprojekt	4 207	2 822
Total projektportfölj	25 925	22 602
varav investerat	-3 874	-2 181
ÅTERSTÅENDE TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ	22 051	20 421
varav beslutade och planerade	17 844	17 599

FINANSIERING

Under sensommaren och inledningen av hösten har tillväxtutsikterna försvagats då osäkerheten kring Eurozonens långsiktiga balans mellan åtstramningar och tillväxtsatsningar dominerar. De mer långsiktiga och strukturella lösningarna på Sydeuropas problem dröjer och eftersom det hittills är mest åtstramningsåtgärder som vidtagits, verkar det hämmande i hela regionen. USA närmar sig snabbt en tidpunkt då ett avgörande rörande finanspolitiken måste ske. Även tillväxtekonomier som Kina har noterat lägre tillväxt.

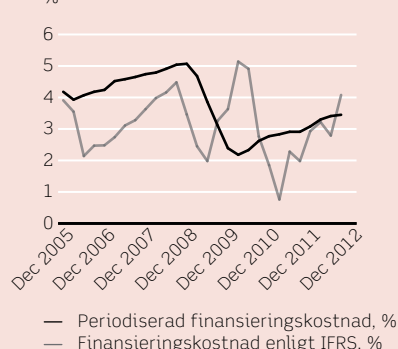
Ekonomierna är beroende av fortsatt monetär stimulans och centralbankerna tvingas vidta alltmer drastiska åtgärder. Bank of England har ökat sina åtgärder för att likvidisera marknaden ytterligare och Federal Reserve har signalerat att styrräntan ska hållas kvar nära noll procent i ytterligare cirka tre år. I september lanserade ECB ytterligare ett stödprogram, OMT (Outright Monetary Transactions), som innebär att ECB kan köpa obegränsade belopp

av skuldsatta länders kortfristiga statsobligationer i andrahandsmarknaden. Detta kan endast ske efter att landet har ansökt om stödlån samt accepterat att genomföra reformer. Osäkerheten kring om och när olika länder kan komma att söka stöd präglar marknaden.

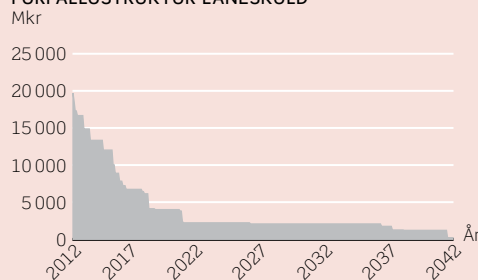
Efter sommaren har tecknen på en försvagning i den svenska ekonomin börjat hopa sig; svagare inköpschefsindex, handelsbalans, arbetsmarknad och nedjustering av tidigare BNP-tillväxt. Den starka kronan har successivt börjat verka hämmande på exporten. Den samlade avmattningen föranledde i september Riksbanken att sänka reporäntan med 25 räntepunkter till 1,25 procent. Fortsatt inflöde av svag internationell ekonomisk statistik ger förväntningar på ytterligare reporäntesänkning före årets utgång. Nedgången i kortfristiga räntor har medfört att avkastningskurvan har blivit något brantare under kvartalet.

I denna miljö av låga räntor har hög aktivitet noterats i marknaden för företagsobligationer, i synnerhet sedan i våras. Ett nytt inslag är att en bredare krets av fastighetsbolag har emitterat obligationer med företrädesvis medelfristig löptid. Obligationsmarknaden har sedan lång tid varit Akademiska Hus strategiskt viktigaste finansieringskälla. Sedan 2011 har emissioner i svenska kronor med löptider på mellan 15 och 30 år, till fast ränta, genomförts till ett sammanlagt belopp på 3 175 Mkr. Två obligationsemissioner har genomförts under året; 500 Mkr och 200 Mkr med 25 respektive 30 års löptid. Motivet till emissionerna är primärt att det finansiella systemet fortfarande bedöms som mycket sårbart för störningar. Fragmentering av finansiella marknader riskerar medföra lägre effektivitet. Den stabilisering som skett efter sommaren kan komma att bli kortvarig och inför ett fortsatt osäkert läge på kreditmarknaden har det varit centralt att säkerställa mycket långfristig finansiering av den betydande investeringsportföljen. Utvecklingen av framtida kreditrisksåslag 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.

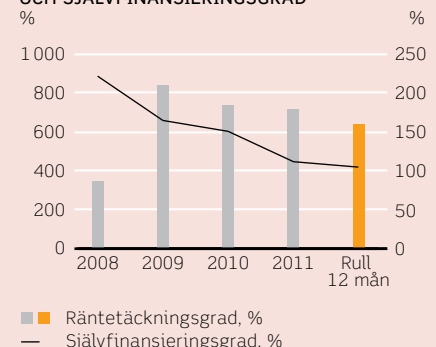
JÄMFÖRELSE OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



Per kvartalsskiftet var den genomsnittliga kapital- och räntebindningen 27,7 år för den långa obligationsportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen har minskat till 6,8 år jämfört 7,2 år med samma tidpunkt föregående år.

Räntebindningen, exklusive obligationer i lång portfölj, var 3,0 år (3,2) vid kvartalsskiftet mot 3,5 år vid årsskiftet.

Finansnettot uppgick till -561 Mkr (-363) inklusive värdeförändringar i finansiella instrument på -184 Mkr (-2). Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 4,6 procent (3,1) under perioden.

Värdeförändringarna representerar realiserade nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer. Värdeförändringarna utgörs av valutakursförändringar som uppkommer till följd av olika värderingspraxis för dels säkringstransaktioner som ingått, i form av valutaränteswappar, dels för värdet av obligationerna i utländsk valuta. Ingen reell valutarisk föreligger och värdeförändringarna kommer att vara eliminerade vid respektive förfallotidpunkt.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	2012-01-01- 2012-09-30	2011-01-01- 2011-09-30	2011-01-01- 2011-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,85	2,64	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,37	0,48	0,44
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,03	0,03
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,33	-0,01	-0,23
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	4,58	3,14	2,99

LÅN	2012-09-30		2011-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Belopp i Mkr				
ECP	3 118	3 108	2 357	2 345
Obligationer & MTN	2 655	2 735	2 666	2 708
EMTN	14 350	14 398	14 174	14 705
Övriga lån	3 531	3 278	3 490	3 467
SUMMA LÅN	23 654	23 519	22 687	23 225

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

RISKHANTERING

Akademiska Hus styrelse tar varje år ställning till Akademiska Hus långsiktiga utveckling, strategiska plan, konkurrensläge samt totala riskexponering och riskhantering. Inom styrelsen 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.

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 finanspolicyn 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 bild av nuläget avseende finansieringen hänvisas till avsnittet Finansiering. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2011.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

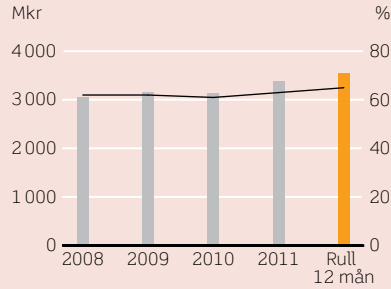
- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för 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 mål för avkastning på eget kapital i genomsnitt uppgått till 6,5 procent.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

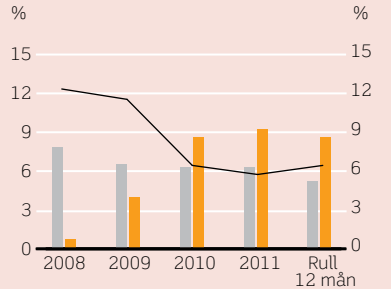
Regiondirektör Lars Svensson i region Öst och regiondirektör Unni Sollbe i region Syd har under perioden sagt upp sig och lämnat sina befattningar. I region Öst har Lars Hagman anställts som regiondirektör.

DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskottsgrad, %

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JULI-SEPT	2011 JULI-SEPT	2012 JAN-SEPT	2011 JAN-SEPT	RULLANDE 12 MÅNADERS OKT 2011- SEPT 2012	2011 HELÅR
Hysesintäkter	1 288	1 277	3 937	3 837	5 216	5 116
Övriga förvaltningsintäkter	53	63	170	173	259	262
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 341	1 340	4 107	4 010	5 475	5 378
Driftkostnader	-182	-170	-619	-651	-853	-885
Underhållskostnader	-138	-167	-372	-423	-553	-604
Fastighetsadministration	-60	-57	-201	-193	-276	-268
Övriga förvaltningskostnader	-44	-61	-150	-160	-223	-233
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-424	-455	-1 342	-1 427	-1 905	-1 990
DRIFTÖVERSKOTT	917	885	2 765	2 583	3 570	3 389
Värdeförändringar fastigheter, positiva	186	351	1 127	1 224	1 816	1 913
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-221	-265	-871	-881	-1 543	-1 553
Summa värdeförändringar fastigheter	-35	86	256	343	273	361
Centrala administrationskostnader	-14	-8	-50	-29	-66	-45
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	868	963	2 971	2 897	3 777	3 704
Finansiellt netto	-258	-11	-561	-363	-650	-452
RESULTAT FÖRE SKATT	610	952	2 410	2 534	3 127	3 252
Skatt	-161	-251	-634	-662	-830	-858
PERIODENS RESULTAT	449	701	1 776	1 872	2 297	2 394
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	449	701	1 776	1 872	2 297	2 394

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JULI-SEPT	2011 JULI-SEPT	2012 JAN-SEPT	2011 JAN-SEPT	RULLANDE 12 MÅNADERS OKT 2011- SEPT 2012	2011 HELÅR
Periodens resultat	449	701	1 776	1 872	2 297	2 394
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	-12	-16	22	-73	-38	-133
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	5	3	1	12	15	26
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-6	7	-25	28	-18	35
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-13	-6	-2	-33	-41	-72
PERIODENS TOTALRESULTAT	436	695	1 774	1 839	2 256	2 322
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	436	695	1 774	1 839	2 256	2 322

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	54 327	51 461	52 071
Inventarier och installationer	25	20	24
Summa materiella anläggningstillgångar	54 352	51 481	52 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 784	3 337	2 828
Andra långfristiga fordringar	461	446	456
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 245	3 783	3 284
Summa anläggningstillgångar	56 597	55 264	55 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	472	325	279
Övriga kortfristiga fordringar	754	553	825
Summa kortfristiga fordringar	1 226	878	1 104
Likvida medel			
Likvida medel	4 786	5 179	4 590
Summa likvida medel	4 786	5 179	4 590
Summa omsättningstillgångar	6 012	6 057	5 694
SUMMA TILLGÅNGAR	62 609	61 321	61 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 052	26 040	26 521
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	17 632	20 596	19 350
Derivatinstrument	360	351	379
Uppskjuten skatt	7 851	7 371	7 554
Övriga långfristiga skulder	350	290	321
Summa långfristiga skulder	26 193	28 608	27 604
Kortfristiga skulder			
Lån	6 022	3 112	3 337
Derivatinstrument	258	67	154
Övriga kortfristiga skulder	3 084	3 494	3 457
Summa kortfristiga skulder	9 364	6 673	6 948
Summa skulder	35 557	35 281	34 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 609	61 321	61 073
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	189	94	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-sept 2011	-	-	-33	1 872	1 839
Eget kapital 2011-09-30	2 135	2 135	1	21 768	26 040
Summa totalresultat, okt-dec 2011	-	-	-39	522	483
Eget kapital 2011-12-31	2 135	2 135	-38	22 289	26 521
Utdelning	-	-	-	-1 245	-1 245
Summa totalresultat, jan-sept 2012	-	-	-2	1 776	1 774
EGET KAPITAL 2012-09-30	2 135	2 135	-40	22 820	27 052

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JAN-SEPT	2011 JAN-SEPT	2011 HELÅR
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 410	2 534	3 252
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	62	-493	-520
Betald skatt	-440	-463	-440
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 032	1 578	2 292
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	156	96	-173
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-37	107	-102
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 151	1 781	2 017
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 024	-1 640	-1 917
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	101	71	85
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-8	-7	-13
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	16	-30	-53
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 915	-1 606	-1 898
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	1 205	5 519	4 986
Utbetald utdelning	-1 245	-1 207	-1 207
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-40	4 312	3 779
PERIODENS KASSAFLÖDE	196	4 487	3 898
Likvida medel vid periodens ingång	4 590	692	692
Likvida medel vid periodens slut	4 786	5 179	4 590

SEGMENTSRAPPORTERING

INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01 -- 2012-09-30 (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	603	603	406	701	1 397	397	4 107	-	-	4 107
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	87	-87	0
Summa intäkter	603	603	406	701	1 397	397	4 107	87	-87	4 107
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-245	-199	-121	-235	-412	-130	-1 342	-54	54	-1 342
Värdeförändringar fastigheter	1	80	29	-147	284	9	256	-	-	256
Centrala omkostnader	-4	-4	-3	-5	-8	-3	-27	-50	27	-50
Resultat från finansiella poster (netto)	-63	-74	-54	-73	-202	-42	-508	1 004	-1 057	-561
Periodens skatt	-77	-107	-68	-63	-279	-60	-654	19	1	-634
Periodens resultat enligt resultaträkningen	215	299	189	178	780	171	1 832	1 006	-1 062	1 776
SUMMA TILLGÅNGAR	6 558	7 158	4 604	10 035	22 902	4 211	55 468	31 000	-23 859	62 609
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	164	90	51	657	1 015	54	2 031	2	-	2 033
SUMMA SKULDER	3 561	4 063	2 742	6 075	13 031	2 328	31 800	25 229	-21 472	35 557

INFORMATION OM SEGMENTEN 2011-01-01 -- 2011-09-30 (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	580	597	396	706	1 342	389	4 010	-	-	4 010
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	87	-87	0
Summa intäkter	580	597	396	706	1 342	389	4 010	87	-87	4 010
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-310	-214	-114	-250	-394	-154	-1 436	-61	70	-1 427
Värdeförändringar fastigheter	-40	42	105	-71	296	11	343	-	-	343
Centrala omkostnader	-4	-5	-3	-5	-8	-3	-28	-28	27	-29
Resultat från finansiella poster (netto)	-53	-66	-47	-58	-181	-37	-442	842	-764	-363
Periodens skatt	-45	-88	-89	-85	-277	-55	-640	-20	-2	-662
Periodens resultat enligt resultaträkningen	128	266	248	237	778	151	1 807	820	-756	1 872
SUMMA TILLGÅNGAR	6 734	7 157	4 495	9 105	21 034	4 102	52 627	31 786	-23 092	61 321
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	94	87	57	516	763	128	1 645	2	-	1 647
SUMMA SKULDER	3 713	4 164	2 746	5 377	11 871	2 372	30 243	25 776	-20 738	35 281

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 JULI-SEPT	2011 JULI-SEPT	2012 JAN-SEPT	2011 JAN-SEPT	2011 HELÅR
Intäkter	29	29	87	87	129
Kostnader	-30	-20	-104	-89	-155
Resultat före finansiella poster	-1	9	-17	-2	-26
Finansiellt netto	-93	147	1 004	842	911
Resultat efter finansiella poster	-94	156	987	840	884
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-27
Resultat före skatt	-94	156	987	840	857
Skatt	25	-41	19	-20	-26
PERIODENS RESULTAT	-69	115	1 006	820	831

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JULI-SEPT	2011 JULI-SEPT	2012 JAN-SEPT	2011 JAN-SEPT	2011 HELÅR
Periodens resultat	-69	115	1 006	820	831
Övrigt totalresultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	-12	-16	22	-73	-133
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	5	3	1	12	26
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-6	7	-25	28	35
Summa övrigt totalresultat för perioden	-13	-6	-2	-33	-72
PERIODENS TOTALRESULTAT	-82	109	1 004	787	759

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	7	5	7
Summa materiella anläggningstillgångar	7	5	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 564	1 564	1 564
Derivatinstrument	1 784	3 337	2 828
Andra långfristiga fordringar	26	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 374	4 901	4 392
Summa anläggningstillgångar	3 381	4 906	4 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	472	325	279
Andra kortfristiga fordringar	22 359	21 376	21 447
Summa kortfristiga fordringar	22 831	21 701	21 726
Likvida medel			
Likvida medel	4 786	5 179	4 589
Summa likvida medel	4 786	5 179	4 589
Summa omsättningstillgångar	27 617	26 880	26 315
SUMMA TILLGÅNGAR	30 998	31 786	30 714
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 376	5 644	5 617
Obeskattade reserver	393	366	393
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	17 210	20 400	19 156
Övriga långfristiga skulder	439	444	471
Summa långfristiga skulder	17 649	20 844	19 627
Kortfristiga skulder			
Lån	6 014	3 104	3 329
Övriga kortfristiga skulder	1 566	1 828	1 748
Summa kortfristiga skulder	7 580	4 932	5 077
Summa skulder	25 229	25 776	24 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 998	31 786	30 714
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	189	94	119
Eventualförpliktelser	175	166	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 87 Mkr (87). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 87 Mkr (87). Resultatet före finansiella poster var -17 Mkr (-2) och det finansiella nettot 1 004 Mkr (842). Resultat efter finansiella poster blev 987 Mkr (840).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 376 Mkr mot vid årsskiftet 5 617 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av IFRS Interpretations Committee. 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. Nya standards och tolkningar som trätt i kraft 2012 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget 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 30 oktober 2012

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

REVISORSRAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT) UPPRÄTTAD I ENLIGHET MED IAS 34 OCH 9 KAP. ÅRSREDOVISNINGSLAGEN (1995:1554)

Till styrelsen i Akademiska Hus AB (Publ)
Organisationsnummer 556459-9156

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 30 oktober 2012

DELOITTE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

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.

FINANSIERINGSKOSTNAD ENLIGT IFRS

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och marknadsvärdesförändring för finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital.

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.

PERIODISERAD FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital.

RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

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

Bokslutsrapport 2012	11 februari 2013
Årsredovisning 2012	14 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