

Delårsrapport

Kvartal

1

1 januari - 31 mars 2017

Utveckling av framtidens campusmiljöer

Akademiska Hus har en ledande roll i att driva utvecklingen av hållbara campusmiljöer som stärker svenska lärosätens attraktionskraft. Det strukturerade arbetet med campusutveckling som sker i nära samverkan med kunderna är en central framtidsfråga.

[Läs mer i vds kommentar på sidan 3](#)

Viktiga händelser

- En innovationsarena på Chalmers Campus Johanneberg blir verklighet. Akademiska Hus har fattat beslut om att investera 380 miljoner kronor i en byggnad som syftar till att ytterligare stärka campusområdet i att bli en forsknings- och innovationsmiljö av internationella mått.
- Akademiska Hus har fattat beslut om att bygga bostäder för 400 forskare och studenter på Campus Solna, en investering på 430 miljoner kronor.
- En campusplan lanserades tillsammans med Karolinska Institutet för Campus Solna med en vision till år 2030 – ett kunskapsnav för life science med ett grönt hjärta.
- Den 9 januari erhöles den högsta kortfristiga ratingen Prime-1 (P-1) från Moody's. Samma kreditrating tilldelades också det kortfristiga ECP-programmet.
- Akademiska Hus är en av initiativtagarna och medlemmarna i satsningen "Håll nollan", som lanserades av branschen i mars 2017. Syftet är att driva en av de absolut viktigaste frågorna för bygg- och fastighetsbranschen i Sverige – att ingen ska skada sig på byggarbetsplatserna.
- I syfte att arbeta för ökad jämställdhet inom fastighetsbranschen, samverkar Akademiska Hus med tre andra fastighetsföretag och stiftelsen AllBright. Fastighetsbolagens avtal med AllBright innebär att bolagen förbinder sig att gå igenom ett fyrstegsprogram för ökad jämställdhet under året.

Finansiella nyckeltal

PERIODEN JANUARI-MARS

- Hysesintäkterna uppgick till 1 409 Mkr (1 382).
- Driftöverskottet uppgick till 993 Mkr (949), vilket är en ökning med 44 Mkr, hänförlig till driftsättningar och en tilläggsköpskilling.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 902 Mkr (308), vilket motsvarar 1,2 procent (0,5) av värdet på fastigheterna.
- Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -80 Mkr (-164).
- Resultatet före skatt för delårsperioden uppgick till 1 737 Mkr (991) och periodens resultat blev 1 346 Mkr (755). Ökningen är hänförlig till de positiva värdeförändringarna i fastigheterna.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under delårsperioden till 826 Mkr (449).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 5,6 procent (6,3) för rullande 12 månader. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet är oförändrat.



AKADEMISKA HUS

Detta är Akademiska Hus

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

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

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

ÄGARENS FINANSIELLA MÅL:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).
- Utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL:

- Årlig köpt energi, kWh/m², ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.
- Eliminera CO₂-avtryck från drift.
- Initiera hållbarhetsinitiativ med kunder.
- Olycksfri arbetsplats.

KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför långa kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden har under året varit 10 år (11). Vakansgraden är låg vilket bland annat är en följd av hög efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning och att nya projekt inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras i både nybyggnationer och om- och tillbyggnader i befintligt bestånd. Tillsammans med en aktiv skuldförvaltning möjliggörs finansieringen av Akademiska Hus omfattande projektportfölj. Akademiska Hus har en rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996. I januari 2017 kompletterades den med högsta kortfristiga ratingen från Moody's. Det speglar vår starka finansiella ställning och marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

AA

KREDITRATING

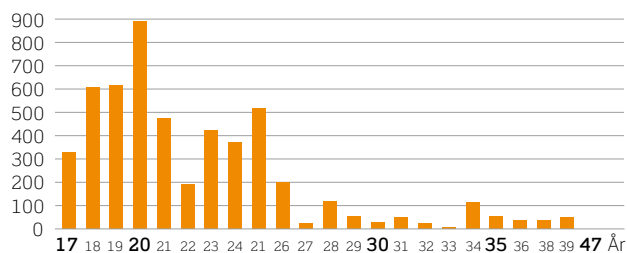
Standard & Poor's long term rating, Stable outlook. Feb 17

P-1

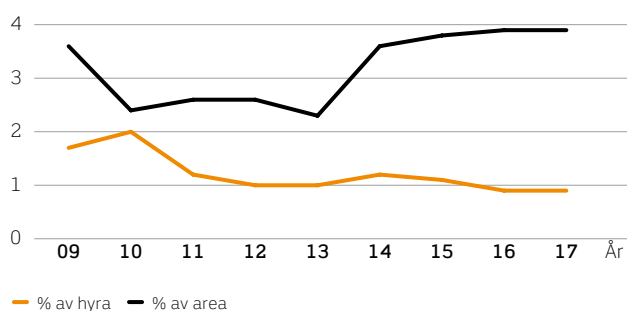
KREDITRATING

Moody's short term rating, Jan 17

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN, MKR



LÅG VAKANSGRAD, %



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 12 mån. apr 16- mars 17	2016 helår	2015 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 480	1 430	5 716	5 666	5 646
Driftöverskott, Mkr	993	947	3 711	3 667	3 740
Resultat före skatt, Mkr	1 737	991	7 460	6 715	6 141
Soliditet	—	—	42,1	41,4	40,7
Avkastning operativt kapital, %	—	—	6,2	6,2	6,9
Avkastning eget kapital, %	—	—	17,5	16,3	15,0
Räntetäckningsgrad, %	—	—	712	694	743
Belåningsgrad, %	—	—	36,2	37,0	36,6
Direktavkastning fastigheter, % ¹	—	—	5,6	5,7	6,4
Direktavkastning fastigheter, % ²	—	—	5,2	5,3	5,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	74 763	67 351	—	73 013	66 575

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

Hållbara campus med helhetsperspektiv



En ny campusplan för KI Campus Solna lanserades i slutet av mars. Visionen fram till 2030 är: "Kunskapsnavet för life science med ett grönt hjärta", vilket innebär en tydlig ambition om ett kunskapsintensivt, levande och hållbart campus präglad av mångfald, fortsatt inflyttning av nya verksamheter och ökat internationellt utbyte.

SKISS: SCHWILLER SVENSSON ARKITEKTKONTOR AB

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Ett viktigt mål som vi delar med våra kunder är att de ska fortsätta att attrahera studenter och forskare från hela världen. Hållbarhet, samverkan och långsiktighet är viktiga faktorer i detta arbete. Vårt strategiska hållbarhetsarbete stöds av de höga ambitioner som vår ägare har inom området, där regeringen ser hållbart företagande som centralt för Sveriges utveckling.

INVESTERINGAR FÖR FRAMTIDEN

Helhetsperspektivet är en viktig del i varje investeringsbeslut. Campusplanen för KI Campus Solna, som lanserades under kvartalet, ska hjälpa Karolinska Institutet att nå sin vision. Planen har tagits fram i enlighet med FNs globala mål för hållbar utveckling. I början av april beslutade vi att bygga lägenheter med plats för över 400 internationella forskare och studenter på just Campus Solna, en investering på drygt 430 miljoner kronor.

Under kvartalet fattades också beslut om att investera 380 miljoner kronor i vår innovationsarena på Johanneberg Science Park i Göteborg, för att ytterligare stärka denna forsknings- och innovationsmiljö av internationella mått.

GRÖNSKANS BETYDELSE PÅ CAMPUS

En unik forskningsstudie, som genomförts på 103 amerikanska campus, visar ett klart samband mellan campusnära bostäder, förekomst av grönska respektive urbanitet på campus och lärosätets avhops- och examinationsgrad. Forskningsresultat som dessa är intressanta och bidrar till vår utvecklingsförmåga. Grönska på campus är ett område som bland annat campusplanen för KI Campus Solna har tagit höjd för, detta är också temat för vårt årliga årsstämmoseminarium den 28 april.

FLER STUDENTBOSTÄDER

Under kvartalet beslutades om en ny detaljplan som ger förutsättningar för 160 nya lägenheter vid Luleå tekniska universitet. Investeringsbeslut är ännu inte fattat men vi arbetar för att studentbostäderna ska byggas oavsett om det blir vi själva eller andra fastighetsägare som bygger.

KVARTALET RESULTAT

Resultatet för det första kvartalet är starkt och ökade till 1 346 Mkr (755), främst till följd av positiva marknadsvärdeförändringar i fastighetsbeståndet. De positiva värdeförändringarna för perioden uppgick

till 902 Mkr (308). Driftöverskottet ökade med 4,6 procent och uppgick till 993 Mkr (949).

NY ORGANISATIONSSTRUKTUR

Organisationsförändringen som trädde i kraft vid årsskiftet har implementerats enligt plan. Syftet är att öka vår effektivitet och att ytterligare stärka kundvärdet och vår utvecklingsförmåga. Vi har också en delvis ny ledningsgrupp. Sammansättningen av kompetenser ger oss goda förutsättningar att hantera framtida utmaningar och det känns extra roligt att vi nu dessutom har en helt jämställd företagsledning med lika många män som kvinnor. Vi vill vara drivande i att göra fastighetsbranschen mer jämställd – därför har vi och tre andra stora företag skrivit på ett avtal med stiftelsen Allbright och därigenom förbundet oss att gå igenom ett fyrstegsprogram för att ytterligare öka jämställdheten och bli förebilder i branschen.



Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Omvärlds- och marknadsanalys:

En attraktiv fastighetsmarknad

Marknadsförutsättningarna för lokaler för högre utbildning och forskning är goda. Befolkningstillväxt och god konjunktur tillsammans med lågräntemiljön driver efterfrågan på fastighetsmarknaden.

OMVÄRLDEN

Politiken står i fokus även under 2017 med flera val i Europa, nyttillträdd president i USA och pågående förhandlingar om Storbritanniens utträde ur EU. Det råder osäkerhet kring finans- och handelspolitik och allt större vikt läggs vid centralbankers ageranden och uttalanden om tidshorizonten för den exceptionellt lätta penningpolitiken. Ekonomisk statistik i USA har generellt sett utvecklats väl, och framförallt sjunkande arbetslöshet och stigande inflation bidrog till att styrräntan höjdes vid marsmötet, helt i linje med marknadens förväntningar. Räntemarknaden prissätter för närvarande ytterligare två räntehöjningar under 2017. I Europa men framförallt i Sverige har utvecklingen också varit förhållandevis god. Den svenska inflationen steg till målnivån på två procent i februari. Det var dock till stor del en följd av tillfälliga prisseffekter. I mars sjönk inflationen och avviker återigen från målet vilket var väntat och förklaras av att de tillfälliga effekterna har avtagit. Riksbanken och ECB har behållit sina penningpolitiska stimulanser på en oförändrad nivå under kvartalet, och fokus ligger på den underliggande inflationen där tillfälliga prisförändringar exkluderas. Sverige har sedan 2013 haft en tilltagande tillväxt men som en följd av osäkerheten kring finans- och handelspolitik påverkas även prognosen av den fortsatta BNP-utvecklingen.

RÄNTEMARKNADEN

Amerikanska långräntor steg efter det amerikanska presidentvalet på grund av förväntningar om finanspolitiska stimulanser som skulle bidra till ökad ekonomisk aktivitet. Sedan årsskiftet har dock osäkerheten kring utformningen av finanspolitiken ökat, vilket visas i utvecklingen på räntemarknaden. Både den svenska och den internationella räntemarknaden har utvecklats relativt stabilt om än med svängningar som främst har sin förklaring i politiska händelser. Risker i räntemarknaden bedöms fortsatt som asymmetrisk med ökande risk för stigande långa räntor baserat på den lågräntemiljö och förhållandevis goda konjunktur som råder.

Samtidigt bedöms marginalnyttan av ytterligare penningpolitiska stimulanser som begränsad. Penningpolitiken i Europa i kombination med en gynnsam konjunktur och räntehöjningar i USA utgör en utmaning att värdera på finansiella marknader.

FASTIGHETER

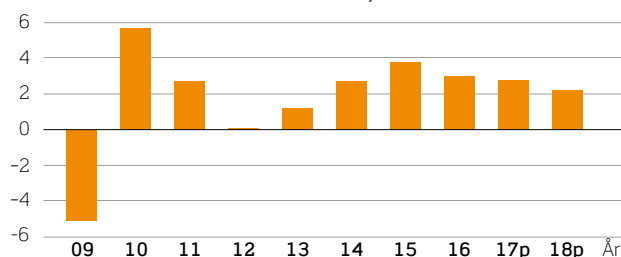
– ETT FORTSATT ATTRAKTIVT SEGMENT

Marknadsförutsättningarna i Sverige med bland annat hög befolkningstillväxt, satsningar på offentlig sektor och stora satsningar på nybyggnation gör svenska fastigheter till attraktiva investeringar. Den riskjusterade avkastningen på fastigheter i Sverige är nu högre än på någon annan europeisk fastighetsmarknad. Transaktionsvolymen för första kvartalet uppgick till cirka 35 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 6 miljarder jämfört med samma period föregående år. Handelsfastigheter utgjorde den största andelen av transaktionsvolymen följt av kontorsfastigheter och bostäder. Genomförda transaktioner visar på fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, framförallt i storstadsregionerna. Intresset för segmentet samhällsfastigheter, där lokaler för högre utbildning och forskning är ett delsegment, är fortsatt stort bland fastighetsinvestorer.

HÖG EFTERFRÅGAN PÅ LOKALER

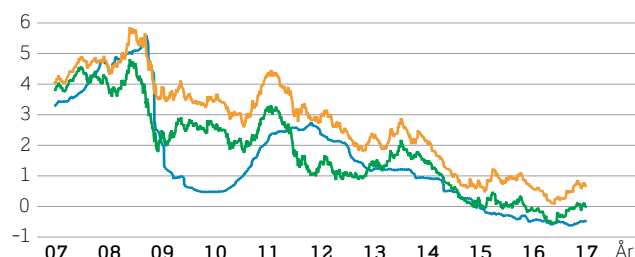
Hyresnivåerna över hela landet stiger i takt med konjunkturen. Den långsiktiga trenden håller i sig och hyresgäster efterfrågar moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler med hög teknisk standard. Stockholms kontorsmarknad är en av de starkaste i Europa med låga vakansnivåer och rekordhöga hyror. De centrala delarna av Göteborg och Malmö har i stort sett oförändrade vakansnivåer jämfört med tidigare kvartal. Flertalet fastighetsbolag tror på stigande kontorshyror i storstäderna, bland annat till följd av planerade moderniseringar av fastighetsbestånden. Efterfrågan och internationell konkurrens driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv.

BNP-UTVECKLINGEN I SVERIGE, PÅVERKAS AV OSÄKERHETEN KRING FINANS- OCH HANDELSPOLITIK, %



Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

FORTSATT LÅGA RÄNTOR, %



— Bostadsobligationer, 5 år — Statsobligationer, 5 år
— STIBOR 3 månader

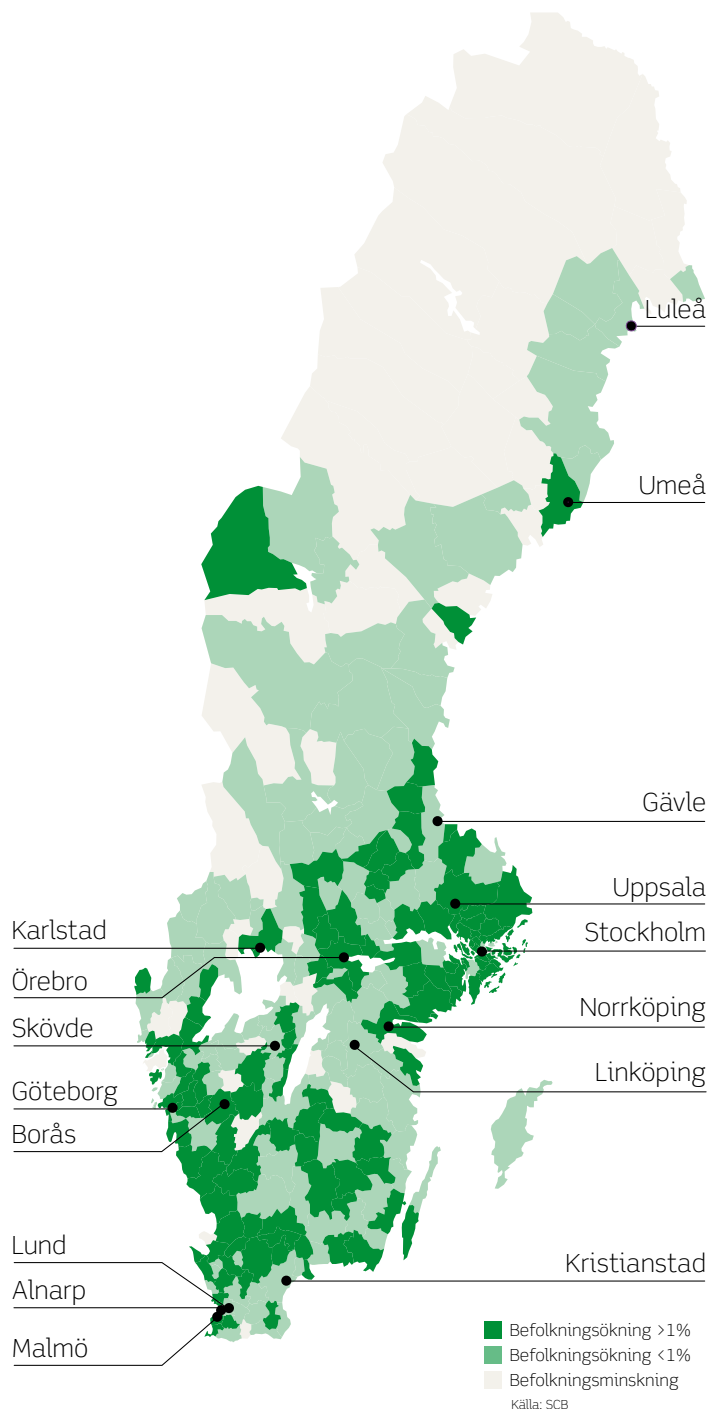
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus marknadsandel uppgår till 60 procent av lokalerna för högre utbildning och forskning, och är därmed den enskilt största aktören inom detta segment. Av Akademiska Hus totala fastighetsvärde på 74 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Marknadsandel per ort

Marknadsvärde och lokalyta

Största lärosäten

Stockholm



33 Mdkr
888 000 kvm

Sthlms universitet
Karolinska Institutet
KTH

Göteborg



7 Mdkr
352 000 kvm

Göteborgs universitet
Chalmers

Uppsala



13 Mdkr
593 000 kvm

Uppsala universitet
SLU Ultuna

Marknadsandel per ort

Marknadsvärde och lokalyta

Största lärosäten

Lund



7 Mdkr
359 000 kvm

Lunds universitet

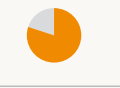
Umeå



3 Mdkr
231 000 kvm

Umeå universitet
SLU Umeå

Linköping



3 Mdkr
225 000 kvm

Linköpings universitet

● Akademiska Hus

Källa, Marknadsandel 2016: Ekonomistyrningsverket

Vår verksamhet

Akademiska Hus skapar värde genom en långsiktig och resurseffektiv förvaltning. Under kvartalet har bolaget bland annat fattat beslut om investeringar för att öka antalet studentbostäder samt infört en ny organisation som ökar utvecklingsförmågan.

Akademiska Hus bedriver verksamhet i hela Sverige. För att stärka vår framtida utvecklingsförmåga och öka kundvärdet infördes en ny organisationsstruktur den 1 januari 2017. Genom att frångå den tidigare regionindelningen och istället utgå från våra huvudprocesser kan vi nyttja vår samlade kompetens på ett än mer resurseffektivt och värdeskapande sätt. En samlad förvaltningsorganisation kompletteras med en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling.

Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på innovation och utveckling ger en bra grund för det fortsatta arbetet med att skapa konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer.



FÖRVALTNING

Akademiska Hus förvaltar fastigheter som främst består av forsknings- och utbildningslokaler för universitet och högskolor. Genom en långsiktig och resurseffektiv förvaltning där åtgärder, underhåll och anpassningar kontinuerligt genomförs bibehåller och ökar vi värdet på våra fastigheter.

Förvaltning på hållbar grund

Förvaltningsenheten arbetar målmedvetet med hållbarhet, där två viktiga delar är driftoptimering och energieffektivisering. Akademiska Hus har högt ställda mål och bland annat ska energianvändningen halveras till år 2025 (från år 2000) samtidigt som vi långsiktigt strävar efter en CO₂-fri drift. Att minska energianvändningen, men även öka förmågan att använda energin vid rätt tidpunkt är viktiga delar för att minska både miljöbelastning och driftkostnader. För att åstadkomma detta driver vi proaktivt för-

bättringsarbete i samverkan med såväl hyresgäster som leverantörer. Det pågår också en rad innovationsprojekt i samverkan med kund inom dessa områden.

Hög kvalitet i fastighetsförvaltningen

Att leverera hög kvalitet i förvaltningen är en förutsättning för att våra kunder ska kunna bedriva sin verksamhet på bästa sätt. Hög digital kompetens ger oss möjlighet att utveckla våra processer. Ett exempel är att våra drifttekniker har effektiviserat sina arbetssätt genom att fastigheternas styrsystem numera kan styras på distans.



CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

För oss på Akademiska Hus är campusutvecklingen en avgörande fråga. I samverkan med Sveriges lärosäten tar vi ett helhetsansvar och bidrar med vår expertis och vårt kunnande i utvecklingen av framtidens attraktiva och långsiktigt hållbara kunskapsmiljöer.

Helhetsperspektiv allt viktigare

Efterfrågan och internationell konkurrens driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv. Ett levande campusområde ökar värdet för studenter, högskolor och universitet samt det omkringliggande samhället. Ytterst är det studenter och forskare som väljer var de vill bedriva sina studier eller verksamheter. Det påverkar efterfrågan och därmed också lärosätenas och Akademiska Hus möjligheter att genomföra viktiga investeringar.

case

Innovationsarena på Chalmers

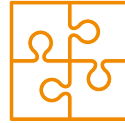
Som en del av Johanneberg Science Park bygger Akademiska Hus JSP2 – en ny kontorsbyggnad och innovationsarena – på Chalmers Campus Johanneberg. Akademiska Hus investerar cirka 380 miljoner kronor i projektet för att ytterligare stärka området, som är en forsknings- och innovationsmiljö av internationella mått.

JSP2 (Johanneberg Science Park etapp 2) kommer att användas som en kontorsbyggnad och en innovationsarena både under byggprocessen och framöver. Här ska flera parter bedriva innovationsprojekt bland annat med byggnaden som test- och demonstrationsarena.

Akademiska Hus har höga ambitioner för byggnaden gällande miljö, teknik och funktion. Ur företagets innovationsstrategi har tre innovationsutmaningar tagits fram för JSP2: "flexibla och digitala lärmiljöer och arbetsplatser", "värdeskapande mötesplatser" och "ett klimatanpassat och resurseffektivt hus med lågt CO₂-avtryck".

Strategisk campusutveckling i samverkan

Akademiska Hus långa erfarenhet och samverkan med kund är nyckelfaktorer för campusutvecklingen. För att säkerställa att campus erbjuder en långsiktigt hållbar miljö har Akademiska Hus utvecklat en modell som inkluderar en rad frågeställningar kring levande och attraktiva campus. I utvecklingsarbetet för campus uppmuntras innovativa lösningar som leder till ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara miljöer. Modellen är utformad med speciellt fokus på lärosätenas behov och med dess verksamhet i centrum. Områden som inkluderas är bland annat arkitektoniska aspekter, energifrågor, mångfald, tillgänglighet och trygghet. Studentbostäder är också en mycket viktig del som alltid innefattas i den långsiktiga campusplaneringen.



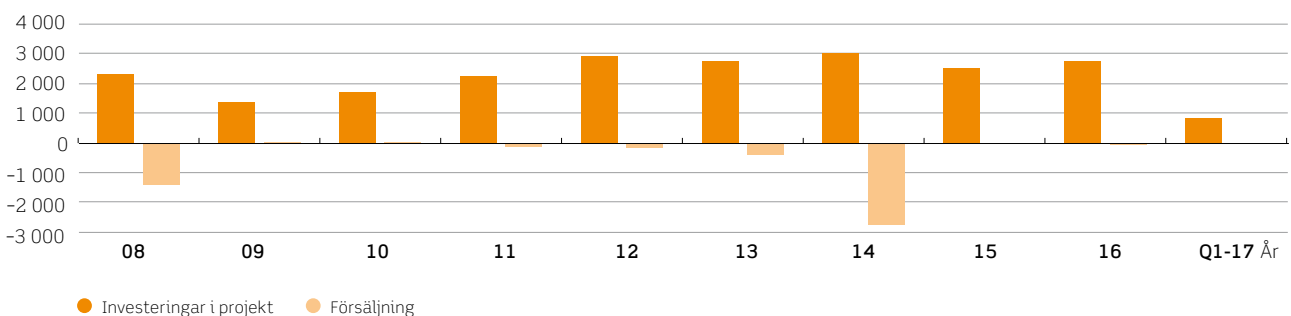
PROJEKT

Att koordinera och driva omfattande samverkansprocesser är nyckeln till framgång i Akademiska Hus projektverksamhet. Projektportföljen uppgår till cirka 17 miljarder kronor och projekten varierar från mindre ombyggnationer till nya avancerade forskningsanläggningar. Projekten fokuserar på att förbättra kostnadseffektivitet, kompetensutveckling och erfarenhetsöverföring, för att dra nytta av organisationens hela samlade förmåga.

Hållbart byggande som konkurrensfördel

Alla våra projekt utvecklas för en långsiktig förvaltning, vilket ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Med tydliga projektförutsättningar genom hela byggprocessen kan vi leverera en produkt till rätt kvalitet enligt en gemensam målbild. Den minskning av använd energi som förvaltningsorganisationen kan åstadkomma beror delvis på hur fastigheten är byggd. Vid nybyggnationsprojekt, samt kontinuerligt under varje byggnads livslängd, säkerställer vi att byggnaden har väl utformade och energieffektiva system och driftslösningar. Att uppföra energieffektiva byggnader samt att undersöka möjligheter till att tillvarata överskottsenergi mellan närliggande byggnader, är viktiga pusselbitar för att minska behovet av levererad energi.

AKADEMISKA HUS PROJEKTPORTFÖLJSUTVECKLING 2008–2017, MKR



Tabellen visar årliga investeringar i projekt från 2008 till första kvartalet 2017 och i genomsnitt har Akademiska Hus legat på en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat sammanlagt cirka 40 miljarder kronor i om- ny- och tillbyggnader. Tabellen visar även försäljningar gjorda under samma period.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 12 mån apr 2016- mars 2017	2016 Helår
Hysesintäkter	1 409	1 382	5 509	5 482
Övriga förvaltningsintäkter	71	48	207	184
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 480	1 430	5 716	5 666
Driftkostnader	-235	-233	-768	-764
Underhållskostnader	-123	-131	-678	-686
Fastighetsadministration	-69	-68	-295	-294
Övriga förvaltningskostnader	-60	-51	-264	-255
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-487	-483	-2 005	-1 999
DRIFTÖVERSKOTT	993	947	3 711	3 667
Centrala administrationskostnader	-17	-18	-84	-85
Räntenetto	-60	-82	-286	-308
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT¹	915	847	3 341	3 274
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	902	308	4 276	3 682
Värdetförändring finansiella instrument	-80	-164	-157	-241
RESULTAT FÖRE SKATT	1 737	991	7 460	6 715
Skatt	-391	-236	-1 721	-1 566
PERIODENS RESULTAT	1 346	755	5 739	5 149
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 346	755	5 739	5 149
RESULTAT PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	630	354		
Resultat per aktie efter utspädning, kr	630	354		
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000		

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 12 mån apr 2016- mars 2017	2016 Helår
Periodens resultat	1 346	755	5 739	5 149
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-10	-1	43	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	2	—	-10	-12
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	1	—	1
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	-24	-24
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	5	5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-8	0	14	22
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 338	755	5 753	5 171
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 338	755	5 753	5 171

1) Ny rubricering av resultaträkningen har skett. Värdetförändringar särredovisas. Se även not 1.

Kommentar: Rörelseresultat

Resultatet för årets första kvartal uppgår till 1 346 Mkr vilket är en ökning med 591 Mkr jämfört med samma period 2016. Ökningen förklaras huvudsakligen av en större ökning i fastighetsbeståndets marknadsvärde jämfört med samma period föregående år. Det underliggande driftöverskottet i fastighetsverksamheten är i princip oförändrat.

HYRESINTÄKTER

Under årets första kvartal ökade förvaltningsintäkterna med 27 Mkr och uppgick till 1 409 Mkr (1 382) vilket huvudsakligen hänför sig till driftsättningar. Den enskilt största posten avser Kungliga Musikhögskolan, 11 Mkr, som driftsattes under tredje kvartalet 2016.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 71 Mkr (48) vilket är en ökning med 23 Mkr. Ökningen avser en tilläggsköpeskilling om 25 Mkr hänförligt till en försäljning som genomfördes 2010.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden är oförändrad sedan förra kvartalet. Vakanser uppgår till 123 000 kvm vilket är 3,9 procent (3,9) av vår totala uthyrningsbara area på 3,2 miljoner kvadratmeter.

Vakanser relaterat till yta har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 0,9 procent (0,9) av våra totala intäkter. De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum om cirka 30 000 kvm i princip tomställt efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnader för drift- och underhåll uppgick till 358 Mkr (364) vilket är en marginell minskning jämfört med föregående år. Minskningen är huvudsakligen hänförlig till minskade kostnader för hyresgästanpassning åt kunder. Av driftkostnaderna uppgick mediaförsörjning till 164 Mkr (170) vilket motsvarar 158 kr/kvm (162). Minskade mediakostnader är till stor del en effekt av fortsatt energieffektiviseringsarbete.

Totala underhållskostnader har minskat något och uppgick till 123 Mkr (131). Det underliggande underhållet är ofta i princip oförändrat medan kostnaden för projektunderhåll varierar mellan åren. I såväl 2016 som 2017 års utfall ingår större poster, exempelvis ombyggnad av Stockholms universitetsbibliotek 2016, 59 Mkr, och ombyggnad av A-house 2017, 63 Mkr.

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Administrationskostnaderna utgörs av fastighets- och central administration och uppgick till 69 Mkr (68) respektive 17 Mkr (18) vilket är i princip oförändrat jämfört med motsvarande period 2016. Lönekostnaderna minskade jämfört med 2016 till följd av vår omorganisation medan ett förändrat sätt att redovisa våra projektkostnader ger en motsvarande ökning. Förändringen i redovisningen medför att större andel kostnader som tidigare hänfördes till projekt nu blir kostnadsförda.

Övriga förvaltningskostnader ökade med 9 Mkr och uppgick till 60 Mkr (51) vilket helt förklaras av en ökad kostnad för tomträttsavgäld efter omförhandling med Stockholms stad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen benchmarkas mot externa värdeutlåtanden. Per den 31 mars 2017 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 902 Mkr (308), motsvarande 1,2 procent (0,5) av värdet på fastigheterna.

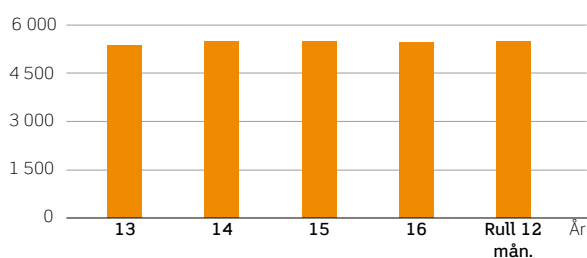
Ökningen förklaras till största delen, 71 procent, av sänkta direktavkastningskrav på flera av de större delmarknaderna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,6). Resterande värdeförändring är hänförligt till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer.

Den största värdeökningen noteras i Stockholmsregionen och marknadsområde Mitt. 0,8 procentenheter av värdeförändringen är hänförlig till Mitt och beror generellt på större sänkningar av direktavkastningskrav jämfört med mindre delmarknader samt en större andel projektfastigheter.

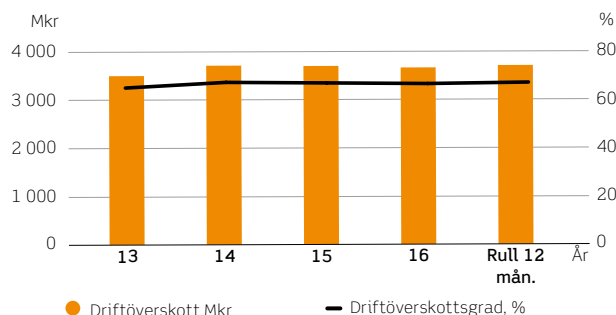
UTVECKLING RÄNTENETTO

I syfte att förtydliga finansieringskostnadens sammansättning har Akademiska Hus sedan årsskiftet 2017 en ny redovisningsprincip för hur finansieringskostnaden redovisas i resultaträkningen. Från att tidigare ha redovisat ett finansnetto som

HYRESINTÄKTER, MKR



DRIFTÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD, MKR OCH %



inkluderar värdeförändringar i derivat, redovisas nu istället ett räntenetto som exkluderar dessa värdeförändringar. Värdeförändringarna i finansiella derivatinstrument framgår nu på en egen rad i resultaträkningen. Beräkningen av vår totala finansieringskostnad påverkas dock inte av dessa redovisningsmässiga förändringar.

Finansieringskostnad

Den totala finansieringskostnaden uppgick under perioden till -140 Mkr (-246), varav -80 Mkr (-164) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Av värdeförändringarna avser -96 Mkr (-103) orealiserad värdeförändring och 16 Mkr (-61) avser realiserad värdeförändring.

Den totala finansieringskostnaden, inklusive värdeförändringar, motsvarar en räntekostnad på 2,03 procent (3,96), där värdeförändringar motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 1,07 (2,47). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 107 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 27 069 Mkr. Räntetäckningsgraden uppgick till 712 procent (771).

FINANSIERINGSKOSTNAD

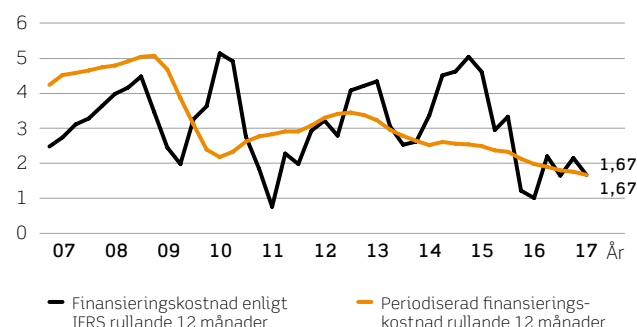
	2017-01-01- 2017-03-31	2016-01-01- 2016-03-31	2016-01-01- 2016-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,70	0,98	0,83
Räntenetto ränteswappar, %	0,26	0,51	0,47
Finansieringskostnad, %	0,96	1,49	1,30
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,07	2,47	0,85
Total finansieringskostnad, %	2,03	3,96	2,15

Resultat finansiella derivatinstrument

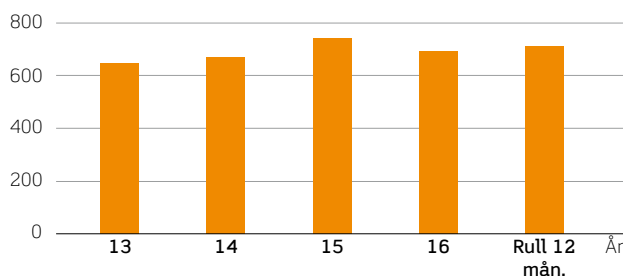
Räntederivatinstrument som inte används i säkringssyfte redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras. Räntederivat ingås huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiseras löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i förlängningssyfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med långfristig finansiering, vanligtvis obligationer i utländsk valuta, säkras med valutaränteswappar. Värdeförändringarna för respektive instrument kan hänföras såväl till valutakurs- som ränteförändringar. För dessa finansieringar tillämpas säkringsredovisning där endast ineffektiviteten, som uppkommer till följd av olika värderingspraxis, redovisas i resultaträkningen.

JÄMFÖRELSER MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADER, RULLANDE 12 MÅNADER, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, %



Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	74 763	67 351	73 013
Inventarier och installationer	10	13	11
Summa materiella anläggningstillgångar	74 773	67 364	73 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 007	1 828	2 172
Andra långfristiga fordringar	269	363	223
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 276	2 191	2 395
Summa anläggningstillgångar	77 049	69 555	75 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	212	230	215
Övriga kortfristiga fordringar	1 450	1 941	1 426
Summa kortfristiga fordringar	1 662	2 171	1 641
Likvida medel			
Likvida medel	5 491	6 271	5 370
Summa likvida medel	5 491	6 271	5 370
Summa omsättningstillgångar	7 153	8 442	7 011
SUMMA TILLGÅNGAR	84 202	77 997	82 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	35 490	31 027	34 152
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	21 303	20 565	22 805
Derivatinstrument	649	797	632
Uppskjuten skatt	10 243	8 898	9 982
Övriga långfristiga skulder	542	456	554
Summa långfristiga skulder	32 737	30 716	33 973
Kortfristiga skulder			
Lån	11 961	10 133	9 951
Derivatinstrument	83	389	58
Övriga kortfristiga skulder	3 931	5 732	4 296
Summa kortfristiga skulder	15 975	16 254	14 305
Summa skulder	48 712	46 970	48 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 202	77 997	82 430

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 mars 2017 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 74 763 Mkr, en ökning med 1 750 Mkr (inklusive investeringar) och 2,4 procent, jämfört med årsskiftet. Den resultatpåverkande värdeförändringen uppgick till 902 Mkr (308) och resterande förändring avser nettoinvesteringar.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagens samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp. Den generella prisökningen på fastighetsmarknaden och efterfrågan på samhällsfastigheter har i värderingen speglats genom sänkningar av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga

direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent, en sänkning med 0,1 procentenheter sedan årsskiftet.

Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också ett urval av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten ytterligare.

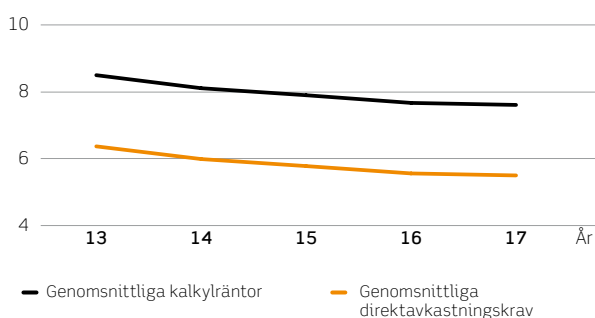
All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 700 till 7 500 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2017-03-31

(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
INGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	73 013	66 575	66 575
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	848	468	2 836
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	—	—	-46
+/- Marknadsvärdeförändring	902	308	3 647
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	636	—	2 435
Varav övrig värdeförändring	266	308	1 212
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	74 763	67 351	73 013

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR, %



VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	1,8	0,4
Mitt	3,2	1,6
Nord	1,4	0,4
Totalt		2,4

FÖRÄNDRINGAR I FINANSIERING

Som en följd av Riksbankens och ECBs obligationsköpsprogram har kreditspreadar i obligationsmarknaden fortsatt sjunka något sedan förra året. Akademiska Hus har sett ett fortsatt intresse från utländska investerare, och skuldportföljen har under kvartalet diversifierats ytterligare mot den asiatiska marknaden. Under kvartalet genomfördes två längre obligationsemissioner om totalt 750 Mkr under EMTN-programmet. Båda bidrog till en ökad diversifiering med avseende på löptid. Akademiska Hus har även sett en god aktivitet i de kortfristiga finansieringsmarknaderna, och likviditeten har bibehållits på en god nivå, för att möta både fluktuationer i betalningsströmmarna samt de krav som ratinginstituten ställer på Akademiska Hus.

Nettolåneskuld

Kapitalbindningen har bibehållits på en jämn nivå. Räntebindningen har ökat något vilket delvis har åstadkommit genom den utökade långfristiga finansieringen. Skuldförvaltningen inriktar sig fortsatt på att finjustera skuldportföljens ränterisk till effektiva perioder, där räntederivat även fortsättningsvis är ett viktigt verktyg.

MKR	2017-01-01- 2017-03-31	2016-01-01- 2016-03-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lån	-33 265	-30 698	-32 757
Derivatinstrument skulder	-693	-1 186	-690
Säkerhet för derivat	-1 386	-1 432	-1 762
Likvida medel	5 490	6 271	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	557	945	492
Derivatinstrument fordringar	2 228	2 058	2 386
Summa nettolåneskuld	-27 069	-24 042	-26 962

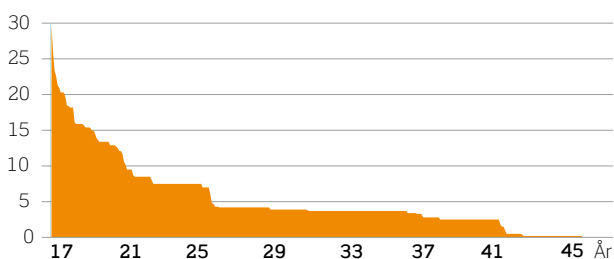
Ränte- och kapitalbindning

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

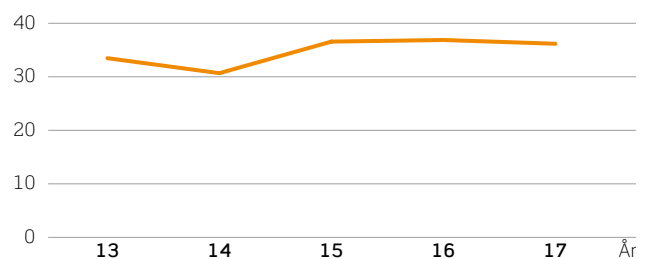
- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer med ränte- och kapitalbindning över 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

	Ränte- bindning, år, mars 2017	Ränte- bindning, år, dec 2016	Kapital- bindning, år, mars 2017	Kapital- bindning, år, dec 2016
Grundportfölj	5,4	4,7	2,6	2,3
Lång portfölj	23,4	23,7	23,4	23,7
Realränte- portfölj	5,5	5,8	5,5	5,8
Total portfölj	7,8	7,2	5,4	5,2

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



BELÅNINGSGRAD, %



FÖRVALTNINGSPROJEKT

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 17 000 Mkr varav 5 600 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Utöver detta innehåller projektportföljen ett antal idéprojekt till ett värde av 9 700 Mkr. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i region Stockholm med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Av de riktigt stora projekten över 100 Mkr så är Biomedicum och Albano de två absolut största projekten med planerad driftsättning 2018 respektive 2021. Jämfört med föregående kvartal har studentbostadsprojektet KI forskarbostäder samt innovationsprojektet Johanneberg Science Park tillkommit efter beslut om genomförande.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2017-03-31	2016-12-31
Beslutade projekt	14 500	13 400
Planerade projekt	2 500	3 300
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	17 000	16 700
varav redan investerat i pågående projekt	-5 600	-4 800
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 400	11 900
Idéprojekt	9 700	7 600
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	21 100	19 500
Summa exkl redan investerat	26 700	24 300

De olika investeringarna kategoriseras i:

- Beslutade projekt.
- Planerade projekt - har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst.
- Idéprojekt - sannolika projekt inom en femårsperiod.

BESLUTADE PROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, Mkr	Upparbetat, Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande antal kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Stockholm	Albano	3 249	176	5	41 600	Okt-21	Stockholms universitet
Stockholm	Biomedicum	2 706	1 693	63	49 000	Apr-18	Karolinska Institutet
Stockholm	Biomedicum Komparativ Medicin	999	682	68	11 000	Dec-17	Karolinska Institutet
Uppsala	Segerstedthuset	715	587	82	17 400	Maj-17	Uppsala universitet
Göteborg	Humanisten	668	100	15	12 100	Dec-19	Göteborgs universitet
Stockholm	KI forskarbostäder	434	4	1	15 500	Aug-19	Karolinska Institutet
Linköping	Studenthus Valla	444	44	10	13 500	Juli-19	Linköpings universitet
Stockholm	Studentbostäder Teknikringen	400	80	20	8 900	Mars-19	Akademiska hus
Göteborg	Johanneberg Science Park 2	381	23	6	9 600	Aug-19	Akademiska hus
Göteborg	Projekt Samhällsbyggnad	363	232	64	20 600	Aug-17	Chalmersfastigheter
Stockholm	Framtidens Lab	332	102	31	0	Nov-18	Karolinska Institutet
Umeå	MBC	288	77	27	1 800	Mars-20	Umeå universitet
Stockholm	Polisprogrammet Södertörn	284	140	49	5 400	Dec-17	Södertörns högskola
Stockholm	A House	241	91	38	900	Dec-17	Akademiska hus
Luleå	Luleå A-huset ombyggnad	241	133	55	0	Dec-17	Luleå Tekniska universitet
Stockholm	ABE-skolan	185	143	77	4 500	Aug-17	Kungliga Tekniska högskolan
Umeå	Polisutbildningen Umeå	174	75	43	5 000	Dec-17	Umeå universitet
Stockholm	Undervisningshuset	156	107	69	2 800	Juli-17	Kungliga Tekniska högskolan
Uppsala	Humanistiska Teatern	129	109	84	2 300	Apr-17	Uppsala universitet
Stockholm	EES-skolan	123	27	22	0	Okt-17	Kungliga Tekniska högskolan
Stockholm	GIH-badet	118	8	7	0	Dec-18	Stockholms Stad
Stockholm	P-deck Campus Solna	105	90	86	16 600	Dec-17	Akademiska hus
Projekt under 100 Mkr		1 765	877	50			
TOTALT		14 500	5 600		238 500		

Förändringar i koncernens eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2016-01-01	2 135	2 135	-32	40	25 993	30 271
Summa totalresultat, jan-mars 2016	—	—	1	—	755	756
EGET KAPITAL 2016-03-31	2 135	2 135	-31	40	26 748	31 027
Utdelningar ¹	—	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, apr-dec 2016	—	—	40	-18	4 393	4 415
EGET KAPITAL 2016-12-31	2 135	2 135	9	22	29 851	34 152
Summa totalresultat, jan-mars 2017	—	—	-8	—	1 346	1 338
EGET KAPITAL 2017-03-31	2 135	2 135	1	22	31 197	35 490

1) Utdelning om 1 290 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2016.

Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 737	991	6 715
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-815	-130	-4 106
Betald skatt	-101	-101	-335
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	821	760	2 274
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-39	-652	-156
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-397	—	603
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	385	108	2 721
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-826	-449	-2 761
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	—	103
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-2
Ökning av långfristiga fordringar	—	-14	—
Minskning av långfristiga fordringar	116	—	112
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-711	-464	-2 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	447	2 322	4 183
Utbetald utdelning	—	—	-3 290
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	447	2 322	893
PERIODENS KASSAFLÖDE	121	1 966	1 066
Likvida medel vid periodens ingång	5 370	4 305	4 305
Likvida medel vid periodens slut	5 491	6 271	5 370

Kommentar: Kassaflödesanalys

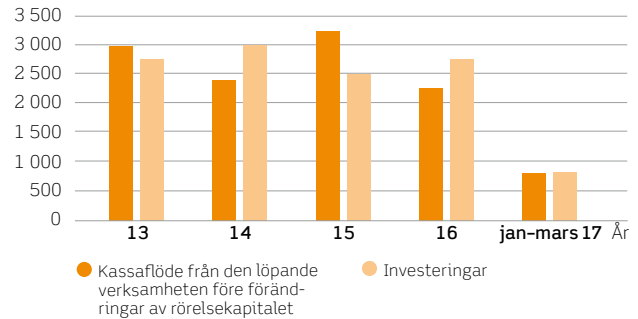
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 821 Mkr (760). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 826 Mkr (449).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde har minskat med 1 875 Mkr till 447 Mkr (2 322). Under föregående år upptogs nya lån för utbetalning av den kvarstående extrautdelningen till ägarna som ägde rum i april 2016. Totalt uppgick årets kassaflöde till 121 Mkr (1 966).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick under perioden januari 2013 till mars 2017 till 11 743 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 11 859 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras i sin helhet i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR, MKR



Koncernens segment

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2017-01-01-2017-03-31, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	428	660	392	1 480	—	1 480
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-117	-217	-115	-449	-38	-487
DRIFTÖVERSKOTT	311	443	277	1 031	-38	993
Centrala administrationskostnader						-17
Räntenetto						-60
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						915
Värdeförändring förvaltningsfastigheter						902
Värdeförändring finansiella instrument						-80
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						1 737
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	17 687	38 176	18 900	74 763	—	74 763
varav investerat under året	129	575	122	826	—	826
INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2016-01-01-2016-03-31, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	396	643	391	1 430	—	1 430
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-130	-209	-107	-446	-37	-483
DRIFTÖVERSKOTT	266	434	284	984	-37	947
Centrala administrationskostnader						-18
Räntenetto						-82
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						847
Värdeförändring förvaltningsfastigheter						308
Värdeförändring finansiella instrument						-164
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						991
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	16 361	33 626	17 364	67 351	-	67 351
varav investerat under perioden	62	235	152	449	-	449
INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2016-01-01-2016-12-31, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 587	2 568	1 511	5 666		5 666
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-516	-875	-421	-1 812	-187	-1 999
DRIFTÖVERSKOTT	1 071	1 693	1 090	3 854	-187	3 667
Centrala administrationskostnader						-85
Räntenetto						-308
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						3 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter						3 682
Värdeförändring finansiella instrument						-241
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						6 715
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	17 379	36 988	18 646	73 013	—	73 013
varav investerat under året	362	1 615	784	2 761	—	2 761

1) Från och med 1 januari 2017 redovisas Akademiska Hus rörelsessegment uppdelat på Nord, Mitt och Syd. Tidigare delades de in i sex regioner.

2) Syd: Lund, Alnarp, Malmö, Kristianstad, Karlstad, Skövde, Göteborg, Borås

3) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro

4) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå

5) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till respektive segment.

6) Ny rubricering har skett. Värdeförändringar särredovisas. Se även not 1

Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 Helår
Hysesintäkter	1 409	1 382	5 482
Övriga förvaltningsintäkter	71	48	220
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 480	1 430	5 702
Driftkostnader	-235	-232	-762
Underhållskostnader	-123	-131	-686
Fastighetsadministration	-67	-70	-283
Övriga förvaltningskostnader	-60	-52	-246
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-485	-485	-1 977
DRIFTÖVERSKOTT	995	945	3 725
Centrala administrationskostnader	-17	-18	-85
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-289	-325	-1 040
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	689	602	2 600
Finansiellt netto	-162	-265	-625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	527	337	1 975
Bokslutsdispositioner	—	—	-175
RESULTAT FÖRE SKATT	527	337	1 800
Skatt	-125	-92	-485
PERIODENS RESULTAT	402	245	1 315

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 Helår
Periodens resultat	402	245	1 315
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	-8	1	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	-12
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-8	1	41
PERIODENS TOTALRESULTAT	394	246	1 356
RESULTAT PER AKTIE			
Totalresultat per aktie, kr	185	115	635
Totalresultat per aktie efter utspädning, kr	185	115	635
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	42 129	40 024	41 591
Inventarier och installationer	10	13	11
Summa materiella anläggningstillgångar	42 139	40 037	41 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	2 007	1 828	2 172
Övriga långfristiga fordringar	269	362	223
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 277	2 191	2 396
Summa anläggningstillgångar	44 416	42 228	43 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	212	230	215
Andra kortfristiga fordringar	1 450	1 941	1 426
Summa kortfristiga fordringar	1 662	2 171	1 641
Kassa och bank			
Kassa och bank	5 491	6 271	5 369
Summa kassa och bank	5 491	6 271	5 369
Summa omsättningstillgångar	7 153	8 442	7 010
SUMMA TILLGÅNGAR	51 569	50 670	51 008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 020	6 806	6 626
Obeskattade reserver	4 025	3 850	4 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	21 303	20 565	22 805
Derivatinstrument	649	797	632
Uppskjuten skatt	2 213	2 067	2 219
Övriga långfristiga skulder	380	329	393
Summa långfristiga skulder	24 545	23 758	26 049
Kortfristiga skulder			
Lån	11 961	10 133	9 951
Derivatinstrument	83	389	58
Övriga kortfristiga skulder	3 935	5 734	4 299
Summa kortfristiga skulder	15 979	16 256	14 308
Summa skulder	40 524	40 014	40 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 569	50 670	51 008

Förändringar i moderföretagets eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2016-01-01	2 135	2 135	-31	2 322	6 560
Summa totalresultat, jan-mars 2016	—	—	1	245	246
EGET KAPITAL 2016-03-31	2 135	2 135	-30	2 567	6 806
Utdelning ¹	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, apr-dec 2016	-	-	40	1 070	1 110
EGET KAPITAL 2016-12-31	2 135	2 135	10	2 347	6 626
Summa totalresultat, jan-mars 2017	—	—	-8	402	394
EGET KAPITAL 2017-03-31	2 135	2 135	2	2 749	7 020

1) Utdelning om 1 290 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2016.

Riskhantering

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksam-

heten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker än de som beskrivs på sidorna 40–43 i årsredovisningen 2016.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN 2017-03-31

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	55	392	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	57	423	0,6
Driftkostnader, +/-en procent	8	80	0,1
varav mediaförsörjning	5	40	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 455	-4 455	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	4 909	4 909	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 825	-5 825	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	8 619	8 619	11,5

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi.

Omsättning och resultat

Företagets omsättning för delårsperioden uppgick till 1 480 Mkr (1 430). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 689 Mkr (602) och det finansiella nettot -162 Mkr (-265). Resultat efter skatt blev 402 Mkr (245).

Avskrivningar

De uppskrivningar av förvaltningsfastigheter som gjorts 2014 och 2015, skrivs av i en takt så att uppskrivningen är fullt avskriven när byggnaden i övrigt är helt avskriven.

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (1) och i fastigheter till 826 Mkr (449).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 7 020 Mkr jämfört med 6 626 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 652,57 kronor (604,22) per aktie, totalt 1 393 Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 28 april 2017

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Nya redovisningsprinciper 2017

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen förutom att rubriceringen i resultaträkningen och segmentsredovisningen är ändrade. Resultat till och med driftöverskott är oförändrat. Anpassning till rådande branschpraxis har skett genom att värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas under en egen rubrik. Jämförelsetalen är omräknade.

NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt efter 22 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

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

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

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

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. (Se tabell nedan.)

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till finansiellt netto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. (Se tabell nedan.)

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

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. (Se tabell nedan.)

Nettoinvesteringar

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

Nettolåneskuld

Lån, derivatinstrument, del av kortfristiga fordringar och skulder samt likvida medel. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2017-01-01- 2017-03-31	2016-01-01- 2016-03-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lån	-33 265	-30 698	-32 757
Derivatinstrument skulder	-693	-1 186	-690
Säkerhet för derivat	-1 386	-1 432	-1 762
Likvida medel	5 490	6 271	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	557	945	492
Derivatinstrument fordringar	2 228	2 058	2 386
Summa nettolåneskuld	-27 069	-24 042	-26 962
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-28 524	-26 272	-28 104

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Soliditet

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Definitioner/Ordlista

Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i media-försörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

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

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Akademiska Hus (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2017	15 juli 2017
Delårsrapport januari-september 2017	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018

KONTAKTPERSONER

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

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

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Stampgatan 14
Box 483, 401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 24 00
Hemsida: www.akademiskahus.se
e-post: info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459-9156