

# Delårsrapport

Kvartal  
2

1 januari – 30 juni 2018

## Nya driftsättningar ger ökat driftöverskott

Under det första halvåret ökar Akademiska Hus driftöverskott i jämförelse med föregående år. Samtidigt minskar resultatet före skatt till följd av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Flera digitala utvecklingsprojekt pågår tillsammans med lärosätena för att bistå i deras lokaleffektivisering.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3

### Väsentliga händelser i kvartalet

- I juni påbörjades utvecklingen av Ångströmlaboratoriet etapp 4 vid Uppsala universitet. Det är tillbyggnaden av en ny flygel mot söder som byggstartade och som främst kommer att innehålla undervisningslokaler och kontorsplatser. Projektet omfattar totalt två tillbyggnader om sammanlagt 30 000 kvadratmeter. Akademiska Hus investering uppgår till cirka 1,2 miljarder kronor.
- Akademiska Hus investerar nära 100 miljoner kronor i en ombyggnation för att skapa en mötesplats för innovation inom life science på Campus Solna. Huset ska ge campusområdet en efterlängtdad central samlingspunkt där studenter, forskare, besökare, företagare och start up-bolag kan sammanstråla för kunskapsutbyte, utveckling och innovation.
- I början av maj gick startskottet för Akademiska Hus senaste studentbostadsprojekt som innebär att 199 nya lägenheter med plats för 266 studenter och forskare byggs mitt på Campus Luleå. Fler campusnära bostäder bidrar till ett attraktivare område med mer liv och rörelse samt ökad trygghet. Akademiska Hus investerar cirka 180 miljoner kronor i projektet.

### Finansiella nyckeltal

#### PERIODEN JANUARI–JUNI

- Hysesintäkterna uppgick till 2 986 Mkr (2 782).
- Driftöverskottet uppgick till 2 107 Mkr (1 962), vilket är en ökning med 145 Mkr och hänförlig till driftsättningar.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 547 Mkr (1 917), vilket motsvarar 0,7 procent (2,6) av värdet på fastigheterna.
- Total finansieringskostnad uppgick till -544 Mkr (-302) varav räntenettet uppgick till -112 Mkr (-103).
- Resultatet före skatt för delårsperioden uppgick till 2 076 Mkr (3 547) och periodens resultat blev 1 769 Mkr (2 744).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under delårsperioden till 1 433 Mkr (1 536).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 5,4 procent (5,5) för rullande 12 månader.

#### ANDRA KVARTALET

- Hysesintäkterna uppgick till 1 497 Mkr (1 373).
- Driftöverskottet uppgick till 1 070 Mkr (969), vilket är en ökning med 101 Mkr, hänförlig till driftsättningar.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 284 Mkr (1 015).
- Räntenettet har försämrats med 10 Mkr till -53 Mkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 1 058 Mkr (1 809). Minskningen är i huvudsak hänförlig till lägre värdeuppgång i fastigheterna.



AKADEMISKA HUS

# Detta är Akademiska Hus

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

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

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

## KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

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

längden är 6 år (6). Vakansgraden avseende uthyrningsbar yta uppgår till 4,5 procent (3,9). Det låga värdet beror bland annat på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

## LÅNGSIKTIG FINANSIERING

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

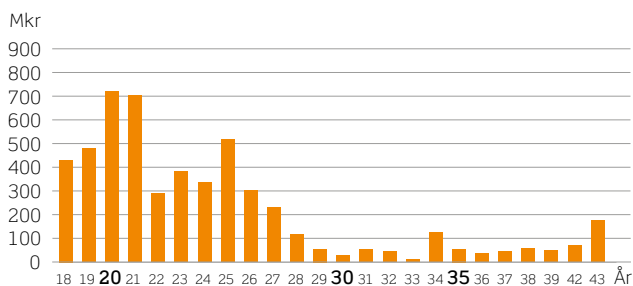
**P-1**

Moody's short term rating, January 18

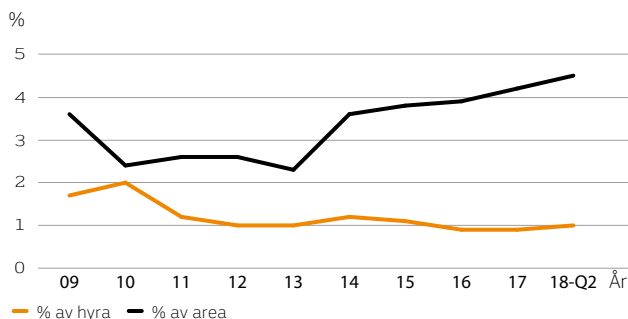
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook. February 18

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## LÅG VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 17-juni 18	2017 helår	2016 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 540	1 416	3 082	2 896	5 991	5 806	5 666
Driftöverskott, Mkr	1 070	969	2 107	1 962	3 973	3 829	3 667
Resultat före skatt, Mkr	1 058	1 809	2 076	3 547	6 839	8 311	6 714
<b>Värden per 2018-06-30</b>							
Soliditet	43,5	41,3	43,5	41,3	43,5	43,3	41,4
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	5,9	5,9	6,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	14,2	17,6	16,3
Räntetäckningsgrad, %	*	*	812	890	813	871	694
Belåningsgrad, %	36,2	36,5	36,2	36,5	36,2	34,3	37
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	*	*	5,4	5,5	5,7
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	*	*	5,0	5,0	5,3
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	82 465	76 437	82 465	76 437	82 465	80 444	73 013

\*Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden

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

## 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.

# Digital utveckling möjliggör effektivare lokaler

## VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Utbildningsbehoven förändras och högre utbildning och forskning påverkas av en allt mer digitaliserad och internationell omvärld. Just nu arbetar vi intensivt med en rad spännande frågor, där inte minst den allt snabbare digitala utvecklingen skapar möjligheter för oss och för hela fastighetsbranschen. Digitaliseringen innebär att universiteten och högskolorna ställer krav på oss att tillhandahålla nya, mer effektiva lokaler som är anpassade till den nya tidens lärande och forskning. Vår roll är att bistå våra kunder att lokaleffektivisera och samtidigt höja campusområdenas attraktivitet. För att leverera i vårt uppdrag arbetar vi nära tillsammans med lärosätena i olika utvecklingsprojekt. Bland annat verkar vi för att knyta ihop olika system för värme, ventilation och bokning. Vi utvecklar också visualiseringslösningar som medger virtuella besök såväl som fysiska besök på campus med "förstärkt verklighet".

## BRANSCHSAMVERKAN

För att kunna realisera en hög utvecklings-takt behövs även samverkan inom branschen. Här är RealEstateCore ett bra exempel – ett gemensamt digitalt språk speciellt framtaget av fastighetsägare för byggnader. Syftet är att möjliggöra kontroll över den stora mängd data som dagens moderna byggnader genererar. Genom att ha ett enhetligt digitalt språk kan nyttan maximeras och nya tjänster utvecklas till förmån för hyresgäster och leverantörer. RealEstateCore bidrar till den smarta staden och är ett samarbete mellan bland andra Akademiska Hus, Vasakronan och RISE.

## STOR INVESTERING I UPPSALA

I juni byggstartade första delen av utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet etapp 4, vid Uppsala universitet. Detta är vår hittills största gemensamma satsning med Uppsala universitet. Akademiska Hus investerar cirka 1,2 miljarder kronor i projektet, som omfattar två tillbyggnader om totalt 30 000 kvadratmeter där lärosätets



Nu är bygget av studentbostäder igång på Campus Luleå. Inflyttning i de 199 nya lägenheterna är planerad till årsskiftet 2019/2020.

FOTO: TIRSEN & ALLI

internationellt framstående forskning och utbildning kan expandera i en tvärvetenskaplig miljö. I höst startar andra delen av utbyggnaden och hela projektet beräknas stå klart våren 2022.

## FLER STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER

I början av maj togs det första spadtaget i ett bostadsprojekt i Luleå som innebär att 199 nya lägenheter med plats för 266 studenter och forskare byggs mitt på campus Luleå. Den centrala placeringen i området medför att det blir än mer liv och rörelse under fler timmar av dygnet. Hittills under året har 700 studentbostäder byggstartats.

## UNIVERSITETSSTADEN STOCKHOLM UTVECKLAS

Campus Solna och den närliggande Hagastaden växer och utvecklas med målet att bli ett starkt life science-kluster. Förutom Karolinska Institutet finns här myndigheter, institut och företag – alla med en koppling till utbildning och forskning inom medicin och hälsa.

I samband med att Karolinska Institutet under 2018 flyttar flera institutioner till det nybyggda forskningslaboratoriet Biomedicum tomställs andra lokaler och nya verksamheter kan skapas. Exempelvis investerar vi nära 100 miljoner kronor i en ombyggnation för att skapa en mötesplats för innovation inom life science. Huset ska ge campusområdet en efterlängtd central

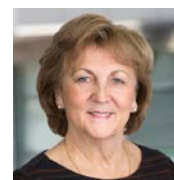
samlingspunkt där studenter, forskare, besökare, företagare och start up-bolag kan sammanstråla för kunskapsutbyte, utveckling och innovation. Dessutom stärks området ytterligare när det globala life science-företaget Bayer flyttar till Campus Solna under våren 2019.

## FRAMGÅNGSRIKA OBLIGATIONSEMISSIONER

Akademiska Hus har framgångsrikt genomfört långfristiga obligationsemissioner under det senaste året. Emissionerna omfattar cirka 10 miljarder och har en genomsnittlig löptid på 19 år. Kapitalbindningen i skuldportföljen har därmed förlängts till 9,7 år vilket är en styrka inför den fortsatta utvecklingen av verksamheten.

## FÖRBÄTTRAT DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet för halvåret har ökat i jämförelse med föregående år och uppgick till 2 107 Mkr. Ökningen är främst en följd av att vi har driftsatt flera stora projekt, bland annat Biomedicum på Campus Solna.



**Kerstin Lindberg Göransson**  
Verkställande direktör

# Omvärlds- och marknadsanalys: Fortsatt attraktiv fastighetsmarknad

Fastighetsbranschen gynnas av den goda konjunkturen och det låga ränteläget. Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög.

## OMVÄRLDEN

Politiska frågor har åter hamnat i fokus under senkvåren. Regeringsbildningen i Italien skapade osäkerhet i den finansiella marknaden och utgjorde en påminnelse om de strukturproblem landet står inför med förhållandevis låg tillväxt och produktivitet samt svaga offentliga finanser. Inom EU kvarstår utmaningarna med ett fördjupat samarbete, där migrationsfrågan utgör en av stötestenarna som tenderar att splittra medlemsländerna.

I USA har handelspolitiken blivit tydligt protektionistisk och importtullar om 25 procent på stål och aluminium har införts. Det har resulterat i motåtgärder från bland annat Kina och EU. De pågående förhandlingarna avseende obalanser i den globala handeln kan på sikt påverka världshandeln negativt och därigenom också ha en dämpande effekt på tillväxten, men de slutliga effekterna är ännu svåra att värdera. Den globala konjunkturen är fortsatt god och arbetsmarknaden stark. För svensk del gynnas industriexporten av en stark internationell efterfrågan och svag krona. Hög efterfrågan samt utbudsrestriktioner har medfört ett stigande oljepris vilket bidrar till, i ett centralbanksperspektiv, önskvärda inflationsimpulser.

## FINANSIELLA MARKNADER

Stark arbetsmarknad och en viss uppgång i inflationen under inledningen av året ger stöd åt den amerikanska centralbanken, Federal Reserve (Fed), att fortgå med räntehöjningar. I juni höjdes räntan med 0,25 procentenheter och nu aviseras ytterligare två höjningar före årsskiftet, vilket innebär en viss uppjustering av räntehöjningstakten. Samtidigt pågår också reduceringen av Feds balansräkning som vuxit till följd av tidigare obligationsköpsprogram.

Centralbanker befinner sig fortsatt i otakt. ECB har avisat att obligationsköpsprogrammet förlängs året ut, om än i halverad takt. En räntehöjning bedöms därför bli aktuell tidigast efter sommaren 2019 vilket är något senare än vad som hade förväntats.

I Sverige har högre energipriser och svag krona medfört en inflationstakt i linje med inflationsmålet, men den låga löneökningstakten samt sviktande inflation från tjänstesektorn utgör fortsatt bryderi för Riksbanken. Dock indikeras en första räntehöjning i slutet av året. Oavsett om räntan höjs före årsskiftet kommer Riksbanken sannolikt att gå varsamt fram med den penningpolitiska åtstramningen.

Den ökade osäkerheten kring handelshinder, EU-samarbetets utmaningar samt ECBs uttalanden om en senarelagd första räntehöjning har bidragit till något lägre långräntor i såväl Europa som Sverige under kvartalet. Amerikanska långräntor har istället stigit något, men avkastningskurvan är ändå fortsatt flack.

## FASTIGHETSMARKNAD

Med stöd av god konjunktur, rådande lågräntemiljö samt god tillgång till likviditet framstår fastigheter fortsatt som attraktiva investeringar. Transaktionsvolymen är kvar på höga nivåer och uppgår per halvårsskiftet till 57 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent lägre volym jämfört med samma period 2017. Kontorssegmentet står för den största delen, medan intresset för bostadssegmentet är mer avvaktande som en följd av överutbud. Den svaga kronan bidrar till utländska investerares intresse för den svenska fastighetsmarknaden och under det första halvåret stod de för cirka 32 procent av transaktionsvolymen. Stockholmsområdet tilldrar sig fortsatt störst intresse i transaktionsmarknaden. Direktavkastningskraven i de större städerna är generell oförändrade jämfört med föregående kvartal.

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt mycket hög i storstäderna med låga vakanser som följd. Hyresnivåerna är kvar på höga nivåer, och i vissa fall stigande. Utvecklingen medför att hyresgäster söker ett alltmer effektivt lokalutnyttjande. Cellindelade kontor omvandlas till öppna kontorslandskap med aktivitetsbaserade arbetsplatser vilket ofta innebär att hyresgästen önskar minska storleken på sina lokaler. Regionstäderna följer utvecklingen i storstäderna med en viss fördröjning och utvecklas således väl.

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Intresset för samhällsfastigheter är stort då segmentet kännetecknas av långa hyreskontrakt, hyresgäster med god kreditvärdighet och förhållandevis lågt konjunkturberoende. Marknaden domineras av långsiktiga ägare, vanligtvis i offentlig regi. Segmentet attraherar dock allt fler privata aktörer. Sveriges demografi med en växande och åldrande befolkning skapar ett stadigt behov av investeringar i offentlig sektor, vilket gynnar efterfrågan på samhällsfastigheter på lång sikt. Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter har dock stannat av något under året. Liksom tidigare fokuserar befintliga ägare på att förädla och modernisera sina fastighetsbestånd och är restriktiva när det kommer till försäljningar.

Delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning har utvecklats stabilt under kvartalet med i princip oförändrade hyresnivåer och vakanser. Hög sysselsättning och ett sjunkande antal ungdomar i universitetsålder har lett till något färre sökande de senaste åren. Fler personer under 24 års ålder har valt att senarelägga sina studier till förmån för arbete, vilket indikerar ett kontracykliskt inslag i efterfrågan på högre utbildning. I takt med rådande digitaliseringstrend bedöms dock efterfrågan på utbildning öka framgent som en följd av arbetsmarknadens krav på ständig kompetensutveckling och ett livslångt lärande. Samtidigt krävs att lärosätenas attraktivitet ökar genom arbetet mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv.

# Våra universitets- och högskoleorter

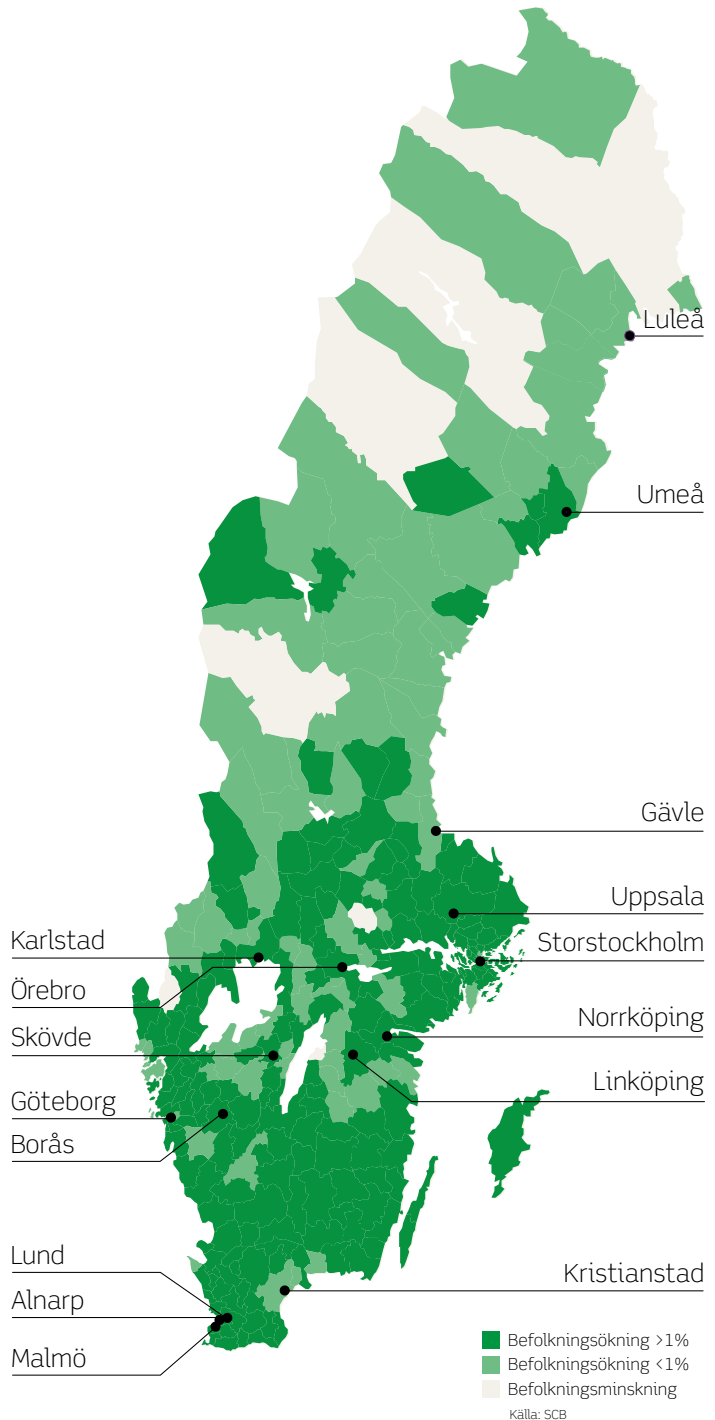
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

# 16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

## Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus andel uppgår till 61 procent av lokalerna för högre utbildning och forskning, och är därmed den enskilt största aktören inom detta segment. Av Akademiska Hus totala fastighetsvärde på 82 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Andel per ort

Storstockholm



Marknadsvärde och lokalyta  
**37 Mdkr**  
**953 000 kvm**

Största lärosäten  
Sthlms universitet  
Karolinska Institutet  
KTH

Andel per ort

Lund



Marknadsvärde och lokalyta  
**7 Mdkr**  
**359 000 kvm**

Största lärosäten  
Lunds universitet

Uppsala



Marknadsvärde och lokalyta  
**15 Mdkr**  
**609 000 kvm**

Största lärosäten  
Uppsala universitet  
SLU Ultuna

Umeå



Marknadsvärde och lokalyta  
**4 Mdkr**  
**236 000 kvm**

Största lärosäten  
Umeå universitet  
SLU Umeå

Göteborg



Marknadsvärde och lokalyta  
**8 Mdkr**  
**348 000 kvm**

Största lärosäten  
Göteborgs universitet  
Chalmers

Linköping



Marknadsvärde och lokalyta  
**3 Mdkr**  
**221 000 kvm**

Största lärosäten  
Linköpings universitet

Källa: Andel 2017: Ekonomistyrningsverket

● Akademiska Hus



# Vår verksamhet

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

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

## FÖRVALTNING

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

### Hållbarhetsinitiativ tillsammans med våra kunder

Utifrån Akademiska Hus energistrategi och våra ambitiösa hållbarhetsmål arbetar vi för att halvera mängden levererad energi fram till år 2025 och eliminera CO<sub>2</sub>-avtrycket från vår drift. En del av strategin är att minska energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd men ett stort fokus ligger också på att skapa förnybar energi, bland annat genom solceller.

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

### STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL:

- Årlig köpt energi, kWh/m<sup>2</sup>, ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.
- Eliminera CO<sub>2</sub>-avtryck från drift.
- Initiera hållbarhetsinitiativ med kunder.
- Olycksfri arbetsplats.



case

## Ny mötesplats för innovation inom life science på Campus Solna

Campus Solna och den närliggande Hagastaden växer och utvecklas med målet att bli ett av världens starkaste life science-kuster. Förutom Karolinska Institutet finns här myndigheter, institut och företag – alla med en koppling till utbildning och forskning inom medicin och hälsa. Akademiska Hus investerar nu nära 100 miljoner kronor i en ombyggnation som ska ge området en efterlängtd samlingspunkt där studenter, forskare, besökare, företagare och start up-bolag kan sammanstråla för kunskapsutbyte, utveckling och innovation. Byggnaden har en central placering på Campus Solna och kommer att innehålla kontor och labbplatser. Totalt omfattar projektet en ombyggnation om cirka 5 800 kvadratmeter. Byggstart är planerad till hösten 2018 med färdigställande i slutet av 2019.

## CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

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

### Helhetsperspektiv för socialt hållbara campus

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

### Stärkt innovationsförmåga

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Faktorer som digitalisering och internationalisering påverkar undervisning och forskning, och ställer nya krav på både befintliga och framtida kunskapsmiljöer. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

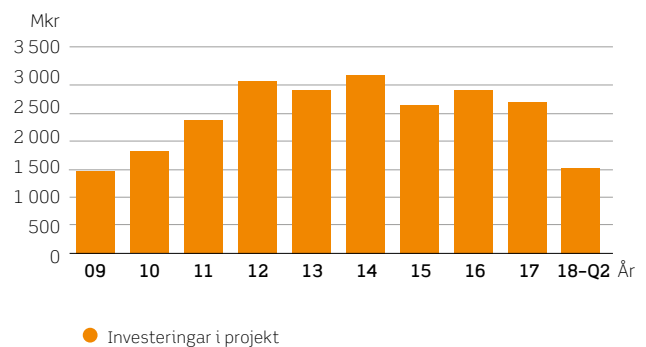
## PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 14 miljarder kronor. Byggprojekten utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer och är av varierande karaktär, från mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar. Genom dessa projekt bidrar vi till att långsiktigt säkra lärosätenas lokalbehov för utbildning och forskning. En av våra styrkor är att koordinera och driva de omfattande och komplexa samverkansprocesser som är nyckeln för ett framgångsrikt resultat. Förmågan att bygga hållbart är en viktig konkurrensfördel. I projektenheten är kostnadseffektivitet, utveckling av kompetens och erfarenhetsåterföring centrala utvecklingsområden.

### Digitalisering och innovation

Digitaliseringsdiskussionen inom fastighetsbranschen pågår för fullt och vi märker ett allt tydligare intresse från våra kunder och leverantörer för de möjligheter som digitaliseringen för med sig. Vi övergår till mer digitala sätt att driva våra byggprojekt. Bland exemplen finns Albano i Stockholm där vi testar nya modeller mot ett mer digitalt arbetssätt. Ett annat digitalt och innovationsfokuserat projekt som vi bedriver är A Working Lab på Chalmersområdet Johanneberg i Göteborg. Byggnaden ska bli en innovationsarena men även fungera som en testbädd under själva byggprocessen.

## FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2009 till andra kvartalet 2018 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 48 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.

## Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2017- juni 2018	2017 Helår
Hysesintäkter	1 497	1 373	2 986	2 782	5 786	5 582
Övriga förvaltningsintäkter	43	43	95	114	206	224
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 540	1 416	3 082	2 896	5 991	5 806
Driftkostnader	-194	-179	-464	-414	-835	-785
Underhållskostnader	-131	-125	-223	-248	-590	-615
Fastighetsadministration	-104	-80	-188	-149	-347	-309
Övriga förvaltningskostnader	-41	-63	-99	-123	-245	-268
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-469	-447	-975	-934	-2 018	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 070</b>	<b>969</b>	<b>2 107</b>	<b>1 962</b>	<b>3 973</b>	<b>3 829</b>
Centrala administrationskostnader	-18	-13	-35	-30	-71	-67
Räntenetto	-53	-43	-112	-103	-197	-188
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>999</b>	<b>913</b>	<b>1 961</b>	<b>1 829</b>	<b>3 706</b>	<b>3 574</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	284	1 015	547	1 917	3 609	4 979
Värdeförändring finansiella instrument	-225	-119	-432	-199	-476	-242
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 058</b>	<b>1 809</b>	<b>2 076</b>	<b>3 547</b>	<b>6 839</b>	<b>8 311</b>
Skatt	481	-412	248	-803	-807	-1 858
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 539</b>	<b>1 397</b>	<b>2 324</b>	<b>2 744</b>	<b>6 031</b>	<b>6 453</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 539	1 397	2 324	2 744	6 031	6 453

## Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2017- juni 2018	2017 Helår
Periodens resultat	1 539	1 397	2 324	2 744	6 031	6 453
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	-11	3	—	-7	3	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	2	-1	—	1	—	1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-4	1	-7	1	-6	1
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-29	-29
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	6	6
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-13</b>	<b>3</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>-26</b>	<b>-25</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 526</b>	<b>1 400</b>	<b>2 317</b>	<b>2 739</b>	<b>6 005</b>	<b>6 428</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 526	1 400	2 317	2 739	6 005	6 428



## Kommentar: Rörelseresultat

### ANDRA KVARTALET

Resultatet för andra kvartalet uppgick till 1 539 Mkr, vilket är 142 Mkr högre än samma period föregående år (1 397). Förändringen beror till stor del på lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet vilka uppgick till 284 Mkr (1 015). Samtidigt har bolagsskattensatsen ändrats vilket ger en positiv effekt. Driftöverskottet har förbättrats med 101 Mkr till 1 070 Mkr (969) vilket till största delen förklaras av ökade hyresintäkter i samband med driftsättningar.

### FÖRSTA HALVÅRET

Resultatet för halvåret uppgick till 2 324 Mkr, vilket är 420 Mkr lägre jämfört med samma period föregående år. Det förklaras av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet vilka uppgick till 547 Mkr (1 917) samt ändrad bolagsskattensats som ger en positiv effekt. Driftöverskottet i fastighetsverksamheten för halvåret har förbättrats med 145 Mkr jämfört med samma period föregående år, till 2 107 Mkr (1 962).

### HYRESINTÄKTER

Under årets två första kvartal har intäkterna från fastighetsförvaltning ökat med 186 Mkr jämfört med samma period 2017 och uppgick till 3 082 Mkr (2 896). Huvuddelen av ökningen avser nya driftsättningar däribland Biomedicum, Biomedicum Komparativ Medicin (KM-B), ABE-skolan på KTH och Segerstedthuset i Uppsala. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 95 Mkr (114). Minskningen är huvudsakligen hänförlig till en tilläggsköpskilling om 25 Mkr i föregående års resultat.

### UTHYRNINGSGRAD

Vid kvartalets utgång utgör den ekonomiska vakansen 1,0 procent (0,9) av våra totala intäkter. De vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I yta uppgick vakanserna till 150 000 kvadratmeter (127 000) vilket är 4,5 procent (3,9) av vår totala uthyrbare area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3 miljoner).

Framöver förväntas vakanserna att öka något och det beror på Karolinska Institutets omflyttning i samband med driftsättningen av Biomedicum. Åtgärder har vidtagits för att möta dessa vakanser.

### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaden för drift och underhåll uppgick till 687 Mkr (662). Driftkostnaderna har ökat med 50 Mkr till 464 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av en kall inledning på året med ökade kostnader för både uppvärmning och snöröjning. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 310 Mkr (276) vilket motsvarar 170 kr/kvm (160) de senaste 12 månaderna. Totala underhållskostnader har minskat med 25 Mkr och uppgick till 223 Mkr (248). Främst är det underhållskostnader relaterat till större projekt som har minskat i omfattning jämfört med samma period föregående år.

### ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Fastighetsadministration har ökat med 38 Mkr och uppgick till 188 Mkr (149). Ökningen av kostnaderna sker enligt lagd plan och är bland annat en följd av helårseffekter av rekryteringar under 2017, beslutet om att bolaget lyder under LOU och det utvecklingsarbete som pågår inom digitalisering och innovation. Central administration uppgick till 35 Mkr och ligger i linje med föregående år.

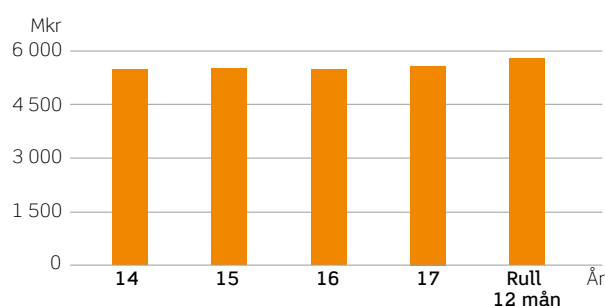
### FINANSNETTO

Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenettet som relateras till ränteswappportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 112 Mkr (103) under det första halvåret vilket motsvarar en räntesats på 0,95 procent (0,98). De omfattande obligationsemissionerna har möjliggjort en neddragning av den kortfristiga finansieringen via ECP. Detta har inneburit en viss ökning av räntekostnaden för lån. Kostnaden för ränteswappar har sjunkit som en följd av att delar av ränteswappportföljen med negativt marknadsvärde realiserades under slutet av förra året. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 47 Mkr (44) under perioden.

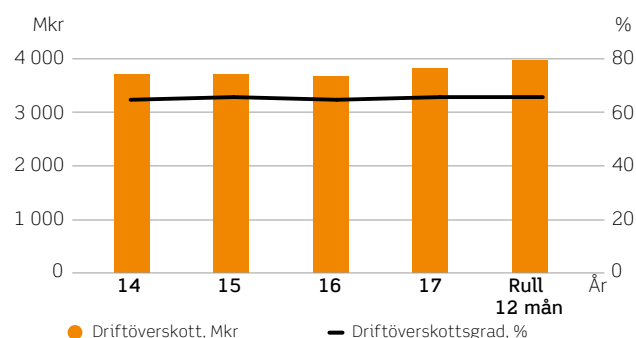
### TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-01-01- 2018-06-30	2017-01-01- 2017-06-30	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnad för lån, netto, %	0,86	0,74	0,74
Räntenetto ränteswappar, %	0,09	0,24	0,20
<b>Finansnetto, %</b>	<b>0,95</b>	<b>0,98</b>	<b>0,94</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,99	1,36	0,85
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>3,94</b>	<b>2,34</b>	<b>1,79</b>

### STABILA HYRESINTÄKTER



### STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden. Per den 30 juni 2018 uppgick resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 547 Mkr, en minskning med 1 370 Mkr jämfört med samma period 2017.

Minskningen gentemot jämförelseperioden förklaras till största del av en mer moderat utveckling av kalkylränta och direktavkastningskrav. Vidare förklaras minskningen av gjorda förändringar i värderingsmodellen per 31 mars 2018, såsom ändrad hantering av schablonvakans och avdrag för stämpelskatt, vilket ger ett genomslag på samtliga delmarknader om 230 Mkr. Resterande värdeförändring är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,6).

De största värdeförändringarna noteras i Stockholmsregionen och i Uppsala. Det beror generellt på faktiskt utfall av tidigare gjorda modellförändringar samt att marknadsområdena har en större andel projektfastigheter.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -432 Mkr (-199). Derivatportföljen består framförallt av ränteswappar med framtida start som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisikexponering utgörs till drygt en tredjedel av ränteswappar, varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurvor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

## JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

De senaste fem åren har den genomsnittliga räntebindningen, i den totala skuldportföljen, varit förhållandevis lång. Resultatanalysen blir mer krävande av att användningen av räntederivat är betydande och detta genererar värdeförändringar vid ränteförändringar i marknaden. Värdeförändringarna utgörs av såväl realiserade som orealiserade räntederivat. En viss andel av räntederivaten realiserats löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

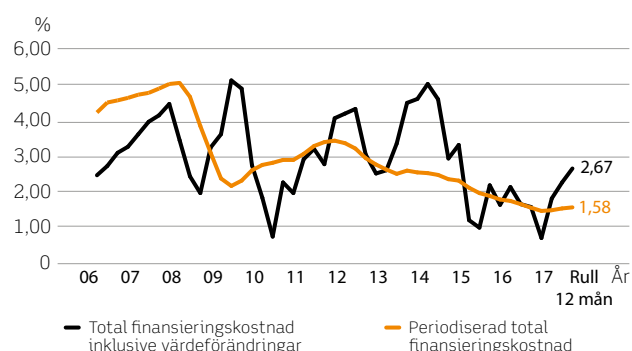
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,60 procent. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår per sista juni till 1,58 procent. Beräkningen bekräftar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

Räntetäckningsgraden för rullande 12-månadersperioden är på en fortsatt hög nivå, 813 procent (741), se diagram nedan. Vid beräkning av räntetäckningsgraden återförs de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat.

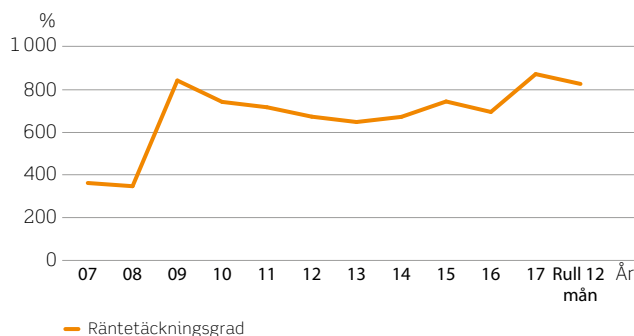
## SKATT

Riksdagen har beslutat att bolagsskatten, som för närvarande är 22,0%, kommer att sänkas i två steg. Första sänkningen sker 2019 till 21,4% och andra sänkningen sker 2021 till 20,6%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas att regleras. För Akademiska Hus innebär det omvärdering till 20,6% och får som följd att uppskjuten skatteskuld är omvärderad till 10 959 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 706 Mkr redovisas i det andra kvartalet.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



# Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	82 465	76 437	80 444
Inventarier och installationer	20	10	8
Derivatinstrument	1 389	2 048	1 053
Andra långfristiga fordringar	262	126	209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>84 136</b>	<b>78 621</b>	<b>81 715</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	772	128	598
Övriga kortfristiga fordringar	1 889	1 088	1 765
Summa kortfristiga fordringar	2 661	1 216	2 363
Likvida medel			
Likvida medel	4 955	6 213	6 479
Summa likvida medel	4 955	6 213	6 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 616</b>	<b>7 429</b>	<b>8 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 752</b>	<b>86 050</b>	<b>90 557</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	39 873	35 497	39 186
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	28 098	21 936	25 198
Derivatinstrument	898	719	935
Uppskjuten skatt	10 959	10 560	11 444
Övriga långfristiga skulder	560	543	571
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 514</b>	<b>33 758</b>	<b>38 149</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	7 251	12 436	9 541
Derivatinstrument	88	90	69
Övriga kortfristiga skulder	4 026	4 269	3 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 365</b>	<b>16 795</b>	<b>13 223</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>51 879</b>	<b>50 553</b>	<b>51 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>91 752</b>	<b>86 050</b>	<b>90 557</b>

## Kommentar: Balansräkning

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 30 juni 2018 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 82 465 Mkr, en ökning med 2 021 Mkr och 2,5 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 4 218 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 547 Mkr (1 917). 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. Under 2018 har förändringar av parametrar i värderingsmodellen genomförts vilket speglas i periodens lägre värdeförändring jämfört med föregående

år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent och är oförändrat sedan årsskiftet.

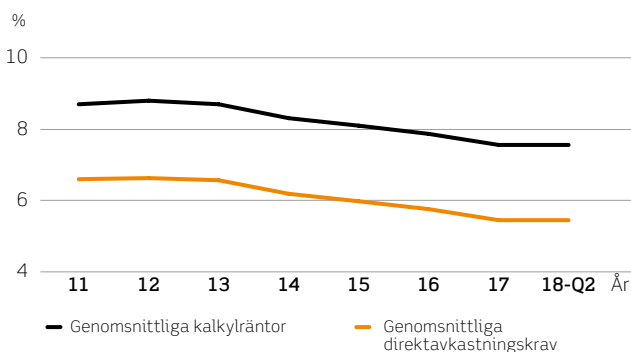
Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas cirka 30 procent av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna 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 +/- 4 100 till 8 200 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

Förvaltningsfastigheter 30 juni 2018 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET, MKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	80 444	73 013	73 013
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 480	1 536	2 656
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-6	-30	-204
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>547</b>	<b>1 917</b>	<b>4 979</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	310	1 400	3 395
Varav värdeförändring på grund av förändrade parametrar i värderingsmodellen	-230	—	—
Varav övrig värdeförändring	467	518	1 584
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>82 465</b>	<b>76 437</b>	<b>80 444</b>

### OFÖRÄNDRADE DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



Direktavkastningskrav och kalkylräntor 2011 till 2017 har justerats med 0,2 procentenheter för stämpelskatt vilket är hänförligt till den modellförändring som har genomförts under kvartal 1.

### VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

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

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	1,3	0,3
Mitt	2,9	1,5
Nord	2,9	0,7
<b>Totalt</b>		<b>2,5</b>

## FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 2 285 Mkr under halvåret och uppgick per sista juni till 29 854 Mkr. Ökningen härrör huvudsakligen från den utbetalda utdelningen om 1 630 Mkr. Efter den höga aktiviteten i obligationsmarknaden sedan 2017 är obligationsförfallen under 2018 till stor del förfinansierade. Kreditspreadarna har sjunkit något under kvartalet och efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har möjliggjort ytterligare tre emissioner om totalt cirka 900 Mkr. Europeiska och asiatiska investerare har placerat i obligationer på löptider om 22 respektive 30 år.

## NETTOLÅNESKULD

MKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Lån	-35 336	-34 371	-34 741
Derivatinstrument skulder	-985	-733	-956
Säkerhet för derivat	-1 058	-1 426	-858
Likvida medel	4 955	6 213	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	409	256	857
Derivatinstrument fordringar	2 161	2 176	1 651
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-29 854</b>	<b>-27 885</b>	<b>-27 569</b>

## Ränte- och kapitalbindning

Liksom tidigare har de långfristiga obligationsemissionerna under kvartalet bidragit till en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningen. De obligationsemissioner som kunnat genomföras det senaste 1,5 året uppgår till cirka 10 200 Mkr och har haft en genomsnittlig löptid om cirka 19 år. Det har medverkat till en önskvärd förlängning av kapitalbindningen som nu uppgår till nästan 10 år.

Obligationer i utländsk valuta swappas till svenska kronor med rörlig ränta varför emissionerna inte medför motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir således att balansera

merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras.

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning längre än 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

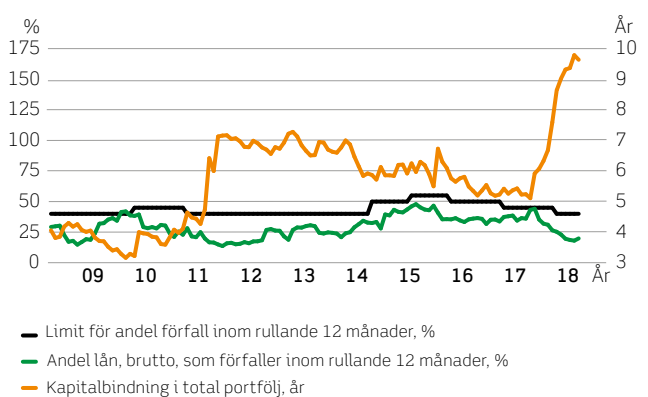
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Ränte- bindning, år, juni 2018	Ränte- bindning, år, dec 2017	Kapital- bindning, år, juni 2018	Kapital- bindning, år, dec 2017
Grundportfölj	4,1	4,5	7,2	4,5
Lång portfölj	22,5	23,0	22,5	23,0
Realränteportfölj	4,3	4,8	4,3	4,8
<b>Total portfölj</b>	<b>7,2</b>	<b>7,6</b>	<b>9,7</b>	<b>7,6</b>

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSnittlig kapitalbindning och andelen förfall



## PROJEKT

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

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 14 400 Mkr varav cirka 4 200 Mkr redan är investerat i pågående projekt.

Av de pågående projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2021 tillsammans med Ångström etapp 4 (1 200 Mkr) de två största. I kvartalet har vårt hittills största projekt Biomedicum driftsatts och överlämnats till kund.

Projektportföljen innehåller ett antal idéprojekt uppgående till cirka 11 500 Mkr. Det största idéprojektet är en satsning på studentbostäder i Uppsala (1 200 Mkr). I Göteborgsområdet återfinns flera stora projekt såsom Konstnärliga fakulteten, Studentbostäder Gibraltarvallen samt Nya universitetsbiblioteket.

I den totala projektportföljen finns tolv studentbostadsprojekt som uppgår till 4 800 Mkr.

## PROJEKTPORTFÖLJ

MKR	2018-06-30	2017-12-31
Beslutade projekt	10 200	13 000
Planerade projekt	4 200	3 700
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>14 400</b>	<b>16 700</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-4 200	-5 700
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>10 200</b>	<b>11 000</b>
Idéprojekt	11 500	9 800
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>21 700</b>	<b>20 800</b>
Total projektportfölj	25 900	26 500

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

Fastighet	Ort	Typ av lokal	Investe- ringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	16	100 000	2021-Q4	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	7	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	56	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	4	15 500	2019-Q3	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	44	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	69	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	44	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
Framtidens lab	Stockholm	Laboratorium	322	72	-	2018-Q4	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	57	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Undervisning	260	100	5 400	2018-Q2	Södertörns högskola
A House	Stockholm	Övrigt	241	33	900	2019-Q4	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	18	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
GIH-badet	Stockholm	Undervisning	118	19	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	21	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 878				
<b>TOTALT</b>			<b>10 200</b>				



## Förändringar i koncernens eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv <sup>1</sup>	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2017-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>29 851</b>	<b>34 152</b>
Utdelningar <sup>2</sup>	—	—	—	—	-1 393	-1 393
Summa totalresultat, jan-juni 2017	—	—	-5	—	2 744	2 739
<b>EGET KAPITAL 2017-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>31 202</b>	<b>35 497</b>
Summa totalresultat, juli-dec 2017	—	—	3	-22	3 708	3 689
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>34 910</b>	<b>39 186</b>
Utdelningar <sup>3</sup>	—	—	—	—	-1 630	-1 630
Summa totalresultat, jan-juni 2018	—	—	-7	—	2 324	2 317
<b>EGET KAPITAL 2018-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>35 604</b>	<b>39 873</b>

1) Under andra kvartalet 2018 har Akademiska Hus valt att avsluta säkringsredovisningen för kassaflödessäkringar.

Dessa säkringar redovisas istället över resultaträkningen.

2) Utdelning om 1 393 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2017.

3) Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

## Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	2 076	3 547	8 311
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-116	-1 810	-4 742
Betald skatt	-202	-202	-347
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>1 757</b>	<b>1 535</b>	<b>3 222</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET<sup>1</sup></b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-213	335	-355
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-86	-76	-747
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>1 458</b>	<b>1 794</b>	<b>2 120</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 433	-1 536	-2 555
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	6	55	204
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-14	-1	-1
Ökning av långfristiga fordringar	—	274	—
Minskning av långfristiga fordringar	-53	—	11
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 494</b>	<b>-1 208</b>	<b>-2 341</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av räntebärande lån	-314	1 650	2 723
Förändring säkerheter <sup>1</sup>	456	—	—
Utbetald utdelning	-1 630	-1 393	-1 393
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 488</b>	<b>257</b>	<b>1 330</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 524</b>	<b>843</b>	<b>1 109</b>
Likvida medel vid periodens ingång	6 479	5 370	5 370
Likvida medel vid periodens slut	4 955	6 213	6 479

1) Under 2018 har en omklassificering skett av Credit Support Annex (CSA) från rörelsekapitalet till finansieringsverksamheten. Motsvarande omklassificering för jämförelseperioder har ej skett.

## Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 757 Mkr (1 535). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 433 Mkr (1 536).

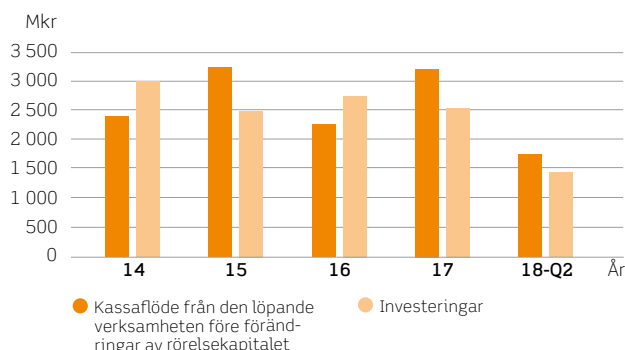
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 488 Mkr (257). Det lägre kassaflödet, i jämförelse med samma period föregående år, beror på att utdelningen om 1 630 Mkr (1 393) inte finansierats med utökad upplåning utan skett genom en neddragning av kortfristiga placeringar (likvida medel) som har förfallit successivt under perioden.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -1 524 Mkr (843).

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2014 till juni 2018 till 12 911 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 278 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

### STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



## Riskhantering

Styrelsen tar varje år, i samband med strategiseminarier, ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsen följer dessutom löpande hur organisationen hanterar och utvärderar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. 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 42–45 i årsredovisningen 2017.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2018-06-30

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	58	405	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	57	-677	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	8	-86	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-43	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 936	-4 936	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	5 444	5 444	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 459	-6 459	-7,8
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 611	9 611	11,7

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Koncernens segment

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2018-01-01-2018-06-30, MKR	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	817	1 445	820	3 082	—	3 082
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-262	-369	-244	-875	-100	-975
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>555</b>	<b>1 076</b>	<b>576</b>	<b>2 207</b>	<b>-100</b>	<b>2 107</b>
Centrala administrationskostnader						-35
Räntenetto						-112
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>1 961</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-46	235	358	547	—	547
Värdeförändring finansiella instrument						-432
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>2 076</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 953	42 705	20 807	82 465	—	82 465
varav investerat under året	279	928	226	1 433	—	1 433
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2017-01-01-2017-06-30, MKR</b>	<b>Syd<sup>1</sup></b>	<b>Mitt<sup>2</sup></b>	<b>Nord<sup>3</sup></b>	<b>Summa rörelse-segment</b>	<b>Övrig verksamhet<sup>4</sup></b>	<b>Koncernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	783	1 307	806	2 896	—	2 896
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-230	-417	-218	-865	-69	-934
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>553</b>	<b>890</b>	<b>588</b>	<b>2 031</b>	<b>-69</b>	<b>1 962</b>
Centrala administrationskostnader						-30
Räntenetto						-103
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>1 829</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	378	1 133	407	1 917	—	1 917
Värdeförändring finansiella instrument						-199
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>3 547</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 006	39 158	19 273	76 437	—	76 437
varav investerat under perioden	250	1 036	250	1 536	—	1 536
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2017-01-01-2017-12-31, MKR</b>	<b>Syd<sup>1</sup></b>	<b>Mitt<sup>2</sup></b>	<b>Nord<sup>3</sup></b>	<b>Summa rörelse-segment</b>	<b>Övrig verksamhet<sup>4</sup></b>	<b>Koncernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 572	2 618	1 616	5 806	—	5 806
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-519	-863	-437	-1 819	-158	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 053</b>	<b>1 755</b>	<b>1 179</b>	<b>3 987</b>	<b>-158</b>	<b>3 829</b>
Centrala administrationskostnader						-67
Räntenetto						-188
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>3 574</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940	2 781	1 258	4 979	—	4 979
Värdeförändring finansiella instrument						-243
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>8 310</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 712	41 509	20 223	80 444	—	80 444
varav investerat under året	458	1 740	458	2 656	—	2 656

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

2) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro.

3) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå.

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

## Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 540	1 446	3 083	2 926	5 975
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-464	-442	-979	-927	-1 959
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 075</b>	<b>1 004</b>	<b>2 104</b>	<b>1 999</b>	<b>4 016</b>
Centrala administrationskostnader	-18	-13	-35	-30	-67
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-308	-284	-611	-573	-1 160
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>749</b>	<b>707</b>	<b>1 458</b>	<b>1 396</b>	<b>2 789</b>
Finansiellt netto	-302	-184	-591	-346	-532
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-181
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>447</b>	<b>523</b>	<b>867</b>	<b>1 050</b>	<b>2 076</b>
Skatt	52	-122	-50	-247	-487
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>499</b>	<b>401</b>	<b>818</b>	<b>803</b>	<b>1 590</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 Helår
Periodens resultat	499	401	818	803	1 590
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	-11	1	—	-7	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	2	1	—	1	1
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	-4	1	-7	1	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-13</b>	<b>3</b>	<b>-7</b>	<b>5</b>	<b>-3</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>486</b>	<b>404</b>	<b>811</b>	<b>798</b>	<b>1 587</b>

# Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	43 764	42 512	42 951
Inventarier och installationer	20	10	8
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 389	2 048	1 053
Övriga långfristiga fordringar	262	126	209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>45 435</b>	<b>44 697</b>	<b>44 222</b>
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	772	128	598
Övriga kortfristiga fordringar	1 889	1 088	1 765
Kassa och bank	4 955	6 213	6 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 616</b>	<b>7 429</b>	<b>8 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 051</b>	<b>52 126</b>	<b>53 065</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 001	6 029	6 820
Obeskattade reserver	4 206	4 025	4 206
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	28 098	21 935	25 198
Derivatinstrument	898	719	936
Uppskjuten skatt	2 127	2 241	2 315
Övriga långfristiga skulder	354	378	365
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 477</b>	<b>25 273</b>	<b>28 814</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	7 239	12 437	9 541
Derivatinstrument	88	90	69
Övriga kortfristiga skulder	4 041	4 272	3 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 368</b>	<b>16 799</b>	<b>13 225</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>42 845</b>	<b>42 072</b>	<b>42 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>53 051</b>	<b>52 126</b>	<b>53 065</b>

# Moderföretaget

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från fastighetsuthyrning för utbildningsverksamhet i statlig regi. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Företagets omsättning för delårsperioden uppgick till 3 083 Mkr (2 926). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 458 Mkr (1 396) och det finansiella nettot -591 Mkr (-364). Resultat efter skatt blev 818 Mkr (803).

## 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.

## SKATT

Bolagsskatten sänks stegvis från dagens 22,0% till 20,6% år 2021. Det får som följd att uppskjuten skattekuld är omvärderad till 2 217 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 144 Mkr redovisas i det andra kvartalet.

## INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 14 Mkr (1) och i fastigheter till 1 433 Mkr (1 537).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 001 Mkr jämfört med 6 820 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2018 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 630 Mkr.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 13 juli 2018

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 rapporteringsrekommendation 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 2018

Från och med 1 januari 2018 tillämpar Akademiska Hus-koncernen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Övergången till IFRS 9 Finansiella instrument har inte haft någon påverkan på värderingen av finansiella instrument för Akademiska Hus utöver vissa förändringar i benämningar. Derivatinstrument kommer fortsatt att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisningen bedöms vara effektiv även under den nya standarden. En förlustreserv ska redovisas för alla finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna förlustreserv kommer inte vara väsentlig.

En mindre del av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15. Dessa betraktas som en integrerad del av hyresavtalet. Våra hyresgäster kan inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Beloppsmässigt är detta inte väsentligt för Akademiska Hus och kommer i resultaträkningen att redovisas som hyresintäkter.

## NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

### Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt 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.

### Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntenetto och värdeförändringar finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell nedan.)

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till räntenetto, med tillägg av periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

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

### 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	2018-01-01- 2018-06-30	2017-01-01- 2017-06-30	2017-01-01- 2017-12-31
Lån	-35 336	-34 371	-34 741
Derivatinstrument skulder	-985	-733	-956
Säkerhet för derivat	-1 058	-1 426	-858
Likvida medel	4 955	6 213	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	409	256	857
Derivatinstrument fordringar	2 161	2 176	1 651
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-29 854</b>	<b>-27 885</b>	<b>-27 569</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-29 501</b>	<b>-28 035</b>	<b>-29 973</b>

### 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 mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

**Fastighetsadministration**

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

**Hysesintäkter**

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-september 2018 26 oktober 2018

Bokslutskommuniké februari 2019

Årsredovisning 2018 mars 2019

**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: akademiskahus.se

e-post: info@akademiskahus.se

Org. nr: 556459-9156