

Samverkan, hållbarhet och affärsmässighet i fokus

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation. Med vår erfarenhet, kompetens och storlek, bidrar vi till effektiva och hållbara miljöer för utbildning, forskning och innovation.

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER

- Hyresintäkterna uppgick till 4 109 Mkr (4 005). Ökningen beror i huvudsak på driftsättningar reducerat med effekter från avyttrade fastigheter.
- Driftöverskottet uppgick till 2 859 Mkr (2 721), vilket är en förbättring med 138 Mkr. Ökningen beror både på högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 3 043 Mkr (491). Övervägande delen av dessa är orealiserade.
- Finansnettot för perioden uppgick till -725 Mkr (-274). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -415 Mkr (44). Större delen av värdeförändringarna är orealiserade.
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 5 138 Mkr (2 891) och periodens resultat blev 4 065 Mkr (2 257). Ökningen är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar i fastigheter.
- Investeringar i om-, till- och nybyggnader samt förvärv uppgick under perioden till 2 301 Mkr (2 070).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,7 procent (6,9) på helårsbasis.

TREDJE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 364 Mkr (1 319).
- Driftöverskottet ökade med 33 Mkr till 990 Mkr.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 813 Mkr (48) motsvarande 3,0 procent (0,0) av värdet på fastigheterna.



Skiss Segerstedt-huset i Uppsala. Bild: Arkitektkontor 3XN



Fortsatt hög ambition i arbetet för kunskapsverige

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Kunskapsverige fortsätter att växa. I september invigdes ett av våra större projekt, VHC – Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum på Campus Ultuna i södra Uppsala. VHC är ett samlingscentrum på 53 000 kvadratmeter för forskning, utbildning och djurvård i världsklass och norra Europas modernaste djursjukhus. Skapandet av ett Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum på Campus Ultuna är ett led i Sveriges Lantbruksuniversitetets (SLU) målsättning att närstående verksamheter ska samlokaliseras. Byggnaden har nu också av branschtidningen Byggindustrin nominerats till det prestigefyllda priset Årets Bygge 2015.

En av våra viktigaste drivkrafter är att vi ska bidra till lärosätenas långsiktiga utveckling. Ett gott exempel är att jag, tillsammans med rektor Eva Åkesson, nu har tagit det första spadtaget för Uppsala universitetets nya byggnad, Segerstedthuset i Blåsenhus-området. Detta är resultatet av ett långt samverkansprojekt. Huset ska fungera som en mötesplats för hela Uppsala universitet samtidigt som det inrymmer kontor för ledning och förvaltning. Byggnaden som är cirka 20 000 kvadratmeter beräknas stå färdig 2017 och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad.

Även studentbostäder är en fråga som är av betydelse för lärosätenas långsiktiga utveckling. Vi fortsätter att verka för att fler byggs, både i samverkansprojekt som Stockholm 6000+ och i vår egen fastighetsutveckling. Vi planerar in bostäder i eller i anslutning till campus och avyttrar eller arrenderar ut mark för att möjliggöra byggandet.

Vår investeringsportfölj är betydande - hittills under året har vi investerat 2 301 Mkr i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv.

Hållbarhetsfrågorna fortsätter att stå i fokus. Under sommaren och hösten har en rad satsningar påbörjats, bland annat ett stort energieffektiviseringsprojekt i Södra



VHC - Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum på Campus Ultuna i Uppsala
 Bild: Fotograf Åke E:son Lindman

huset vid Stockholms universitet. Investeringar i bland annat solceller och åtgärder i kyl- och värmesystem väntas ge energibesparingar på cirka 3 700 MWh per år vilket innebär en minskad energianvändning på 30-35%. Jag hade också glädjen att få klippa bandet till Europas största solcellsanläggning i sitt slag, 850 kvadratmeter med högeffektiva solpaneler som installeras på taket på Maskinteknikhuset på Lunds Tekniska Högskola. Denna satsning kunde ske tack vare nära samverkan med flera aktörer.

Vår försäljning av Campus Konradsberg i Stockholm, ett bestånd på 62 000 kvadratmeter, har nu också slutförts, med tillträde den 9 oktober.

Resultatet av fastighetsförvaltningen är fortsatt gott och utvecklas enligt plan. Hyresintäkterna har ökat med drygt 100

Mkr till 4 109 Mkr. Ökningen förklaras till övervägande del av driftsatta fastigheter men har dämpats något på grund av att fastighetsbeståndet i Sundsvall har avyttrats. Driftöverskottet ökade med 138 Mkr till 2 859 Mkr, både tack vare högre hyresintäkter och lägre driftkostnader. Periodens resultat efter skatt steg från 2 257 Mkr till 4 065 Mkr, vilket främst förklaras av en väsentlig ökning i vår bedömning av fastigheternas marknadsvärde.

Kerstin Lindberg Göransson
 Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 12 månader okt 2013- sept 2014	2013 Helår	2012 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 364	1 319	4 109	4 005	5 463	5 359	5 265
Driftöverskott, Mkr	990	957	2 859	2 721	3 644	3 506	3 588
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 813	48	3 043	491	2 784	232	-291
Resultat före skatt, Mkr	2 596	860	5 138	2 891	5 522	3 275	2 549
Vakansgrad, hyra %	1,4	1,0	1,2	1,0	1,1	0,9	1,0
Vakansgrad, area %	2,7	2,4	2,7	2,4	2,3	2,1	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	62 196	57 105	62 196	57 105	62 196	57 557	54 677
varav fastigheter under uppförande, Mkr	6 192	4 674	6 192	4 674	6 192	4 491	4 007
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,7	6,8	7,1
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,1	6,2	6,8
Driftöverskott kr/kvm	—	—	—	—	1 134	1 089	1 120
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	—	—	6,9	7,2	7,8
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	—	—	14,0	8,8	6,9
Soliditet, %	47,8	46,4	47,8	46,4	47,8	46,8	46,0
Räntetäckningsgrad, % *	664	659	660	648	657	647	558
Självfinansieringsgrad, %	121	210	106	124	113	124	93
Belåningsgrad, %	33,9	33,8	33,9	33,8	33,9	33,5	33,9

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Tredje kvartalet 2014

Hysesintäkterna under årets tredje kvartal uppgick till 1 364 Mkr (1 319). Förändringen är främst en följd av driftsättningar reducerat med effekter av avyttrade fastigheter. Kostnaderna för fastighetsförvaltningen låg på samma nivå och uppgick till 413 Mkr (413). Driftöverskottet har ökat med 33 Mkr till 990 Mkr.

Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 1 813 Mkr (48) och finansiellt netto har försämrats till -199 Mkr (-136) främst beroende av värdeförändringar på finansiella instrument. Tredje kvartalets resultat uppgick till 2 070 Mkr (684).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 4 109 Mkr (4 005). Intäkterna har ökat totalt till följd av driftsättningar och retroaktiv hyra. Samtidigt har de minskat främst på grund av fastighetsförsäljningar. Försäljningarna kommer att påverka hyresintäkterna negativt med drygt 100 Mkr på helårsbasis. Hysesintäkten per kvadratmeter ökar främst till följd av att nya driftsättningar innehåller större grad av specialiserade lokaler.

Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick per 2014-09-30 till drygt 3,2 miljoner kvm (3,2) uthyrningsbar area. 86 000 kvm (77 000) av arean var vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,7 procent (2,4). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör de endast 1,2 procent (1,0).

Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Nya kontrakt tecknas med en genomsnittlig löptid på 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,8 år (5,3 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är 10 år eller längre.

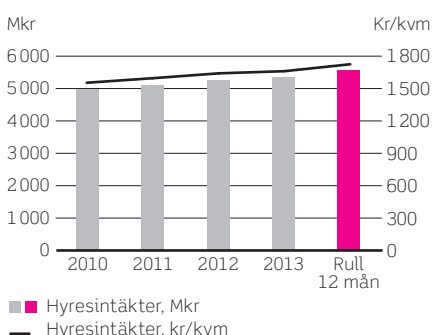
Den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor, är stabila och kreditvärdiga kunder och cirka 90 procent av intäkterna kommer från dem. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

Drift- och underhållskostnader

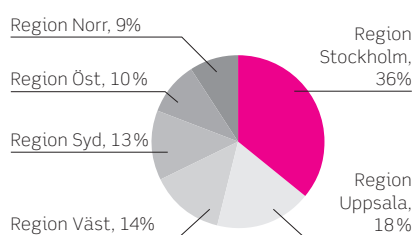
Driftkostnaderna för perioden uppgick till 593 Mkr (643). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 414 Mkr (450). Minskningen förklarar huvudsakligen av lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning på grund av en mild vinter.

Underhållskostnaderna uppgick till 398 Mkr (462) och uppgår därmed till en lägre nivå än 2013. Förebyggande underhåll och hyresgästanpassningar ökar något, medan underhåll i projekt minskat till 93 Mkr (143). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att successivt höja standarden i vårt fastighetsbestånd.

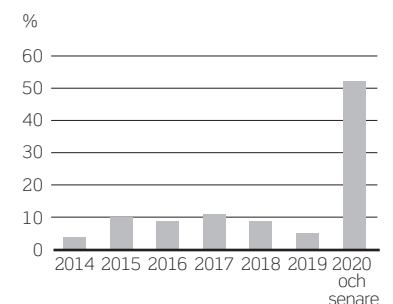
HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Utvecklingen på fastighetsmarknaden för Akademiska Hus

De fortsatt låga räntorna och den ökade tillgången på kapital på marknaden har under året lett till en ökad efterfrågan och transaktionsvolym på fastigheter jämfört med 2013. Fastighetsmarknadens fokus har under 2014 förskjutits något och investerarna har börjat bli mer riskbenägna i så motto att man idag även kan tänka sig att investera i fastigheter i sekundära lägen.

Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder en god risk-spridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader som universitets- och högskoleorter. De högkvalitativa fastigheterna möter en stark efterfrågan och ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och sämre tider. Majoriteten av Akademiska Hus hyresgäster påverkas endast i begränsad omfattning av tillfälliga fluktuationer i ekonomin.

Det totala antalet ungdomar i universitetsålder kommer att minska inom de närmaste åren även om söktrycket är fortsatt högt. Högskolesektorn kommer till och med 2016 att få ökade forskningsanslag, vilket gynnar de större lärosätena som har mest forskning. Samtidigt har minskade anslag till utbildning gjort att lärosätena tvingats anpassa volymen av program och kurser. Under 2013 minskade utbildningsutbudet med två procent. Minskningen medför även en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

Lärosätena uppgraderar sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också för ökad attraktion, vilket återspeglas i Akademiska Hus mycket omfattande projektportfölj. Akademiska Hus kontinuerliga satsning på nyproduktion och framförallt underhåll och modernisering av befintliga fastigheter görs för att säkerställa fortsatt attraktiva och ändamålsenliga lokaler för hyresgästerna. Samtidigt blir campusområdena mer attraktiva när vi breddar användningen av dem genom att vi planerar och öppnar för sådana faciliteter där vi själva inte är huvudaktörer, som exempelvis studentbostäder. De flesta av Akademiska Hus campusområden ligger i attraktiva lägen på attraktiva orter och Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 62 196 Mkr jämfört med 57 557 Mkr vid årsskiftet. I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 6 192 Mkr (4 491). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde vilket har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Metoden som används, finns utförligt beskriven i Årsredovisningen 2013. Den orealiserade värdeförändringen i beståndet uppgår till 3 039 Mkr (639). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 16 992 kr (16 188) exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under tredje kvartalet sänkts ytterligare med mellan 0,05 och 1,1 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Förändring har gjorts för samtliga värdeindex och har resulterat i en orealiserad positiv värdeförändring om 1 730 Mkr. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2014 uppgått till 2 803 Mkr.

I genomsnitt uppgår direktavkastningskravet till 6,0 procent (6,4) och kalkylräntan till 8,2 procent (8,5). Extern avstämning har företagits med DTZ, NAI Svefa och Leimdörfers avseende direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsvariabler. Förutom finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori.

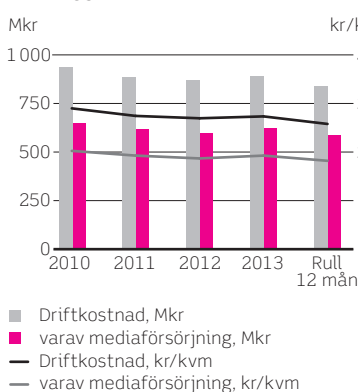
Den resultatpåverkande realiserade och orealiserade marknadsvärdeförändringen för perioden är positiv och uppgår till 3 043 Mkr (491). Försäljningarna av fastighetsbeståndet i Kiruna, Sundsvall samt Forum i Kista under första halvåret, har netto endast medfört en mindre positiv realiserad värdeförändring.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

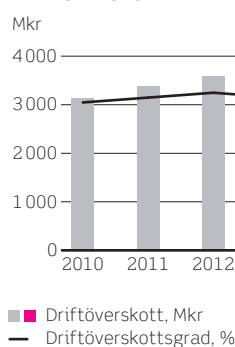
	2014-01-01- 2014-09-30	2013-01-01- 2013-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	57 557	54 677
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 202	2 750
+ Förvärv	99	4
+ Aktiverade ränteutgifter	98	136
- Försäljningar	-799	-375
+ Värdeförändring, orealiserad	3 039	365
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	2 803	105
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-165	162
varav aktiverade ränteutgifter	-98	-136
varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera	499	234
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	62 196	57 557

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2013.

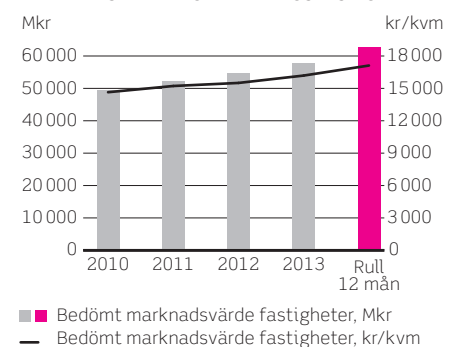
DRIFTKOSTNADER



DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 22 734 Mkr varav 6 192 Mkr redan är upparbetat. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande drygt 3 miljarder kronor. 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 Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2013.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2014-09-30	2013-12-31
Beslutade projekt	12 212	12 377
varav redan upparbetat i pågående projekt	-6 192	-4 491
KVAR ATT INVESTERA I BESLUTADE PROJEKT	6 020	7 886
Planerade projekt	10 522	8 821
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	16 542	16 707
Idéprojekt	3 579	4 365
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	20 121	21 072

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 502 Mkr (1 695). Under andra kvartalet avyttrades fastigheten Forum i Kista och hela fastighetsbeståndet i Sundsvall. Försäljningssumman uppgick till 747 Mkr. Campus Konradsberg i Stockholm har avyttrats för 2 miljarder kronor med tillträde under fjärde kvartalet.

FINANSIERING

Tillväxtutsikterna i världsekonomin tenderar för närvarande att bli alltmer divergerande; vi ser i dag en betydligt starkare utveckling i USA, Storbritannien och Kina än i Euroområdet. Det ekonomiska skeendet präglas fortfarande av efterdyningarna av den finansiella krisen. Dessförinnan har ekonomierna uppvisat relativt tydliga cykliska konjunkturmönster men numera är mönstret betydligt mera diffust. I syfte att understödja tillväxt har den globala penningpolitiken varit extraordinärt stimulerande under snart sex år. Centralbankerna har, utöver låga styrräntor, expanderat sina balansräkningar och därmed tillfört likviditet i de finansiella

systemen. Den rådande lågräntemiljön har genererat ett ökat finansiellt risktagande som påverkat såväl aktiemarknad som fastighetsmarknad. Trots ränteläget har investeringsviljan ännu inte återhämtat sig, vilket sannolikt beror på osäkerhet om framtiden, överkapacitet och avkastningskrav som ännu inte anpassats till lågräntemiljön.

Den extraordinärt låga penningpolitiken i Europa, och även i Sverige, förväntas bestå eftersom centralbankerna nu söker förhindra att rådande avsaknad av inflation blir permanent. Finansiella marknader möter stora utmaningar där den traditionella penningpolitiken nått vägs ände.

Det låga ränteläget är gynnsamt för Akademiska Hus då finansieringskostnaden (exklusive värdeförändringar i derivat) kan begränsas om än med viss fördröjning, vilket förklaras av skuldportföljens räntebindning. Kostnadsbesparande är även att endast kortfristig refinansiering skett hittills under året. Detta har möjliggjorts tack vare de fastighetsförsäljningar som genomförts. Under fjärde kvartalet inkommer ytterligare totalt 2,2 miljarder kronor i köpeskilling för Campus Konradsberg och Forum i Kista.

Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår enligt nedanstående tabell.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	MSEK	Räntebindning, år, sep 2014	Räntebindning, år, dec 2013	Kapitalbindning, år, sep 2014	Kapitalbindning, år, dec 2013
Lång portfölj	3 155	25,8	26,5	25,8	26,5
Grundportfölj	16 100	2,9	3,4	2,3	2,9
Total portfölj		7,1	7,5	6,1	6,8

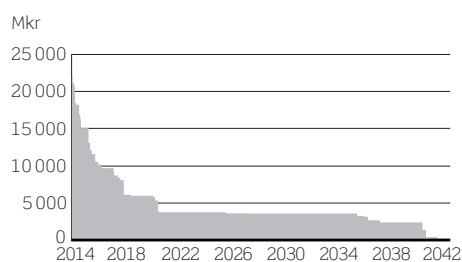
Finansnetto

Finansnettot uppgick till -725 Mkr (-274) där (-415) Mkr (44) beror på värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Större delen av värdeförändringarna är realiserade. Detta motsvarar en räntekostnad på 5,0 procent (2,4) under perioden och är en effekt av sjunkande marknadsräntor. Värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 2,6 procentenheter (-0,3). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettot kassaflödespåverkan, uppgick till 660 procent (648).

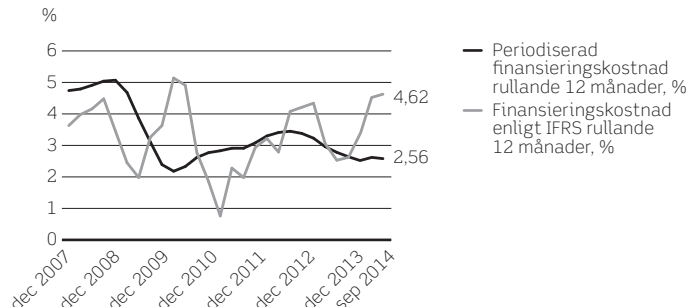
FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2014-01-01-2014-09-30	2013-01-01-2013-09-30	2013-01-01-2013-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	2,04	2,24	2,24
Räntenetto ränteswappar, %	0,39	0,42	0,39
FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,43	2,66	2,63
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,57	-0,30	-0,01
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	5,00	2,36	2,62

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



Resultateffekter finansiella derivatinstrument

Räntederivat ingås företrädesvis i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta säkras under hela löptiden genom valutaränteswappar. De orealiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Dessa ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och förändringar påverkar resultatet. Stora variationer i marknadsvärden mellan rapportperioderna kan medföra stora förändringar i redovisat resultat. Värdeförändringarna utgörs huvudsakligen av valutakursförändringar som uppkommer till följd av olika värderingspraxis dels för säkringstransaktioner som ingåtts, i form av valutaränteswappar, dels för värdet i obligationerna i utländsk valuta. Ingen reell valutärisk föreligger och värdeförändringarna kommer att vara eliminerade vid respektive förfallotidpunkt.

Jämförelse av nuvarande finansieringskostnad med tidigare beräkningsgrunder

I diagrammet på föregående sida redovisas en jämförelse mellan den finansieringskostnad som redovisas enligt resultaträkningen (IFRS) och en beräkning där de finansiella derivatinstrumentens resultatpåverkan periodiseras över instrumentens underliggande löptid. Jämförelsen är beräknad till årseffektiva räntesatser. Denna räntesats är mer i överensstämmelse med den kassaflödesmässiga påverkan från finansiella transaktioner.

RISKHANTERING

Akademiska Hus fastighetsportfölj har en strategisk risk. Campusområdena har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella för andra syften. För att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen sker köp och försäljningar av fastigheter.

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 affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen.

Ett revisionsutskott bistår styrelsen bland annat i frågor rörande ekonomisk risk, rapportering och kontroll samt fastighetsvärdering. Därutöver finns ett finansutskott som närmare följer och bereder hanteringen av de finansiella riskerna.

Avseende värdeförändringar innebär redovisning enligt IFRS att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och att värdeförändringar påverkar resultaträkningen. Fastigheternas värde bestäms dels av generella marknadsfaktorer såsom riskpremier samt utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och dels av specifika förändringar i fastigheterna.

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 10 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,8 år. Hyror från statliga kunder utgör cirka 90 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk. Vakanserna är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga. Specialbyggnader för forskning och utveckling har ofta kontraktstider på 10 år eller mer som återbetalar hela investeringen och där möjligheterna till kontraktsförnyelse bedöms som höga. I övrigt eftersträvas generella lokaler som enkelt kan ställas om för alternativ användning.

Cirka hälften av kostnaderna för mediaförsörjning vidaredebiteras till hyresgästerna. Elanvändningen prissäkras och inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool. Fastighetsbeståndet är väl underhållet och underhållsplanering sker för varje enskild byggnad.

Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, företagets förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. I planen för hantering av finansiella risker återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat.

För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2013.

EKONOMISKA MÅL

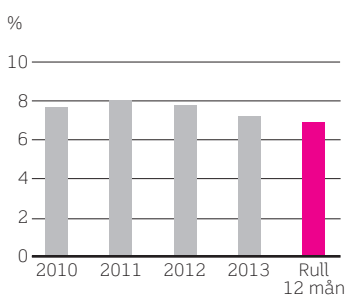
Ägarens ekonomiska mål, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, är följande:

- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 15).
- Utdelningen 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.

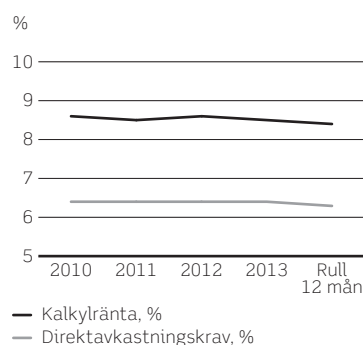
HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 9 oktober 2014 tillträdde köparen Campus Konradsberg i Stockholm och erlade köpeskillingen om cirka 2 miljarder kronor.

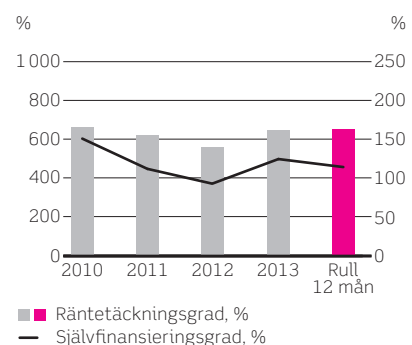
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 12 månader okt 2013- sept 2014	2013 Helår
Hysesintäkter	1 364	1 319	4 109	4 005	5 463	5 359
Övriga förvaltningsintäkter	39	51	132	159	202	229
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 403	1 370	4 241	4 164	5 665	5 588
Driftkostnader	-161	-173	-593	-643	-839	-889
Underhållskostnader	-141	-184	-398	-462	-604	-668
Fastighetsadministration	-67	-57	-240	-204	-308	-272
Övriga förvaltningskostnader	-44	1	-151	-134	-270	-253
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-413	-413	-1 382	-1 443	-2 021	-2 082
DRIFTÖVERSKOTT	990	957	2 859	2 721	3 644	3 506
Värdoförändringar fastigheter, positiva	1 600	434	3 525	1 879	3 538	1 892
Värdoförändringar fastigheter, negativa	213	-386	-482	-1 388	-754	-1 660
Summa värdoförändringar fastigheter	1 813	48	3 043	491	2 784	232
Centrala administrationskostnader	-8	-9	-39	-47	-65	-73
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	2 795	996	5 863	3 165	6 363	3 665
Finansiellt netto	-199	-136	-725	-274	-841	-390
RESULTAT FÖRE SKATT	2 596	860	5 138	2 891	5 522	3 275
Skatt	-526	-176	-1 073	-634	-1 146	-707
PERIODENS RESULTAT	2 070	684	4 065	2 257	4 376	2 568
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 070	684	4 065	2 257	4 376	2 568
RESULTAT PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	970	320	1 904	1 057	2 050	1 203
Resultat per aktie efter utspädning, kr	970	320	1 904	1 057	2 050	1 203
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 12 månader okt 2013- sept 2014	2013 Helår
Periodens resultat	2 070	684	4 065	2 257	4 376	2 568
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	14	60	45	48	4	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	-9	-10	-6	-1	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-16	—	-21	—	-21
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	97	97
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	-21	-21
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	11	35	35	21	79	65
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 081	719	4 100	2 278	4 455	2 633
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 081	719	4 100	2 278	4 455	2 633

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	62 196	57 105	57 557
Inventarier och installationer	15	18	18
Summa materiella anläggningstillgångar	62 211	57 123	57 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 194	1 162	1 293
Andra långfristiga fordringar	414	421	386
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 608	1 583	1 679
Summa anläggningstillgångar	63 819	58 706	59 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	609	280	331
Övriga kortfristiga fordringar	1 356	850	1 068
Summa kortfristiga fordringar	1 965	1 130	1 399
Likvida medel	1 886	3 172	2 689
Summa likvida medel	1 886	3 172	2 689
Summa omsättningstillgångar	3 851	4 302	4 088
SUMMA TILLGÅNGAR	67 670	63 008	63 342
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32 340	29 259	29 614
Skulder			
Långfristiga skulder			
Lån	16 129	17 217	17 503
Derivatinstrument	566	223	323
Uppskjuten skatt	7 822	6 888	7 009
Övriga långfristiga skulder	353	435	337
Summa långfristiga skulder	24 870	24 763	25 172
Kortfristiga skulder			
Lån	6 473	5 637	4 672
Derivatinstrument	80	76	50
Övriga kortfristiga skulder	3 907	3 273	3 834
Summa kortfristiga skulder	10 460	8 986	8 556
Summa skulder	35 330	33 749	33 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 670	63 008	63 342
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	245	102	133
Eventualförpliktelser	4	3	4

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2013-01-01	2 135	2 135	-34	-4	24 104	28 336
Utdelning	—	—	—	—	-1 355	-1 355
Summa totalresultat, jan-sept 2013	—	—	21	—	2 257	2 278
EGET KAPITAL 2013-09-30	2 135	2 135	-13	-4	25 006	29 259
Summa totalresultat, okt-dec 2013	—	—	-32	76	311	355
EGET KAPITAL 2013-12-31	2 135	2 135	-45	72	25 317	29 614
Utdelning	—	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet ¹⁾	-1 000	—	—	—	1 000	0
Fondemission ¹⁾	1 000	—	—	—	-1 000	0
Summa totalresultat, jan-sept 2014	—	—	35	—	4 065	4 100
EGET KAPITAL 2014-09-30	2 135	2 135	-10	72	28 008	32 340

1) Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderbolagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fond att användas av bolagsstämman. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	5 138	2 891	3 275
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 955	-596	-400
Betalad skatt	-588	-184	115
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 595	2 111	2 990
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-233	20	-209
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	339	277	279
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 701	2 408	3 060
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 301	-2 070	-2 754
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	803	228	243
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-2	-4
Minskning av långfristiga fordringar	5	49	56
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 495	-1 795	-2 459
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	365	667	196
Utbetalad utdelning	-1 374	-1 355	-1 355
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 009	-688	-1 159
PERIODENS KASSAFLÖDE	-803	-75	-558
Likvida medel vid årets ingång	2 689	3 247	3 247
Likvida medel vid periodens slut	1 886	3 172	2 689

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2014-01-01 - 2014-09-30, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	556	601	414	763	1 508	398	4 240	1	4 241
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-191	-185	-116	-200	-412	-170	-1 274	-108	-1 382
DRIFTÖVERSKOTT	365	416	298	563	1 096	228	2 966	-107	2 859
Värdförändringar fastigheter									3 043
Centrala administrationskostnader									-39
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									5 863
Resultat från finansiella poster (netto)									-725
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									5 138
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 825	7 343	4 901	11 988	26 017	4 122	62 196	—	62 196
varav investeringar	446	114	7	476	1 180	78	2 301	—	2 301
INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01 - 2013-09-30, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	565	615	403	700	1 483	399	4 165	-1	4 164
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-235	-217	-110	-220	-431	-145	-1 358	-85	-1 443
DRIFTÖVERSKOTT	330	398	293	480	1 052	254	2 807	-86	2 721
Värdförändringar fastigheter									491
Centrala administrationskostnader									-47
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									3 165
Resultat från finansiella poster (netto)									-274
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									2 891
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	6 936	6 944	4 590	10 902	23 644	4 089	57 105	-	57 105
varav investeringar	296	76	59	824	792	23	2 070	2	2 072
INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01 - 2013-12-31	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	755	818	544	936	2 001	535	5 589	-1	5 588
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-438	-297	-149	-332	-627	-239	-2 082	—	-2 082
DRIFTÖVERSKOTT	317	521	395	604	1 374	296	3 507	-1	3 506
Värdförändringar fastigheter									232
Centrala administrationskostnader									-73
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									3 665
Resultat från finansiella poster (netto)									-390
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									3 275
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 094	6 955	4 648	11 050	23 633	4 177	57 557	—	57 557
varav investeringar	489	117	65	1 053	988	42	2 754	—	2 754

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 Helår
Hysesintäkter	1 364	1 346	4 109	4 032	5 359
Övriga förvaltningsintäkter	122	207	526	383	472
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 486	1 553	4 635	4 415	5 831
Driftkostnader	-161	-190	-594	-658	-908
Underhållskostnader	-142	-184	-401	-462	-668
Fastighetsadministration	-64	-58	-232	-197	-260
Övriga förvaltningskostnader	-51	-320	-186	-439	-419
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-418	-752	-1 413	-1 756	-2 255
DRIFTÖVERSKOTT	1 068	801	3 222	2 659	3 576
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-323	-279	-945	-914	-1 277
DRIFTÖVERSKOTT EFTER AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	745	522	2 277	1 745	2 299
Centrala administrationskostnader	-8	-9	-39	-47	-73
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	737	513	2 238	1 698	2 226
Finansiellt netto	-235	-186	-822	-368	-527
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	502	327	1 416	1 330	1 699
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-203
RESULTAT FÖRE SKATT	502	327	1 416	1 330	1 496
Skatt	-127	-81	-255	-311	-315
PERIODENS RESULTAT	375	246	1 161	1 019	1 181
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 Helår
Periodens resultat	375	246	1 161	1 019	1 181
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	14	60	45	48	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	-9	-10	-6	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-16	—	-21	-21
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	11	35	35	21	-11
PERIODENS TOTALRESULTAT	386	281	1 196	1 040	1 170
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr	181	132	560	487	548
Resultat per aktie efter utspädning, kr	181	132	560	487	548
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	32 936	30 347	30 735
Inventarier och installationer	15	18	18
Summa materiella anläggningstillgångar	32 951	30 365	30 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 194	1 726	1 293
Övriga långfristiga fordringar	414	447	386
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 609	2 174	1 680
Summa anläggningstillgångar	34 560	32 539	32 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	609	—	331
Andra kortfristiga fordringar	1 356	950	1 072
Summa kortfristiga fordringar	1 965	950	1 403
Kassa och bank	1 886	3 172	2 689
Summa kassa och bank	1 886	3 172	2 689
Summa omsättningstillgångar	3 851	4 122	4 092
SUMMA TILLGÅNGAR	38 411	36 661	36 525
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	6 880	5 929	6 058
Obeskattade reserver	3 450	3 246	3 450
Långfristiga skulder			
Lån	16 129	19 031	17 503
Derivatinstrument	566	618	323
Uppskjuten skatt	641	376	363
Övriga långfristiga skulder	283	271	272
Summa långfristiga skulder	17 619	20 296	18 461
Kortfristiga skulder			
Lån	6 473	4 600	4 672
Derivatinstrument	80	—	50
Övriga kortfristiga skulder	3 909	2 590	3 834
Summa kortfristiga skulder	10 462	7 190	8 556
Summa skulder	28 081	27 486	27 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 411	36 661	36 525
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	245	102	133
Ansvarsförbindelser	4	3	4

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Huskoncernen, som ägs av svenska staten till 100 procent. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning under perioden uppgick till 4 635 Mkr (4 415). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 238 Mkr (1 698) och det finansiella nettot -822 Mkr (-368). Resultat efter finansiella poster blev 1 416 Mkr (1 330).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (2) och i fastigheter till 2 301 Mkr (2 070).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 880 Mkr mot vid årsskiftet 6 058 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell 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.

IFRS 7 Upplýsingar om finansiella instrument

Akademiska Hus har inte nettoredovisat några finansiella tillgångar och finansiella skulder i balansräkningen, då kvittningsrätt inte föreligger.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Koncernens finansiella instrument värderas till verkligt värde och ingår i allt väsentligt i nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Nivå 1 avser

när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på en aktiv marknad. I nivå 2 fastställs verkligt värde utifrån annan information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när fastställt verkligt värde till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

Nya redovisningsprinciper 2014

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har hittills trätt i kraft 2014:

- IFRS 10 Koncernredovisning
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang
- IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag
- Ändringar i IAS 27 Separata finansiella rapporter
- Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures
- Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument, Klassificering
- Ändringar i IAS 36 Nedskrivningar
- Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering
- IFRIC 21 Levies

De nya/ändrade standarderna och tolkningarna har inte haft någon väsentlig effekt på Akademiska Hus finansiella ställning, resultat eller upplýsingar.

Övriga IFRS förändringar

Några andra nya eller reviderade IFRS:er samt tolkningsuttalanden från IFRIC utöver ovan angivna har inte tillämpats eller har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderföretagets finansiella ställning, resultat eller upplýsingar.

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

Göteborg den 28 oktober 2014

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsagarledamot

Anders Larsson
Arbetsagarledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Revisorsrapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1995:1554)

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Akademiska Hus AB per den 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig

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

Slutsats

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

Stockholm den 28 oktober 2014

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

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

Avkastning på operativt kapital

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

Driftkostnader

Driftkostnader är åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

Fastighetsadministration

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

Finansieringskostnad enligt IFRS

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

Hyresintäkter

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettoinvesteringar

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

Operativt kapital

Eget kapital plus räntebärande nettolåneskuld.

Periodiserad finansieringskostnad

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

Räntebärande nettolåneskuld

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

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Självfinansieringsgrad

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

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Underhållskostnader

Underhållskostnader är alla tekniska, administrativa och ledningens åtgärder under en enhets livstid avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Underhållskostnader delas upp i avhjälpande respektive förebyggande underhåll.

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.

KONTAKTPERSONER

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: +46 31 63 24 60
e-post: kerstin.lindberggoransson@akademiskahus.se

Jonas Ragnarsson, CFO
telefon: +46 31 63 24 81
e-post: jonas.ragnarsson@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

11 februari 2015 Bokslutsrapport 2014
16 mars 2015 Årsredovisning 2014
28 april 2015 Årsstämma
28 april 2015 Delårsrapport januari-mars 2015

ADRESS HUVUDKONTOR

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



AKADEMISKA HUS