

# Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2016

”Vi bidrar till  
Kunskaps-  
sverige”

På Campus Ultuna i Uppsala installerar Akademiska Hus vår till ytan största solcellsanläggning. Satsningen är ett led i arbetet för ett hållbart campus som vi och Sveriges lantbruksuniversitet gemensamt driver.

BILDRETTIGHETSINNEHÅVARE: AKADEMISKA HUS

## Vi utvecklar, bygger och förvaltar för ett klokare Sverige

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva och hållbara kunskapsmiljöer. Vi tar helhetsansvar för utvecklingen av campusområden vid högskolor och universitet, där studentbostäder spelar en viktig roll.

### PERIODEN JANUARI–JUNI

- Hyresintäkterna uppgick till 2 740 Mkr (2 722). Ökningen är i huvudsak hänförlig till driftsättningar.
- Driftöverskottet uppgick till 1 905 Mkr (1 893), vilket är en ökning med 12 Mkr, huvudsakligen hänförligt till intäkterna.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 2 058 Mkr (1 116).
- Finansiellt netto för delårsperioden uppgick till –421 Mkr (–96). I finansiellt netto ingår värdeförändringar i finansiella derivatinstrument med –268 Mkr (66), varav –170 Mkr (123) är orealiserade.
- Resultatet före skatt för delårsperioden uppgick till 3 504 Mkr (2 880) och periodens resultat blev 2 737 Mkr (2 246). Ökningen är hänförlig till de positiva värdeförändringarna i fastigheterna.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under delårsperioden till 1 237 Mkr (1 284).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,0 procent (6,6) för rullande 12 månader. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet är i princip oförändrat.

- Avkastning på operativt kapital uppgick till 6,5 procent (7,0) för rullande 12 månader.
- Soliditeten vid delårsperiodens utgång uppgick till 39,7 procent (47,7).

### ANDRA KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 358 Mkr (1 381), en minskning med 23 Mkr huvudsakligen hänförlig till engångsintäkter om 38 Mkr under andra kvartalet 2015.
- Driftöverskottet minskade med 24 Mkr till 958 Mkr (982) som en följd av minskade intäkter.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 750 Mkr (575) motsvarande 2,6 procent (0,9) av värdet på fastigheterna.
- Finansiellt netto för rapportperioden uppgick till –175 Mkr (128). Värdeförändringar i finansiella derivatinstrument uppgick till –104 Mkr (197).

# Albano - vetenskapligt nav med fokus på hållbarhet

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON  
KOMMENTERAR:

I maj tog vi ett av våra största investeringsbeslut, 2,9 miljarder kronor, för den första etappen av campus Albano. Området ska bli ett vetenskapligt nav som knyter ihop universitetshuvudstaden Stockholm och bildar ett hållbart campus med utbildnings- och forskningsmiljöer för över 15 000 studenter och forskare. Här byggs också cirka 1 000 studentbostäder och lokaler för kommersiell service. Planerad första inflyttning för både lokaler och bostäder är år 2020.

Albano är ett unikt byggprojekt där hållbarhet i alla aspekter varit en central del i planeringen. Värdet för Stockholm som studentstad kommer att bli högt och glädjande nog utsågs också projektet till "Stockholms studentvän 2016" av Stockholms studentkårers centralorganisation. En del av motiveringen var att planprocessen varit genomtänkt och inkluderande.

I Umeå marina forskningscentrum har en solcellsanläggning driftsatts som den sista pusselbiten i ett energisparprojekt där de sammantagna åtgärderna nu resulterar i att energianvändningen reduceras med hela 80 procent och en miljövänlig energiförsörjning är säkrad i åtminstone 30 år framöver. Även på Campus Ultuna har vi installerat solceller, vår största anläggning hittills, med en beräknad produktion av 170 000 kWh per år. Satsningen är ett led i det strategiska arbetet för ett hållbart campus som Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, gemensamt driver.

Vår byggprojektportfölj är fortsatt stor och uppgår till cirka 17 miljarder kronor vid halvårsskiftet. En spännande investering om 320 Mkr som beslutats under perioden är "Framtidens laboratorium" för Karolinska Institutet på Campus Flemingsberg som ska stå klart för inflyttning under 2018. Idén är att skapa nya forskningsmiljöer som styrs av forskarnas gemensamma intressen, oavsett institutionstillhörighet. Laboratoriet kommer att vara temaindelat och dessutom kommer forskarna kunna dra fördel av den gemensamma tillgången av dyrbara laborato-



Akademiska Hus investerar 2,9 miljarder kronor i den fortsatta utvecklingen av campus Albano. I takt med att Stockholms universitet och KTH växer behövs nya lokaler på både kort och lång sikt där universiteten kan verka och samverka med varandra och det omgivande samhället.

rietrustning. Vi har också tagit det första spadtaget till ett nytt Medicinskt Biologiskt Centrum (MBC) vid Umeå universitet. När campus äldsta byggnad, Biologihuset från 1961, nu både byggs om och byggs till kan den medicinska fakulteten samlokalisera en del av den medicinska spetsforskningen under ett och samma tak.

Studentbostäder är fortsatt en av de viktigaste frågorna för oss, lärosätena och studenterna. Detta var därför temat för det seminarium vi höll i samband med vår årsstämma. Frågan för dagen var "Attraktiva campus och fler bostäder för studenter och forskare – vilken roll kan Akademiska Hus spela?" och fokuserade på studentbostadsfrågan ur perspektiv som handlade om internationalisering och mottagande av nya studenter och forskare. Ministern för högre utbildning och forskning, Helene Hellmark Knutsson, var en av dem som diskuterade med oss och med företrädare för lärosäten och studentorganisationer hur vi tillsammans kan finna lösningar inom detta viktiga område. Det blev ett spännande kunskapsutbyte som gav nya perspektiv inför framtiden.

Nyligen slog Högsta förvaltningsdomstolen fast att Akademiska Hus är att betrakta som en upphandlande myndighet

som omfattas av lagen om offentlig upphandling (LOU). Domen innebär att våra anskaffningar ska upphandlas enligt LOU, ett besked som vi välkomnar eftersom det ger oss efterlängtd klarhet i frågan som väcktes 2011. Vi arbetar kontinuerligt med vår inköpsprocess för att säkra högkvalitativa upphandlingar och övergången till det nya regelverket kommer därför att gå smidigt.

Driftöverskottet för andra kvartalet uppgår till 958 Mkr vilket är en minskning med 24 Mkr jämfört med samma period föregående år och är hänförligt till minskade intäkter. De positiva värdeförändringarna för fastigheterna är betydande och uppgår till 1 750 Mkr att jämföra med 575 Mkr för andra kvartalet 2015. Resultat efter skatt för rapportperioden har ökat med 680 Mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av de positiva värdeförändringarna.

Kerstin Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2016 april- juni	2015 april- juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 2015- juni 2016	2015 helår	2014 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 400	1 423	2 830	2 815	5 661	5 646	5 630
Driftöverskott, Mkr	958	982	1 905	1 893	3 752	3 740	3 717
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 750	575	2 058	1 116	3 597	2 655	3 529
Resultat före skatt, Mkr	2 513	1 669	3 504	2 880	6 765	6 141	6 261
Vakansgrad, hyra %	1,0	1,1	0,9	1,1	1,2	1,1	1,2
Vakansgrad, area %	3,6	3,7	3,6	3,7	3,8	3,8	3,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	69 852	63 809	69 852	63 809	69 852	66 575	61 437
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 508	4 870	4 508	4 870	4 508	3 484	5 407
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,0	6,4	6,8
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	5,6	5,8	6,2
Driftöverskott kr/kvm	—	—	—	—	1 179	1 174	1 160
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	—	—	6,5	6,9	7,3
Avkastning på eget kapital, %	—	—	—	—	16,0	15	15,5
Soliditet, %	39,7	47,7	39,7	47,7	39,7	40,7	48,0
Räntetäckningsgrad, % <sup>1</sup>	730	861	741	746	738	743	671
Belåningsgrad, %	38,8	31,2	38,8	31,2	38,8	36,6	30,7

1) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

## KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

## Andra kvartalet

Hyresintäkterna under årets andra kvartal uppgick till 1 358 Mkr (1 381), vilket är en minskning med 23 Mkr huvudsakligen hänförlig till hyresgästanpassningar av engångskaraktär om 38 Mkr under andra kvartalet 2015. Driftkostnaderna har också minskat något och uppgick till 170 Mkr (180) och underhållskostnaderna har minskat med 16 Mkr till 124 Mkr. Fastighetsadministrationen är näst intill oförändrad och uppgick till 76 Mkr (80). Övriga förvaltningskostnader har ökat med 31 Mkr och uppgick till 72 Mkr, vilka avser exploateringskostnader i samband med markavyttringar. Driftöverskottet har minskat med 24 Mkr till 958 Mkr. Minskningen förklaras av lägre intäkter, då förvaltningskostnaderna sammantaget är oförändrade. Värdeförändringarna i fastigheter uppgick till 1 750 Mkr (575) och beror på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt

omförhandlade hyreskontrakt. Finansnettot har försämrats med -303 Mkr till -175 Mkr. Värdeförändringarna förklaras av fortsatt sjunkande marknadsräntor och flackare avkastningskurvor. Andra kvartalets resultat före skatt uppgick till 2 513 Mkr (1 669). Ökningen är främst hänförlig till värdeförändringar i fastigheterna.

## Första halvåret

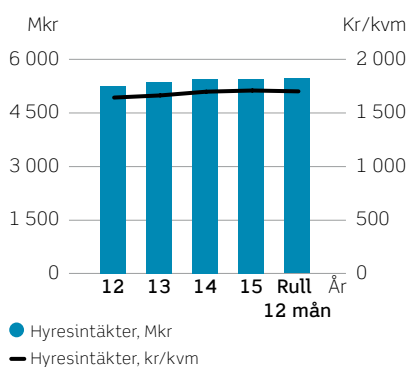
## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 740 Mkr (2 722) vilket är en ökning om 18 Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till driftsättningar. De driftsättningar som har haft störst påverkan på intäkterna är Ulls Hus i Uppsala, Malmö högskola och Arrhenius vid Stockholms universitet.

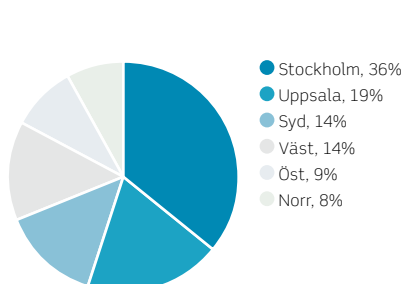
## Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet vid andra kvartalets utgång 2016 uppgick till

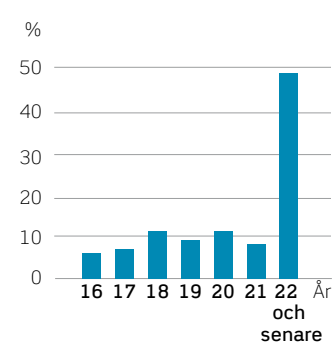
## HYRESINTÄKTER



## HYRESINTÄKTER PER REGION



## HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



3,23 miljoner kvm (3,19) uthyrningsbar area. Av den totala uthyrningsbara ytan var 116 000 kvm (118 000) vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,6 procent (3,7). Jämfört med årsskiftet är vakansgraden i allt väsentligt oförändrad. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 26,3 Mkr (29,6) eller endast 0,9 procent (1,1). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum (KC) nästan tomställts efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen för KC uppgår till cirka 30 000 kvm.

#### Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (5,9). För de komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor, står för cirka 90 procent av de totala hyresintäkterna. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

#### Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för delårsperioden uppgick till 403 Mkr (411), vilket motsvarar 239 kr/kvm (246) beräknat på rullande 12 månader. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 279 Mkr (284) och motsvarar 161 kr/kvm (171). Minskningen i kronor per kvadratmeter förklaras av att den i stort oförändrade kostnaden fördelas på större förvaltningsyta och av vårt systematiska arbete med energieffektivisering.

Underhållskostnaderna uppgick till 255 Mkr (225). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till underhållsinsatser vid biblioteket på Frescati i region Stockholm. Kostnaden uppgår till 203 kr/kvm (191) beräknat på rullande 12 månader. Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla standarden i vårt fastighetsbestånd.

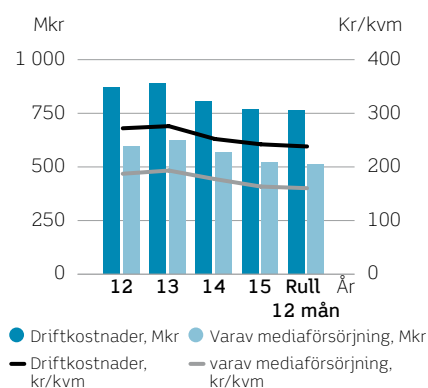
#### Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för delårsperioden till 144 Mkr (188). Minskningen är hänförlig till att vi föregående år beslutade medfinansiera 40 Mkr för en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden. Projektet genomförs tillsammans med bland andra Stockholms stad och Solna stad under de närmaste fem åren.

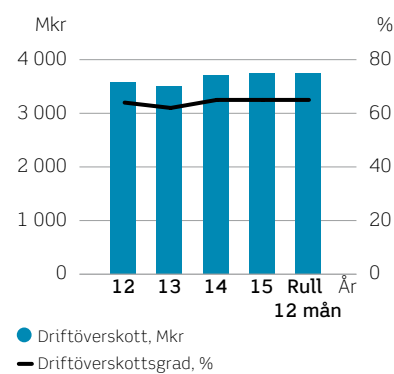
#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2016-06-30 Koncern	2015-06-30 Koncern	2015-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	66 575	61 437	61 437
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 237	1 284	2 497
+ Förvärv	—	—	2
+ Aktiverade ränteutgifter	40	70	108
- Försäljningar	-26	-18	-33
+/- Värdeförändring, orealiserad, för kvarvarande fastigheter	2 026	1 036	2 564
varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 089	674	1 245
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-94	49	256
varav aktiverade ränteutgifter	-40	-70	-108
varav övrig värdeförändring (förändrade kassaflöden för pågående projekt, omförhandlade hyror)	1 071	383	1 171
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>69 852</b>	<b>63 809</b>	<b>66 575</b>

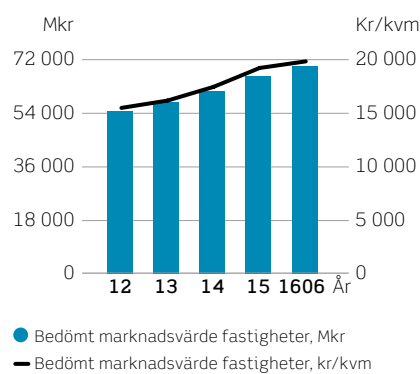
#### DRIFTKOSTNADER



#### DRIFTÖVERSKOTT



#### MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



case

## Göteborgs elbusslinje firar ett framgångsrikt första år

Efter ett år med eldriven busstrafik på linje 55 i Göteborg står det klart att förväntningarna infriats med marginal. Bussar och hållplatser får höga betyg från både resenärer och förare, och antalet genomförda resor är nu uppe i cirka 1,2 miljoner. Den tysta och utsläppsfria busslinjen är en av världens modernaste och Akademiska Hus är en av projektets samarbetspartners. Engagemanget är ett led i vårt uppdrag att stärka Sverige som kunskapsnation, vilket vi här gör genom att främja hållbara kommunikationer till och från campusområdena Chalmers Johanneberg och Chalmers Lindholmen.

BILDÄTTGIFTSINNEHÅVARE: VOLVO BUSES

### Övriga förvaltningskostnader

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 25 Mkr under första halvåret jämfört med samma period föregående år, detta till följd av mindre fastighets- och markavyttringar.

### Värdeförändringar fastigheter

Delårsperiodens värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 2 058 Mkr (1 116), inklusive värdeförändringar för periodens sålda fastigheter om 32 Mkr (80). Värdeförändringarna är en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt.

### Soliditet

Akademiska Hus-koncernens soliditet uppgår vid delårsperiodens slut till 39,7 procent (47,7). Minskningen beror på en anpassning av Akademiska Hus kapitalstruktur till ägarens mål (soliditet mellan 30 och 40 procent).

Den 19 oktober 2015 höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma, då beslut togs att lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren svenska staten. Efterutdelningen betalades ut vid flera tillfällen, varav 4 500 Mkr under 2015. Resterande 2 000 Mkr utbetalades den 1 april 2016.

### FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt hög och fastigheter utgör attraktiva investeringsobjekt för både svenska och utländska köpare. När alternativa tillgångsslag ger låg riskjusterad avkastning och gapet mellan yelden och finansieringskostnaderna vid sjunkande låneräntor ökar, skapas goda förutsättningar för affärer. Transaktionsvolymen ackumulerat per 30 juni uppgick till cirka 86 miljarder kronor vilket är långt över normala nivåer.

Olika typer av fastigheter attraherar olika köpare. Större handelsfastigheter och innerstädernas primekontor attraherar främst utländska investerare medan bostadsfastigheter i huvudsak attraherar svenska investerare. Marknaden för samhällsfastigheter domineras av svenska fastighetsbolag och institutioner och ses

som en lågriskinvestering på grund av den låga hyresgästrisken.

Sverige har under senaste åren haft en god sysselsättningstillväxt. Sysselsättningen ökar i kontorsintensiva branscher, vilket understöder efterfrågan på lokaler och pressar hyresnivåer uppåt.

Hyresgäster med höga krav på lokaler är villiga att betala för bästa läge med modern, flexibel utformning. Störst effekt får detta i de mest centrala delarna i storstäderna där mycket låga vakanser och stigande primehyror noteras. Liknande utveckling noteras också i svenska regionstäder och efterfrågan på lokaler är stor på i stort sett alla orter som visar på tillväxt.

Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden är gynnsam för Akademiska Hus fastighetsportfölj. Antalet aktörer i vårt segment samhällsfastigheter ökar och efterfrågan är stor. De stora delarna av vårt bestånd återfinns i storstäder och regionstäder i attraktiva lägen. Att Akademiska Hus har en stor andel lokaler som är specialanpassade för ett visst kundsegment innebär en förhöjd risk, i synnerhet på mindre orter där antalet potentiella kunder är färre. Risken begränsas dock av kontraktstrukturen med stabila kunder och av att regeringen fortsatt väljer att satsa pengar på forskning och högre utbildning. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att bygga mer flexibelt och att utveckla både befintligt fastighetsbestånd och campusområden vilket leder till att områdena på sikt blir mer attraktiva.

### FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per juni 2016 till 69 852 Mkr jämfört med 66 575 Mkr vid årsskiftet. Omfattande investeringar, uppgående till 1 277 Mkr under rapportperioden, i kombination med ett fortsatt gynnsamt läge på fastighetsmarknaden har lett till en ökning av marknadsvärdet med 3 277 Mkr jämfört med årets ingång, vilket motsvarar en ökning med 4,9 procent. I det totala marknadsvärdet ingår pågående nyanläggningar om 4 508 Mkr (3 484). Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Akademiska Hus interna värderingsmodell finns beskriven mer utförligt i årsredovisningen 2015.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,7 procent (5,8) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,8 pro-

cent (7,9). Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under andra kvartalet sänkts med mellan 0,05 och 0,30 procentenheter, till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva resultatpåverkande värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under kvartalet uppgått till 1 089 Mkr. Akademiska Hus låter kvartalsvis två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och Cushman & Wakefield, verifiera värderingsförutsättningar för att säkerställa marknadsmässigheten.

Under året har fastigheter till ett värde i balansräkningen om 26 Mkr avyttrats. Avyttringarna avser mark i Stockholm samt fastighet i Lund.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Värdeförändringen hänförlig till affärshändelser som dessa uppgår per halvårsskiftet till 937 Mkr (308). Akademiska Hus ekonomiska vakansgrad har under de senaste åren varit stabil på cirka 1 procent och bedöms ligga kvar på den nivån under de närmaste åren.

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag auktoriserade av Samhällsbyggarna. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 500 till 7 000 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

#### PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 17 165 Mkr varav 4 508 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 7 714 Mkr. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i region Stockholm med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till årsredovisningen 2015.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2016-06-30	2015-12-31
Beslutade projekt	14 370	9 610
Planerade projekt	2 795	7 865
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>17 165</b>	<b>17 475</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-4 508	-3 484
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>12 657</b>	<b>13 991</b>
Idéprojekt	7 714	5 301
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>20 371</b>	<b>19 292</b>

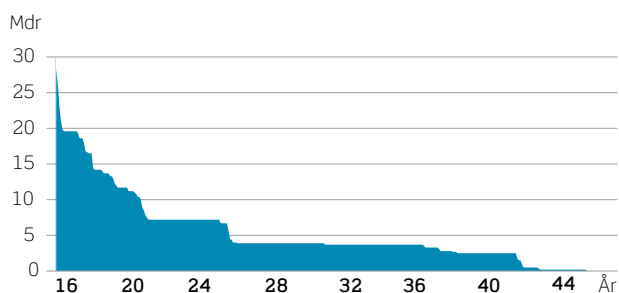
Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 211 Mkr (1 266). Under andra kvartalet avyttrades mark i Stockholm samt en fastighet i Lund. Försäljningssumman uppgick till totalt 57 Mkr. Vid halvårsskiftet 2015 ingicks avtal om avyttring av markområden i Ultuna, Uppsala. Köparen beräknas tillträda dessa under 2016 och 2017.

#### FINANSIERING

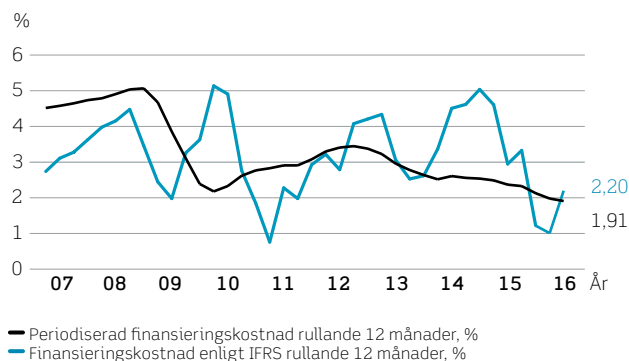
Det första halvåret har passerat i osäkerhetens tecken. Visserligen uppvisar världsekonomin fortsatt tillväxt och på sedvanligt sätt har centralbankerna deklarerat att man vaksamt följer inkommande ekonomisk statistik och att riskbilden utvärderas alltefterst. Tidigare förväntningar om en beslutsam penningpolitisk åtstramning från Federal Reserve har inte infriats och ECB fortsätter med sina systematiska obligationsköp som nu omfattar även företagsobligationer. En viss inbromsning i den ekonomiska aktiviteten förväntas inför kommande år.

Den rådgivande folkomröstningen i Storbritannien utföll, med en liten marginal, till förmån för ett utträde ur EU vilket var oväntat för marknaden. Det som tidigare betraktades som ett osäkerhetsmoment visade sig inrymma stor dramatik. Det är en grannliga uppgift att analysera konsekvenserna, som huvudsakligen är politiska men också centrala för den fortsatta ekonomiska utvecklingen. Det är en ännu större utmaning för finansiella marknader att prissätta de framtida riskerna med de nya förutsättningarna. Det råder osäkerhet om det inrikespolitiska läget och regeringssituationen, tidsperspektivet och resultat av framtida förhandlingar mellan Storbritannien och EU. Tillsvidare kommer osäkerheten sannolikt att lägga sordin på den ekonomiska aktiviteten samtidigt som investeringsviljan minskar.

#### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



#### JÄMFÖRELSENER MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



Kortsiktigt har vissa riskpremier ökat och på sedvanligt sätt har finansiella flöden sökt sig mot tillgångslag som uppfattas som relativt sett trygga, i form av obligationsmarknader. Sannolikt kommer även påverkan i fastighetsmarknader att kunna noteras. Även om det låga ränteläget har varit etablerat under en längre tid har den senaste tiden således medfört ytterligare sjunkande räntor. Svenska statsobligationsräntor noteras nu till negativa tal upp till nio års löptid.

När vi blickar tillbaka drygt ett år är slutsatsen att stämmningsläge och utsikter för finansiella marknader omprövats vid flera tillfällen; marknadsräntor i Europa nådde "all time low" under förra våren för att därefter uppvisa en osedvanligt dramatisk och kraftfull rekyl upp. Nu har räntorna åter vänt ner och nått nivåer som till och med är ännu lägre än förra våren.

Det ökade finansieringsbehovet har föranlett Akademiska Hus frekventa närvaro i obligationsmarknaden sedan början av 2015. Tack vare en hög flexibilitet och lyhörddhet gentemot investerarens efterfrågan har emissioner om cirka 10 800 Mkr kunnat genomföras. Under andra kvartalet hade vi förmånen att emittera en obligation om 562 miljoner Hong Kong-dollar (600 Mkr) med fem års löptid. Emissionen var en bekräftelse på Akademiska Hus goda möjligheter att diversifiera finansieringen via utländska finansieringsmarknader. Utöver denna obligation emitterades även 500 Mkr med fyra års löptid i den svenska marknaden.

Mot bakgrund av den osäkerhet och riskbild som har funnits i marknaden inför sommaren har god likviditet säkrats genom emissioner i den kortfristiga marknaden med ECP och företagscertifikat. Syftet har varit att säkerställa betalningsberedskapen under en period som kan bli högst osäker vad gäller förhållandena i finansiella marknader. Utöver utbetalningen av den ordinarie utdelningen om 1 290 Mkr, genomfördes i april den sista utbetalningen av efterutdelningen om 2 000 Mkr.

Ränte- och kapitalbindningen är något kortare än vid årsskiftet.

#### Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår i tabellen överst till höger.

#### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Mkr	Ränte- bindning, år, juni 2016	Ränte- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, juni 2016	Kapital- bindning, år, dec 2015
Lång portfölj	3 617	24,2	24,7	24,2	24,7
Grundportfölj	24 624	3,8	3,6	2,7	2,6
Realränte- portfölj	900	6,3	6,8	6,3	6,8
Total portfölj		6,4	6,9	5,5	6,1

#### Finansiellt netto

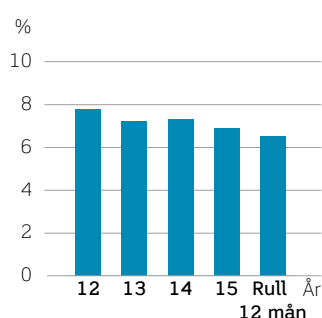
Det finansiella nettot uppgick till -421 Mkr (-96), varav -268 Mkr (66) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument.

-170 Mkr (123) av värdeförändringen är orealiserad och -98 Mkr (-57) realiserad. Värdeförändringarna förklaras av fortsatt sjunkande marknadsräntor och flackare avkastningskurvor. Det finansiella nettot motsvarar en räntekostnad på 3,46 procent (1,5) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 2,03 procentenheter (-0,65). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 3 189 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 27 113 Mkr vid periodens slut. Räntetäckningsgraden, som beräknas på det finansiella nettots kassaflödespåverkan, uppgick till 738 procent (717) för rullande tolv månader.

#### FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

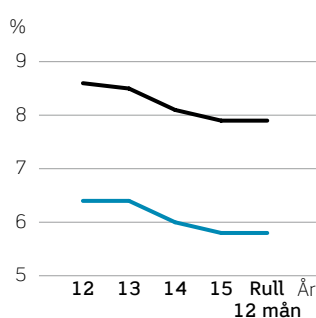
	2016-01-01- 2016-06-30	2015-01-01- 2015-06-30	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-124	-162	-309
Räntenetto derivat	-64	-57	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-206	64	256
-realiserade	-98	-57	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	36	59	41
Övriga räntekostnader	-5	-13	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	40	70	108
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-421</b>	<b>-96</b>	<b>-182</b>

#### AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



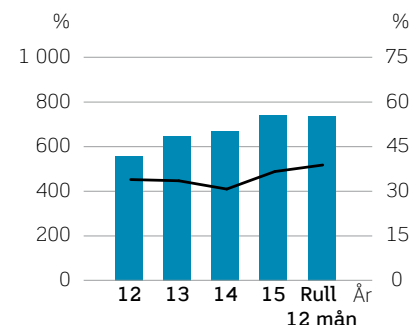
● Avkastning på operativt kapital, %

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Direktavkastningskrav, %  
— Kalkylränta, %

#### RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



● Räntetäckningsgrad, %    — Belåningsgrad, %

## FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2016-01-01- 2016-06-30	2015-01-01- 2015-06-30	2015-01-01- 2015-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,94	1,59	1,38
Räntenetto ränteswappar, %	0,49	0,56	0,58
<b>Finansieringskostnad, %</b>	<b>1,43</b>	<b>2,15</b>	<b>1,96</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,03	-0,65	-0,74
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>3,46</b>	<b>1,50</b>	<b>1,22</b>

## Resultat finansiella derivatinstrument

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

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

## RISKHANTERING

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur orga-

nisationen 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 förhållanden i fastigheterna.

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 11 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,9 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna för delårsperioden uppgår till 3,6 procent av arean och 0,9 procent av värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till drygt 60 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool och regleras genom bolagets riktlinje för elhandel.

Underhållskostnader är i stor omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat.

För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till årsredovisningen 2015.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	55	0,1	392	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	57	0,1	-408	-0,6
Driftkostnader, +/-en procent	8	0,0	-78	-0,1
varav mediaförsörjning	5	0,0	-39	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 283	0,3	-4 283	-6,1
Kalkylränta, - en procentenhet	4 713	-0,3	4 713	6,7
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 386	0,3	-5 386	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	7 835	-0,4	7 835	11,2



## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

KONCERNENS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 april-juni	2015 april-juni <sup>1</sup>	2016 jan-juni	2015 jan-juni <sup>1</sup>	Rullande 12 mån juli 2015- juni 2016	2015 Helår <sup>1</sup>
Hysesintäkter	1 358	1 381	2 740	2 722	5 468	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	42	42	90	93	193	196
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 400	1 423	2 830	2 815	5 661	5 646
Driftkostnader	-170	-180	-403	-411	-763	-771
Underhållskostnader	-124	-140	-255	-225	-648	-618
Fastighetsadministration	-76	-80	-144	-188	-272	-316
Övriga förvaltningskostnader	-72	-41	-123	-98	-226	-201
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-442	-441	-925	-922	-1 909	-1 906
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>958</b>	<b>982</b>	<b>1 905</b>	<b>1 893</b>	<b>3 752</b>	<b>3 740</b>
Centrala administrationskostnader	-20	-16	-38	-33	-77	-72
Värdeförändringar fastigheter	1 750	575	2 058	1 116	3 597	2 655
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 688</b>	<b>1 541</b>	<b>3 925</b>	<b>2 976</b>	<b>7 272</b>	<b>6 323</b>
Finansiellt netto	-175	128	-421	-96	-507	-182
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 513</b>	<b>1 669</b>	<b>3 504</b>	<b>2 880</b>	<b>6 765</b>	<b>6 141</b>
Skatt	-531	-367	-767	-634	-1 494	-1 361
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 982</b>	<b>1 302</b>	<b>2 737</b>	<b>2 246</b>	<b>5 271</b>	<b>4 780</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 982	1 302	2 737	2 246	5 271	4 780
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>						
Resultat per aktie, kr	928	610	1 282	1 052		
Resultat per aktie efter utspädning, kr	928	610	1 282	1 052		
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000		

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 april-juni	2015 april-juni <sup>1</sup>	2016 jan-juni	2015 jan-juni <sup>1</sup>	Rullande 12 mån juli 2015- juni 2016	2015 Helår <sup>1</sup>
Periodens resultat	1 982	1 302	2 737	2 246	5 271	4 780
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	25	-2	26	-3	8	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-6	—	-6	—	-3	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	1	1	2	4	5
Poster som inte kan omföras till periodens resultat						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	22	22
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	-5	-5
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>20</b>	<b>-1</b>	<b>21</b>	<b>-1</b>	<b>26</b>	<b>4</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>2 002</b>	<b>1 301</b>	<b>2 758</b>	<b>2 245</b>	<b>5 297</b>	<b>4 784</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 002	1 301	2 758	2 245	5 297	4 784

1) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	69 852	63 809	66 575
Inventarier och installationer	13	16	14
Summa materiella anläggningstillgångar	69 865	63 825	66 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 137	1 809	1 658
Andra långfristiga fordringar	384	308	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 521	2 117	2 001
Summa anläggningstillgångar	72 386	65 942	68 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	127	532	251
Övriga kortfristiga fordringar	1 705	1 053	1 287
Summa kortfristiga fordringar	1 832	1 585	1 538
Likvida medel			
Likvida medel	5 653	4 171	4 305
Summa likvida medel	5 653	4 171	4 305
Summa omsättningstillgångar	7 485	5 756	5 843
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>79 871</b>	<b>71 698</b>	<b>74 433</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	31 739	34 232	30 271
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	21 911	13 124	18 622
Derivatinstrument	839	591	602
Uppskjuten skatt	9 358	8 174	8 761
Övriga långfristiga skulder	489	467	452
Summa långfristiga skulder	32 597	22 356	28 437
Kortfristiga skulder			
Lån	11 591	10 766	9 777
Derivatinstrument	129	166	217
Övriga kortfristiga skulder	3 815	4 178	5 731
Summa kortfristiga skulder	15 535	15 110	15 725
Summa skulder	48 132	37 466	44 162
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>79 871</b>	<b>71 698</b>	<b>74 433</b>
<b>NOT</b>			
Ställda säkerheter	552	469	589
Eventualförpliktelser	4	4	4

## KONCERNENS EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYSER

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>23</b>	<b>29 158</b>	<b>33 432</b>
Utdelning <sup>1</sup>	—	—	—	—	-1 445	-1 445
Minskningar av aktiekapitalet <sup>2</sup>	-5 000	—	—	—	5 000	0
Fondemissioner <sup>2</sup>	5 000	—	—	—	-5 000	0
Summa totalresultat, jan-juni 2015	—	—	-1	—	2 246	2 245
<b>EGET KAPITAL 2015-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-20</b>	<b>23</b>	<b>29 959</b>	<b>34 232</b>
Efterutdelning <sup>1</sup>	—	—	—	—	-6 500	-6 500
Summa totalresultat, juli-dec 2015	—	—	-12	17	2 534	2 539
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-32</b>	<b>40</b>	<b>25 993</b>	<b>30 271</b>
Utdelning	—	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-juni 2016	—	—	21	—	2 737	2 758
<b>EGET KAPITAL 2016-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-11</b>	<b>40</b>	<b>27 440</b>	<b>31 739</b>

1) Utdelning om 1 445 000 000 kronor på årsstämman den 28 april 2015 samt efterutdelning om 6 500 000 000 kronor på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

2) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med totalt 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemissioner om totalt 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	3 504	2 880	6 141
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 889	-1 299	-3 054
Betalad skatt	-202	-185	-296
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>1 413</b>	<b>1 396</b>	<b>2 791</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-393	-109	-373
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	112	71	-394
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>1 132</b>	<b>1 358</b>	<b>2 024</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 237	-1 284	-2 499
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	57	82	124
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-6	-7
Ökning av långfristiga fordringar	-481	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	—	167	651
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 662</b>	<b>-1 041</b>	<b>-1 731</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	5 168	741	5 399
Utbetald utdelning	-3 290	-1 445	-5 945
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>1 878</b>	<b>-704</b>	<b>-546</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 348</b>	<b>-387</b>	<b>-253</b>
Likvida medel vid periodens ingång	4 305	4 558	4 558
Likvida medel vid periodens slut	5 653	4 171	4 305

## INFORMATION OM SEGMENTEN

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2016-01-01-2016-06-30, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het <sup>1</sup>	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	399	390	262	531	1 018	230	2 830	—	2 830
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-133	-126	-68	-131	-329	-69	-856	-69	-925
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>266</b>	<b>264</b>	<b>194</b>	<b>400</b>	<b>689</b>	<b>161</b>	<b>1 974</b>	<b>-69</b>	<b>1 905</b>
Centrala administrationskostnader									-38
Värdoförändringar fastigheter									2 058
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>3 925</b>
Finansiellt netto									-421
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>3 504</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 227	8 437	4 995	13 420	30 204	4 569	69 852	—	69 852
varav investerat under perioden	40	103	1	270	704	119	1 237	—	1 237
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2015-01-01-2015-06-30, MKR</b>	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het <sup>1</sup>	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	398	394	274	532	974	243	2 815	—	2 815
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-131	-116	-73	-140	-298	-90	-848	-74	-922
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>267</b>	<b>278</b>	<b>201</b>	<b>392</b>	<b>676</b>	<b>153</b>	<b>1 967</b>	<b>-74</b>	<b>1 893</b>
Centrala administrationskostnader									-33
Värdoförändringar fastigheter									1 116
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>2 976</b>
Finansiellt netto									-96
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>2 880</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 260	7 664	4 991	12 513	26 116	4 265	63 809	—	63 809
varav investerat under perioden	133	63	9	152	873	54	1 284	—	1 284
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2015-01-01-2015-12-31, MKR</b>	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het <sup>1</sup>	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	801	780	536	1 060	1 986	482	5 645	1	5 646
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-272	-259	-148	-271	-631	-188	-1 769	-137	-1 906
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>529</b>	<b>521</b>	<b>388</b>	<b>789</b>	<b>1 355</b>	<b>294</b>	<b>3 876</b>	<b>-136</b>	<b>3 740</b>
Centrala administrationskostnader									-72
Värdoförändringar fastigheter									2 655
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>6 323</b>
Finansiellt netto									-182
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>6 141</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 191	8 124	4 935	12 691	28 214	4 420	66 575	—	66 575
varav investerat under året	208	125	26	242	1 752	146	2 499	—	2 499

1) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till regionerna.

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 april-juni	2015 april-juni <sup>1</sup>	2016 jan-juni	2015 jan-juni <sup>1</sup>	2015 Helår <sup>1</sup>
Hysesintäkter	1 358	1 381	2 740	2 722	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	64	80	112	175	300
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 422	1 461	2 852	2 897	5 750
Driftkostnader	-170	-180	-402	-410	-769
Underhållskostnader	-124	-140	-255	-225	-618
Fastighetsadministration	-68	-76	-138	-177	-297
Övriga förvaltningskostnader	-60	-41	-112	-99	-204
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-422	-437	-907	-911	-1 888
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 000</b>	<b>1 024</b>	<b>1 945</b>	<b>1 986</b>	<b>3 862</b>
Centrala administrationskostnader	-20	-16	-38	-33	-72
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-149	-406	-474	-735	-1 598
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>831</b>	<b>602</b>	<b>1 433</b>	<b>1 218</b>	<b>2 192</b>
Finansiellt netto	-196	92	-461	-166	-290
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>635</b>	<b>694</b>	<b>972</b>	<b>1 052</b>	<b>1 902</b>
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-158
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>635</b>	<b>694</b>	<b>972</b>	<b>1 052</b>	<b>1 744</b>
Skatt	-118	-153	-210	-232	-394
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>517</b>	<b>541</b>	<b>762</b>	<b>820</b>	<b>1 350</b>

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 april-juni	2015 april-juni <sup>1</sup>	2016 jan-juni	2015 jan-juni <sup>1</sup>	2015 Helår <sup>1</sup>
Periodens resultat	517	541	762	820	1 350
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	25	-2	26	-3	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-6	—	-6	—	4
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	1	1	2	5
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>20</b>	<b>-1</b>	<b>21</b>	<b>-1</b>	<b>-12</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>537</b>	<b>540</b>	<b>783</b>	<b>819</b>	<b>1 338</b>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>					
Resultat per aktie, kr	252	253	367	384	627
Resultat per aktie efter utspädning, kr	252	253	367	384	627
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

1) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgäst Anpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNINGAR

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	40 641	39 551	39 900
Inventarier och installationer	13	16	14
Summa materiella anläggningstillgångar	40 654	39 567	39 914
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	2 137	1 809	1 658
Övriga långfristiga fordringar	384	308	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 522	2 118	2 002
Summa anläggningstillgångar	43 176	41 685	41 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	127	532	251
Andra kortfristiga fordringar	1 705	1 053	1 287
Summa kortfristiga fordringar	1 832	1 585	1 538
Kassa och bank			
Kassa och bank	5 653	4 171	4 304
Summa kassa och bank	5 653	4 171	4 304
Summa omsättningstillgångar	7 485	5 756	5 842
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 661</b>	<b>47 441</b>	<b>47 758</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 053	12 541	6 560
Obeskattade reserver	3 850	3 693	3 850
Långfristiga skulder			
Lån	21 911	13 124	18 622
Derivatinstrument	839	591	602
Uppskjuten skatt	2 114	2 057	2 074
Övriga långfristiga skulder	356	321	323
Summa långfristiga skulder	25 220	16 093	21 621
Kortfristiga skulder			
Lån	11 591	10 766	9 777
Derivatinstrument	129	166	217
Övriga kortfristiga skulder	3 818	4 182	5 733
Summa kortfristiga skulder	15 538	15 114	15 727
Summa skulder	40 758	31 207	37 348
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 661</b>	<b>47 441</b>	<b>47 758</b>
<b>NOT</b>			
Ställda säkerheter	552	469	589
Eventualförpliktelser	4	4	4

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNINGAR

FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL  
I SAMMANDRAG, MKR

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>3 917</b>	<b>8 168</b>
Utdelning <sup>1</sup>	—	—	—	-1 445	-1 445
Minskningar av aktiekapitalet <sup>2</sup>	-5 000	—	—	5 000	0
Fondemissioner <sup>2</sup>	5 000	—	—	—	5 000
Summa totalresultat, jan-juni 2015	—	—	-1	820	819
<b>EGET KAPITAL 2015-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-20</b>	<b>8 292</b>	<b>12 541</b>
Efterutdelning <sup>1</sup>	—	—	—	-6 500	-6 500
Summa totalresultat, juni-dec 2015	—	—	-11	530	519
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-31</b>	<b>2 322</b>	<b>6 560</b>
Utdelning	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-juni 2016	—	—	21	762	783
<b>EGET KAPITAL 2016-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-10</b>	<b>1 794</b>	<b>6 053</b>

1) Utdelning om 1 445 000 000 kronor på årsstämman den 28 april 2015 samt efterutdelning om 6 500 000 000 kronor på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

2) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med totalt 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital.  
Vidare fattade årsstämman beslut om fondemissioner om totalt 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

**NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

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

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

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

**Nya redovisningsprinciper 2016**

Inga nya redovisningsprinciper gällande från 2016 har väsentligen påverkat Akademiska Hus-koncernen.

**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 i Akademiska Hus. 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.

**Avkastning på eget kapital**

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

**Avkastning på operativt kapital**

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

**Avkastning på totalt kapital**

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig Summa eget kapital och skulder (IB+UB)/2.

**Belåningsgrad**

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

**Direktavkastning**

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

**Driftöverskottsgrad**

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

**Finansieringskostnad enligt IFRS**

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och marknadsvärdessförändring för finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell överst till höger.)

**Räntetäckningsgrad**

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansiellt netto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. (Se tabell överst till höger.)

**Periodiserad finansieringskostnad**

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

**FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR**

	2016-01-01- 2016-06-30	2015-01-01- 2015-06-30	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-124	-162	-309
Räntenetto derivat	-64	-57	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-realiserade	-206	64	256
-realiserade	-98	-57	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	36	59	41
Övriga räntekostnader	-5	-13	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	40	70	108
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-421</b>	<b>-96</b>	<b>-182</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-26 376</b>	<b>-20 422</b>	<b>-22 397</b>

**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	2016-01-01- 2016-06-30	2015-01-01- 2015-06-30	2015-01-01- 2015-12-31
Lån	-33 502	-23 890	-28 399
Derivatinstrument skulder	-968	-757	-819
Säkerhet för derivat	-1 354	-1 782	-1 380
Likvida medel	5 653	4 170	4 304
Övriga kortfristiga fordringar	794	—	461
Derivatinstrument fordringar	2 264	2 341	1 909
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-27 113</b>	<b>-19 918</b>	<b>-23 924</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.

**NOT 3 EKONOMISKA MÅL**

Ägarens ekonomiska mål är följande:

- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent.
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt samt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.



**MODERFÖRETAGET**

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

**Omsättning och resultat**

Företagets omsättning för delårsperioden uppgick till 2 852 Mkr (2 897). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 433 Mkr (1 218) och det finansiella nettot -461 Mkr (-166). Resultat efter skatt blev 762 Mkr (820).

**Avskrivningar**

Från och med 2016 har avskrivningsplanen för företagets byggnader förändrats. Byggnaderna skrivs nu av över 60 år (tidigare 40 år), vilket bättre speglar byggnadernas ekonomiska livslängd. Den nya planen tillämpas framåtriktat. Någon retroaktiv omräkning har inte gjorts.

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

**Investeringar**

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (6) och i fastigheter till 1 237 Mkr (1 284).

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 6 053 Mkr jämfört med 6 560 Mkr vid årsskiftet. Årsstämman beslutade den 28 april 2016 om en aktieutdelning om 604,22 kronor (676,81) per aktie, totalt 1 290 Mkr.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 15 juli 2016

Anitra Steen  
*Styrelseordförande*

Britta Burreau  
*Styrelseledamot*

Olof Ehrlén  
*Styrelseledamot*

Kristina Ekengren  
*Styrelseledamot*

Thomas Jennlinger  
*Arbetsstagarledamot*

Anders Larsson  
*Arbetsstagarledamot*

Ingela Lindh  
*Styrelseledamot*

Gunnar Svedberg  
*Styrelseledamot*

Ingemar Ziegler  
*Styrelseledamot*

Kerstin Lindberg Göransson  
*Verkställande direktör*

## 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.

**KONTAKTPERSONER**

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

Anders Ruth, tf CFO  
telefon: +46 705 82 92 19  
e-post: anders.ruth@akademiskahus.se

**ADRESS HUVUDKONTOR**

Akademiska Hus AB  
Stampgatan 14  
Box 483  
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00  
Hemsida: [www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)  
e-post: [info@akademiskahus.se](mailto:info@akademiskahus.se)  
Org. nr: 556459-9156

**PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN**

Delårsrapport januari-september 2016	25 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	Februari 2017
Årsredovisning 2016	Mars 2017

**AKADEMISKA HUS**