

# Delårsrapport

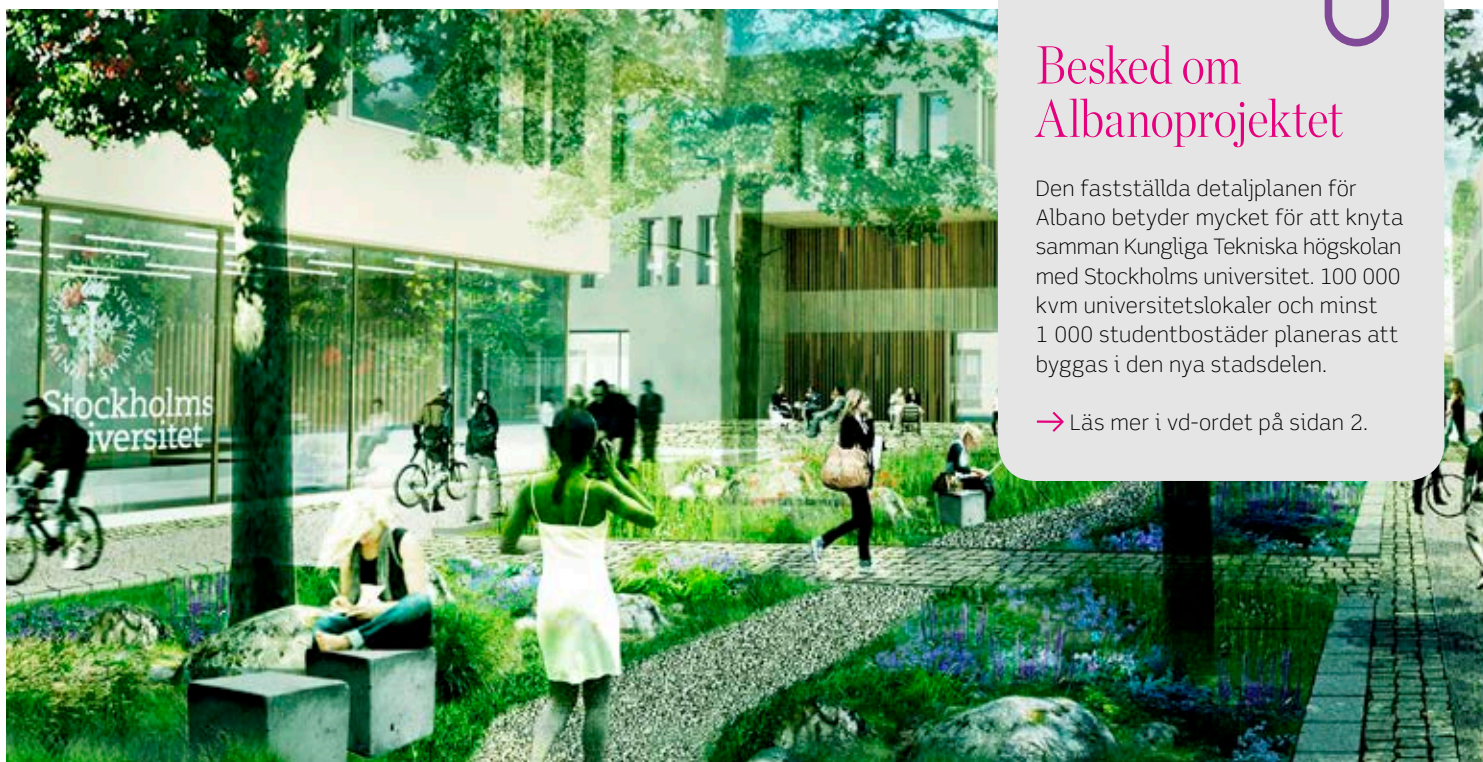
1 januari - 31 mars 2015



## Besked om Albanoprojektet

Den fastställda detaljplanen för Albano betyder mycket för att knyta samman Kungliga Tekniska högskolan med Stockholms universitet. 100 000 kvm universitetslokaler och minst 1 000 studentbostäder planeras att byggas i den nya stadsdelen.

→ Läs mer i vd-ordet på sidan 2.



## 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.

- Hyresintäkterna uppgick till 1 353 Mkr (1 372). Minskningen beror i huvudsak på effekter från föregående års avyttrade fastigheter men dämpas av hyresintäkter från driftsatta fastigheter.
- Driftöverskottet uppgick till 902 Mkr (953), vilket är en minskning med 51 Mkr. Driftkostnaderna, främst energi- och vattenförsörjning, har minskat med 17 Mkr och fastighetsadministrationen har ökat med 51 Mkr. Fastighetsadministrationen ökar i huvudsak till följd av beslut att medfinansiera 40 Mkr för en tunnelbaneutbyggnad mellan Odenplan och Arenastaden i Stockholm.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 541 Mkr (21), främst på grund av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.
- Finansnettot för perioden uppgick till -224 Mkr (-306). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -131 Mkr (-197), varav -121 Mkr (-189) är orealiserade.
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 211 Mkr (653) och periodens resultat blev 944 Mkr (507). Ökningen är hänförlig till värdeförändringar i fastigheter samt ett förbättrat finansnetto.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv uppgick under perioden till 559 Mkr (864).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,7 procent (6,9) på helårsbasis.



AKADEMISKA HUS

# Kunskapssverige växer med nya Albano

## VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

I början av april fick Akademiska Hus och Stockholm som "universitetshuvudstad" ett glädjande besked; Mark- och miljööverdomstolen har fastställt detaljplanen för det planerade universitetsområdet Albano, som med sitt strategiska läge knyter ihop Stockholms universitet med KTH, Kungliga tekniska högskolan. Planeringen för området har pågått i nära 15 år och nu antligen kan vi snart sätta spaden i marken. Här planerar vi för 100 000 kvm universitetslokaler och minst 1 000 student- och forskarbostäder. Det är i praktiken en hel stadsdel som ska byggas. Projektet blev också utnämnt till Sveriges främsta hållbara stadsdelsprojekt av Sweden Green Building Council, tack vare integreringen av ekosystemtjänster i planeringen vilket resulterat i en socialekologisk stadsplanering som är i absolut framkant.

Studentbostäder är en högaktuell fråga för Akademiska Hus. Vi planerar nu för hur vi ska agera i framtiden utifrån vårt förtydligade uppdrag som ger oss möjlighet att bygga och äga studentbostäder. Samtidigt arbetar vi som tidigare för att möjliggöra för andra aktörer att bygga på och i anslutning till våra campus. Aktuella exempel från årets tre första månader är försäljningen av mark till Svenska Studenthus i Umeå, där 280 studentbostäder ska byggas, till Lindbäcks i Luleå där det också ska byggas 280 nya bostäder och till ByggVesta som ska bygga fler än 450 student- och forskarbostäder i det expansiva campus Flemingsberg.

I februari flyttade studenter och forskare in på campus KTH i det nybyggda studentboendet som ägs av Elite hotels och nu har också tre nya detaljplaner vunnit laga kraft för ytterligare studentbostäder på KTH-området.



Johannes Norlander Arkitektur + Arup vinner Akademiska Hus arkitekttävling för en ny byggnad vid Handelshögskolan i Göteborg.

Resultatet av fastighetsförvaltningen är fortsatt gott och utvecklas enligt plan. Hyresintäkterna har minskat med 19 Mkr till 1 353 Mkr. Minskningen förklaras av förra årets avyttrade fastigheter men dämpas av hyresintäkter från driftsatta fastigheter. Driftöverskottet minskade med 51 Mkr till 902 Mkr, på grund av minskade hyresintäkter och högre förvaltningskostnader beroende på beslutet att medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden mellan Odenplan och Arenastaden. Periodens resultat efter skatt steg från 507 Mkr till 944 Mkr, vilket främst förklaras av en ökning i fastigheternas marknadsvärde.

Utvecklingen av våra campusområden pågår ständigt. En helt ny campusplan för Högskolan i Borås har arbetats fram i nära samverkan med hyresgästen och presenterades i mars. Campus Valla i Linköping kommer att få ett nytt och efterlängtat studenthus. Här investerar vi 400 Mkr för att Linköpings universitet ska få ett nytt nav på campus, där bland annat administration, bibliotek och studie- och mötesplatser för studenterna kommer att finnas när det står färdigt 2018. I Göteborg har en vinnare i den uppmärksammade arkitekttävlingen för Handelshögskolans nya byggnad utsetts. Allt detta bidrar till en fortsatt stark utveckling av lärosätenas attraktionskraft.

Kerstin Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	Rullande 12 månader april 2014-mars 2015	2014 Helår	2013 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 353	1 372	5 476	5 495	5 359
Driftöverskott, Mkr	902	953	3 666	3 717	3 506
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	541	21	4 049	3 529	232
Resultat före skatt, Mkr	1 211	653	6 819	6 261	3 275
Vakansgrad, hyra, %	1,0	0,9	1,3	1,2	0,9
Vakansgrad, area, %	3,6	2,1	3,0	3,6	2,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	62 527	58 413	62 527	61 437	57 557
varav fastigheter under uppförande, Mkr	5 886	5 199	5 886	5 407	4 491
Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,7	6,9	6,8
Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,1	6,2	6,2
Driftöverskott kr/kvm	—	—	1 141	1 160	1 089
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	7,0	7,3	7,2
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	16,5	15,5	8,8
Soliditet, %	48,1	47,1	48,1	48,0	46,8
Räntetäckningsgrad, % *	651	677	667	671	647
Själfinansieringsgrad, %	154	46	**	278	124
Belåningsgrad, %	30,1	34,3	30,1	30,7	33,5

\* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

\*\* Redovisas ej då fastighetsförsäljningarna som genomfördes 2014 påverkar beräkningen på ett sätt som gör att siffrorna inte blir jämförbara.

## KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 353 Mkr (1 372). Intäkterna har minskat med 49 Mkr till följd av bortfallet av intäkter från de fastigheter som avyttrades under 2014. Driftsättningar ökar intäkterna med 51 Mkr och eliminerar därmed hyresbortfallet. Övrig förändring består av flera mindre komponenter. Hysesintäkten per kvadratmeter är i allt väsentligt oförändrad jämfört med samma period föregående år.

### Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick per 2015-03-31 till 3,2 miljoner kvm (3,2) uthyrningsbar area. 112 000 kvm (67 000) av arean var vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,6 procent (2,1). Jämfört med årsskiftet är vakansgraden oförändrad. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 14,3 Mkr (12,9) eller endast 1,0 procent (0,9). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna utanför Uppsala. Där har Klinikcentrum nästan tomställts efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen uppgår till 28 500 kvm. Vidare är Markvetenskap 8 900 kvm och Stora institutionen 5 300 kvm tomma, även de på Ultuna.

### Hyreskontrakt

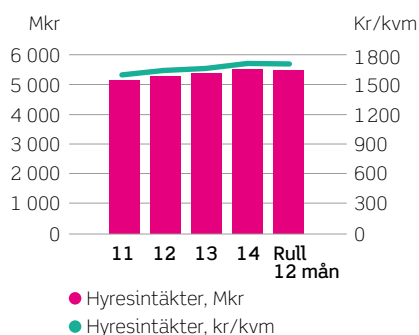
Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (6,0 vid årsskiftet). För de komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- 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, är stabila och kreditvärda 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.

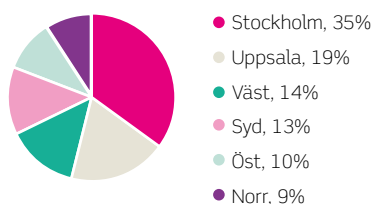
### Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 231 Mkr (248) vilket motsvarar 247 kr/kvm (264) beräknat på rullande 12 månader. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 164 Mkr (184) och motsvarar 171 kr/kvm (185). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader tack vare vårt systematiska energiarbete men också av något lägre energipriser.

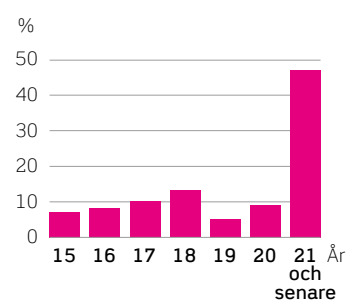
## HYSESINTÄKTER



## HYSESINTÄKTER PER REGION



## HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Underhållskostnaderna uppgick till 97 Mkr (97). Kostnaden uppgår till 194 kr/kvm (206) beräknat på rullande 12 månader. Förbyggande underhåll och hyresgäst Anpassningar minskar något, medan underhåll i projekt ökat till 28 Mkr (19). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla standarden i vårt fastighetsbestånd.

#### Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för perioden till 117 Mkr (66). Ökningen är främst hänförlig till att vi beslutat medfinansiera 40 Mkr för en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden under de närmaste fem åren. Projektet genomförs tillsammans med bland andra Stockholms stad och Solna stad.

#### Värdeförändringar fastigheter

Periodens värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 541 Mkr (21) och är främst en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

#### FASTIGHETSMARKNADEN

Under det första kvartalet 2015 har efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden varit fortsatt stark och prognoser tyder på att 2015 kommer att bli ytterligare ett nytt rekordår avseende transaktionsvolym. Med anledning av det extraordinärt låga ränteläget finns ett överskott av kapital på den svenska marknaden. I samband med sjunkande direktavkastningskrav utgör fastigheter eftertraktade investeringsobjekt. Efterfrågan är i synnerhet stor på nyproducerade moderna kontorslokaler med hög teknisk standard. Enligt prognoser förväntas direktavkastningskraven sjunka ytter-

ligare, vilket, i kombination med ökade hyror i bra lägen, leder till högre fastighetsvärden.

Marknaden för samhällsfastigheter bedöms stabil och kännetecknas av ett fåtal stora långsiktiga ägare. Under senare år har andelen privat ägande ökat och några av de största transaktionerna under det senaste året har avsett privata aktörer som förvärvat samhällsfastigheter. Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder mot denna bakgrund en god riskspridning som gynnas av utvecklingen inom starka regionala marknader, som universitets- och högskoleorterna. En hög andel specialanpassade lokaler innebär en ökad risk, i synnerhet på mindre orter där antalet möjliga hyresgäster är färre. Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad. De kontinuerliga satsningarna på nyproduktion och utveckling av befintligt fastighetsbestånd, där användningen av campusområdena breddas, leder till att områdena på sikt blir mer attraktiva.

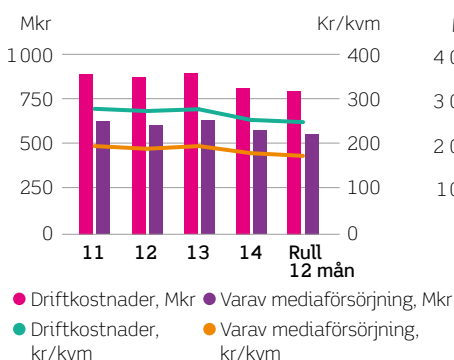
#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (FASTIGHETSVÄRDERING)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick till 62 527 Mkr jämfört med 61 437 Mkr vid årsskiftet och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 5 886 Mkr (5 407). Värderingsmetoden som används, finns utförligt beskriven i Årsredovisningen 2014. Marknadsvärdet exklusive värdet av pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver uppgår per kvadratmeter till 17 655 kr (17 471). Förändringen i fastighetsbeståndet under året är positiv med 1 090 Mkr vilket motsvarar en ökning med 1,8 procent av marknadsvärdet.

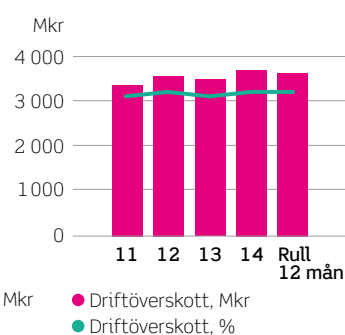
#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, i mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	2015-03-31 Koncern	2014-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	7 889	7 454	4 933	12 459	24 537	4 165	61 437	57 557
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	62	21	4	59	388	25	559	2 904
+ Förvärv	—	—	—	—	—	—	0	100
+ Aktiverade ränteutgifter	7	1	—	18	9	—	35	134
- Försäljningar	—	—	—	—	—	—	0	-2 752
+/- Värdeförändring, orealiserad	-6	89	42	108	240	24	497	3 494
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	5	57	34	59	219	22	396	3 070
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	—	7	—	33	63	—	103	-172
Varav aktiverade ränteutgifter	-7	-1	—	-18	-9	—	-35	-134
Varav övrig värdeförändring	-4	26	8	34	-33	2	33	730
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>7 952</b>	<b>7 565</b>	<b>4 979</b>	<b>12 643</b>	<b>25 174</b>	<b>4 214</b>	<b>62 527</b>	<b>61 437</b>

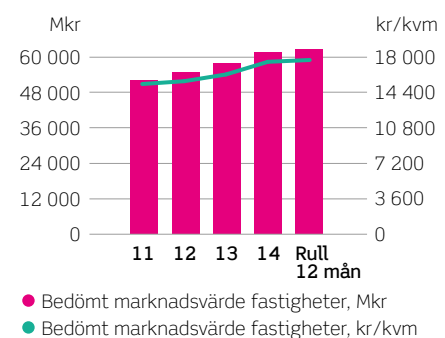
#### DRIFTKOSTNADER



#### DRIFTÖVERSKOTT



#### MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,9 procent (6,0) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,1 procent (8,1) efter justering för stämpelskatt.

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under första kvartalet sänkts ytterligare med mellan 0,05 och 0,15 procentenheter, till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva orealiserade värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under kvartalet uppgått till 396 Mkr.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. 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.

Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ. Externvärderingar har utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna och styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka 3 100 till 6 200 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

### PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 22 100 Mkr varav 5 900 Mkr redan är investerat. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 4 000 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 Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2014.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2015-03-31	2014-12-31
Beslutade projekt	12 700	11 800
varav redan investerat i pågående projekt	-5 900	-5 400
<b>KVAR ATT INVESTERA I BESLUTADE PROJEKT</b>	<b>6 800</b>	<b>6 400</b>
Planerade projekt	9 400	9 200
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>16 200</b>	<b>15 600</b>
Idéprojekt	4 000	4 200
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>20 200</b>	<b>19 800</b>

Investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 559 Mkr (864). Under kvartalet avyttrades mark för studentbostäder i region Norr. Försäljningssumman uppgick till 28 Mkr. För campus Konradsberg i Stockholm har en tilläggsköpeskilling uppgående till 16 Mkr erhållits avseende försäljningen under 2014.

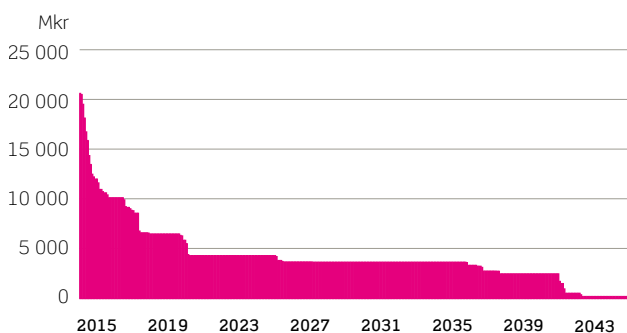
### FINANSIERING

De internationella finansiella marknaderna har även in på det nya året dominerats av den extraordinärt låtta penningpolitiken. Europeiska Centralbanken har påbörjat de tidigare aviserade köpen av obligationer. Riksbanken har sedan februari sällat sig till kretsen av centralbanker som tillämpar negativ reporänta och köper statsobligationer i andrahandsmarknaden. I mars togs ytterligare ett steg med en reporänta på minus 0,25 procent och utökad program för obligationsköp. Marknadsräntorna, såväl i omvärlden som i Sverige, har fortsatt ner och i ett flertal länder noteras nu negativa räntor för statsobligationer med löptider upp till 7 år. I slutet av perioden noterades STIBOR till negativ ränta för samtliga löptider. Den betydande osäkerheten i marknaden har försämrat marknadens funktionssätt och möjligheterna att genomföra riskavtäckningar. Många nya frågeställningar om hanteringen av negativa räntor uppkommer i denna nya miljö för såväl banker som slutkunder. Det rör allt ifrån avtalsfrågor till systemfrågor.

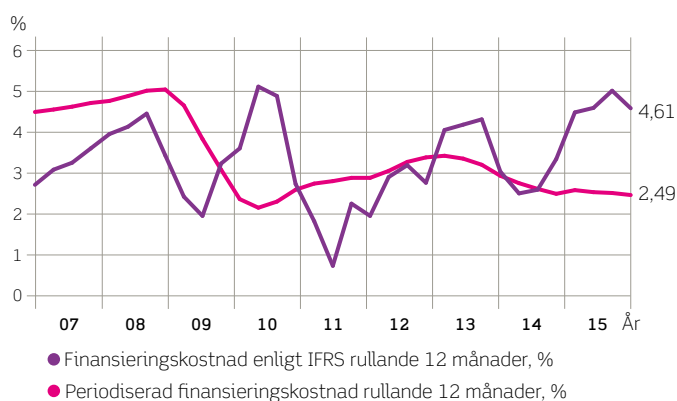
### FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2015-01-01- 2015-03-31	2014-01-01- 2014-03-31	2014-01-01- 2014-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	1,67	2,16	2,01
Räntenetto ränteswappar, %	0,58	0,43	0,42
<b>FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>	<b>2,25</b>	<b>2,59</b>	<b>2,43</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,53	3,83	2,61
<b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>	<b>4,78</b>	<b>6,42</b>	<b>5,04</b>

### FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



### JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



## Tredubblad satsning på solenergi

Solen genererar över 1 000 000 kWh per år via Akademiska Hus befintliga anläggningar och ger hållbar energi till svenska lärosäten under lång tid framöver. De kommande åren planeras en tredubbling av den förnybara energin från solceller.

Akademiska Hus har som ett av de viktigaste hållbarhetsmålen att minska andelen köpt energi med 50 procent till år 2025 jämfört med år 2000. Som ett led i det arbetet satsar företaget nu på att solen ska stå för en allt större del av andelen förnybar energi.



Akademiska Hus har noterat fortsatt stabila förhållanden i den viktiga ECP-marknaden och refinansieringar har kunnat genomföras utan restriktioner. Under januari 2015 genomfördes vår första obligationsemission sedan 2013 – en elvaårig obligation på 500 Mkr.

Räntebindningen i grundportföljen har hållits relativt stabil kring 3,5 år under perioden. Räntederivat utgör även fortsatt ett medel för att vidmakthålla räntebindningen. Till följd av det fortsatta räntefallet har värdeminskningar i räntederivatportföljen noterats.

### Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår i nedanstående tabell.

#### NETTOLÅNESKULD

	MSEK	Räntebindning, år, mars 2015	Räntebindning, år, dec 2014	Kapitalbindning, år, mars 2015	Kapitalbindning, år, dec 2014
Lång portfölj	3 155	25,3	25,6	25,3	25,6
Grundportfölj	14 800	3,5	3,4	1,8	1,6
Total portfölj		8,0	7,1	5,9	5,8

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -224 Mkr (-306) under perioden varav (-131) Mkr (-197) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument, varav -121 Mkr (-189) är orealiserade. Värdeförändringarna är en effekt av sjunkande marknadsräntor. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 4,8 procent (6,4) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 2,5 procentenheter (3,8). Räntebärande nettolåneskuld minskade med 44 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 18 827 Mkr. Ränte-

täckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 651 procent (677).

### Resultat finansiella derivatinstrument

Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i det finansiella nettot. Räntederivat ingås huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivat, 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. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfalltidpunkten.

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

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

Hysesintäkterna 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 uppgår till 3,6 procent av arean och 1,0 procent av värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till cirka 50 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 hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatför-sämring 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 2014.

## EKONOMISKA MÅL

Ägarens ekonomiska mål är följande:

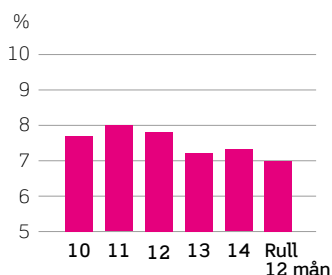
- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdetförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 15).
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdetförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Koncernen har idag en soliditet på 48,1 procent. För att möjliggöra en anpassning till soliditetsmålet har styrelsen föreslagit årsstämman att tillskapa ytterligare fritt eget kapital om 5 000 Mkr. Se vidare sidan 14.

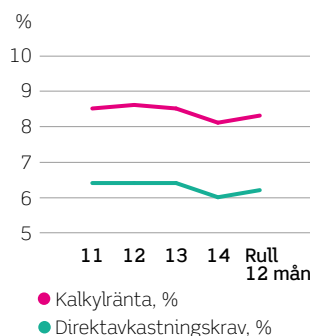
## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

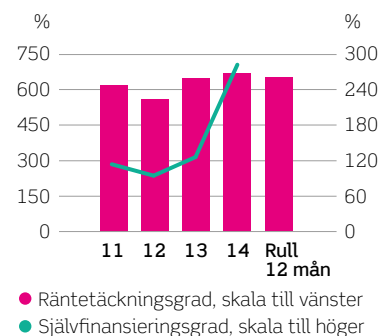
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL, %



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLÄNTA



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



Redovisas ej för rullande 12 månader då fastighetsförsäljningarna som genomfördes 2014 påverkar beräkningen på ett sätt som gör att siffrorna inte blir jämförbara

**RESULTATRÄKNINGAR**  
AKADEMISKA HUS | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR**

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	Rullande 12 månader apr 2014- mars 2015	2014 Helår
Hysesintäkter	1 353	1 372	5 476	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	51	51	186	186
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 404</b>	<b>1 423</b>	<b>5 662</b>	<b>5 681</b>
Driftkostnader	-231	-248	-791	-808
Underhållskostnader	-97	-97	-621	-621
Fastighetsadministration	-117	-66	-377	-326
Övriga förvaltningskostnader	-57	-59	-207	-209
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-502</b>	<b>-470</b>	<b>-1 996</b>	<b>-1 964</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>902</b>	<b>953</b>	<b>3 666</b>	<b>3 717</b>
Centrala administrationskostnader	-8	-15	-39	-46
Värdförändringar fastigheter	541	21	4 049	3 529
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>1 435</b>	<b>959</b>	<b>7 676</b>	<b>7 200</b>
Finansiellt netto	-224	-306	-857	-939
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 211</b>	<b>653</b>	<b>6 819</b>	<b>6 261</b>
Skatt	-267	-146	-1 167	-1 046
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>944</b>	<b>507</b>	<b>5 652</b>	<b>5 215</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	944	507	5 652	5 215
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	442	237	2 647	2 443
Resultat per aktie efter utspädning, kr	442	237	2 647	2 443
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**

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	Rullande 12 månader apr 2014- mars 2015	2014 Helår
Periodens resultat	944	507	5 652	5 215
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-1	3	66	70
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	-7	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	-2	-34	-37
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	-63	-63
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	14	14
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>-24</b>	<b>-23</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>944</b>	<b>508</b>	<b>5 628</b>	<b>5 192</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	944	508	5 628	5 192



**BALANSRÄKNING**  
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR</b>	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	62 527	58 413	61 437
Inventarier och installationer	17	17	13
Summa materiella anläggningstillgångar	62 544	58 430	61 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 149	951	1 478
Andra långfristiga fordringar	485	394	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 634	1 345	1 949
Summa anläggningstillgångar	65 178	59 775	63 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	548	414	807
Övriga kortfristiga fordringar	813	1 161	955
Summa kortfristiga fordringar	1 361	1 575	1 762
Likvida medel	4 888	2 544	4 558
Summa likvida medel	4 888	2 544	4 558
Summa omsättningstillgångar	6 249	4 119	6 320
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>71 427</b>	<b>63 894</b>	<b>69 719</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	34 376	30 122	33 432
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	13 801	15 966	13 032
Derivatinstrument	832	381	735
Uppskjuten skatt	7 911	7 055	7 753
Övriga långfristiga skulder	462	341	419
Summa långfristiga skulder	23 006	23 743	21 939
Kortfristiga skulder			
Lån	9 802	6 612	10 092
Derivatinstrument	126	84	109
Övriga kortfristiga skulder	4 117	3 333	4 147
Summa kortfristiga skulder	14 045	10 029	14 348
Summa skulder	37 051	33 772	36 287
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 427</b>	<b>63 894</b>	<b>69 719</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	273	179	350
Eventualförpliktelser	4	4	4

**KASSAFLÖDESANALYS**  
AKADEMISKA HUS | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-01-01	2 135	2 135	-45	72	25 317	29 614
Summa totalresultat, jan-mars 2014	—	—	1	—	507	508
<b>EGET KAPITAL 2014-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-44</b>	<b>72</b>	<b>25 824</b>	<b>30 122</b>
Utdelning	—	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet <sup>1)</sup>	-1 000	—	—	—	1 000	—
Fondemission <sup>1)</sup>	1 000	—	—	—	-1 000	—
Summa totalresultat, april-dec 2014	—	—	25	-49	4 708	4 684
<b>EGET KAPITAL 2014-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>23</b>	<b>29 158</b>	<b>33 432</b>
Summa totalresultat, jan-mars 2015	—	—	—	—	944	944
<b>EGET KAPITAL 2015-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>23</b>	<b>30 102</b>	<b>34 376</b>

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

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR**

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	1 211	653	6 261
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-258	100	-3 222
Betald skatt	-84	-386	-633
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>869</b>	<b>367</b>	<b>2 406</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	135	-70	187
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	9	-239	568
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>1 013</b>	<b>58</b>	<b>3 161</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-559	-864	-3 004
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	28	56	2 797
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-5	—	-3
Ökning av långfristiga fordringar	-136	—	-229
Minskning av långfristiga fordringar	—	53	—
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-672</b>	<b>-755</b>	<b>-439</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	—	552	521
Amortering av räntebärande skulder	-11	—	—
Utbetald utdelning	—	—	-1 374
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-11</b>	<b>552</b>	<b>-853</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>330</b>	<b>-145</b>	<b>1 869</b>
Likvida medel vid årets ingång	4 558	2 689	2 689
Likvida medel vid periodens slut	4 888	2 544	4 558

**INFORMATION OM SEGMENTEN**  
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

**KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG**

<b>INFORMATION OM SEGMENTEN</b> <b>2015-01-01-2015-03-31, MKR</b>	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	188	202	138	262	493	121	1 404	—	1 404
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-64	-64	-40	-72	-165	-46	-451	-51	-502
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>124</b>	<b>138</b>	<b>98</b>	<b>190</b>	<b>328</b>	<b>75</b>	<b>953</b>	<b>-51</b>	<b>902</b>
Centrala administrationskostnader									-8
Värdeförändringar fastigheter									541
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>1 435</b>
Resultat från finansiella poster (netto)									-224
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>1 211</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 952	7 565	4 979	12 643	25 174	4 214	62 527	—	62 527
varav investerat under perioden	62	21	4	59	388	25	559	—	559
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN</b> <b>2014-01-01-2014-03-31</b>	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	184	205	141	240	511	142	1 423	—	1 423
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-69	-63	-40	-75	-127	-62	-436	-34	-470
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>115</b>	<b>142</b>	<b>101</b>	<b>165</b>	<b>384</b>	<b>80</b>	<b>987</b>	<b>-34</b>	<b>953</b>
Centrala administrationskostnader									-15
Värdeförändringar fastigheter									21
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>959</b>
Resultat från finansiella poster (netto)									-306
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>653</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 246	6 964	4 655	11 214	24 114	4 220	58 413	—	58 413
varav investerat under perioden	133	25	3	172	508	23	864	—	864
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN</b> <b>2014-01-01-2014-12-31, MKR</b>	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	745	804	549	1 038	2 018	526	5 680	1	5 681
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-270	-271	-155	-291	-593	-233	-1 813	-151	-1 964
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>475</b>	<b>533</b>	<b>394</b>	<b>747</b>	<b>1 425</b>	<b>293</b>	<b>3 867</b>	<b>-150</b>	<b>3 717</b>
Centrala administrationskostnader									-46
Värdeförändringar fastigheter									3 529
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>7 200</b>
Resultat från finansiella poster (netto)									-939
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>6 261</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 889	7 454	4 933	12 459	24 537	4 165	61 437	—	61 437
varav investerat under året	597	161	12	591	1 570	73	3 004	—	3 004

\* Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till regionerna.

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR**  
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

<b>MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR</b>	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 helår
Hysesintäkter	1 353	1 372	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	95	63	1 732
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 448</b>	<b>1 435</b>	<b>7 227</b>
Driftkostnader	-230	-248	-808
Underhållskostnader	-97	-97	-625
Fastighetsadministration	-110	-66	-313
Övriga förvaltningskostnader	-58	-59	-215
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-495</b>	<b>-470</b>	<b>-1 961</b>
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>953</b>	<b>965</b>	<b>5 266</b>
Centrala administrationskostnader	-8	-15	-46
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-329	-312	-1 176
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>616</b>	<b>638</b>	<b>4 044</b>
Finansiellt netto	-258	-333	-1 073
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>358</b>	<b>305</b>	<b>2 971</b>
Bokslutsdispositioner	—	—	-243
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>358</b>	<b>305</b>	<b>2 728</b>
Skatt	-79	-67	-270
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>279</b>	<b>238</b>	<b>2 458</b>

<b>MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR</b>	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 helår
Periodens resultat	279	238	2 458
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	-1	3	69
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	-2	-37
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>—</b>	<b>1</b>	<b>25</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>279</b>	<b>239</b>	<b>2 483</b>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>			
Resultat per aktie, kr	131	112	1 163
Resultat per aktie efter utspädning, kr	131	112	1 163
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING**  
AKADEMISKA HUS | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	32 836	31 245	32 605
Inventarier och installationer	17	17	13
Summa materiella anläggningstillgångar	32 853	31 262	32 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	2 149	951	1 478
Övriga långfristiga fordringar	485	394	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 635	1 346	1 950
Summa anläggningstillgångar	35 488	32 608	34 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	548	414	807
Andra kortfristiga fordringar	813	1 166	955
Summa kortfristiga fordringar	1 361	1 580	1 762
Likvida medel	4 888	2 544	4 558
Summa likvida medel	4 888	2 544	4 558
Summa omsättningstillgångar	6 249	4 124	6 320
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 737</b>	<b>36 732</b>	<b>40 888</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>8 446</b>	<b>6 297</b>	<b>8 167</b>
Obeskattade reserver	3 693	3 450	3 693
Långfristiga skulder			
Lån	13 801	15 966	13 032
Derivatinstrument	832	381	735
Uppskjuten skatt	598	331	627
Övriga långfristiga skulder	319	276	283
Summa långfristiga skulder	15 550	16 954	14 677
Kortfristiga skulder			
Lån	9 802	6 612	10 092
Derivatinstrument	126	84	109
Övriga kortfristiga skulder	4 120	3 335	4 150
Summa kortfristiga skulder	14 048	10 031	14 351
Summa skulder	29 598	26 985	29 028
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>41 737</b>	<b>36 732</b>	<b>40 888</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	273	179	350
Eventualförpliktelser	4	4	4

FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2014-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-45</b>	<b>1 833</b>	<b>6 058</b>
Summa totalresultat, jan-mars 2014	—	—	1	238	239
<b>EGET KAPITAL 2014-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-44</b>	<b>2 071</b>	<b>6 297</b>
Utdelning	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet <sup>1)</sup>	-1 000	—	—	1 000	0
Fondemission <sup>1)</sup>	1 000	—	—	—	1 000
Summa totalresultat, april-dec 2014	—	—	25	2 220	2 244
<b>EGET KAPITAL 2014-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>3 917</b>	<b>8 167</b>
Summa totalresultat, jan-dec 2014	—	—	—	279	279
<b>EGET KAPITAL 2015-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>4 196</b>	<b>8 446</b>

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

AKADEMISKA HUS | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-31 MARS 2015

**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. Övervägande delen av koncernens intäkter härrör från utbildningsverksamhet i statlig regi.

**Omsättning och resultat**

Bolagets omsättning under perioden uppgick till 1 448 Mkr (1 435). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 616 Mkr (638) och det finansiella nettot -258 Mkr (-333). Resultat efter finansiella poster blev 358 Mkr (305).

**Investeringar**

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 5 Mkr (0) och i fastigheter till 559 Mkr (864).

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 8 446 Mkr mot vid årsskiftet 8 167 Mkr. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 676,81 kronor (643,56) per aktie, totalt 1 445 Mkr.

För att möjliggöra en anpassning av koncernens kapitalstruktur till ägarens soliditetsmål föreslår styrelsen årsstämman att fatta beslut om nedsättningar av aktiekapitalet med totalt 5 000 Mkr för avsättning till fritt eget kapital. Vidare föreslås fondemissioner om samma belopp för att återställa aktiekapitalet till ursprunglig nivå. Fondemissionerna genomförs genom uppskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Efter de föreslagna åtgärderna och efter styrelsens förslag till vinstutdelning kommer moderföretagets fria egna kapital att uppgå till 7 732 Mkr.

**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.

**Nya redovisningsprinciper 2015**

Några nya eller ändrade IFRS:er som har påverkan på Akademiska Hus redovisning har inte trätt ikraft under 2015.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 28 april 2015

Kerstin Lindberg Göransson  
*Verkställande direktör*

**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**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

**Belåningsgrad**

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

**Direktavkastning**

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

**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 anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

**Soliditet**

Redovisat eget kapital (för moderföretaget inklusive eget kapitalandelen i obeskattade reserver) i relation till utgående balansomslutning.

**Totalavkastning**

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

**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 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

#### ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB  
Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00  
www.akademiskahus.se  
info@akademiskahus.se  
Org. nr: 556459-9156

#### PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma	28 april 2015
Kvartal 2 2015	15 juli 2015
Kvartal 3 2015	28 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	Februari 2016
Årsredovisning 2015	Mars 2016



AKADEMISKA HUS