

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 1 372 Mkr (1 373).
- Driftöverskottet uppgick till 953 Mkr (884), vilket är en förbättring med 69 Mkr. Det är främst driftkostnader som minskat.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 21 Mkr (280).
- Finansnettot för perioden uppgick till -306 Mkr (-142). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -197 Mkr (-31).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 653 Mkr (1 006) och periodens resultat blev 507 Mkr (785).
- Investeringar i om- och nybyggnader har under perioden uppgått till 864 Mkr (727).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,8) på helårsbasis.



# Framtidsinriktad samverkan

## VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Akademiska Hus bidrar till att bygga Sverige som kunskapsnation genom att vara experter på att förvalta, utveckla och bygga nya miljöer för forskning och utbildning. Som statligt ägt bolag har vi ett särskilt ansvar att bedriva vår verksamhet på ett effektivt och långsiktigt hållbart sätt. Det gör vi bland annat genom att öka samverkan med våra kunder.

I mitten av januari blev det klart att Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, och Akademiska Hus genom ett strategiskt partneravtal utvecklar samarbetet med starkt fokus på hållbarhet. Det handlar om samverkan på både lednings- och verksamhetsnivå inom forskning, utbildning och innovation. Genom att dra nytta av varandras kompetenser vill Akademiska Hus och KTH tillsammans stärka hållbarhetsforskningen inom byggd miljö. Några veckor senare, med stor medial uppmärksamhet, invigdes en solcellsdriven laddstation för elbilar på KTH-området, ett bra exempel på framtidsinriktade campus-faciliteter.

Vi utökar successivt vårt bestånd av miljöcertifierade byggnader, nu senast med Beteendevetarhuset i Umeå som i mars blev certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Parallellt jobbar vi med att se över vår strategi för certifiering av byggnader och stadsdelar inför framtiden.

I januari nyinvigdes Käkenhus i Norrköping, en del i det omfattande projektet "Campus LiU 2015", vars syfte är att skapa ändamålsenliga lärmiljöer och arbetsplatser som bidrar till att göra Linköpings universitet mer konkurrenskraftigt.

Den nya profilbyggnaden på Karolinska Institutet, Aula Medica, vann Byggindustrins prestigefulla pris årets bygge.

Den vackra aulan är ritad av Wingårdhs Arkitektkontor och har miljöcertifierats enligt GreenBuilding samt Miljöbyggnad nivå silver. Att en profilbyggnad i glas är miljöklassad på denna nivå, är anmärkningsvärt bra.

I februari avyttrades fastighetsbeståndet i Kiruna som hyrs av Institutet för rymdfysik. Under perioden har vi dessutom förvärvat byggnaden Röda Korsets högskola på KTH Campus i Stockholm. Totalt har vi under kvartalet investerat drygt 850 Mkr.

Fastighetsförvaltningen uppvisar ett fortsatt stabilt resultat. Hyresintäkterna är i samma nivå som förra året. Avsaknaden av inflation medför att inga uppräkningsför KPI-index sker under 2014. Även hyresbortfallet från försäljningen förra året av fastighetsbeståndet i Kalmar är en förklaring. Driftöverskottet ökade med 69 Mkr till 953 Mkr, till störst del tack var lägre driftkostnader. Periodens resultat före skatt sjönk från 1 066 Mkr till 653 Mkr, vilket främst förklaras av ett försämrat finansnetto samt att inga värdeökningar noterades i fastigheternas marknadsvärde.

I samband med årsstämman kommer nya ekonomiska mål beslutas. Detta är det avslutande steget i den översyn och analys av Akademiska Hus som genomförts från ägarens sida.

Kerstin Lindberg Göransson  
 Verkställande direktör



**RESULTAT OCH NYCKELTAL**

	2014 jan-mars	2013 jan-mars	Rullande 12 månaders april 2013-mars 2014	2013 Helår	2012 Helår
Hyesintäkter, Mkr	1 372	1 373	5 358	5 359	5 265
Driftöverskott, Mkr	953	884	3 575	3 506	3 588
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	21	280	-27	232	-291
Resultat före skatt, Mkr	653	1 006	2 922	3 275	2 549
Vakansgrad, hyra, %	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0
Vakansgrad, area, %	2,1	2,3	2,2	2,1	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	58 413	55 713	58 413	57 557	54 677
varav fastigheter under uppförande, Mkr	5 199	4 688	5 199	4 491	4 007
Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,9	6,8	7,1
Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,3	6,2	6,8
varav värdeförändring, %	—	—	—	0,4	-0,3
Driftöverskott per kvm	—	—	1 114	1 089	1 120
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	7,7	8,8	6,9
Soliditet, %	47,1	46,3	47,1	46,8	46,0
Räntetäckningsgrad, % *	677	693	680	647	558
Självfinansieringsgrad, %	46	84	112	124	93
Belåningsgrad, %	34,3	33	34,3	33,5	33,9

\* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

**KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER**
**Hyesintäkter**

Hyesintäkterna uppgick till 1 372 Mkr (1 373). Intäkterna har ökat till följd av driftsättningar. Samtidigt har de minskat främst på grund av förra årets försäljning av beståndet i Kalmar och årets försäljning i Kiruna. Försäljningen av hela beståndet i Kiruna, som skett under kvartalet, kommer att påverka hyesintäkterna negativt med 13 Mkr på årsbasis.

**UTHYRNINGS- OCH VAKANSGRAD**

Fastighetsbeståndet uppgick per 2014-03-31 till 3,2 miljoner kvm uthyrbarsbar area (3,2). 67 000 kvm (74 000) av arean var vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,1 procent (2,3). De största enskilda vakanserna är Matematiska vetenskaper i Göteborg uppgående till 5 666 kvm, Stora institutionen, Ultuna hamn i Uppsala uppgående till 5 351 kvm samt Kliniskt centrum hus 3 i Uppsala med 2 535 kvm. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör de endast 0,9 procent (0,9).

**HYRESKONTRAKT**

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Nya kontrakt tecknas med en genomsnittlig

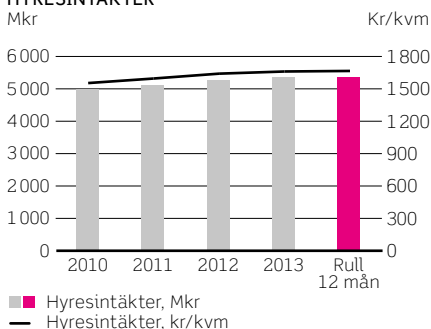
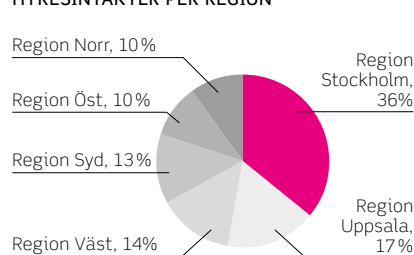
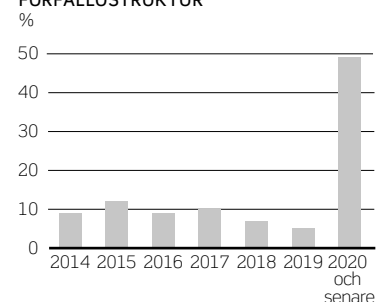
löptid på 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,3 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre.

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

**DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER**

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 248 Mkr (289). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 184 Mkr (211).

Underhållskostnaderna uppgick till 97 Mkr (103) och uppgår därmed till en något lägre nivå än 2013. Förebyggande underhåll ligger på samma nivå, medan underhåll i projekt ökat till 19 Mkr (12) och hyresgästpassningarna har minskat till 34 Mkr (46). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att successivt höja standarden i vårt fastighetsbestånd.

**HYRESINTÄKTER**

**HYRESINTÄKTER PER REGION**

**HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR**


### Marknadsutveckling

Fastighetsmarknadens fokus är stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet) vilket är till vår fördel. Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder en god riskspridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader som universitets- och högskoleorter. De högkvalitativa fastigheterna möter en stark efterfrågan och ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. Majoriteten av Akademiska Hus hyresgäster påverkas endast i begränsad omfattning av tillfälliga upp- och nedgångar i ekonomin. Marknadens bedömning är att direktavkastningskravet ligger kvar på oförändrade nivåer under det kommande året.

Lärosätena upgraderar sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion, vilket återspeglas i Akademiska Hus mycket omfattande projektportfölj. Samtidigt som en omfattande satsning sker på de större universitets- och högskoleorterna kommer det totala antalet ungdomar i universitetsålder att minska inom de närmsta åren. Akademiska Hus kontinuerliga satsning på nyproduktion och framförallt underhåll och modernisering av befintliga fastigheter görs för att säkerställa en fortsatt attraktiv fastighetsportfölj för hyresgästerna. Genom satsning på mera generellt användbara lokaler gör vi verksamheten mindre sårbar. Samtidigt blir campusområdena mer attraktiva när vi breddar användningen av dem genom att vi planerar och öppnar för sådana faciliteter där vi själva inte är huvudaktörer, som exempelvis studentbostäder. De flesta av Akademiska Hus campusområden ligger i attraktiva lägen på attraktiva orter och Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad.

Högskolesektorn kommer de närmaste åren att få ökade forskningsanslag, vilket gynnar de etablerade universiteterna som har mest forskning. För de mindre lärosätena kompenseras inte forskningsanslagen en eventuell nedgång i studentantalet och för dessa finns en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

### Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 58 413 Mkr jämfört med 57 557 Mkr vid årsskiftet. I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 5 199 Mkr (4 491). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 24 Mkr jämfört med 365 Mkr för 2013. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 16 272 kr exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver (16 188).

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

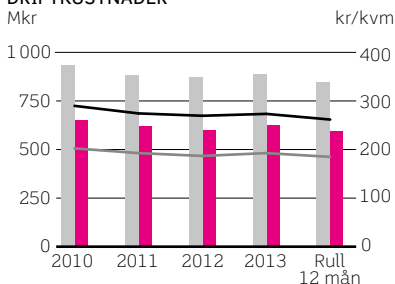
Den resultatpåverkande realiserade och orealiserade marknadsvärdeförändringen för perioden är positiv och uppgår till 21 Mkr (280). I marknadsvärdeförändringen ingår realiserad värdeförändring med anledning av försäljningen av fastighetsbeståndet i Kiruna med -3 Mkr.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

	2014-01-01- 2014-03-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bedömt marknadsvärde 31 december 2013	57 557	54 677
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	765	2 750
Förvärv	99	4
Aktiverade ränteutgifter	27	136
Försäljningar	-59	-375
Värdeförändring, orealiserad	24	365
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	0	105
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-37	162
varav aktiverade ränteutgifter	-27	-136
varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera	88	234
<b>BEDÖMT MARKNADSVÄRDE 31 MARS 2014</b>	<b>58 413</b>	<b>57 557</b>

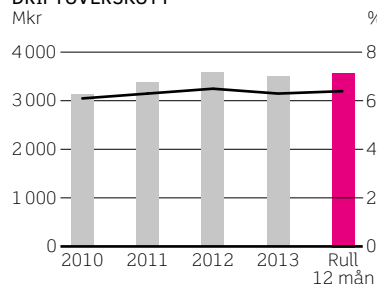
För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2013.

### DRIFTKOSTNADER



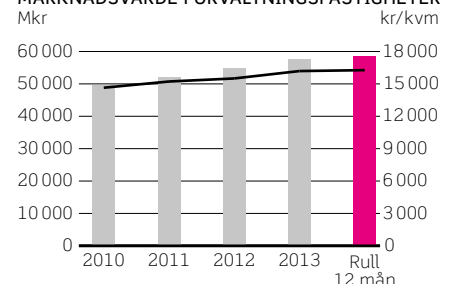
■ Driftkostnad, Mkr  
 ■ varav mediaförsörjning, Mkr  
 — Driftkostnad, kr/kvm  
 — varav mediaförsörjning, kr/kvm

### DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr  
 — Driftöverskottsgrad, %

### MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



■ Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr  
 — Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

## PROJEKTVERKSAMHETEN SAMT INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 22 172 Mkr varav 5 199 Mkr redan är investerat. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande drygt 3 miljarder. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2013.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2014-03-31	2013-12-31
Beslutade projekt	12 425	12 377
varav redan investerat i pågående projekt	-5 199	-4 491
<b>Kvar att investera i beslutade projekt</b>	<b>7 226</b>	<b>7 886</b>
Planerade projekt	9 747	8 821
<b>Återstår av beslutade och planerade projekt</b>	<b>16 973</b>	<b>16 707</b>
Idéprojekt	3 191	4 365
<b>Summa återstående projekt</b>	<b>20 164</b>	<b>21 072</b>

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 805 Mkr (727). Under perioden har fastighetsbeståndet i Kiruna avyttrats. Försäljningssumman uppgick till 56 Mkr.

## FINANSIERING

Inför det nya året var förväntningarna att den ekonomiska återhämtningen i världsekonomin skulle fortsätta och att det skulle innebära normalisering för den mycket låga inflationen. Dessutom var marknaderna inställda på att penningpolitiken skulle behöva bedrivas mindre expansivt med neddragning av obligationsköpen i marknaden. Den geopolitiska utvecklingen, med krisen i Ukraina och Ryssland, har oväntat blivit en faktor att väga in och detta har dämpat optimismen främst i Europa. Det är huvudsakligen osäkerheten kring ett krympande handelsutbyte som varit i fokus. Den tidigare relativt positiva utvecklingen inom USA:s ekonomi har tagit en paus till följd av den stränga vintern.

## FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2014-01-01- 2014-03-31	2013-01-01- 2013-03-31	2013-01-01- 2013-12-31
Finansieringskostnad för lån, inklusive avgifter, %	2,16	2,32	2,24
Räntenetto ränteswappar, %	0,43	0,52	0,39
<b>Finansieringskostnad, %</b>	<b>2,59</b>	<b>2,84</b>	<b>2,63</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	3,83	0,63	-0,01
<b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>	<b>6,42</b>	<b>3,47</b>	<b>2,62</b>

Arbets- och bostadsmarknaden har inlett året mycket svagt. Utvecklingen har medfört att förväntningarna om tillväxt har dämpats. Den europeiska inflationen ligger envist kvar på en låg nivå och detta har påverkat de långa europeiska räntorna som fallit med cirka en halv procentenhet.

Detta har naturligtvis även påverkat den svenska räntemarknaden som anpassat sig till omvärldens utveckling. Den svenska inflationen har under en längre period varit under Riksbankens mål. Nyligen har även noterats fallande priser. Detta har i sin tur påverkat inflationsförväntningarna som nu befinner sig på sin lägsta nivå på 15 år, vilket ökat pressen på Riksbanken att sänka reporäntan och att tills vidare tona ner de eventuella problemen med hushållssektorns skuldsättning.

Ramen för ECP-programmet har höjts från 600 MEUR till 1 000 MEUR. Under första kvartalet har ECP för motsvarande 2 700 Mkr emitterats. Inga obligationsemissioner har genomförts.

## Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår enligt nedanstående tabell.

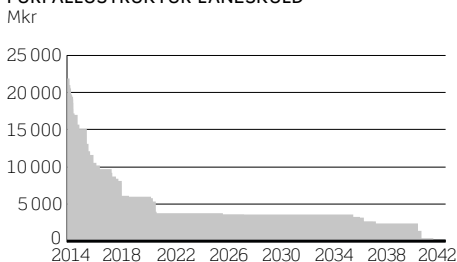
## NETTOLÅNESKULD

	MSEK	Ränte- bindning, år, mars 2014	Ränte- bindning, år, dec 2013	Kapital- bindning, år, mars 2014	Kapital- bindning, år, dec 2013
Lång portfölj	3 155	26,3	26,5	26,3	26,5
Grundportfölj	16 100	3,2	3,4	2,6	2,9
Total portfölj		7,1	7,5	6,5	6,8

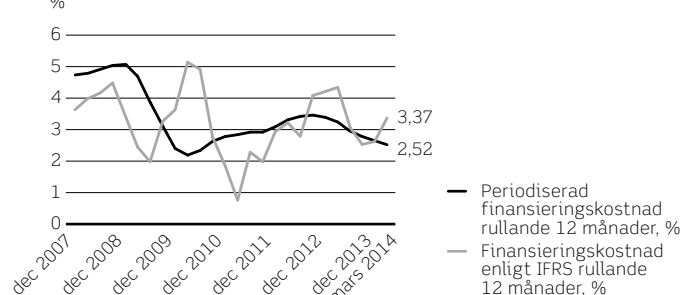
## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -306 Mkr (-142) vilket huvudsakligen beror på värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Detta motsvarar en räntekostnad på 6,42 procent (3,47) under perioden. Värdeförändringar, som är till övervägande del orealiserade, motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 3,83 procent (0,63). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 677 procent jämfört med 693 vid årsskiftet.

## FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



## JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



### Resultateffekter finansiella derivatinstrument

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

### Jämförelse av nuvarande finansieringskostnad med tidigare beräkningsgrunder

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

### RISKHANTERING

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

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen.

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

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

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,4 år. Hyror från statliga kunder utgör cirka 90 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk. Vakanterna är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga. Specialbyggnader för forskning och utveckling har ofta kontraktstider på 10 år eller mer som återbetalar hela investeringen och möjligheterna till kontraktsförnyelse bedöms som höga. I övrigt eftersträvas generella lokaler som enkelt kan ställas om för alternativ användning.

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

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

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

### MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av koncernens årsresultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 7,5 procent medan målsättningen var 5,9 procent.

Nya föreslagna mål som årsstämman har att besluta om 28 april 2014 är följande:

- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 14).
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

### HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

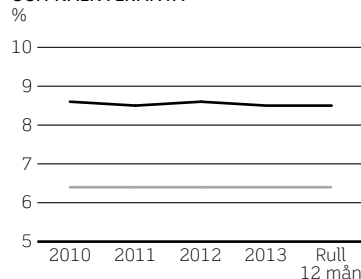
Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

#### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



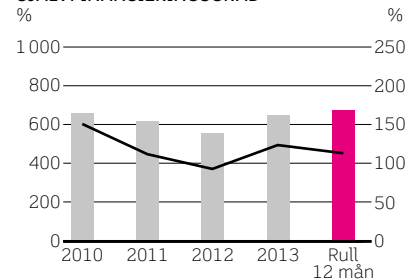
■ Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år  
■ Genomsnitt avkastningsmål över 5 år

#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Kalkylränta, %  
— Direktavkastningskrav, %

#### RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %  
— Självfinansieringsgrad, %

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014 jan-mars	2013 jan-mars	Rullande 12 månaders apr 2013- mars 2014	2013 Helår
Hysesintäkter	1 372	1 373	5 358	5 359
Övriga förvaltningsintäkter	51	60	220	229
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 423	1 433	5 578	5 588
Driftkostnader	-248	-289	-848	-889
Underhållskostnader	-97	-103	-662	-668
Fastighetsadministration	-66	-79	-259	-272
Övriga förvaltningskostnader	-59	-78	-234	-253
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-470	-549	-2 003	-2 082
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>953</b>	<b>884</b>	<b>3 575</b>	<b>3 506</b>
Värdoförändringar fastigheter, positiva	608	709	1 791	1 892
Värdoförändringar fastigheter, negativa	-587	-429	-1 818	-1 660
Summa värdoförändringar fastigheter	21	280	-27	232
Centrala administrationskostnader	-15	-16	-72	-73
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>959</b>	<b>1 148</b>	<b>3 476</b>	<b>3 665</b>
Finansiellt netto	-306	-142	-554	-390
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>653</b>	<b>1 006</b>	<b>2 922</b>	<b>3 275</b>
Skatt	-146	-221	-632	-707
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>507</b>	<b>785</b>	<b>2 290</b>	<b>2 568</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	507	785	2 290	2 568
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	237	368	1 073	1 203
Resultat per aktie efter utspädning, kr	237	368	1 073	1 203
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	2014 jan-mars	2013 jan-mars	Rullande 12 månaders apr 2013- mars 2014	2013 Helår
Periodens resultat	507	785	2 290	2 568
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	3	—	10	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	3	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-2	-2	-21	-21
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	97	97
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	-21	-21
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>68</b>	<b>65</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>508</b>	<b>783</b>	<b>2 358</b>	<b>2 633</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	508	783	2 358	2 633

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	58 413	55 713	57 557
Inventarier och installationer	17	22	18
Summa materiella anläggningstillgångar	58 430	55 735	57 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	951	1 303	1 293
Andra långfristiga fordringar	394	424	386
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 345	1 727	1 679
Summa anläggningstillgångar	59 775	57 462	59 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	414	313	331
Övriga kortfristiga fordringar	1 161	470	1 068
Summa kortfristiga fordringar	1 575	783	1 399
Likvida medel	2 544	4 638	2 689
Summa likvida medel	2 544	4 638	2 689
Summa omsättningstillgångar	4 119	5 421	4 088
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 894</b>	<b>62 883</b>	<b>63 342</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	30 122	29 119	29 614
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	15 966	16 675	17 503
Derivatinstrument	381	312	323
Uppskjuten skatt	7 055	6 694	7 009
Övriga långfristiga skulder	341	441	337
Summa långfristiga skulder	23 743	24 122	25 172
Kortfristiga skulder			
Lån	6 612	6 872	4 672
Derivatinstrument	84	24	50
Övriga kortfristiga skulder	3 333	2 746	3 834
Summa kortfristiga skulder	10 029	9 642	8 556
Summa skulder	33 772	33 764	33 728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>63 894</b>	<b>62 883</b>	<b>63 342</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	179	143	133
Eventualförpliktelser	4	3	4



## Hänförligt till moderföretagets aktieägare

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	2 135	2 135	-34	-4	24 104	28 336
Summa totalresultat, jan-mars 2013	—	—	-2	—	785	783
Eget kapital 2013-03-31	2 135	2 135	-36	-4	24 889	29 119
Utdelning	—	—	—	—	-1 355	-1 355
Summa totalresultat, apr-dec 2013	—	—	-9	76	1 783	1 850
Eget kapital 2013-12-31	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>

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	653	1 006	3 275
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	100	-337	-400
Betald skatt	-386	-61	115
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>367</b>	<b>608</b>	<b>2 990</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-70	497	-209
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-239	-256	279
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>58</b>	<b>849</b>	<b>3 060</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-864	-727	-2 754
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	56	—	243
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	—	-1	-4
Minskning av långfristiga fordringar	53	53	56
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-755</b>	<b>-675</b>	<b>-2 459</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	552	1 217	196
Utbetald utdelning	—	—	-1 355
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>552</b>	<b>1 217</b>	<b>-1 159</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-145</b>	<b>1 391</b>	<b>-558</b>
Likvida medel vid årets ingång	2 689	3 247	3 247
Likvida medel vid periodens slut	2 544	4 638	2 689

<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2014-01-01-2014-12-31, MKR</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Öst</b>	<b>Uppsala</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Norr</b>	<b>Summa rörelse- segment</b>	<b>Övrig verk- samhet</b>	<b>Kon- cernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	184	205	141	240	511	142	1 423	—	1 423
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	0
Summa intäkter	184	205	141	240	511	142	1 423	0	1 423
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-69	-63	-40	-75	-127	-62	-436	-34	-470
Driftöverskott	115	142	101	165	384	80	987	-34	953
Värdeförändringar fastigheter									21
Centrala administrationskostnader									-15
Resultat före finansiella poster									959
Resultat från finansiella poster (netto)									-306
Resultat före skatt enligt resultaträkningen									653
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 246	6 964	4 655	11 214	24 114	4 220	58 413	—	58 413
varav investeringar	133	25	3	172	508	23	864	—	864
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-03-31, MKR</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Öst</b>	<b>Uppsala</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Norr</b>	<b>Summa rörelse- segment</b>	<b>Övrig verk- samhet</b>	<b>Kon- cernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	199	216	136	248	504	129	1 432	1	1 433
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	0
Summa intäkter	199	216	136	248	504	129	1 432	1	1 433
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-78	-82	-43	-91	-144	-46	-484	-65	-549
Driftöverskott	121	134	93	157	360	83	948	-64	884
Värdeförändringar fastigheter									280
Centrala administrationskostnader									-16
Resultat före finansiella poster									1 148
Resultat från finansiella poster (netto)									-142
Resultat före skatt enligt resultaträkningen									1 006
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	6 790	6 957	4 582	10 387	22 981	4 016	55 713	—	55 713
varav investeringar	62	23	28	283	319	11	726	1	727
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-12-31, MKR</b>	<b>Syd</b>	<b>Väst</b>	<b>Öst</b>	<b>Uppsala</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Norr</b>	<b>Summa rörelse- segment</b>	<b>Övrig verk- samhet</b>	<b>Kon- cernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	755	818	544	936	2 001	535	5 589	-1	5 588
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	0
Summa intäkter	755	818	544	936	2 001	535	5 589	-1	5 588
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-438	-297	-149	-332	-627	-239	-2 082	—	-2 082
Driftöverskott	317	521	395	604	1 374	296	3 507	-1	3 506
Värdeförändringar fastigheter									232
Centrala administrationskostnader									-73
Resultat före finansiella poster									3 665
Resultat från finansiella poster (netto)									-390
Resultat före skatt enligt resultaträkningen									3 275
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 094	6 955	4 648	11 050	23 633	4 177	57 557	—	57 557
varav investeringar	489	117	65	1 053	988	42	2 754	—	2 754

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 helår
Hysesintäkter	1 372	1 373	5 359
Övriga förvaltningsintäkter	63	56	472
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 435	1 429	5 831
Driftkostnader	-248	-288	-908
Underhållskostnader	-97	-103	-668
Fastighetsadministration	-66	-77	-260
Övriga förvaltningskostnader	-59	-78	-419
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-470	-546	-2 255
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>965</b>	<b>883</b>	<b>3 576</b>
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-312	-299	-1 277
<b>DRIFTÖVERSKOTT EFTER AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</b>	<b>653</b>	<b>584</b>	<b>2 299</b>
Centrala administrationskostnader	-15	-16	-73
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>638</b>	<b>568</b>	<b>2 226</b>
Finansiellt netto	-333	-171	-527
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>305</b>	<b>397</b>	<b>1 699</b>
Bokslutsdispositioner	—	—	-203
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>305</b>	<b>397</b>	<b>1 496</b>
Skatt	-67	-86	-315
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>238</b>	<b>311</b>	<b>1 181</b>

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2014 jan-mars	2013 jan-mars	2013 helår
Periodens resultat	238	311	1 181
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	3	—	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-2	-2	-21
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>-11</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>239</b>	<b>309</b>	<b>1 170</b>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>			
Resultat per aktie, kr	112	145	548
Resultat per aktie efter utspädning, kr	112	145	548
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2014-03-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	31 245	30 735
Inventarier och installationer	17	18
Summa materiella anläggningstillgångar	31 262	30 753
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1	1
Derivatinstrument	951	1 293
Övriga långfristiga fordringar	394	386
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 346	1 680
Summa anläggningstillgångar	32 608	32 433
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	414	331
Andra kortfristiga fordringar	1 166	1 072
Summa kortfristiga fordringar	1 580	1 403
Likvida medel	2 544	2 689
Summa likvida medel	2 544	2 689
Summa omsättningstillgångar	4 124	4 092
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 732</b>	<b>36 525</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 297	6 058
Obeskattade reserver	3 450	3 450
Långfristiga skulder		
Lån	15 966	17 503
Derivatinstrument	381	323
Uppskjuten skatt	331	363
Övriga långfristiga skulder	276	272
Summa långfristiga skulder	16 954	18 461
Kortfristiga skulder		
Lån	6 612	4 672
Derivatinstrument	84	50
Övriga kortfristiga skulder	3 335	3 834
Summa kortfristiga skulder	10 031	8 556
Summa skulder	26 985	27 017
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 732</b>	<b>36 525</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda säkerheter	179	133
Eventualförpliktelser	4	4

## MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Huskoncernen. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter.

### Omsättning och resultat

Bolagets omsättning under perioden uppgick till 1 435 Mkr (1 429). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 638 Mkr (568) och det finansiella nettot -333 Mkr (-171). Resultat efter finansiella poster blev 305 Mkr (397).

### Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0 Mkr (1) och i fastigheter till 864 Mkr (727).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 297 Mkr mot vid årsskiftet 6 058 Mkr.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### IFRS 7 Upplysningar om finansiella instrument

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

### IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Koncernens finansiella instrument värderas till verkligt värde och ingår i allt väsentligt i nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på en aktiv marknad. I nivå 2 fastställs verkligt värde utifrån annan information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när fastställt verkligt värde till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

### Nya redovisningsprinciper 2014

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

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

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

### Övriga IFRS förändringar

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

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget 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 2014

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

Rörelseresultat 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.

### 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 periodiseringar 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 i relation till utgående balansomslutning.

### Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

### Underhållskostnader

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

### Uthyrnings- och vakansgrad

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

## KONTAKTPERSONER

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

Joakim Hugosson, tf ekonomidirektör  
telefon: +46 8 685 75 24  
e-post: joakim.hugosson@akademiskahus.se

## PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2014	Årsstämma
28 april 2014	Delårsrapport januari-mars 2014
15 juli 2014	Delårsrapport april-juni 2014
28 oktober 2014	Delårsrapport juli-september 2014
Februari 2015	Bokslutsrapport 2014
Mars 2015	Årsredovisning 2014

## ADRESS HUVUDKONTOR

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



AKADEMISKA HUS