



Delårsrapport

1 januari – 30 september 2011

- Hysesintäkterna uppgick till 3 837 Mkr (3 707). Ökningen är hänförlig till driftsättningar av färdigställda projekt samt indexuppräknning.
- Driftöverskottet uppgick till 2 583 Mkr (2 468). Förbättringen har skett främst genom ökade hyresintäkter.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 343 Mkr (-273).
- Finansnettot för perioden uppgick till -363 Mkr (-350). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med 2 Mkr (-128).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 534 Mkr (1 819) och periodens resultat blev 1 872 Mkr (1 340).
- Nettoinvesteringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 1 569 Mkr (1 292).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (7,0) på helårsbasis.
- För att skapa ett samlat och starkare Akademiska Hus pågår en fusion av moder- och dotterbolag. Fusionen beräknas vara helt genomförd under 2012.
- Den 19 september tillträdde Kerstin Lindberg Göransson som ny verkställande direktör. Kerstin Lindberg Göransson kommer närmast från Swedavia AB där hon tidigare var chef för Stockholm-Arlanda flygplats. Kerstin är sedan fyra år styrelseordförande i Svensk Bilprovning AB.



Akademiska Hus – ett solitt företag med mycket starka hyresgäster

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

»Akademiska Hus är inte enbart ett fastighetsbolag – vi är också delaktiga i lärosätenas och städernas planering och utveckling. Inom bolaget arbetar vi därför aktivt för att skapa en arena för samtal och diskussion om byggandet av Kunskapssverige. Viktigt är ett förtydligande av vad Akademiska Hus står för och vilken roll vi vill ta i samhället.

De senaste två åren har ett genomgripande internt arbete drivits i koncernen. Syftet är att bli ett tydligare, mer samordnat och ännu starkare Akademiska Hus, som på ett genomtänkt och strukturerat sätt bidrar till kundernas framgång. Samordning och effektivisering av arbetssätt och processer har kommit en god bit på väg. Vi kraftsamlar för att ännu bättre kunna erbjuda våra kunder den samlade nationella styrkan hos vår koncern, men med en fortsatt tydlig lokal förankring. Syftet är också att skapa en mer flexibel kapitalstruktur för att möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning.

Kunskapssverige fortsätter att växa. Vi ser en fortsatt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer och som ett resultat är projektportföljen större än någonsin. Under de närmaste åren planeras projekt uppgående till sammanlagt 20 miljarder kronor. Med den stora projektportföljen följer vikten av att säkerställa finansieringen. Nyligen har vi haft förmånen att kunna ge ut tre obligationer på den svenska obligationsmarknaden med så långa löptider som 25 och 30 år – ett bevis på att långivarnas förtroende för oss är stort.

Något som kan bli ett problem för universiteten och högskolorna är bristen på studentbostäder. I endast fyra av landets 30 studentstäder garanteras boende för studenter. Störst är bristen på studentbostäder i Göteborg, Lund, Stockholm, Uppsala och Malmö. I Lund sålde Akademiska Hus i augusti en tomt till stiftelsen AF Bostäder där avsikten är att bygga studentbostäder. Akademiska Hus ska inte äga och förvalta studentbostäder men vi är proaktiva

och diskuterar med lärosätena hur vi kan medverka och vara delaktiga till att studentbostäder byggs.

Under tredje kvartalet har Akademiska Hus i samarbete med Chalmersfastigheter tagit fram en stadsbyggnadsidé för södra delen av Chalmers Campus Johanneberg i Göteborg. Sex välrenommerade arkitektbyråer har bidragit i en parallell förstudie. Expansionen är knuten till Johanneberg Science Park i södra utkanten av Chalmers campus och i området ska minst 70 000 kvadratmeter utvecklas. 1 september togs ett första spadtag för att markera byggstarten av Studenthuset på campusområdet Frescati i Stockholm. Studenthuset kommer att ge studenterna vid Stockholms universitet en ny självklar samlingspunkt med en stimulerande och kreativ miljö.

Står fastighetsbranschen återigen inför hårdare tider? Situationen är osäker – mer svårtolkad än under hösten 2008. Oron för den statsfinansiella situationen i Europa och USA har tilltagit och de finansiella marknaderna har präglats av osäkerhet och riskaversion. Detta har påverkat den reala ekonomin och en inbromsning sker nu. Den ökade riskaversionen har enligt vår bedömning ännu inte nått fastighetsmarknaden i Sverige, utan den kan betecknas som fortsatt stabil. Dock är vår bedömning att direktavkastningskraven nu har bottnat. I tredje kvartalet har vi inte ändrat direktavkastningskraven medan de för första kvartalet var oförändrade eller svagt sjunkande vilket påverkade värderingen positivt. Stor vikt kommer att läggas på marknadsbevakning under årets sista del.

Resultatet för årets tre första kvartal visar en förbättring jämfört med 2010. Driftöverskottet har förbättrats genom framförallt ökade hyresintäkter samt lägre driftkostnader. Resultatförbättringen är dock främst en effekt av värdeförändringar i fastigheter, uppgående till 343 Mkr för perioden jämfört med -273 Mkr för motsvarande period föregående år. »

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2011 JAN-SEPT	2010 JAN-SEPT	RULLANDE 12 MÅNADERS OKT 2010-SEPT 2011	2010 HELÅR	2009 HELÅR
Hysesintäkter, Mkr	3 837	3 707	5 113	4 983	4 927
Driftöverskott, Mkr	2 583	2 468	3 249	3 134	3 149
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	343	-273	703	87	-1 208
Resultat före skatt, Mkr	2 534	1 819	3 636	2 921	1 330
Vakansgrad, hyra %	1,2	1,7	1,4	2,0	1,9
Vakansgrad, yta %	2,6	3,4	2,9	3,5	3,8
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	51 461	48 779	51 461	49 497	47 723
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	6,9*	7,0*	6,8	6,7	6,8
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,7*	6,7*	6,5	6,4	6,6
Driftöverskott kr/kvm	1 076*	1 010*	1 016	979	986
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	9,6*	7,2*	10,6	8,6	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,6*	5,8*	6,9	6,5	4,4
Soliditet, %	42,5	45,6	42,5	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, % **	748	784	1 669	741	841
Självfinansieringsgrad, %	101	153	112	151	165
Belåningsgrad, %	32,4	32,9	32,4	31,8	32,5

*Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

**Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 3 837 Mkr (3 707). Ökningen är främst hänförlig till driftsättningar av färdigställda projekt samt indexuppräknning.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area, samma som vid utgången av föregående år.

Per 2011-09-30 uppgick vakanserna till 2,6 procent (3,4) av ytan, vilket motsvarar 83 000 kvm (110 000). Värdemässigt uppgår vakanserna till endast 1,2 procent (1,7) då de har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är före detta Mattecentrum i Göteborg med 8 459 kvm, Terra i Linköping med 5 657 kvm samt Electrum 1 i Kista med 3 395 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 10 286 kvm.

Hyreskontrakt

Akademiska Hus hyreskontrakt är långa och den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,6 år (5,5 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Kunderna är stabila och kreditvärdiga – nästan 90 procent av intäkterna kommer från universitet och högskolor.

Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 651 Mkr (674). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 454 Mkr (462) eller hela 70 procent (69). Både 2011 och 2010 har medfört en hög energianvändning. De kalla vintrarna har också medfört betydande kostnader för snöröjning. Kostnaderna för energi, bränsle och vatten är dock lägre i år jämfört med föregående år. 2010 medförde höga elpriser då kärnkraftsproduktionen på grund av underhållsarbete var lägre än vanligt, vattennivåerna i magasinen var låga samtidigt med en betydligt kallare vinter än normalt.

Akademiska Hus fastighetsbestånd med en hög andel laboratorie-lokaler, 1,1 miljoner kvm eller 34 procent, är ur energisynvinkel

mer resurskrävande jämfört med andra fastighetsbolag.

Underhållskostnaderna uppgår till 423 Mkr (392). För att höja standarden på fastighetsbeståndet har, sedan 1993, omfattande underhållsåtgärder företagits. Idag föreligger en mycket tillfredsställande teknisk standard på fastighetsbeståndet.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2011-09-30 till 51 461 Mkr, en ökning med 1 965 Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet omfattar även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 2 191 Mkr (1 723). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagets samtliga fastigheter. Jämfört med föregående värderingstillfälle, 2011-06-30, har inga värderingsparametrar förändrats. Periodens orealiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 343 Mkr (-673). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 026 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 201).

Per 2011-09-30 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,5 procent (8,6). Fastighetsvärdet påverkas av, förutom finansiella parametrar, bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori. Akademiska Hus värderingsvariabler har verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Genom starka offentliga finanser och en expansiv finanspolitik har Sverige hittills stått emot europeiska statskriser och en svag utveckling i USA. Den växande oron i omvärlden har dock lett till finansiell turbulens med fallande börskurser och en kapitalflykt till säkrare placeringar, bland annat fastigheter. För Akademiska Hus del handlar den nu pågående utvecklingen inte om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Tvärtom, högre utbildning och forskning är kontracyklisk. Bland lärosätena runt om i landet satsas det stort på forskning, utveckling och utbildning vilket skapar en efterfrågan för Akademiska Hus lokaler. Kunskapssverige växer och flera lärosäten arbetar systematiskt med att uppgradera sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Lärosätena flyttar om, går in i nya förhyrningar och beställer ombyggnad av omoderna och svårarbetade lokaler. För Akademiska Hus innebär det att överenskommelser om stora ombyggnader kommer till stånd och detta framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj. Den omfattande projektportföljen kommer att medföra en fortsatt stark och solid fastighetsrörelse för Akade-

miska Hus. De objekt i marknaden som möter högst efterfrågan är framförallt bostadsfastigheter och kommersiella objekt av hög kvalitet. Många av Akademiska Hus objekt kvalar in i kategorin högkvalitativa objekt.

Ekonomi i Sverige är fortsatt stark men den tidigare optimismen har dämpats och en inbromsning av tillväxten i svensk ekonomi förväntas.

På fastighetsmarknaden har oron i världsekonomin lett till en minskad investeringsaktivitet under kvartalet och hyresförväntningarna bedöms nu som mer försiktiga. Prognoserna vad gäller ränteutveckling och försämrad avkastning från alternativa placeringar bedöms dock medföra att avkastningskraven inte kommer att öka nämnvärt under den närmaste framtiden. På lite längre sikt finns en risk för försämrad efterfrågan inom främst kontorshyresmarknaden ifall finanskrisen sprider sig även till den reala

ekonomin i Sverige. Avseende utbildningslokaler är Akademiska Hus bedömning att efterfrågan kommer vara fortsatt stark. Det råder en fortsatt tillströmning av studenter dels på grund av stora barnkullar och dels på grund av konjunkturläget samt arbetsmarknadssituationen. Utöver de nya studenterna väljer alltfler att fortsätta studera när de tagit ut en examen.

Den finansiella oron har, i varje fall inte ännu, spridit sig till fastighetsmarknaden. Än syns inga förändrade avkastningskrav och Akademiska Hus har valt att inte justera upp avkastningskraven under kvartal 3. Även positiva aspekter finns såsom en lägre ränta samt en fortsatt stark efterfrågan inom vårt segment. Det förändrade stämmningsläget i samhällsekonomin i stort gör dock att yieldutvecklingen kommer att bevakas än hårdare under kvartal 4.

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2010.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR) (Förändring av fastighetsbeståndet inklusive fastigheter under uppförande)	2011-01-01 - 2011-09-30	2010-01-01 - 2010-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	49 497	47 723
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 640	1 604
+ Förvärv	-	115
+ Aktiverade ränteutgifter	53	51
- Försäljningar	-71	-101
- Marknadsvärdessförändring	343	106
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	249	863
varav värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)	-36	-41
varav övriga värdeförändringar	130	-716
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	51 461	49 497

*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 569 Mkr.

FINANSIERING

De finansiella marknaderna har präglats av hög osäkerhet och ökad riskaversion. Börser världen över har fallit samtidigt som både långa och korta räntor har gått ner kraftigt. Oron för den statsfinansiella utvecklingen i euroområdet och i USA har tilltagit och förtroendeindikatorerna för både hushåll och företag har fallit.

Centralbankerna har åter tvingats införa stimulansåtgärder. Federal Reserve beslöt i augusti att låta federal funds rate ligga kvar fram till mitten av 2013. I september annonserades "Operation Twist". Syftet är att stimulera ekonomin via obligationstransaktioner och därmed pressa ner långa räntor. ECB och Bank of

England har vidtagit åtgärder för att stötta likviditeten i marknaden. Riksbanken valde i september att låta reporäntan vara oförändrad samtidigt som reporäntebanan justerades ner.

Under tredje kvartalet genomfördes ytterligare en obligationsemission om 1 000 Mkr med en löptid på 30 år med fast ränta. De långa emissionerna säkerställer en långsiktig del i finansieringen av de kommande årens omfattande investeringar. Det råder stor osäkerhet på de finansiella marknaderna och det är en förmån att långivarnas stora förtroende möjliggör dessa emissioner.

Obligationer med ränte- och kapitalbindningar över 15 år påverkar genomsnittlig ränte- och kapitalbindning signifikant och särredovisas. Enligt ett av styrelsen beslutat tillägg till Finanspolicyn får dessa obligationer uppgå till högst 30 procent av portföljen. Vid kvartalsskiftet utgjorde de cirka 10 procent. Under året har hittills genomförts obligationsemmissioner motsvarande 5 805 Mkr.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2011

BELOPP	LÖPTID
200 MCHF (cirka 1 480 Mkr)	10 år
150 Mkr	15 år
300 Mkr	7 år
150 MCHF (cirka 1 050 Mkr)	Knappt 5år
500 Mkr	Drygt 5 år
325 Mkr	25 år
1 000 Mkr	30 år
1 000 Mkr	30 år

Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen var 7,2 år (3,8) mot 4,1 år vid årsskiftet. Förändringen förklaras av att den långa portföljens kapitalbindning var 29,2 år. Räntebindningen, exklusive obligationer i lång portfölj, har förändrats obetydligt under perioden till 3,2 år (3,3) mot 2,8 år vid årsskiftet.

Finansnettot uppgick till -363 Mkr (-350) inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument på 2 Mkr (-128). Värdeförändringarna utgörs dels av en värdeminskning på 345 Mkr till följd av räntenedgången dels av en positiv effekt på 347 Mkr till följd av en

omvärdering av de valutaränteswappar som har ingåtts för att konvertera utländsk finansiering till svenska kronor. Omvärderingen är en konsekvens av en förändrad värderingspraxis i finansiella marknader. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 3,1 procent (3,1) under perioden. De realiserade värdeförändringarna representerar nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer. Referensräntan STIBOR tre månader har varit stabil runt 2,50 procent under tredje kvartalet.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS			EXKLUSIVE IFRS		
	2011-01-01- 2011-09-30	2010-01-01- 2010-09-30	2010-01-01- 2010-12-31	2011-01-01- 2011-09-30	2010-01-01- 2010-09-30	2010-01-01- 2010-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,64	1,00	1,18	2,64	1,00	1,18
Räntenetto ränteswappar, %	0,48	1,04	0,96	0,48	1,04	0,96
Periodisering och avgifter, %	0,03	0,02	0,03	0,03	0,74	0,63
Värdoförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,01	1,03	-0,33	-0,19	-	-
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	3,14	3,09	1,84	2,96	2,78	2,77

LÅN	2011-09-30		2010-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Belopp i Mkr				
Företagscertifikat	0	0	1 563	1 557
ECP	1 587	1 581	680	678
Obligationer & MTN	2 648	2 682	2 797	2 756
EMTN	15 283	15 696	8 780	8 844
Övriga lån	4 190	4 168	3 968	3 938
SUMMA LÅN	23 708	24 127	17 788	17 773

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

Derivatinstrumenten används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

DERIVATINSTRUMENT	2011-09-30		2010-12-31	
	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Belopp i Mkr				
Fristående derivatinstrument	648	404	532	223
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	2 901	0	1 726	7
Säkringsinstrument kassaflödessäkring	113	14	72	27
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	3 662	418	2 330	257

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

RISKHANTERING

Ett fastighetsbolags risknivå avgörs främst av vilken typ av fastigheter som innehas samt var fastigheterna är belägna. Akademiska Hus arbetar med riskkontroll för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att möta och hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

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 5,6 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader, vilka främst avser kostnader för energi, bränsle och

vatten. Cirka hälften av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att hantera prisvariationer på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool. Underhållskostnader är i hög 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 finanspolitik 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 2010.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR	KAPITALBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, DERIVAT	RÄNTEBINDNING, SUMMA
2011:4	2 449	4 199	4 335	8 534
2012	1 429	1 583	1 079	2 662
2013	2 286	2 286	-750	1 537
2014	1 905	1 905	-770	1 135
2015	4 724	3 224	-2 474	750
2016	1 993	1 993	-743	1 250
2017	0	0	400	400
2018	3 102	3 102	-2 402	700
2019	120	120	1 000	1 120
2020 och senare	4 853	4 499	-1 524	2 975
SUMMA	22 911	22 911	-1 849	21 063

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

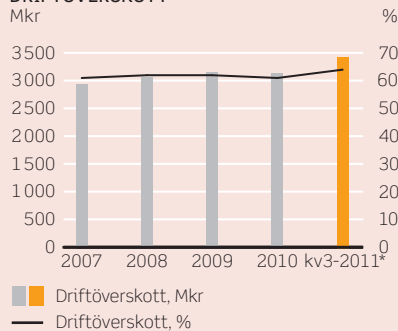
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.
- Koncernens soliditet ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Avkastning på eget kapital beräknas uppgå till 9,6 procent (7,2). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,6 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 7,1 procent.

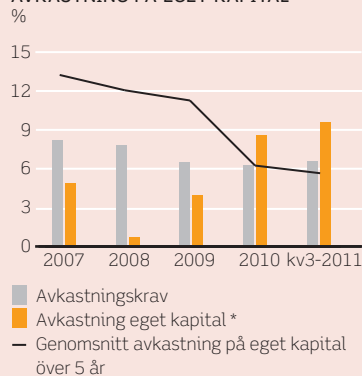
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

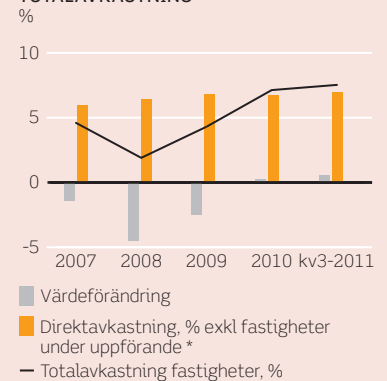
DRIFTÖVERSKOTT



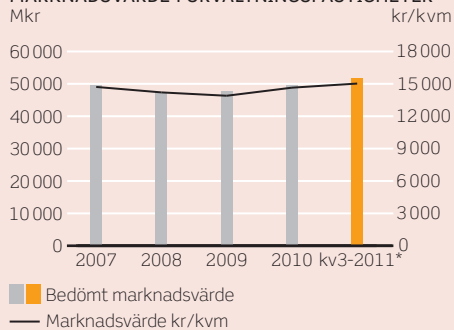
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



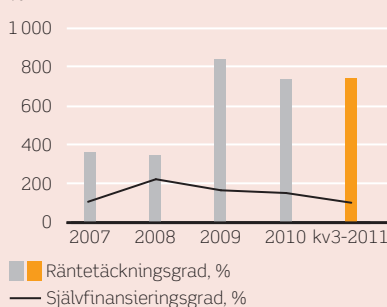
TOTALAVKASTNING



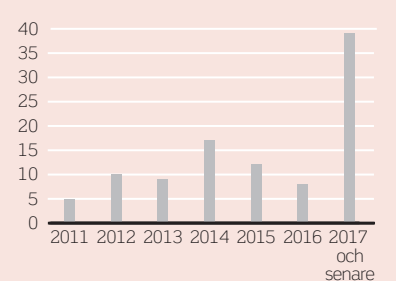
MÄRKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



* 2011 års siffror utgår från januari - september uppräknat till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011		2010		RULLANDE 12 MÅNADERS OKT 2010 – SEPT 2011		2010 HELÅR
	JULI – SEPT	JULI – SEPT	JAN – SEPT	JAN – SEPT	OKT 2010 – SEPT 2011	OKT 2010 – SEPT 2011	
Hysesintäkter	1 277	1 207	3 837	3 707	5 113	4 983	
Övriga förvaltningsintäkter	63	45	173	142	225	193	
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 340	1 252	4 010	3 849	5 338	5 176	
Driftkostnader	-170	-170	-651	-674	-915	-939	
Underhållskostnader	-167	-135	-423	-392	-688	-657	
Fastighetsadministration	-57	-50	-193	-175	-268	-249	
Övriga förvaltningskostnader	-61	-47	-160	-140	-218	-197	
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-455	-402	-1 427	-1 381	-2 089	-2 042	
DRIFTÖVERSKOTT	885	850	2 583	2 468	3 249	3 134	
Värdeförändringar fastigheter, positiva	351	679	1 224	1 177	1 795	1 748	
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-265	-450	-881	-1 450	-1 092	-1 661	
Summa värdeförändringar fastigheter	86	229	343	-273	703	87	
Centrala administrationskostnader	-8	-8	-29	-26	-40	-37	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	963	1 071	2 897	2 169	3 912	3 184	
Finansiellt netto	-11	-69	-363	-350	-276	-263	
RESULTAT FÖRE SKATT	952	1 002	2 534	1 819	3 636	2 921	
Skatt	-251	-264	-662	-479	-980	-797	
PERIODENS RESULTAT	701	738	1 872	1 340	2 656	2 124	

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011		2010		RULLANDE 12 MÅNADERS OKT 2010 – SEPT 2011		2010 HELÅR
	JULI – SEPT	JULI – SEPT	JAN – SEPT	JAN – SEPT	OKT 2010 – SEPT 2011	OKT 2010 – SEPT 2011	
Periodens resultat	701	738	1 872	1 340	2 656	2 124	
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	-16	-7	-73	-28	-17	27	
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	3	1	12	5	-2	-9	
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	7	2	28	6	28	7	
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-6	-4	-33	-17	9	25	
PERIODENS TOTALRESULTAT	695	734	1 839	1 323	2 665	2 149	

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)

	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	51 461	48 779	49 497
Inventarier och installationer	20	20	19
Derivatinstrument	3 337	1 869	2 141
Andra långfristiga fordringar	446	445	432
Summa anläggningstillgångar	55 264	51 113	52 089
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	325	217	189
Övriga kortfristiga fordringar	553	467	556
Likvida medel	5 179	2 098	692
Summa omsättningstillgångar	6 057	2 782	1 437
SUMMA TILLGÅNGAR	61 321	53 895	53 526
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26 040	24 580	25 406
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	20 596	14 905	14 024
Derivatinstrument	351	365	216
Uppskjuten skatt	7 371	6 717	7 067
Övriga långfristiga skulder	290	279	284
Summa långfristiga skulder	28 608	22 266	21 591
Kortfristiga skulder			
Lån	3 112	4 316	3 764
Derivatinstrument	67	117	41
Övriga kortfristiga skulder	3 494	2 616	2 724
Summa kortfristiga skulder	6 673	7 049	6 529
SUMMA SKULDER	35 281	29 315	28 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 321	53 895	53 526
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	94	64	54
Eventualförpliktelser	3	3	3

HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR)	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2010-01-01	2 135	2 135	9	20 197	24 476
Utdelning	-	-	-	-1 219	-1 219
Summa totalresultat, jan - sept 2010	-	-	-17	1 340	1 323
Eget kapital 2010-09-30	2 135	2 135	-8	20 318	24 580
Summa totalresultat, okt - dec 2010	-	-	42	784	826
Eget kapital 2010-12-31	2 135	2 135	34	21 102	25 406
Utdelning	-	-	-	-1 207	-1 207
Summa totalresultat, jan - sept 2011	-	-	-33	1 872	1 839
EGET KAPITAL 2011-09-30	2 135	2 135	0	21 767	26 040

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JAN - SEPT	2010 JAN - SEPT	2010 HELÅR
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	2 534	1 819	2 921
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-493	480	-106
Betald skatt	-463	-321	-295
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 578	1 978	2 520
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	96	132	72
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	107	40	-148
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 781	2 150	2 444
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 640	-1 295	-1 495
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	71	3	53
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-7	-5	-6
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-30	-65	-11
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 606	-1 362	-1 459
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	5 519	1 647	44
Utbetald utdelning	-1 207	-1 219	-1 219
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	4 312	428	-1 175
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 487	1 216	-190
Likvida medel vid periodens ingång	692	882	882
Likvida medel vid periodens slut	5 179	2 098	692

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2011-01-01 – 2011-09-30	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	580	597	396	706	1 342	389	4 010	-	-	4 010
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	87	-87	0
Summa intäkter	580	597	396	706	1 342	389	4 010	87	-87	4 010
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-310	-214	-114	-250	-394	-154	-1 436	-61	70	-1 427
Värdeförändringar fastigheter	-40	42	105	-71	296	11	343	-	-	343
Centrala omkostnader	-4	-5	-3	-5	-8	-3	-28	-28	27	-29
Resultat från finansiella poster (netto)	-53	-66	-47	-58	-181	-37	-442	842	-764	-363
Periodens skatt	-46	-88	-89	-85	-277	-55	-640	-20	-2	-662
Periodens resultat enligt resultaträkningen	127	266	248	237	778	151	1 807	820	-756	1 872
SUMMA TILLGÅNGAR	6 734	7 157	4 495	9 105	21 034	4 102	52 627	31 786	-23 092	61 321
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	94	87	57	516	763	128	1 645	2	-	1 647
SUMMA SKULDER	3 713	4 164	2 746	5 377	11 871	2 372	30 243	25 776	-20 738	35 281

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 – 2010-09-30	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	557	587	397	636	1 304	367	3 848	1	-	3 849
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	94	-94	0
Summa intäkter	557	587	397	636	1 304	367	3 848	95	-94	3 849
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-275	-227	-121	-216	-397	-144	-1 380	-66	65	-1 381
Värdeförändringar fastigheter	158	-323	-274	-141	265	42	-273	-	-	-273
Centrala omkostnader	-4	-5	-3	-5	-8	-3	-28	-25	27	-26
Resultat från finansiella poster (netto)	-53	-67	-44	-51	-167	-34	-416	976	-910	-350
Periodens skatt	-101	9	12	-58	-263	-60	-461	-18	-	-479
Periodens resultat enligt resultaträkningen	282	-26	-33	165	734	168	1 290	962	-912	1 340
SUMMA TILLGÅNGAR	6 636	7 033	4 288	8 366	19 668	3 927	49 918	26 747	-22 770	53 895
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	65	71	70	570	430	93	1 299	1	-	1 300
SUMMA SKULDER	3 724	4 295	2 744	5 031	11 187	2 283	29 264	20 513	-20 462	29 315

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 – 2010-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	751	794	530	858	1 746	496	5 175	1	-	5 176
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	1	-	1	130	-131	0
Summa intäkter	751	794	530	858	1 747	496	5 176	131	-131	5 176
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-2 029	-101	88	-2 042
Värdeförändringar fastigheter	174	-238	-262	25	363	25	87	-	-	87
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-13	-4	-39	-37	39	-37
Resultat från finansiella poster (netto)	-70	-89	-59	-68	-224	-45	-555	1 201	-909	-263
Bokslutsdispositioner	-11	-30	-18	-48	-71	-16	-194	-	194	0
Årets skatt	-120	-37	-6	-111	-329	-67	-670	-77	-50	-797
Årets resultat enligt resultaträkningen	326	64	12	277	912	185	1 776	1 117	-769	2 124
SUMMA TILLGÅNGAR	6 684	7 071	4 389	8 707	19 949	3 957	50 757	25 347	-22 578	53 526
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	96	104	104	728	567	124	1 724	1	-	1 725
SUMMA SKULDER	3 717	4 212	2 782	5 211	11 218	2 280	29 420	18 914	-20 214	28 120

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JULI - SEPT	2010 JULI - SEPT	2011 JAN - SEPT	2010 JAN - SEPT	2010 HELÅR
Intäkter	29	37	87	95	131
Kostnader	-20	-26	-89	-91	-138
Summa rörelseresultat	9	11	-2	4	-7
Resultat före finansiella poster	9	11	-2	4	-7
Finansiellt netto	147	89	842	976	1 201
Resultat före skatt	156	100	840	980	1 194
Skatt	-41	-26	-20	-18	-77
PERIODENS RESULTAT	115	74	820	962	1 117

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JULI - SEPT	2010 JULI - SEPT	2011 JAN - SEPT	2010 JAN - SEPT	2010 HELÅR
Periodens resultat	115	74	820	962	1 117
Övrigt totalresultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	-16	-7	-73	-28	27
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	3	1	12	5	-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	7	2	28	6	7
Summa övrigt totalresultat för perioden	-6	-4	-33	-17	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	109	70	787	945	1 142

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
Anläggningstillgångar	4 906	3 463	3 709
Omsättningstillgångar	26 880	23 282	21 636
SUMMA TILLGÅNGAR	31 786	26 745	25 345
Eget kapital	5 644	5 866	6 065
Obeskattade reserver	366	366	366
Långfristiga skulder	20 844	15 193	14 151
Kortfristiga skulder	4 932	5 320	4 763
Summa skulder	25 776	20 513	18 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 786	26 745	25 345

MODERBOLAGET

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncern-gemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 87 Mkr (95). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 87 Mkr (95). Rörelseresultatet var -2 Mkr (4) och det finansiella nettot 842 Mkr (976). Resultatet före skatt blev 840 Mkr (980).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (1).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 644 Mkr mot vid årsskiftet 6 065 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 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 standards och tolkningar som trätt i kraft 2011 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Styrelsen och 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 oktober 2011

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olle Ehrlén
Styrelseledamot

Marianne Förander
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Pia Sandvik Wiklund
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

REVISORSRAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT) UPPRÄTTAD I ENLIGHET MED IAS 34 OCH 9 KAP. ÅRSREDOVISNINGSLAGEN (1995:1554)**Till styrelsen i Akademiska Hus AB (Publ)****Organisationsnummer 556459-9156****Inledning**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 september 2011 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Göteborg den 28 oktober 2011

DELOITTE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2011 utgått från utfallet januari - september 2011 uppräknat till helår. Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2011-09-30.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL EFTER SCHABLONSKATT

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Bedömt mest sannolikt pris för en fastighet vid en viss angiven värdepunkt på en fri och öppen marknad. Även finansiella instrument redovisas till bedömt marknadsvärde.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

BRUTTOINVESTERINGAR

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

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsadministration.

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.

HYRESINTÄKTER

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

KPI

Konsumentprisindex (KPI) är det mest använda måttet för prisutveckling och används bland annat som inflationsmått och vid avtalsreglering. KPI avser att visa hur konsumentpriserna i genomsnitt utvecklas. Cirka 70 procent av Akademiska Hus hyreskontrakt är knutna till KPI-utvecklingen.

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 förvaltningsfastigheter, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

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.

SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet i relation till investeringar i anläggningstillgångar.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

TOTALAVKASTNING

Summan av förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaden för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förändringar i marknadsvärdet avseende fastigheter eller finansiella instrument.

KONTAKTPERSONER:

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

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: +46 31 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:

Bokslutrapport 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

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

**AKADEMISKA HUS**