



# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2012

---

- Hyresintäkterna uppgick till 1 333 Mkr (1 283). Perioden har inneburit driftsättning av nybyggda fastigheter samt ökade intäkter för hyresgäst Anpassningar.
- Driftöverskottet uppgick till 914 Mkr (857).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 166 Mkr (250).
- Finansnettot för perioden uppgick till -106 Mkr (-77). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med 21 Mkr (32).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 958 Mkr (1 017) och periodens resultat blev 706 Mkr (754).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 599 Mkr (506).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,9) på helårsbasis.



## Med hållbarhet i fokus

### VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

»Som Sveriges näst största fastighetsbolag vill vi vara en föregångare och göra skillnad på miljöområdet. Att agera långsiktigt och hållbart är självklart för oss. Akademiska Hus ligger i teknikens framkant på många områden och förvaltar det befintliga fastighetsbeståndet på ett modernt och resurssparande sätt. När vi bygger nytt är det flexibelt, hållbart och energismart. Vårt mål är att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad silver.

I mars beslutade Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) att certifiera nybyggda BioCentrum och Mark-Vatten-Miljöcentrum i Uppsala enligt Miljöbyggnad silver. Detta är de första renodlade laboratoriebyggnader som har klassats enligt Miljöbyggnad. Det är betydligt mer komplicerat att uppfylla energikraven i den typen av lokaler jämfört med exempelvis kontor. Även Matematikhusets annex i Lund från 1960-talet har rustats och kompletterats till att möta dagens behov av moderna kunskapsmiljöer och även här uppfylls nu kraven för Miljöbyggnad silver, också nybyggnaden av Rättsmedicin i Göteborg har certifierats. Utöver dessa finns sex byggnader förhandsregistrerade för certifiering hos Swedish Green Building Council. Att vi sedan 2011 enbart köper in bioenergibaserad el är en annan viktig del i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

På många håll i landet har vi sett en stadigt ökande efterfrågan på lokaler. Vi har fått våra kunders förtroende att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer på många platser i landet. Byggstart har till exempel skett av om- och tillbyggnaden av LUX, för att tillsammans med Lunds universitet skapa en fakultetsöver-skridande miljö där byggnaderna också kommer att klassas enligt Miljöbyggnad silver, ett projekt som uppgår till cirka 400 Mkr.

Ett annat exempel är att beslut har fattas om Science for Life Laboratories (SciLifeLabs) samlokalisering i nya lokaler på Bio-medicinskt Centrum (BMC) i Uppsala. Uppsala universitet och

Akademiska Hus investerar 177 Mkr för att bygga ut BMC. Målet är att ge SciLifeLabs forskare inom medicin och molekylär biovetenskap en mötesplats av internationella mått.

Beslutade och planerade projekt uppgår till 20 miljarder kronor. Utöver dessa finns i projektportföljen idéprojekt uppgående till 3 miljarder kronor. Med en total projektportfölj på 23 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen. Akademiska Hus har en stabil ägarstruktur, långsiktiga kundrelationer och är en attraktiv låntagare på obligationsmarknaden. Detta gjorde det möjligt för oss att under förra året genomföra obligationsemissioner på sammanlagt 5,8 miljarder kronor.

Första kvartalet uppvisar ett resultat efter skatt uppgående till 706 Mkr (754). Driftöverskottet har genom framförallt ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader förbättrats och uppgår till 914 Mkr (857). Det lägre resultatet förklaras därutöver av att värdeökningen i fastighetsbeståndet begränsades till 166 Mkr jämfört med 250 Mkr för motsvarande period föregående år.

Avkastningsnivåerna under slutet av 2011 och inledningen av 2012 har i princip legat stilla på de flesta delmarknader och bedöms göra så även under de kommande månaderna. Akademiska Hus regionalt sett breda portfölj erbjuder en god riskspridning och kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader även då samhällsekonomin i allmänhet är svag. Akademiska Hus har en högkvalitativ fastighetsportfölj, med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur.

För att skapa en mer flexibel kapitalstruktur och möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning kommer vi att genomföra en fusion av bolagen i koncernen under 2012. Den geografiska indelningen av bolaget påverkas inte. Den lokala förankringen och närheten till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.»

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2012 JAN-MARS	2011 JAN-MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2011-MARS 2012	2011 HELÅR	2010 HELÅR
Hyresintäkter, Mkr	1 333	1 283	5 166	5 116	4 983
Driftöverskott, Mkr	914	857	3 446	3 389	3 134
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	166	251	277	361	87
Resultat före skatt, Mkr	958	1 017	3 193	3 252	2 921
Vakansgrad, hyra %	1,1	1,3	1,2	1,2	2,0
Vakansgrad, yta %	2,8	2,8	2,7	2,6	3,5
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	52 856	50 252	52 856	52 071	49 497
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	-	-	6,9	6,9	6,7
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	-	-	6,5	6,7	6,4
Driftöverskott kr/kvm	-	-	1 072	1 059	979
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	-	-	8,8	9,2	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	-	-	6,3	6,5	6,5
Soliditet, %	44,0	47,8	44,0	43,4	47,5
Räntetäckningsgrad, % *	647	779	667	716	741
Självfinansieringsgrad, %	101	125	101	112	151
Belåningsgrad, %	31,7	31,1	31,7	32,2	31,8

\*Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

## KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 333 Mkr (1 283). Ökningen är hänförlig till hyresintäkter avseende nybyggda fastigheter, främst Biocentrum samt Mark-,vatten- och miljöcentrum i Uppsala. Hyresgäst Anpassningar har också ökat under perioden.

### Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area.

Per 2012-03-31 uppgick vakanserna till 2,8 procent (2,8) av arean, vilket motsvarar 90 000 kvm (88 000). I värde utgör vakanserna 1,1 procent (1,3). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Kemicentrum hus 4 i Lund med 11 564 kvm, Matematiska vetenskaper i Göteborg uppgående till 5 666 kvm samt en laboratoriebyggnad i Stockholm uppgående till 4 570 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 5,5 år (5,6 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 - 88 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 255 Mkr (278). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 194 Mkr (202). Kostnader för energi, bränsle och vatten utgör 76 procent av de totala driftkostnaderna och har minskat något jämfört med föregående år. Snöröjningskostnaderna har varit betydligt lägre under kvartalet jämfört med samma period de två föregående åren.

Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna inom Akademiska Hus uttryckt i kr/kvm relativt höga beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent) och är ur energisynvinkel mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnaderna uppgår till 108 Mkr (92). Akademiska Hus har sedan starten 1993 satsat på underhållsåtgärder i syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Standarden bedöms nu, generellt sett, som mycket tillfredsställande.

### Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2012-03-31 till 52 856 Mkr, en ökning med 785 Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet omfattar även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 2 715 Mkr. Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagets samtliga fastigheter. Periodens orealiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 160 Mkr jämfört med 364 Mkr för 2011. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 300 kr exklusive fastigheter under uppförande (15 220).

I värderingen per 2012-03-31 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,5 procent (8,5). Direktavkastningskrav och kalkylräntor har inte förändrats under 2012. Såväl direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsvariabler har stämts av med DTZ och NAI Svefa. Förutom finansiella parametrar, påverkas fastighetsvärdet av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori.

Bostadsfastigheter och kommersiella objekt av hög kvalitet i goda lägen (storstäder och lokala/regionala tillväxtmarknader som till exempel universitets- och högskoleorter) är idag attraktiva fastighetsinvesteringar. Många av Akademiska Hus objekt kvalar in i kategorin högkvalitativa objekt.

Kunskapsverige förändras. Flera lärosäten växer och 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 kontrakt sägs upp, men också att nya kontrakt tecknas och överenskommelser om stora ombyggnader kommer till stånd. Denna trend framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj och medför att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

Samtidigt som en omfattande satsning sker på de större universitets- och högskoleorterna ser framtiden inte lika ljus ut för de mindre högskoleorterna. Antalet studenter var som högst 2010 och i sin budgetproposition har regeringen dragit ned utbildnings-

anslaget för flera högskolor. Regeringen har anmodat de mindre lärosätena att gå samman eller samverka och det är troligt att sammanslagningar av lärosäten och kanske även avveckling av vissa orter kommer att ske i framtiden.

De flesta av Akademiska Hus campusområden ligger i attraktiva lägen på attraktiva orter och Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)	2012-01-01 - 2012-03-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	52 071	49 497
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	599	2 254
+ Förvärv	-	-
+ Aktiverade ränteutgifter	26	73
- Försäljningar	-	-117
- Marknadsvärdessförändring	160	364
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	-	256
varav värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)	-120	-104
varav aktiverade ränteutgifter	-26	-73
varav driftsatta projekt, omvärdering av kassaflöde m m	306	285
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>52 856</b>	<b>52 071</b>

\*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2011.

## INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 599 Mkr.

## FINANSIERING

I Europa har den likvidisering av finansmarknaden som ECB genomförde i december 2011 och i februari, genom så kallade LTRO (Long Term Refinancing Operation), bidragit till att hålla korta räntor låga. Detta har under inledningen av året medfört en ökad efterfrågan på högavkastande statsobligationer och företagsobligationer. Makrostatistik och framförallt arbetsmarknadsstatistik i USA har inledningsvis under året utvecklats positivt. Detta har bidragit till en ökad riskaptit och därmed till en positiv utveckling på börserna. De strukturproblem som kvarstår i Europa gör sig dock påmind med jämna mellanrum. Den senaste tiden har oron återkommit för hur Spanien ska klara de uppsatta målen avseende budgetunderskott och statsskuld. De ekonomiska åtstramningarna i många europeiska länder tillsammans med USA:s ambition att hålla räntan nära noll under en längre period talar för fortsatt låga räntor generellt.

I samband med att Riksbanken i februari reviderade ner tillväxtprognosen för 2012 sänktes reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,50 procent. Ränkebana sänktes samtidigt och indikerar nu att reporäntan ligger kvar på 1,50 procent under 2012 och stora delar av 2013. Vid Riksbankens senaste möte i april lämnades räntan oförändrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen var 6,8 år jämfört med 4,5 år vid samma tidpunkt föregående år. Förändringen förklaras av de långa obligationsemissioner som genomfördes under 2011. Ränkebindningen, exklusive obligationer i lång portfölj, har förlängts något under perioden till 3,5 år (2,6) mot 3,1 år vid årsskiftet.

Finansnettot uppgick till -106 Mkr (-77) inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument på 21 Mkr (32). Värdeökningen förklaras av ränteuppgången under första kvartalet. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 3,0 procent (2,1) under perioden. De realiserade värdeförändringarna representerar nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer. Referensräntan STIBOR tre månader har gått ner cirka 40 räntepunkter till 2,25 procent under första kvartalet.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS			EXKLUSIVE IFRS		
	2012-01-01 - 2012-03-31	2011-01-01 - 2011-03-31	2011-01-01 - 2011-12-31	2012-01-01 - 2012-03-31	2011-01-01 - 2011-03-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	3,07	2,23	2,75	3,07	2,23	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,35	0,61	0,44	0,35	0,61	0,44
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,02	0,03	0,03	0,01	-0,12
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,48	-0,78	-0,23	0,26	-	-0,15
<b>TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>	<b>2,97</b>	<b>2,08</b>	<b>2,99</b>	<b>3,71</b>	<b>2,85</b>	<b>3,07</b>

LÅN (MKR)	2012-03-31		2011-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Företagscertifikat	0	0	0	0
ECP	2 580	2 565	2 357	2 345
Obligationer & MTN	2 649	2 679	2 666	2 708
EMTN	14 040	14 075	14 174	14 705
Övriga lån	3 570	3 312	3 490	3 467
<b>SUMMA LÅN</b>	<b>22 839</b>	<b>22 631</b>	<b>22 687</b>	<b>23 225</b>

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

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

DERIVATINSTRUMENT (MKR)	2012-03-31		2011-12-31	
	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Fristående derivatinstrument	244	339	626	479
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	2 450	0	2 390	0
Säkringsinstrument kassaflödessäkring	21	108	91	54
<b>SUMMA DERIVATINSTRUMENT</b>	<b>2 715</b>	<b>447</b>	<b>3 107</b>	<b>533</b>

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta.

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

## RISKHANTERING

Stora investeringar i kunskapsmiljöer har skapat Akademiska Hus campusområden. I detta avseende har fastighetsportföljen en strategisk risk; campusområdena har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långfristigt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

I Akademiska Hus styrelse finns rutiner och processer för att kontrollera hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärsverksamheten. Detta gör att risker kan identifieras och analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen varje år ta ställning till koncernens strategiska plan och koncernens totala riskexponering. På ett särskilt styrelsemöte som hålls varje år tar styrelsen ställning till Akademiska Hus långsiktiga utveckling, strategi, konkurrensläge och riskhantering.

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 5,5 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. Över 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 finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspoliticy anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, koncernens 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 2011.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING (MKR)	KAPITALBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, DERIVAT	RÄNTEBINDNING, SUMMA
2012:2	2 008	2 708	5 034	7 742
2012:3	563	563	-371	193
2012:4	770	1 770	-370	1 400
2013	2 204	2 354	-943	1 411
2014	1 836	1 836	-886	950
2015	4 669	3 169	-1 419	1 750
2016	1 952	1 952	-702	1 250
2017	0	0	400	400
2018	2 942	2 942	-2 242	700
2019 och senare	4 914	4 564	31	4 595
<b>SUMMA</b>	<b>21 859</b>	<b>21 859</b>	<b>-1 468</b>	<b>20 391</b>

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:

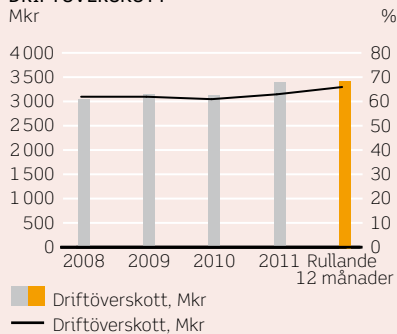
- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för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

Avkastning på eget kapital har uppgått till 8,8 procent. Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 6,6 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 6,4 procent.

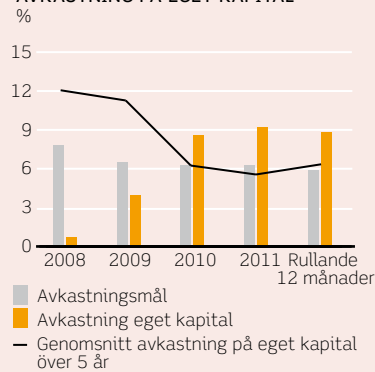
## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

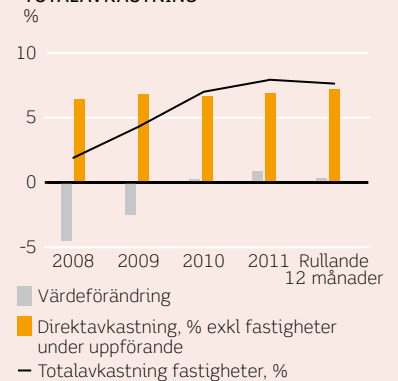
### DRIFTÖVERSKOTT



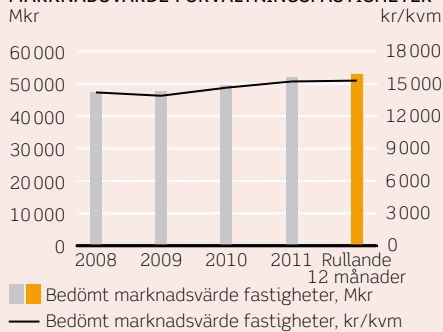
### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



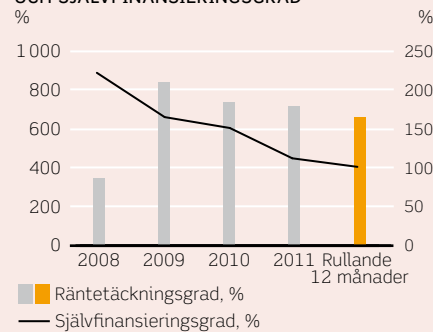
### TOTALAVKASTNING



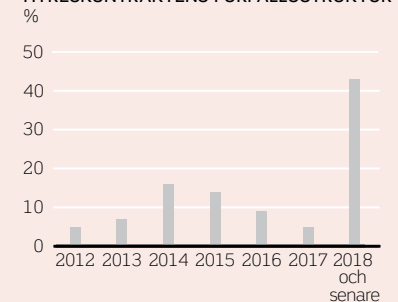
### MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



### RÄNDETÄCKNINGSOCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JAN – MARS	2011 JAN – MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2011 – MARS 2012	2011 HELÅR
Hysesintäkter	1 333	1 283	5 166	5 116
Övriga förvaltningsintäkter	61	58	265	262
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 394	1 341	5 431	5 378
Driftkostnader	-255	-278	-862	-885
Underhållskostnader	-108	-92	-620	-604
Fastighetsadministration	-66	-64	-270	-268
Övriga förvaltningskostnader	-51	-50	-234	-233
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-480	-484	-1 986	-1 990
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>914</b>	<b>857</b>	<b>3 445</b>	<b>3 389</b>
Värdeförändringar fastigheter, positiva	631	658	1 886	1 913
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-465	-408	-1 610	-1 553
Summa värdeförändringar fastigheter	166	250	276	361
Centrala administrationskostnader	-16	-13	-48	-45
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>1 064</b>	<b>1 094</b>	<b>3 673</b>	<b>3 704</b>
Finansiellt netto	-106	-77	-481	-452
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>958</b>	<b>1 017</b>	<b>3 192</b>	<b>3 252</b>
Skatt	-252	-263	-847	-858
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>706</b>	<b>754</b>	<b>2 345</b>	<b>2 394</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	706	754	2 345	2 394

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JAN – MARS	2011 JAN – MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2011 – MARS 2012	2011 HELÅR
Periodens resultat	706	754	2 345	2 394
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	9	-31	-93	-133
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	1	4	23	26
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-11	14	10	35
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-1</b>	<b>-13</b>	<b>-60</b>	<b>-72</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>705</b>	<b>741</b>	<b>2 285</b>	<b>2 322</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	705	741	2 285	2 322

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	52 856	50 252	52 071
Inventarier och installationer	23	20	24
Summa materiella anläggningstillgångar	52 879	50 272	52 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 233	1 627	2 828
Andra långfristiga fordringar	451	438	456
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 684	2 065	3 284
Summa anläggningstillgångar	55 563	52 337	55 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	482	138	279
Övriga kortfristiga fordringar	846	504	825
Summa kortfristiga fordringar	1 328	642	1 104
Likvida medel			
Likvida medel	5 014	1 761	4 590
Summa likvida medel	5 014	1 761	4 590
Summa omsättningstillgångar	6 342	2 403	5 694
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 905</b>	<b>54 740</b>	<b>61 073</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	27 227	26 148	26 521
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	19 475	14 635	19 350
Derivatinstrument	271	353	379
Uppskjuten skatt	7 707	7 205	7 554
Övriga långfristiga skulder	341	287	321
Summa långfristiga skulder	27 794	22 480	27 604
Kortfristiga skulder			
Lån	3 364	3 570	3 337
Derivatinstrument	176	135	154
Övriga kortfristiga skulder	3 344	2 407	3 457
Summa kortfristiga skulder	6 884	6 112	6 948
Summa skulder	34 678	28 592	34 552
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 905</b>	<b>54 740</b>	<b>61 073</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	201	54	119
Eventualförpliktelser	3	3	3



FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (MKR)	HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE				
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2011-01-01	2 135	2 135	34	21 103	25 406
Summa totalresultat, jan-mars 2011	-	-	-13	754	741
Eget kapital 2011-03-31	2 135	2 135	21	21 857	26 148
Utdelning	-	-	-	-1 207	-1 207
Summa totalresultat, apr-dec 2011	-	-	-59	1 640	1 581
Eget kapital 2011-12-31	2 135	2 135	-38	22 289	26 521
Summa totalresultat, jan-mars 2012	-	-	-1	706	705
<b>Eget kapital 2012-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-39</b>	<b>22 995</b>	<b>27 227</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2012 JAN-MARS	2011 JAN-MARS	2011 HELÅR
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	958	1 017	3 252
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-73	-175	-520
Betald skatt	-184	-208	-440
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>701</b>	<b>634</b>	<b>2 292</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	46	116	-173
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-51	-63	-102
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>696</b>	<b>687</b>	<b>2 017</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-599	-562	-1 917
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	6	71	85
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-3	-13
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	59	85	-53
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-536</b>	<b>-409</b>	<b>-1 898</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	264	791	4 986
Utbetald utdelning	-	-	-1 207
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>264</b>	<b>791</b>	<b>3 779</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>424</b>	<b>1 069</b>	<b>3 898</b>
Likvida medel vid periodens ingång	4 590	692	692
Likvida medel vid periodens slut	5 014	1 761	4 590

## SEGMENTSRAPPORTERING

INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01 -- 2012-03-31 (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	199	207	136	249	471	132	1 394	-	-	1 394
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	34	-34	0
Summa intäkter	199	207	136	249	471	132	1 394	34	-34	1 394
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-93	-70	-40	-90	-142	-45	-480	-29	29	-480
Värdeförändringar fastigheter	55	81	34	-88	7	77	166	-	-	166
Centrala omkostnader	-1	-1	-1	-2	-3	-1	-9	-16	9	-16
Resultat från finansiella poster (netto)	-23	-26	-19	-23	-71	-15	-177	71	-	-106
Periodens skatt	-36	-50	-29	-12	-69	-39	-235	-16	-1	-252
Periodens resultat enligt resultaträkningen	101	141	81	34	193	109	659	44	3	706
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 615</b>	<b>7 054</b>	<b>4 575</b>	<b>9 629</b>	<b>21 934</b>	<b>4 237</b>	<b>54 044</b>	<b>30 528</b>	<b>-22 667</b>	<b>61 905</b>
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	25	23	21	197	316	18	600	1	-	601
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>3 626</b>	<b>3 845</b>	<b>2 692</b>	<b>5 633</b>	<b>12 373</b>	<b>2 319</b>	<b>30 488</b>	<b>24 473</b>	<b>-20 283</b>	<b>34 678</b>

INFORMATION OM SEGMENTEN 2011-01-01 -- 2011-03-31 (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	193	209	133	225	454	127	1 341	-	-	1 341
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	0	29	-29	0
Summa intäkter	193	209	133	225	454	127	1 341	29	-29	1 341
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-89	-82	-42	-86	-141	-49	-489	-19	24	-484
Värdeförändringar fastigheter	38	23	115	-125	204	-5	250	-	-	250
Centrala omkostnader	-1	-1	-1	-2	-3	-1	-9	-13	9	-13
Resultat från finansiella poster (netto)	-17	-20	-15	-19	-56	-11	-138	61	-	-77
Periodens skatt	-33	-28	-49	2	-120	-17	-245	-15	-3	-263
Periodens resultat enligt resultaträkningen	91	101	141	-5	338	44	710	43	1	754
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 727</b>	<b>7 021</b>	<b>4 479</b>	<b>8 748</b>	<b>20 386</b>	<b>3 985</b>	<b>51 346</b>	<b>25 757</b>	<b>-22 363</b>	<b>54 740</b>
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	19	39	26	206	221	52	564	1	-	565
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>3 669</b>	<b>4 061</b>	<b>2 731</b>	<b>5 258</b>	<b>11 318</b>	<b>2 264</b>	<b>29 301</b>	<b>19 294</b>	<b>-20 003</b>	<b>28 592</b>

INFORMATION OM SEGMENTEN 2011-01-01 -- 2011-12-31 (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	783	814	528	947	1 802	503	5 377	1	-	5 378
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	1	-	1	128	-129	0
Summa intäkter	783	814	528	947	1 803	503	5 378	129	-129	5 378
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-406	-313	-155	-364	-551	-190	-1 979	-110	99	-1 990
Värdeförändringar fastigheter	-306	94	100	116	315	42	361	-	-	361
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-4	-36	-45	36	-45
Resultat från finansiella poster (netto)	-72	-89	-64	-80	-245	-48	-598	911	-765	-452
Bokslutsdispositioner	-7	61	-19	-82	-76	-40	-163	-27	190	0
Årets skatt	3	-141	-103	-141	-328	-70	-780	-26	-52	-858
Årets resultat enligt resultaträkningen	-11	420	283	390	908	193	2 183	831	-621	2 394
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 526</b>	<b>7 216</b>	<b>4 523</b>	<b>9 555</b>	<b>21 512</b>	<b>4 148</b>	<b>53 480</b>	<b>30 716</b>	<b>-23 123</b>	<b>61 073</b>
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	124	104	79	692	1 099	163	2 261	5	-	2 266
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>3 638</b>	<b>4 131</b>	<b>2 721</b>	<b>5 593</b>	<b>12 141</b>	<b>2 339</b>	<b>30 563</b>	<b>24 704</b>	<b>-20 715</b>	<b>34 552</b>

<b>MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)</b>	<b>2012 JAN - MARS</b>	<b>2011 JAN - MARS</b>	<b>2011 HELÅR</b>
Intäkter	34	29	129
Kostnader	-45	-32	-155
Resultat före finansiella poster	-11	-3	-26
Finansiellt netto	71	61	911
Resultat efter finansiella poster	60	58	884
Bokslutsdispositioner	-	-	-27
Resultat före skatt	60	58	857
Skatt	-16	-15	-26
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>831</b>

<b>MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)</b>	<b>2012 JAN - MARS</b>	<b>2011 JAN - MARS</b>	<b>2011 HELÅR</b>
Periodens resultat	44	43	831
Övrigt totalresultat			
Resultat från kassaflödessäkringar	9	-31	-133
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	1	4	26
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-11	14	35
Summa övrigt totalresultat för perioden	-1	-13	-72
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>759</b>

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	7	5	7
Summa materiella anläggningstillgångar	7	5	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 564	1 564	1 564
Derivatinstrument	2 233	1 627	2 828
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 797	3 191	4 392
Summa anläggningstillgångar	3 804	3 196	4 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	482	138	279
Andra kortfristiga fordringar	21 226	20 660	21 447
Summa kortfristiga fordringar	21 708	20 798	21 726
Likvida medel			
Likvida medel	5 014	1 761	4 589
Summa likvida medel	5 014	1 761	4 589
Summa omsättningstillgångar	26 722	22 559	26 315
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 526</b>	<b>25 755</b>	<b>30 714</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 660	6 095	5 617
Obeskattade reserver	393	366	393
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	19 049	14 435	19 156
Övriga långfristiga skulder	374	468	471
Summa långfristiga skulder	19 423	14 903	19 627
Kortfristiga skulder			
Lån	3 357	3 563	3 329
Övriga kortfristiga skulder	1 693	828	1 748
Summa kortfristiga skulder	5 050	4 391	5 077
Summa skulder	24 473	19 294	24 704
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 526</b>	<b>25 755</b>	<b>30 714</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	201	141	119
Eventualförpliktelser	168	366	168

**MODERFÖRETAGET**

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

**Omsättning och resultat**

Bolagets omsättning uppgick till 34 Mkr (29). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 29 Mkr (29). Resultatet före finansiella poster var -11 Mkr (-3) och det finansiella nettot 71 Mkr (61). Resultat efter finansiella poster blev 60 Mkr (58).

**Investeringar**

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

**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick till 5 660 Mkr jämfört med 5 617 Mkr föregående år.

**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.

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 25 april 2012

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 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**

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.

**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.

**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.

**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 och inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument.

**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**

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

**UTHYRINGS- 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: 031-63 24 60  
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

---

Gunnar Oders, ekonomidirektör  
telefon: 031- 63 24 26  
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

---

**PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:**

Kvartal 2 2012	16 juli 2012
Kvartal 3 2012	30 oktober 2012
Bokslutsrapport 2012	februari 2013
Årsredovisning 2012	mars 2013

---

**ADRESS KONCERNKONTOR:**

Akademiska Hus AB  
Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg

Telefon: 031-63 24 00  
akademiskahus.se  
info@akademiskahus.se  
Org nr 556459-9156

**AKADEMISKA HUS**