

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2016

”Vi bidrar till
Kunskaps-
sverige”

FOTO: BERGSLAGSBILD AB



Tillsammans med Rotterdam och Glasgow är Umeå en av städerna som beviljas 180 miljoner kronor i projektmedel från EU:s H2020-program. 40 miljoner kommer gå till att göra Universitetsstaden till en så energieffektiv stadsdel som möjligt.

Vi utvecklar, bygger och förvaltar för ett klokare Sverige

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

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER

- Hyresintäkterna uppgick till 4 098 Mkr (4 109).
- Driftöverskottet uppgick till 2 935 Mkr (2 917), vilket är en ökning med 18 Mkr, främst hänförlig till lägre kostnader i fastighetsförvaltningen.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 2 488 Mkr (1 446).
- Finansiellt netto för delårsperioden uppgick till –657 Mkr (–362). I finansiellt netto ingår värdeförändringar i finansiella derivatinstrument med –418 Mkr (–103), varav –131 Mkr (22) är orealiserade.
- Resultatet före skatt för delårsperioden uppgick till 4 703 Mkr (3 950) och periodens resultat blev 3 663 Mkr (3 081). Ökningen är hänförlig till de positiva värdeförändringarna i fastigheterna men reduceras av ett sämre finansiellt netto.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under delårsperioden till 2 044 Mkr (1 893).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande)

uppgick till 5,9 procent (6,5) för rullande 12 månader. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet är oförändrat.

- Avkastning på operativt kapital uppgick till 6,4 procent (6,8) för rullande 12 månader.
- Soliditeten vid delårsperiodens utgång uppgick till 40,9 procent (46,8).

TREDJE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 358 Mkr (1 387), en minskning med 29 Mkr huvudsakligen hänförlig till engångsintäkter under tredje kvartalet 2015.
- Driftöverskottet ökade något till 1 030 Mkr (1 024).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 430 Mkr (330) motsvarande 0,6 procent (0,5) av värdet på fastigheterna.
- Finansiellt netto för rapportperioden uppgick till –236 Mkr (–266). Värdeförändringar i finansiella derivatinstrument uppgick till –314 Mkr (–169).

Studentbostäder utvecklar campus

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON
KOMMENTERAR:

Studentbostäder i fokus

Vi har tagit första spadtaget för studentbostäder med plats för 430 studenter på KTH, som vi bygger i egen regi. Vi har sålt mark i Lund för 330 studentboenden och i Göteborg har vi initierat och startat GBG 7000+ en samverkansgrupp som ska verka för att 7 000 bostäder för studenter står klara 2026. Ett 40-tal studenter har lagom till terminsstart kunnat flytta in i de nya studentlägenheterna på SLU i Alnarp och nästan lika många i det spännande projektet HSB Living Lab, som ligger på Chalmersområdet i Göteborg. Här ska studenter bo och samtidigt vara levande forskningsobjekt, där erfarenheterna tillvaratas för att utveckla framtidens studentbostäder. Sammantaget har vi nu bidragit till att fler än 11 000 studentbostäder byggs i anslutning till våra campus.

FNs 17 hållbarhetsmål

Som statligt bolag har vi höga krav på oss när det gäller hållbarhet. Det är bra och driver vår affär framåt. För att tydliggöra var vi står och vad vi behöver fokusera mer på framöver, har vi under kvartalet genomfört en inventering av FNs globala hållbarhetsmål och hur de kan kopplas till Akademiska Hus verksamhet. Målen är komplexa och tar in många perspektiv och gränssnitt. Det är därför positivt att se att vår verksamhet kan relatera till minst tio av de sjutton målen och att vi genom vårt systematiska sätt att arbeta också aktivt bidrar till dem. En utmaning blir nu att utveckla tydligare och mer motiverande mål som ger vägledning i det fortsatta hållbarhetsarbetet.

Innovationsarbete i samverkan

Som ett stort fastighetsbolag är det idag självklart att arbeta med innovation för att utveckla vår egen verksamhet och vår leverans mot kunderna. Vi driver och ingår i flera intressanta innovationsprojekt. Ett exempel är "Smart Cities" där Akademiska Hus ingår som en av flera parter. Det handlar om att universitetsstaden Umeå ska bli en energieffektiv "Smart City" med stöd av



I slutet av 2017 kommer studenterna att kunna börja flytta in de nya studentlägenheterna mitt på Kungliga Tekniska Högskolans campusområde i Stockholm.

SKISS: UTOPIA ARKITEKTER

innovativa och framtidsinriktade lösningar. Umeå beviljas 40 miljoner kronor i EU-finansiering inom ramen för Horizon 2020-programmet "Smart Cities". Vi medverkar också i tre av projekten som beviljats stöd från Energimyndigheten via programmet E2B2. Det är det hittills största svenska forskningsprogrammet inom området energieffektivt byggande och boende och handlar om att bygga kunskap och utveckla teknik, metoder och verktyg.

Green Innovation Park invigd

I slutet av september invigdes Green Innovation Park i Uppsala – en företagspark med fokus på de gröna näringarna. Det är vi som tillsammans med SLU, Sveriges lantbruksuniversitet, står för satsningen. Målet är att skapa en stadsdel för innovation och företagande där människor vill arbeta, bo och utvecklas. Detta är ett bra exempel på hur vi kan ta ett helhetsansvar för campusmiljöer som växer och utvecklas med nya funktioner och aktörer, och som bidrar till långsiktig nytta för lärosätena.

Prisade som arbetsgivare

En viktig del i vår verksamhet för att kunna skapa kundnytta står förstärkt våra medarbetare med sin kompetens för. Vi har därför lagt stor kraft på senare år på vårt

Employer Branding-arbete för att tydliggöra både oss själva och fastighetsbranschen som en spännande arbetsgivare. Att bredda rekryteringsbasen genom ett stärkt mångfaldsfokus har varit en av de viktigaste frågorna. Vi är en attraktiv arbetsgivare, det visar bland annat Universums mätningar. I september fick jag den stora glädjen att motta ett pris där Akademiska Hus korades till Bästa Employer Branding-företag 2016. Priset tilldelas företag som aktivt involverar hela organisationen, från ledningsgrupp till linje och som jobbar på ett strategiskt och inspirerande sätt. Det känns som ett kvitto på ett systematiskt och långsiktigt arbete som kommer att fortsätta framöver.

Vårt resultat för tredje kvartalet

Driftöverskottet för tredje kvartalet är oförändrat jämfört med samma period föregående år och uppgår till 1 030 Mkr. De positiva värdeförändringarna i fastigheter uppgår till 430 Mkr, en ökning med 100 Mkr. Resultat efter skatt för rapportperioden ökar till följd av värdeförändringarna och uppgår till 926 Mkr.

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2015- sep 2016	2015 helår	2014 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 397	1 437	4 227	4 252	5 621	5 646	5 630
Driftöverskott, Mkr	1 030	1 024	2 935	2 917	3 758	3 740	3 717
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	430	330	2 488	1 446	3 697	2 655	3 529
Resultat före skatt, Mkr	1 199	1 070	4 703	3 950	6 894	6 141	6 261
Vakansgrad, hyra %	1,9	1,6	0,9	1,2	0,8	1,1	1,2
Vakansgrad, area %	3,9	4,2	3,9	4,2	3,7	3,8	3,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	71 085	64 758	71 085	64 758	71 085	66 575	61 437
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 302	4 747	4 302	4 747	4 302	3 484	5 407
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)					5,9	6,4	6,8
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)					5,5	5,8	6,2
Driftöverskott kr/kvm					1 166	1 174	1 160
Avkastning på operativt kapital, %					6,4	6,9	7,3
Avkastning på eget kapital, %					15,8	15,0	15,5
Soliditet, %	40,9	46,8	40,9	46,8	40,9	40,7	48,0
Räntetäckningsgrad, % ¹	691	850	721	779	795	743	671
Belåningsgrad, %	38,6	31,0	38,6	31,0	38,6	36,6	30,7

1) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna under årets tredje kvartal uppgick till 1 358 Mkr (1 387), vilket är en minskning med 29 Mkr huvudsakligen hänförlig till hyresbetalningar av engångskaraktär om 39 Mkr under tredje kvartalet 2015. Driftkostnaderna har också minskat något och uppgick till 150 Mkr (157). Även underhållskostnaderna har minskat med 46 Mkr till 113 Mkr, vilket beror på att underhållskostnader av projektkaraktär var större under 2015. Fastighetsadministrationen har ökat med 5 Mkr och uppgick till 56 Mkr (51). Driftöverskottet har ökat med 6 Mkr till 1 030 Mkr.

Värdeförändringarna i fastigheter uppgick till 430 Mkr (330) och beror på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt. Finansnettot har förbättrats med 30 Mkr till -236 Mkr. Den positiva värdeförändringen avser finansiella instrument och förklaras av fortsatt sjunkande marknadsräntor och flackare avkastningskurvor. Tredje kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 199 Mkr (1 070). Ökningen är främst hänförlig till värdeförändringar i fastigheterna.

Delårsperioden januari–september 2016

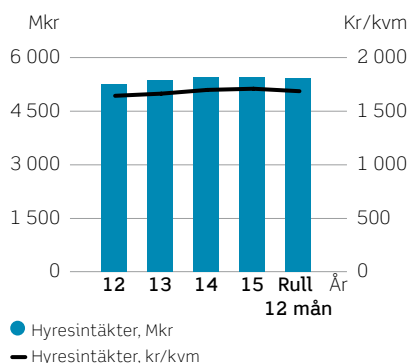
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 098 Mkr (4 109), vilket är en minskning med 11 Mkr. Driftsättningar i Ulls Hus i Uppsala, Malmö Högskola och Arrhenius vid Stockholms universitet ökar hyresintäkterna, medan engångsintäkter under 2015 haft en negativ påverkan.

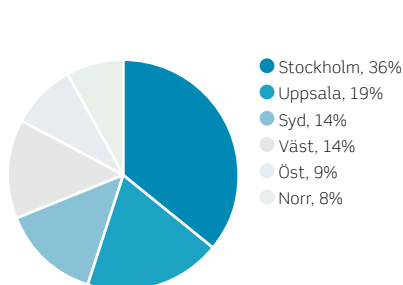
Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet vid tredje kvartalets utgång 2016 uppgick till 3,23 miljoner kvm (3,20) uthyrningsbar area. Av den totala uthyrningsbara ytan var 128 000 kvm (135 000) vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,9 procent (4,2). Jämfört med årsskiftet är vakansgraden i allt väsentligt oförändrad. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 38,0 Mkr (52,6) eller endast 0,9 procent (1,2). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum (KC) nästan tomtställts efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen för KC uppgår till cirka 30 000 kvm.

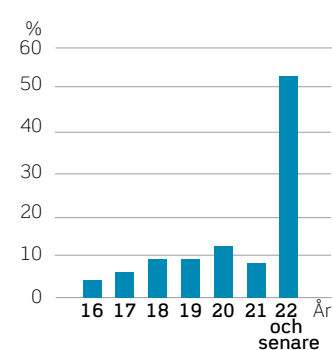
HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,0 år (5,9). För de komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

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

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för delårsperioden uppgick till 553 Mkr (568), vilket motsvarar 235 kr/kvm (247) beräknat på rullande 12 månader. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 370 Mkr (376) och motsvarar 159 kr/kvm (167). Minskningen i kronor per kvadratmeter förklaras huvudsakligen av vårt systematiska arbete med energieffektivisering.

Underhållskostnaderna uppgick till 368 Mkr (384). Minskningen beror på att underhållskostnader av projektkaraktär var större under 2015. Kostnaden uppgår till 187 kr/kvm (186) beräknat på

rullande 12 månader. Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla standarden i vårt fastighetsbestånd.

Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för delårsperioden till 200 Mkr (239). Minskningen är hänförlig till att vi föregående år beslutade medfinansiera 40 Mkr för en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden. Projektet genomförs tillsammans med bland andra Stockholms stad och Solna stad under de närmaste fem åren.

Övriga förvaltningskostnader

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 27 Mkr till 171 Mkr under årets första nio månader jämfört med samma period föregående år, detta till följd av några mindre fastighets- och markavyttringar.

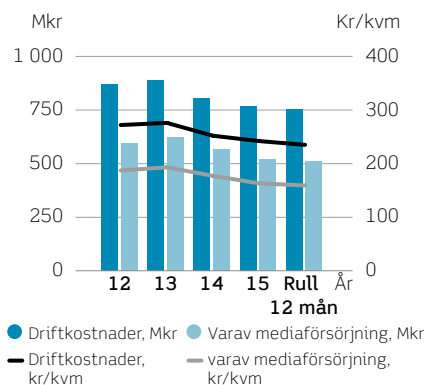
Värdeförändringar fastigheter

Delårsperiodens värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 2 488 Mkr (1 446), inklusive realiserade värdeförändringar för periodens sålda fastigheter om 35 Mkr (80). Värdeförändringarna är en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt.

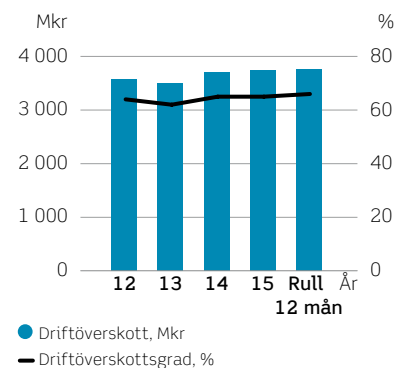
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2016-09-30 Koncern	2015-09-30 Koncern	2015-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	66 575	61 437	61 437
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 044	1 891	2 497
+ Förvärv	—	2	2
+ Aktiverade ränteutgifter	59	80	108
- Försäljningar	-46	-18	-33
+/- Värdeförändring, orealiserad, för kvarvarande fastigheter	2 453	1 366	2 564
varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 403	674	1 245
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-115	66	256
varav aktiverade ränteutgifter	-59	-80	-108
varav övrig värdeförändring	1 224	706	1 171
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	71 085	64 758	66 575

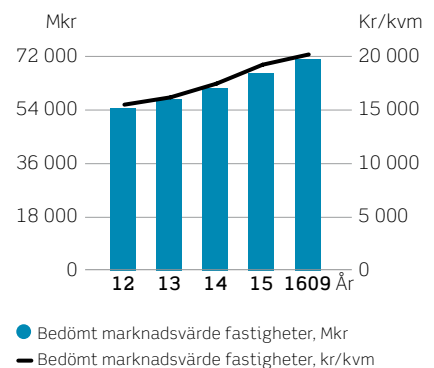
DRIFTKOSTNADER



DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



case

Samverkansprojektet Gbg7000+ ska bygga bort studentbostadsbristen

I Göteborg är Akademiska Hus en av aktörerna i samverkansprojektet Gbg7000+. Tillsammans med bland andra Göteborgs universitet, Chalmers tekniska högskola och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder kommer vi att medverka till att minst 7 000 studentbostäder byggs i, och omkring Göteborg under perioden 2016–2026. Med initiativet vill vi bidra till att bygga bort bostadsbristen som råder och säkra att regionen inte riskerar hamna efter, varken i den regionala utvecklingen eller som kunskapsstad.

FOTO: OLA KJELBYE

Soliditet

Akademiska Hus-koncernens soliditet uppgår vid delårsperiodens slut till 40,9 procent (46,8). Minskningen beror på en anpassning av Akademiska Hus kapitalstruktur till ägarens mål. Den 19 oktober 2015 höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma, då beslut togs att lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren svenska staten. Efterutdelningen betalades ut vid flera tillfällen, varav 4 500 Mkr under 2015. Resterande 2 000 Mkr utbetalades den 1 april 2016.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden ses fortsatt som en investering med god riskjusterad avkastning i den rådande lågräntemiljön. Sverige uppvisar hög tillväxt trots ekonomisk och politisk osäkerhet i omvärlden. Inhemska och internationella fastighetsinvestorare åtnjuter fortsatt fördelarna av det extraordinärt låga ränteläget. Per den 30 september uppgick årets transaktionsvolym till cirka 120 miljarder kronor, vilket jämfört med samma period år 2015 innebär en ökning om cirka 28 procent. Av denna summa är 31 miljarder kronor hänförlig till tredje kvartalet, som historiskt sett innebär lägre aktivitet jämfört med de övriga. I sin helhet brukar dock andra halvåret uppvisa högre transaktionsvolym än det första. Transaktionsmarknaden domineras tydligt av inhemska investerare vilka främst lockas av bostadsfastigheter och bostadsprojekt. Bostadsbristen i storstäderna väcker stort politiskt intresse och byggtakten bedöms därför öka även fortsättningsvis. De internationella investerarna söker sig i huvudsak till handelsfastigheter och primekontor i innerstäderna, investeringsobjekt som även inhemska investerare gillar starkt.

Hyresnivåerna runtom i landet fortsätter stiga då efterfrågan på kontorsplatser ökar med sysselsättningen inom kontorsintensiva branscher. Vakansgraderna i Stockholms och Göteborgs innerstäder samt Västra hamnen i Malmö är fortsatt låga, vilket förklarar de höga primehyrorna i dessa områden. Primehyran i Stockholm har stigit kraftigt under tredje kvartalet, medan Göteborg och Malmö befunnit sig på oförändrade nivåer sedan en längre tid tillbaka. I samtliga tre städer tecknas det likväl enskilda

avtal på betydligt högre nivåer än tidigare, då uteslutandes i nyproducerade fastigheter.

Akademiska Hus har ett betydande bestånd samhällsfastigheter i regionstäder och storstäder. Intresset för samhällsfastigheter ökar kontinuerligt, speciellt för fastigheter med offentligt finansierade hyresgäster på kontraktslängder över 10 år. Marknadsutvecklingen i segmentet förklaras av den lägre motpartsrisik samhällsfastigheter ofta innebär. Fortsatt drivande tillväxtfaktor är regeringens växande satsning på högre utbildning. En osäkerhetsfaktor är dock att universitet och högskolor uppvisat ett svagt minskande antal antagna elever till höstterminen 2016 jämfört med 2015. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att utveckla sitt fastighetsbestånd med fokus på attraktiva campusområden. På så sätt skapas stimulerande arbets- och läromiljöer som uppmanar till lärande.

FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per september 2016 till 71 085 Mkr jämfört med 66 575 Mkr vid årsskiftet. Ökningen av marknadsvärdet på 4 510 Mkr (6,8 procent) förklaras till stor del av investeringar på 2 044 Mkr, samt ett fortsatt gynnsamt läge på fastighetsmarknaden. I det totala fastighetsvärdet ingår pågående nyanläggningar om 4 302 Mkr (3 484). Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Akademiska Hus interna värderingsmodell finns beskriven mer utförligt i årsredovisningen 2015.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,6 procent (5,7) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,8 procent (7,8). Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under det tredje kvartalet sänkts med 0,05 för de allra starkaste delmarknaderna, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva resultatpåverkande värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under kvartalet uppgått till 314 Mkr. Akademiska Hus låter kvartalsvis två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och Cushman & Wakefield, verifiera värderingsförutsättningar för att säkerställa marknadsmässigheten.

Under året har fastigheter till ett värde i balansräkningen om 46 Mkr avyttrats. Avyttringarna avser mark i Stockholm samt fastigheterna Maria Magle 6 och Lund Tegelbruket 7 i Lund.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Värdeförändringen hänförlig till affärshändelser som dessa uppgår per den 30 september 2016 till 1 050 Mkr (692). Akademiska Hus ekonomiska vakansgrad har under de senaste åren varit stabil på cirka 1 procent och bedöms ligga kvar på den nivån under de närmaste åren.

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

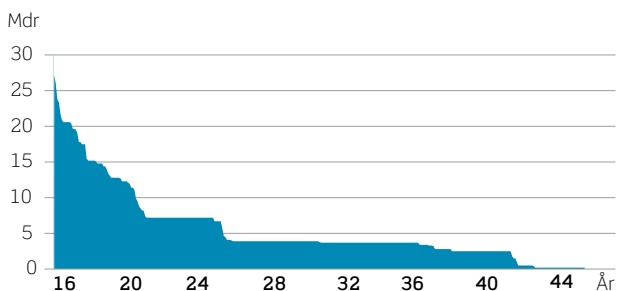
All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 550 till 7 100 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 16 064 Mkr varav 4 366 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 7 264 Mkr. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i region Stockholm med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till årsredovisningen 2015.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2016-09-30	2015-12-31
Beslutade projekt	13 630	9 610
Planerade projekt	2 434	7 865
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	16 064	17 475
varav redan investerat i pågående projekt	-4 366	-3 484
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 698	13 991
Idéprojekt	7 264	5 301
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	18 962	19 292

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under delårsperioden till 1 999 Mkr (1 875). Under andra kvartalet avyttrades mark i Stockholm samt en fastighet i Lund och under tredje kvartalet avyttrades mark i Lund. Försäljningssumman uppgick till totalt 81 Mkr. Vid halvårsskiftet 2015 ingicks avtal om avyttring av markområden i Ultuna, Uppsala. Köparen beräknas tillträda dessa under 2016 och 2017.

FINANSIERING

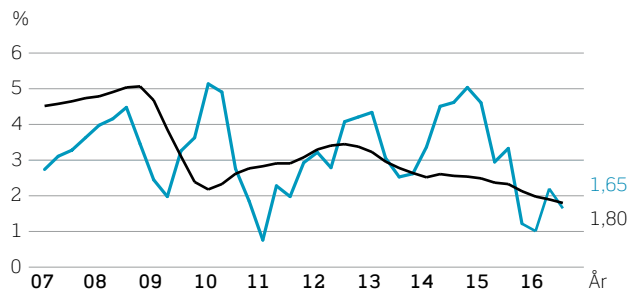
Perioden inleddes i kölvattnet av Storbritanniens folkomröstning med det överraskande utfallet om ett utträde ur EU. Redan låga globala räntor sjönk till ännu lägre nivåer och för Sveriges del har de under kvartalet legat kvar kring denna nya nivå. Kommande förhandlingar mellan EU och Storbritannien utgör en osäkerhetsfaktor, vilket blir en fortsatt utmaning för de finansiella marknaderna att värdera.

Centralbankernas lättnader har pågått under lång tid, och på senare tid har fokus riktats mot finanspolitiska åtgärder som en möjlighet att få igång aktiviteten i ekonomin. Lågräntepolitiken har ifrågasatts från politiskt håll, vilket riskerar att försvaga förtroendet för den penningpolitik som förs.

Generellt har stämmningsläget under kvartalet varit avvaktande. Marknadsaktörer har väntat in tecken på vart ekonomin är på väg, och det har även föranlett att centralbanker har gått försiktigt fram. ECB valde vid sitt senaste möte att inte diskutera frågan kring förlängning av de kvantitativa lättnaderna, medan de finansiella marknaderna hade förväntat sig ett uttalat stöd för fortsatt lågräntepolitik. Överraskningen satte avtryck i såväl börs som räntor. Reaktionen visar hur känslig marknaden är för indikationer om att penningpolitiska lättnader inte varar för evigt.

Trots Brexit och politisk osäkerhet har riskpremierna under kvartalet sjunkit. Kvantitativa lättnader och centralbankers företagsobligationsköp har bidragit till lägre kreditspreadar. Vi har noterat en hög aktivitet i obligationsmarknaden med investerare som efterfrågar fasträntetillgångar i en miljö med centralbanksstimulanser. Akademiska Hus höll en något högre likviditetsreserv än tidigare inför osäkerheten kring Brexit. Turbulensen på de finansiella marknaderna uteblev dock, sannolikt tack vare flera centralbankers försäkran om god beredskap för tillförsel av likviditet om behovet uppstår. I spåren av detta har likviditetsreserven

JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



— Periodiserad finansieringskostnad rullande 12 månader, %
— Finansieringskostnad enligt IFRS rullande 12 månader, %

i Akademiska Hus minskats något, och vi har haft en något lägre aktivitet på ECP-marknaden. Under kvartalet har vi genomfört en obligationsemission om 1 000 Mkr på fem års löptid. Totalt har närmare 4 000 Mkr emitterats hittills under året, varav cirka 1 000 Mkr i utländsk valuta.

Ränte- och kapitalbindningen är sammantaget något kortare än vid årsskiftet.

Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår i tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Mkr	Ränte- bindning, år, sept 2016	Ränte- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, sept 2016	Kapital- bindning, år, dec 2015
Lång portfölj	3 613	23,9	24,7	23,9	24,7
Grundportfölj	23 108	4,1	3,6	2,6	2,6
Realränte- portfölj	900	6,0	6,8	6,0	6,8
Total portfölj		6,8	6,9	5,5	6,1

Finansiellt netto

Det finansiella nettot uppgick till -657 Mkr (-362), varav -418 Mkr (-103) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. -131 Mkr (22) av värdeförändringen är orealiserad och -287 Mkr (-125) realiserad. Värdeförändringarna förklaras av fortsatt sjunkande marknadsräntor och flackare avkastningskurvor. Det finansiella nettot motsvarar en räntekostnad på 3,33 procent (2,76) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 1,98 procentenheter (0,65). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 3 548 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 27 472 Mkr vid periodens slut. Räntetäckningsgraden, som beräknas på det finansiella nettots kassaflödespåverkan, uppgick till 795 procent (766) för rullande tolv månader.

FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

	2016-01-01- 2016-09-30	2015-01-01- 2015-09-30	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-185	-238	-309
Räntenetto derivat	-101	-93	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-165	53	256
-realiserade	-287	-125	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkningar	34	-31	41
Övriga räntekostnader	-11	-9	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	58	81	108
Redovisat finansnetto	-657	-362	-182

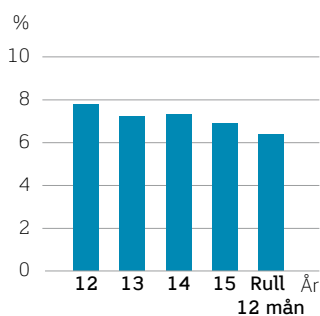
FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2016-01-01- 2016-09-30	2015-01-01- 2015-09-30	2015-01-01- 2015-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,87	1,52	1,38
Räntenetto ränteswappar, %	0,48	0,59	0,58
Finansieringskostnad, %	1,35	2,11	1,96
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,98	0,65	-0,74
Total finansieringskostnad, %	3,33	2,76	1,22

Resultat finansiella derivatinstrument

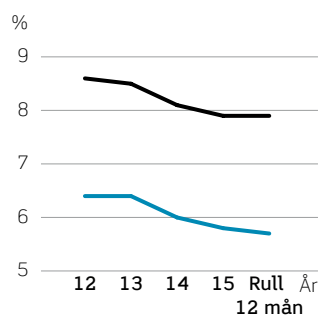
Fristående räntederivatinstrument redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i det finansiella nettot. Räntederivat ingår huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiserar löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i för-

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



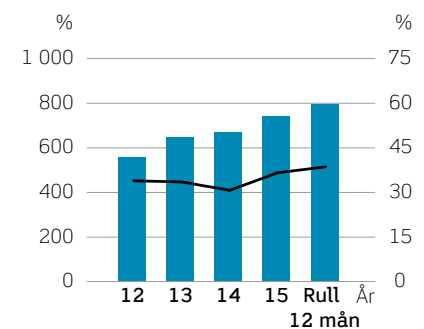
● Avkastning på operativt kapital, %

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Direktavkastningskrav, %
— Kalkylränta, %

RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



● Räntetäckningsgrad, % — Belåningsgrad, %

längningssyfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. Över tid kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

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

RISKHANTERING

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur 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 hanterar bland annat frågor rörande ekonomisk risk, rapportering och kontroll samt fastighetsvärdering. Därutöver finns ett finansutskott som närmare följer och bereder hanteringen av de finansiella riskerna.

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

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

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

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

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

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

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

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	54	0,1	399	0,6
Vakanser, +/- en procentenhet	56	0,1	-420	-0,6
Driftkostnader, +/-en procent	8	0,0	79	0,1
varav mediaförsörjning	5	0,0	39	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 298	0,2	-4 298	-6,1
Kalkylränta, - en procentenhet	4 727	-0,3	4 727	6,7
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 488	0,3	-5 488	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	8 009	-0,4	8 009	11,3

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

KONCERNENS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 juli-sept	2015 juli-sept ¹	2016 jan-sept	2015 jan-sept ¹	Rullande 12 mån okt 2015- sept 2016 ¹	2015 Helår ¹
Hysesintäkter	1 358	1 387	4 098	4 109	5 439	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	39	50	129	143	182	196
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 397	1 437	4 227	4 252	5 621	5 646
Driftkostnader	-150	-157	-553	-568	-756	-771
Underhållskostnader	-113	-159	-368	-384	-602	-618
Fastighetsadministration	-56	-51	-200	-239	-277	-316
Övriga förvaltningskostnader	-48	-46	-171	-144	-228	-201
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-367	-413	-1 292	-1 335	-1 863	-1 906
DRIFTÖVERSKOTT	1 030	1 024	2 935	2 917	3 758	3 740
Centrala administrationskostnader	-25	-18	-63	-51	-84	-72
Värdeförändringar fastigheter	430	330	2 488	1 446	3 697	2 655
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 435	1 336	5 360	4 312	7 371	6 323
Finansiellt netto	-236	-266	-657	-362	-477	-182
RESULTAT FÖRE SKATT	1 199	1 070	4 703	3 950	6 894	6 141
Skatt	-273	-235	-1 040	-869	-1 532	-1 361
PERIODENS RESULTAT	926	835	3 663	3 081	5 362	4 780
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	926	835	3 663	3 081	5 362	4 780
RESULTAT PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	434	391	1 716	1 443		2 239
Resultat per aktie efter utspädning, kr	434	391	1 716	1 443		2 239
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000		2 135 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 juli-sept	2015 juli-sept ¹	2016 jan-sept	2015 jan-sept ¹	Rullande 12 mån okt 2015- sept 2016 ¹	2015 Helår ¹
Periodens resultat	926	835	3 663	3 081	5 362	4 780
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	15	-14	41	-17	37	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	3	-9	3	-9	3
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	1	1	3	3	5
Poster som inte kan omföras till periodens resultat						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	22	22
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	-5	-5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	12	-10	33	-11	48	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	938	825	3 696	3 070	5 410	4 784
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	938	825	3 696	3 070	5 410	4 784

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

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	71 085	64 758	66 575
Inventarier och installationer	12	16	14
Summa materiella anläggningstillgångar	71 097	64 774	66 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 493	1 652	1 658
Andra långfristiga fordringar	232	308	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 725	1 960	2 001
Summa anläggningstillgångar	73 822	66 734	68 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	57	477	251
Övriga kortfristiga fordringar	1 850	1 223	1 287
Summa kortfristiga fordringar	1 907	1 700	1 538
Likvida medel			
Likvida medel	4 228	6 547	4 305
Summa likvida medel	4 228	6 547	4 305
Summa omsättningstillgångar	6 135	8 247	5 843
SUMMA TILLGÅNGAR	79 957	74 981	74 433
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32 677	35 057	30 271
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	22 634	14 457	18 622
Derivatinstrument	991	699	602
Uppskjuten skatt	9 551	8 309	8 761
Övriga långfristiga skulder	498	470	452
Summa långfristiga skulder	33 674	23 935	28 437
Kortfristiga skulder			
Lån	9 665	11 823	9 777
Derivatinstrument	157	200	217
Övriga kortfristiga skulder	3 784	3 966	5 731
Summa kortfristiga skulder	13 606	15 989	15 725
Summa skulder	47 280	39 924	44 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 957	74 981	74 433
NOT			
Ställda säkerheter	595	520	589
Eventualförpliktelser	4	4	4

KONCERNENS EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYSER

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2015-01-01	2 135	2 135	-19	23	29 158	33 432
Utdelning ¹	—	—	—	—	-1 445	-1 445
Minskningar av aktiekapitalet ²	-5 000	—	—	—	5 000	0
Fondemissioner ²	5 000	—	—	—	-5 000	0
Summa totalresultat, jan-sept 2015	—	—	-11	—	3 081	3 070
EGET KAPITAL 2015-09-30	2 135	2 135	-30	23	30 794	35 057
Efterutdelning ¹	—	—	—	—	-6 500	-6 500
Summa totalresultat, okt-dec 2015	—	—	-2	17	1 699	1 714
EGET KAPITAL 2015-12-31	2 135	2 135	-32	40	25 993	30 271
Utdelning	—	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-sept 2016	—	—	33	—	3 663	3 696
EGET KAPITAL 2016-09-30	2 135	2 135	1	40	28 366	32 677

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

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	4 703	3 950	6 141
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 617	-1 545	-3 054
Betalad skatt	-303	-286	-296
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 783	2 119	2 791
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-520	-275	-373
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	84	-143	-394
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 347	1 701	2 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 044	-1 893	-2 499
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	81	82	124
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-6	-7
Ökning av långfristiga fordringar	-464	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	—	330	651
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 430	-1 487	-1 731
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	4 296	3 220	5 399
Utbetald utdelning	-3 290	-1 445	-5 945
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 006	1 775	-546
PERIODENS KASSAFLÖDE	-77	1 989	-253
Likvida medel vid periodens ingång	4 305	4 558	4 558
Likvida medel vid periodens slut	4 228	6 547	4 305

INFORMATION OM SEGMENTEN

KONCERNENS SEGMENT I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2016-01-01-2016-09-30, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het ¹	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	596	594	394	780	1 519	344	4 227	—	4 227
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-174	-186	-101	-183	-449	-101	-1 194	-98	-1 292
DRIFTÖVERSKOTT	422	408	293	597	1 070	243	3 033	-98	2 935
Centrala administrationskostnader									-63
Värdoförändringar fastigheter									2 488
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									5 360
Finansiellt netto									-657
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									4 703
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 120	8 672	5 027	13 559	31 058	4 649	71 085	—	71 085
varav investerat under perioden	54	221	44	403	1 128	194	2 044	—	2 044
INFORMATION OM SEGMENTEN 2015-01-01-2015-09-30, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het¹	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	601	585	402	828	1 477	359	4 252	—	4 252
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-193	-172	-107	-227	-408	-136	-1 243	-92	-1 335
DRIFTÖVERSKOTT	408	413	295	601	1 069	223	3 009	-92	2 917
Centrala administrationskostnader									-51
Värdoförändringar fastigheter									1 446
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									4 312
Finansiellt netto									-362
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									3 950
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 267	7 717	4 935	12 616	26 924	4 299	64 758	—	64 758
varav investerat under perioden	183	90	17	208	1 314	81	1 893	—	1 893
INFORMATION OM SEGMENTEN 2015-01-01-2015-12-31, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het¹	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	801	780	536	1 060	1 986	482	5 645	1	5 646
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-272	-259	-148	-271	-631	-188	-1 769	-137	-1 906
DRIFTÖVERSKOTT	529	521	388	789	1 355	294	3 876	-136	3 740
Centrala administrationskostnader									-72
Värdoförändringar fastigheter									2 655
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									6 323
Finansiellt netto									-182
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 141
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 191	8 124	4 935	12 691	28 214	4 420	66 575	—	66 575
varav investerat under året	208	125	26	242	1 752	146	2 499	—	2 499

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

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 juli-sept	2015 juli-sept ¹	2016 jan-sept	2015 jan-sept ¹	2015 Helår ¹
Hysesintäkter	1 358	1 387	4 098	4 109	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	53	49	165	224	300
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 411	1 436	4 263	4 333	5 750
Driftkostnader	-149	-156	-551	-566	-769
Underhållskostnader	-113	-159	-368	-384	-618
Fastighetsadministration	-53	-46	-191	-223	-297
Övriga förvaltningskostnader	-50	-46	-162	-145	-204
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-365	-407	-1 272	-1 318	-1 888
DRIFTÖVERSKOTT	1 046	1 029	2 991	3 015	3 862
Centrala administrationskostnader	-25	-18	-63	-51	-72
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-297	-420	-771	-1 155	-1 598
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	724	591	2 157	1 809	2 192
Finansiellt netto	-254	-277	-715	-443	-290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	470	314	1 442	1 366	1 902
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-158
RESULTAT FÖRE SKATT	470	314	1 442	1 366	1 744
Skatt	-113	-68	-323	-300	-394
PERIODENS RESULTAT	357	246	1 119	1 066	1 350

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 juli-sept	2015 juli-sept ¹	2016 jan-sept	2015 jan-sept ¹	2015 Helår ¹
Periodens resultat	357	246	1 119	1 066	1 350
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	15	-13	41	-16	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	3	-9	3	4
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	1	1	3	5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	12	-9	33	-10	-12
PERIODENS TOTALRESULTAT	369	237	1 152	1 056	1 338
RESULTAT PER AKTIE					
Totalresultat per aktie, kr	173	111	540	495	627
Totalresultat per aktie efter utspädning, kr	173	111	540	495	627
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNINGAR

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	41 142	39 740	39 900
Inventarier och installationer	12	16	14
Summa materiella anläggningstillgångar	41 154	39 756	39 914
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	2 493	1 652	1 658
Övriga långfristiga fordringar	232	308	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 726	1 961	2 002
Summa anläggningstillgångar	43 880	41 717	41 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	57	477	251
Andra kortfristiga fordringar	1 850	1 223	1 287
Summa kortfristiga fordringar	1 907	1 700	1 538
Kassa och bank			
Kassa och bank	4 228	6 547	4 304
Summa kassa och bank	4 228	6 547	4 304
Summa omsättningstillgångar	6 135	8 247	5 842
SUMMA TILLGÅNGAR	50 015	49 964	47 758
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 422	12 778	6 560
Obeskattade reserver	3 850	3 693	3 850
Långfristiga skulder			
Lån	22 634	14 457	18 622
Derivatinstrument	991	699	602
Uppskjuten skatt	2 146	2 026	2 074
Övriga långfristiga skulder	362	320	323
Summa långfristiga skulder	26 133	17 502	21 621
Kortfristiga skulder			
Lån	9 665	11 823	9 777
Derivatinstrument	157	200	217
Övriga kortfristiga skulder	3 788	3 968	5 733
Summa kortfristiga skulder	13 610	15 991	15 727
Summa skulder	39 743	33 493	37 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 015	49 964	47 758
NOT			
Ställda säkerheter	595	520	589
Eventualförpliktelser	4	4	4

MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL
I SAMMANDRAG, MKR

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2015-01-01	2 135	2 135	-19	3 917	8 168
Utdelning ¹	—	—	—	-1 445	-1 445
Minskningar av aktiekapitalet ²	-5 000	—	—	5 000	0
Fondemissioner ²	5 000	—	—	—	5 000
Summa totalresultat, jan-sept 2015	—	—	-10	1 066	1 056
EGET KAPITAL 2015-09-30	2 135	2 135	-29	8 538	12 778
Efterutdelning ¹	—	—	—	-6 500	-6 500
Summa totalresultat, okt-dec 2015	—	—	-2	284	282
EGET KAPITAL 2015-12-31	2 135	2 135	-31	2 322	6 560
Utdelning	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-sept 2016	—	—	33	1 119	1 152
EGET KAPITAL 2016-09-30	2 135	2 135	2	2 151	6 422

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

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Nya redovisningsprinciper 2016

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

NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på operativt kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

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

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Finansieringskostnad enligt IFRS

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

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Periodiserad finansieringskostnad

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

FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

MKR	2016-01-01- 2016-09-30	2015-01-01- 2015-09-30	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-185	-238	-309
Räntenetto derivat	-101	-93	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-realiserade	-165	53	256
-realiserade	-287	-125	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	34	-31	41
Övriga räntekostnader	-11	-9	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	58	81	108
Redovisat finansnetto	-657	-362	-182
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-27 883	-21 003	-22 397

Nettoinvesteringar

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

Nettolåneskuld

Lån, derivatinstrument, del av kortfristiga fordringar och skulder samt likvida medel. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2016-01-01- 2016-09-30	2015-01-01- 2015-09-30	2015-01-01- 2015-12-31
Lån	-32 299	-26 280	-28 399
Derivatinstrument skulder	-1 149	-899	-819
Säkerhet för derivat	-1 515	-1 601	-1 380
Likvida medel	4 228	6 547	4 304
Övriga kortfristiga fordringar	713	—	461
Derivatinstrument fordringar	2 550	2 129	1 909
Summa nettolåneskuld	-27 472	-20 104	-23 924

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Soliditet

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

NOT 3 EKONOMISKA MÅL

Ägarens ekonomiska mål är följande:

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

MODERFÖRETAGET

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

Omsättning och resultat

Företagets omsättning för delårsperioden uppgick till 4 263 Mkr (4 333). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 157 Mkr (1 809) och det finansiella nettot -715 Mkr (-443). Resultat efter skatt blev 1 119 Mkr (1 066).

Avskrivningar

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

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

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 3 Mkr (6) och i fastigheter till 2 044 Mkr (1 893).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 422 Mkr jämfört med 6 560 Mkr vid årsskiftet. Årsstämman beslutade den 28 april 2016 om en aktieutdelning om 604,22 kronor (676,81) per aktie, totalt 1 290 Mkr, som betalades ut under andra kvartalet.

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

Göteborg den 25 oktober 2016

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Revisorsrapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1955:1554)

Till styrelsen i Akademiska Hus AB (publ)
Org nr 556459-9156

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Akademiska Hus AB (publ) per den 30 september 2016 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 International Standard on Review Engagements ISRE 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 25 oktober 2016

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER/ORDLISTA

Driftkostnader

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

Hysesintäkter

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

KVM BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Underhållskostnader

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

Uthyrnings- och vakansgrad

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

KONTAKTPERSONER

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

Catarina Fritz, CFO
telefon: +46 703 42 94 69
e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Stampgatan 14
Box 483
401 27 Göteborg

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2016	15 februari 2017
Årsredovisning 2016	31 mars 2017
Årsstämma	28 april 2017
Delårsrapport januari-mars 2017	28 april 2017
Delårsrapport januari-juni 2017	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september 2017	25 oktober 2017



AKADEMISKA HUS