

- Hyresintäkterna uppgick till 1 373 Mkr (1 333). Ökningen är hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter, främst i region Stockholm.
- Driftöverskottet uppgick till 884 Mkr (914). Ökade kostnader för mediaförsörjning och snöröjning har medfört att driftöverskottet utfallit något lägre jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 280 Mkr (166) och är till stor del en följd av driftsatta projekt.
- Finansnettot för perioden uppgick till -142 Mkr (-106). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -31 Mkr (21).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 006 Mkr (958) och periodens resultat blev 785 Mkr (706).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 727 Mkr (599).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,9) på helårsbasis.



Investering i ny, smart energilösning för Frescatiområdet

Vd Kerstin Lindberg Göransson kommenterar:

»Akademiska Hus har en omfattande projektportfölj som till stor del består av forskningsintensiva byggnader i Stockholm-Uppsala regionen. Under perioden har ett antal ytterligare investeringar tillkommit. Tillsammans med Stockholms universitet har vi beslutat om nya labblokalerna och marklager för värme och kyla och investerar över 550 miljoner kronor i campusområdet Frescati. Arrheniuslaboratoriet ska få en helt ny byggnad samtidigt som en ny, smart energilösning installeras som ska försörja en stor del av campus med värme och kyla. De två investeringarna är ett viktigt led i vårt övergripande arbete med att minska mängden köpt energi med 40 procent från år 2000 fram till år 2025. De nya lokalerna vid Arrheniuslaboratoriet kommer dessutom att miljöklassas enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå silver.

Ytterligare satsningar är en investering på 154 miljoner kronor för att modernisera och stärka Stockholms universitetsbibliotek som en central träffpunkt för studenter och forskare. I Lund investeras cirka 300 miljoner kronor i en ombyggnation av V-huset på Lunds tekniska högskola. Resultatet ska bli större ytor för spontana och planerade möten samt mer än dubbelt så många studieplatser – allt för att motsvara kraven på en modern kunskapsmiljö.

I Stockholm har bygget av den nya arkitekturskolan vid Kungliga Tekniska högskolan startat. Här ska arkitektstudenterna få en stimulerande och kreativ miljö mitt på campusområdet. Samtidigt går också startskottet för en ny entréplats som blir huvudentré till hela KTH Campus.

Akademiska Hus bygger och utvecklar framtidens kunskapsmiljöer och under årets första kvartal har flera nya byggnader invigts. I Göteborg har Sveriges modernaste rättsmedicinska anläggning, "Nya Rättsmedicin", invigts, liksom Gymnastik- och idrottshögskolans

nya lokaler i Stockholm.

Hållbarhet är självklart en av våra viktigaste framtidsfrågor. Vi ligger redan idag i framkant inom många områden och implementering av smarta tekniska lösningar gör att en allt större andel av våra byggnader är extremt lågförbrukande av energi. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt miljö- och energiarbete och vi jobbar systematiskt och aktivt med att driftoptimera och genomföra förbättringar av energieffektiviserande teknik och system. Utöver den nya energilösningen för Frescatiområdet projekteras också för en ny värmepumpsanläggning vid Kungliga Tekniska högskolan som ska producera värme och kyla. Satsningen gör att KTH kan minska sitt behov av köpt energi med 25 procent.

Vi ser en fortsatt stadig efterfrågan på lokaler. Med en total projektportfölj på 25 miljarder kronor följer vikten av att säkerställa finansieringen. Under de senaste åren har Akademiska Hus genomfört obligationsemissioner på sammanlagt 6,3 miljarder kronor. Restriktioner på kreditmarknaden drabbar inte Akademiska Hus i samma omfattning som många andra aktörer. Möjligheterna för oss att erhålla finansiering är – tack vare ägarförhållande, en god finansiell ställning och en stark hyresgäst- och kontraktstruktur – goda vilket är en stor fördel vid projektutveckling.

Fastighetsförvaltningen har ett stabilt resultat. Perioden uppvisar ett resultat efter skatt uppgående till 785 Mkr (706). Hyresintäkterna uppgår till 1 373 Mkr (1 333) och driftöverskottet till 884 Mkr (914). Driftöverskottet har försämrats något främst beroende på ökade driftkostnader. Finansnettot har under perioden försämrats och uppgår till -142 Mkr (-106). Direktavkastningsnivåerna är oförändrade och bedöms vara så även under de kommande månaderna. Periodens värdeförändring uppgår till 280 Mkr (166). Akademiska Hus högkvalitativa fastighetsportfölj, med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktstruktur är regionalt sett bred och erbjuder därmed en god riskspridning.



Vd
Kerstin Lindberg Göransson

Under fjolåret genomfördes en fusion av bolagen i koncernen. Detta ger ytterligare kraft åt vårt förändringsarbete som syftar till att nyttja vår potential fullt ut för att på ett effektivare sätt skapa ännu mer värde i leveransen till våra kunder. Därmed bidrar vi till att stärka lärosätenas attraktionskraft.»

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2013 jan-mars	2012 jan-mars	Rullande 12 månaders april 2012 - mars 2013	2012 Helår	2011 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 373	1 333	5 305	5 265	5 116
Driftöverskott, Mkr	884	914	3 555	3 585	3 389
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	280	166	-177	-291	361
Resultat före skatt, Mkr	1 006	958	2 594	2 546	3 252
Vakansgrad, hyra %	0,9	1,1	1,0	1,0	1,2
Vakansgrad, area %	2,3	2,8	2,5	2,6	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	55 713	52 856	55 713	54 677	52 071
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 688	2 715	4 688	4 007	2 181
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,9	7,1	6,9
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,7	6,7	6,7
Driftöverskott kr/kvm	—	—	1 110	1 120	1 059
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	6,9	6,8	9,2
Soliditet, %	46,5	44,0	46,5	46,1	43,4
Räntetäckningsgrad, % *	693	647	684	672	716
Självfinansieringsgrad, %	84	101	89	84	112
Belåningsgrad, %	33,0	31,7	33,0	33,9	32,2

*Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 373 Mkr (1 333). Ökningen är hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter. Tillkommande fastigheter är främst Folkhälsöhuset, Wallenberg Lab, Rektorsadministration KTH samt Gymnastik- och idrotts högskolan, samtliga i region Stockholm.

Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area (3,2). Endast 74 000 kvm (90 000) av arean var per 2013-03-31 vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,3 procent (2,8). I värde utgör vakanserna 0,9 procent (1,1). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Matematiska vetenskaper i Göteborg uppgående till 5 666 kvm, Stora institutionen, Ultuna hamn i Uppsala uppgående till 5 351 kvm samt Kemicentrum hus 4 i Lund med 4 577 kvm.

Hyreskontrakt

Utmärkande för Akademiska Hus är långa hyreskontrakt med universitet och högskolor. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,2 år (5,2 vid årsskiftet). 34 procent av Akademiska Hus fastighetsbestånd utgörs av laboratorier. För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden vilket innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre.

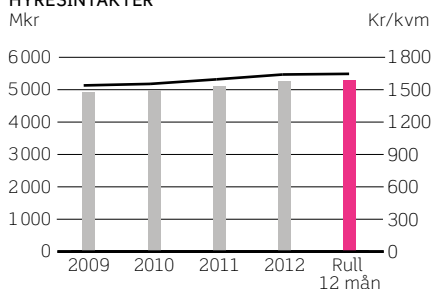
Den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor, är stabila och kreditvärdiga kunder och cirka 90 procent av intäkterna kommer från dem. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

Drift- och underhållskostnader

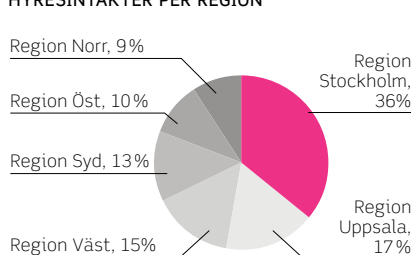
Driftkostnaderna för perioden uppgick till 289 Mkr (255). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 211 Mkr (194). Kostnaden för mediaförsörjning har ökat dels på grund av tillkommande fastigheter, men också på grund av ett nytt fjärrvärmeavtal i Stockholm. Akademiska Hus stora andel laboratorier, 34 procent av fastighetsbeståndet, medför en relativt hög driftkostnadsnivå. Byggnadernas tekniska komplexitet påverkar avsevärt och flertalet nya och ombyggda lokaler tillkomna under senare år är stora laboratorier vilka är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader. Detta gäller såväl ur energisynpunkt som avseende tillsyn och skötsel. Utöver mediaförsörjning har den snörrika vintern medfört ökade kostnader för snöröjning med cirka 10 Mkr.

Underhållskostnaderna uppgår till 103 Mkr (108) och varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer. Akademiska Hus fastighetsbestånd är av mycket god standard. Omfattande underhållsåtgärder har tidigare företagits i syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Genom de företagna åtgärderna är bedömningen att nivån på underhållskostnaderna kommer att kunna bibehållas i framtiden.

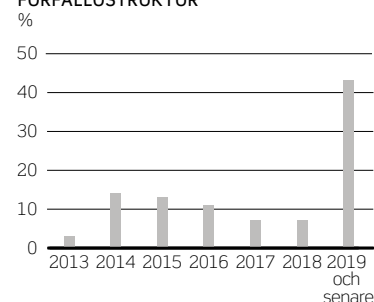
HYSESINTÄKTER



HYSESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



■ Hyresintäkter, Mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 55 713 Mkr (54 677). I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 4 688 Mkr (4 007). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Periodens marknadsvärdet förändring är positiv och uppgår till 280 Mkr jämfört med -291 Mkr för 2012. Värdeförändringen är till stor del en följd av driftsatta projekt. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 587 kr (15 504).

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

Det ekonomiska läget gör att fastighetskapitalet främst söker sig till låg risk. Marknadens fokus är på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet) vilket är till Akademiska Hus fördel. Den geografiskt breda portföljen erbjuder också en god riskspridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader, som till exempel universitets- och högskoleorter. Akademiska Hus högkvalitativa fastigheter möter en stark efterfrågan och ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. Den framtida utvecklingen är dock fortsatt svårbedömd. Mot bakgrund av svaga tillväxten och den låga inflationen är någon generell hyrestillväxt inte att räkna med. Efterfrågan på lokaler drivs i större utsträckning av en önskan att effektivisera lokal-

utnyttjandet och minska den totala arean, snarare än expansion. Av den anledningen råder en fortsatt efterfrågan på moderna, flexibla lokaler med hög teknisk standard. Så gott som uteslutande nya eller ombyggda och uppgraderade lokaler i attraktiva lägen efterfrågas. På kort sikt bedöms hyrorna förbli stabila för dessa lokaler, medan nedåtriskerna är större i omoderna lokaler och i sämre lägen. På sikt finns risk för ökade riskpremier och därmed stigande avkastningskrav.

Kunskapsverige är under förändring. Lärosätena på de större universiteterna växer genom satsningar på forskning och utveckling. De uppgraderar sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion, vilket återspeglas i Akademiska Hus mycket omfattande projektportfölj. Samtidigt som en omfattande satsning sker på de större universitets- och högskoleorterna minskar nu det totala antalet studenter. Trots detta är vår bedömning att lokalbehovet kommer vara någorlunda stabilt.

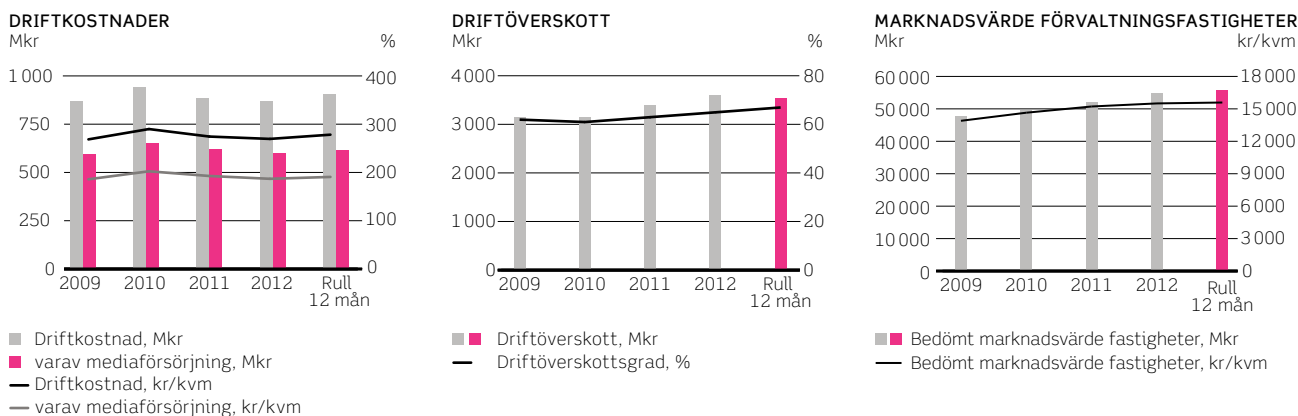
Genom den nya forskningspropositionen kommer högskolesektorn att få en ökning av medel även framöver vilket kan balansera en eventuell nedgång inom utbildningsverksamheten. För de mindre lärosätena kompenserar inte forskningsanslagen en eventuell nedgång i studentantalet och därmed finns en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

Akademiska Hus hanterar en eventuell förändring av lokal efterfrågan, bland annat genom att utveckla och bredda användningen av campusområdena. Satsning på mera generell användbara lokaler gör verksamheten mindre sårbar och samtidigt blir campusområdena mera attraktiva, vilket även hyresgästerna inom högskolesektorn är angelägna om.

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)	2013-01-01 - 2013-03-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	54 677	52 071
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	727	2 901
+ Förvärv	0	7
+ Aktiverade ränteutgifter	29	107
- Försäljningar	0	-146
- Marknadsvärdesförändring	280	-262
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	24	-29
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationstagande	0	-232
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (främst genomsnittlig återstående löptid)	73	-262
varav aktiverade ränteutgifter	-29	-107
varav driftsatta projekt, omvärdering av kassaflöde med mera	213	367
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	55 713	54 677

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2012.



INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 727 Mkr. Projektportföljen uppgår till 25 311 Mkr varav 21 311 Mkr avser beslutade och planerade projekt och 4 000 Mkr avser idéprojekt. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Av projektportföljen avser 4 688 Mkr redan nedlagda investeringar. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2012.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2013-03-31	2012-12-31
Beslutade projekt	14 077	13 594
Planerade projekt	7 234	8 575
Beslutade och planerade projekt	21 311	22 169
Idéprojekt	4 000	3 908
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ	25 311	26 077
varav investerat	-4 688	-4 006
ÅTERSTÄENDE INVESTERINGS-PORTFÖLJ	20 623	22 071
varav beslutade och planerade	16 623	18 163

FINANSIERING

Förbättrat internationellt stämningsslag med stigande internationella konfidensindikatorer inledde året i kombination med ökad riskaptit i finansiella marknader. Dock är läget fortfarande känsligt i euroområdet efter fem år av bank- och skuldkriser. Valresultatet i Italien och den finansiella oron i Cypern blev en handfast påminnelse om att de politiska och ekonomiska riskerna i Europa kvarstår. Centralbankerna fortsätter att bedriva en mycket expansiv penningpolitik och det senaste exemplet är insatserna i Japan. Genom ett reviderat penningpolitiskt mål med obligationsköp har japanska räntor pressats ner vilket även i sen tid medfört en nedgång i internationella långa räntor.

Utsikterna för den svenska ekonomin de kommande åren ser inte ut att förbättras nämnvärt och den återhämtning som pågår sker långsamt. Det är framförallt efterfrågan från privat konsumtion som möjliggör viss tillväxt. Den starka kronan försvårar för exportindustrin och investeringsaktiviteten har ännu inte återhämtats eftersom det fortfarande finns ledig kapacitet. Riksbanken beslutade i april att behålla reporäntan oförändrad på 1 procent.

Sedan 2011 har emissioner i svenska kronor med löptider på mellan 15 och 30 år, till fast ränta, genomförts för ett sammanlagt belopp på 3 305 Mkr. Motivet till emissionerna har varit

att säkerställa mycket långfristig finansiering av den betydande investeringsportföljen. Sedan årsskiftet har efterfrågan noterats främst inom det medelfristiga löptidssegmentet och årets första obligationsemission var på 500 Mkr med 4,6 års löptid i den svenska marknaden. Även fortsättningsvis har ECP-programmet varit en väl fungerande finansieringskälla i den kortfristiga marknaden. Per kvartalsskiftet var den genomsnittliga kapital- och räntebindningen 27,3 år för den långa obligationsportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen var 6,8 år (6,8).

Räntebindningen, exklusive obligationer i lång portfölj, var 3,3 år (3,5) vid kvartalsskiftet mot 3,2 år vid årsskiftet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -142 Mkr (-106) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument, på 3,5 procent (3,0) under perioden. Värdeförändringar, som till övervägande del är orealiserade, motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,6 procent (-0,5). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 693 procent (647).

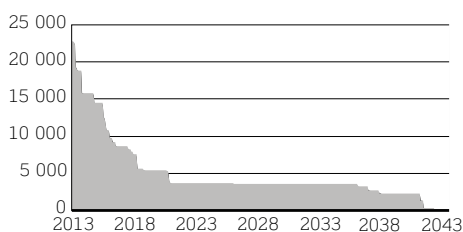
Resultateffekter finansiella derivatinstrument

Ränteswappar ingås för att erhålla önskad räntebindning i skuldportföljen. Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta, säkras under hela löptiden genom valutaränteswappar. Dessa instrument ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och förändringar ingår i resultatet. Förändringar i marknadsvärdena representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Variationer i marknadsvärdena mellan rapportperioderna kan medföra betydande förändringar i redovisat finansnetto. Ingen reell valutarisk föreligger och värdeförändringarna kommer att vara eliminerade vid respektive förfallotidpunkt.

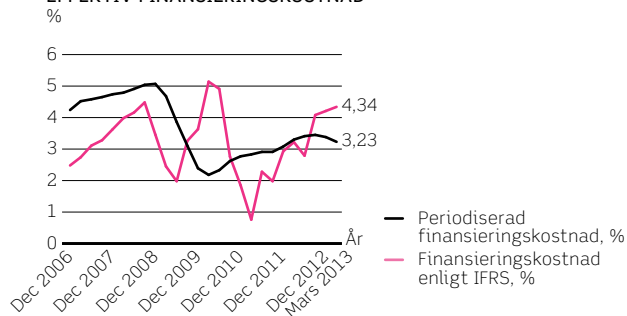
Jämförelse av nuvarande finansieringskostnad med tidigare beräkningsgrunder

Det varierande finansnettot medför motsvarande variation i finansieringskostnadens räntesats. I diagrammet nedan redovisas en jämförelse mellan den finansieringskostnad (ränta) som nu redovisas enligt resultaträkningen (IFRS) och en beräkning där de finansiella derivatinstrumentens resultatpåverkan periodiseras över instrumentens underliggande löptid. Jämförelsen är beräknad till årseffektiva räntesatser.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD
Mkr



JÄMFÖRELSER BERÄKNINGAR AV ÅRS-EFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD
%



FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2013-01-01- 2013-03-31	2012-01-01- 2012-03-31	2012-01-01- 2012-12-31
Finansieringskostnad för lån, inklusive avgifter, %	2,32	3,10	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,52	0,35	0,40
Finansieringskostnad, %	2,84	3,45	3,15
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,63	-0,48	1,06
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	3,47	2,97	4,21

RISKHANTERING

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala risk-exponeringen. 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.

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 för andra syften. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Hysesintäkterna 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 5,2 år. Hyror från statliga kunder utgör cirka 90 procent av hyresintäkterna och för dessa föreligger ingen kreditrisk. Vakanserna är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga. Specialbyggnader för forskning och utveckling har ofta kontraktstider på 10 år eller mer som återbetalar hela investeringen och möjligheterna till kontraktsförnyelse bedöms som höga. I övrigt eftersträvas generella lokaler som enkelt kan ställas om för alternativ användning.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader, vilka främst avser kostnader för mediaförsörjning. Nästan 50 procent av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras och inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool. Fastighetsbeståndet är väl underhållet och underhållsplanering sker för varje enskild byggnad.

Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella ris-

kerna och en låg finansieringskostnad. Finanspolicyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, företagets förhållningssätt till finansiella risker, samt vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa. I planen för hantering av finansiella risker återfinns bemyndiganden och mandat samt konkreta planer för finansieringsverksamheten. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2012.

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.

Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent medan målsättningen var 6,4 procent.

Mot slutet av 2012 påbörjade ägaren en bolagsgenomgång vilken kommer att följas av att de ekonomiska målen ses över.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

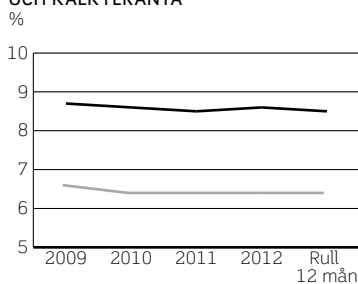
Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



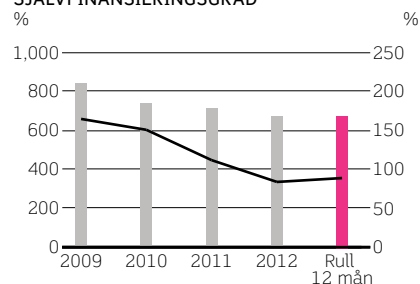
■ Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år
■ Genomsnitt avkastningsmål över 5 år

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Direktavkastningskrav, %
— Kalkylränta, %

RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %
— Självfinansieringsgrad, %

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013 jan - mars	2012 jan - mars	Rullande 12 månaders april 2012- mars 2013	2012 helår
Hysesintäkter	1 373	1 333	5 305	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	60	61	245	246
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 433	1 394	5 550	5 511
Driftkostnader	-289	-255	-904	-870
Underhållskostnader	-103	-108	-559	-564
Fastighetsadministration	-79	-66	-294	-281
Övriga förvaltningskostnader	-78	-51	-238	-211
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-548	-480	-1 994	-1 926
DRIFTÖVERSKOTT	884	914	3 555	3 585
Värdeförändringar fastigheter, positiva	709	631	1 282	1 204
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-429	-465	-1 459	-1 495
Summa värdeförändringar fastigheter	280	166	-177	-291
Centrala administrationskostnader	-16	-16	-66	-66
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 148	1 064	3 312	3 228
Finansiellt netto	-142	-106	-718	-682
RESULTAT FÖRE SKATT	1 006	958	2 594	2 546
Skatt	-221	-252	632	601
PERIODENS RESULTAT	785	706	3 226	3 147
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	785	706	3 226	3 147

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2013 jan - mars	2012 jan - mars	Rullande 12 månaders april 2012- mars 2013	2012 helår
Periodens resultat	785	706	3 226	3 147
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	—	9	29	38
Skatt hänförligt till poster redovisade i övrigt totalresultat	—	1	-2	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-2	-11	-24	-33
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-2	-1	3	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	783	705	3 229	3 151
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	783	705	3 229	3 151

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	55 713	52 856	54 677
Inventarier och installationer	21	23	23
Summa materiella anläggningstillgångar	55 735	52 879	54 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 303	2 233	1 867
Andra långfristiga fordringar	424	451	433
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 727	2 684	2 300
Summa anläggningstillgångar	57 461	55 563	57 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	313	482	382
Övriga kortfristiga fordringar	470	846	1 003
Summa kortfristiga fordringar	783	1 328	1 385
Likvida medel			
Likvida medel	4 638	5 014	3 247
Summa likvida medel	4 638	5 014	3 247
Summa omsättningstillgångar	5 421	6 342	4 632
SUMMA TILLGÅNGAR	62 883	61 905	61 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29 210	27 227	28 427
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	16 675	19 475	18 293
Derivatinstrument	312	271	416
Uppskjuten skatt	6 719	7 707	6 597
Övriga långfristiga skulder	321	341	344
Summa långfristiga skulder	24 026	27 794	25 650
Kortfristiga skulder			
Lån	6 872	3 364	4 176
Derivatinstrument	24	176	132
Övriga kortfristiga skulder	2 750	3 344	3 247
Summa kortfristiga skulder	9 646	6 884	7 555
Summa skulder	33 672	34 678	33 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 883	61 905	61 632
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	143	201	270
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 2012-01-01	2 135	2 135	-38	22 289	26 521
Utdelning	—	—	—	-1 245	-1 245
Summa totalresultat, jan-dec 2012	—	—	4	3 147	3 151
Eget kapital 2012-12-31	2 135	2 135	-34	24 190	28 427
Summa totalresultat, jan-mars 2013	—	—	-2	785	783
Eget kapital 2013-03-31	2 135	2 135	-36	24 975	29 210

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2013 jan - mars	2012 jan - mars	2012 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	1 006	958	2 546
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-336	-73	475
Betald skatt	-61	-184	-433
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	608	701	2 588
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	497	46	-102
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-256	-51	-360
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	850	696	2 126
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-727	-599	-2 503
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	0	6	118
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-2	-9
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	—	—	1
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	53	59	5
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-675	-536	-2 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	1 217	264	164
Utbetald utdelning	—	—	-1 245
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 217	264	-1 081
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 392	424	-1 343
Likvida medel vid periodens ingång	3 247	4 590	4 590
Likvida medel vid periodens slut	4 638	5 014	3 247

INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01 -- 2013-03-31 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	199	216	136	248	504	129	1 432	1	—	1 433
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	—	0
Summa intäkter	199	216	136	248	504	129	1 432	1	0	1 433
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-78	-83	-43	-91	-144	-46	-484	-65	0	-548
Driftöverskott	121	134	93	157	360	83	948	-64	0	884
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 790	6 957	4 582	10 387	22 981	4 016	55 713	—	—	55 713
varav investeringar	62	23	28	283	320	11	727	1	—	728

INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01 -- 2012-03-31 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	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
Driftöverskott	106	137	96	159	329	87	914	4	-5	914
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 545	6 875	4 551	9 548	21 185	4 152	52 856	—	—	52 856
varav investeringar	25	23	21	197	316	18	600	1	—	601

INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01 -- 2012-12-31 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	802	809	544	945	1 884	526	5 510	1	—	5 511
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	1	116	-117	0
Summa intäkter	802	809	544	945	1 884	526	5 511	116	-117	5 511
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-339	-282	-164	-344	-597	-184	-1 910	-90	75	-1 926
Driftöverskott	463	528	380	601	1 287	342	3 601	25	-42	3 585
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 620	6 975	4 557	10 094	22 335	4 096	54 677	—	—	54 677
varav investeringar	30	21	12	168	846	5	1 083	—	—	1 083

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING	2013	2012	2012
I SAMMANDRAG (MKR)	jan - mars	jan - mars	helår
Hysesintäkter	1 373	—	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	20	34	75
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 393	34	5 340
Driftkostnader	-288	—	-867
Underhållskostnader	-103	—	-564
Fastighetsadministration	-77	—	-268
Övriga förvaltningskostnader	-18	-45	-90
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-486	-45	-1 789
Driftöverskott	907	-11	3 551
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-299	—	-1 288
Driftöverskott efter av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	608	-11	2 263
Centrala administrationskostnader	-16	—	-67
Övriga rörelseintäkter	36	—	287
Övriga rörelsekostnader	-60	—	-227
Summa övriga rörelseposter	-40	0	-7
Resultat före finansiella poster	568	-11	2 256
Finansiellt netto	-172	71	-790
Resultat efter finansiella poster	397	60	1 466
Bokslutsdispositioner	—	—	-188
Resultat före skatt	397	60	1 278
Skatt	-86	-16	-271
PERIODENS RESULTAT	311	44	1 007

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	2013	2012	2012
I SAMMANDRAG (MKR)	jan - mars	jan - mars	helår
Periodens resultat	311	44	1 007
Övrigt totalresultat			
Resultat från kassaflödessakringar	—	9	38
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	—	1	-1
Kassaflödessakringar, upplösta mot resultaträkningen	-2	-11	-33
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-2	-1	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	309	43	1 011

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 878	—	29 453
Inventarier och installationer	21	7	23
Summa materiella anläggningstillgångar	29 899	7	29 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1 564	—
Derivatinstrument	1 303	2 233	1 867
Övriga långfristiga fordringar	424	—	434
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 727	3 797	2 301
Summa anläggningstillgångar	31 626	3 804	31 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	313	482	382
Andra kortfristiga fordringar	830	21 226	1 004
Summa kortfristiga fordringar	1 143	21 708	1 386
Likvida medel			
Likvida medel	4 638	5 014	3 247
Summa likvida medel	4 638	5 014	3 247
Summa omsättningstillgångar	5 781	26 722	4 633
SUMMA TILLGÅNGAR	37 408	30 526	36 410
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 554	5 660	6 243
Obeskattade reserver	3 246	393	3 246
Långfristiga skulder			
Lån	16 675	19 049	18 293
Derivatinstrument	331	—	416
Uppskjuten skatt	331	—	343
Övriga långfristiga skulder	268	374	310
Summa långfristiga skulder	17 604	19 423	19 362
Kortfristiga skulder			
Lån	6 872	3 357	4 176
Derivatinstrument	24	—	132
Övriga kortfristiga skulder	3 108	1 693	3 251
Summa kortfristiga skulder	10 004	5 050	7 559
Summa skulder	27 608	24 473	26 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 408	30 526	36 410
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	143	201	270
Eventualförpliktelser	3	168	3

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. I december 2012 genomfördes en fusion med de dotterföretag som ägde och förvaltade fastigheterna inom koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 1 393 Mkr (34). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 0 Mkr (34). Resultatet före finansiella poster var 568 Mkr (-11) och det finansiella nettot -172 Mkr (71). Resultat efter finansiella poster blev 397 Mkr (60).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (2) och i fastigheter till 727 Mkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 554 Mkr mot vid årsskiftet 6 243 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Nya standards och tolkningar som trätt i kraft 2013 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

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 2013

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.

FINANSIERINGSKOSTNAD ENLIGT IFRS

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och marknadsvärdesförändring för finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital.

HYRESINTÄKTER

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

NETTOINVESTERINGAR

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

PERIODISERAD FINANSIERINGSKOSTNAD

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

RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument 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.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Kvartal 2 2013	16 juli 2013
Kvartal 3 2013	25 oktober 2013
Bokslutsrapport 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

ADRESS HUVUDKONTOR

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