

rapport

Delårsrapport 1 januari–30 juni 2013

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation. Med vår erfarenhet, kompetens och storlek, bidrar vi till effektiva och hållbara miljöer för utbildning, forskning och innovation.



- Hyresintäkterna uppgick till 2 686 Mkr (2 649). Ökningen är hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter, främst i region Stockholm.
- Driftöverskottet uppgick till 1 764 Mkr (1 848). Ökade kostnader för mediaförsörjning och underhåll har medfört att driftöverskottet minskat.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 443 Mkr (291).
- Finansnettot för perioden uppgick till -138 Mkr (-303). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med 86 Mkr (-72).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 031 Mkr (1 800) och periodens resultat blev 1 573 Mkr (1 327). Resultatförbättringen jämfört med 2012 beror på att bolagsskattesatsen sänkts och att värdeförändringen har varit positiv.
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 1 292 Mkr (1 301).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (7,1) på helårsbasis.



Solid fastighetsrörelse och hållbara satsningar

Vd Kerstin Lindberg Göransson kommenterar:

»De stora lärosätenas satsningar på forskning och innovation fortsätter, Akademiska Hus har som följd av detta en projektportfölj som nu omfattar 26,4 miljarder kronor. Flera stora nybyggnadsprojekt inom forskningsintensiv verksamhet pågår i Stockholm/Uppsala-regionen. De största beslutade projekten är Biomedicum i Solna för Karolinska Institutet, Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, Veterinär- och husdjurscentrum (VHC) för Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala och Skandionkliniken för Uppsala universitet.

I planeringen finns också projektet Albano i Stockholm. Med Albanoområdet knyts Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska Institutet ihop geografiskt. Planeringen ligger i framkant när det gäller hållbar stadsutveckling i alla dess dimensioner.

Under andra kvartalet har ett antal nya projekt tillkommit. Det största är Ekonomisentrum IV för Lunds universitet uppgående till 523 Mkr. Avgörande för projektportföljens genomförande är möjligheterna att erhålla finansiering. Tack vare ägarförhållandet, den goda finansiella ställningen och den starka hyresgäst- och kontraktsstrukturen är Akademiska Hus förutsättningar goda.

Akademiska Hus har avyttrat kvarvarande bestånd i Kalmar då det inte längre utgör tillräckligt stor bas för rationell förvaltning och drift. Försäljningen, som omfattar Sjöfartshögskolan och Kalmarsundslaboratoriet, uppgår till cirka 12 000 kvadratmeter och har Linnéuniversitetet som hyresgäst.

Under perioden har Akademiska Hus tecknat avtal med Stockholms stad om uthyrning av 27 000 m² lokaler för skolverksamhet i Konradsberg på Kungsholmen. Campuset blir därmed ett av stadens större utbildningsområden. För att möjliggöra inflyttningen investerar Akademiska Hus nu i en rad ombyggnationer. Avtalet innebär att Stockholms stad hyr större delen av utbildningslokaler på Campus Konradsberg.

Genom upplåtande eller avyttring av mark arbetar Akademiska Hus aktivt för att möjliggöra byggandet av student-

bostäder på, eller i anslutning till våra campusområden. Sammantaget medverkar vi just nu i projekt för byggande av över 5 000 studentbostäder över hela landet. Som exempel har ett planarbete nu inletts för minst 350 studentbostäder på KTH Campus i Stockholm. Detta i kombination med utvecklad service skapar nu ett levande campus med folkliv under alla dygnets timmar.

Hållbarhet är en av våra viktigaste framtidsfrågor. För Akademiska Hus är energianvändningen den hållbarhetsfråga där vi har störst påverkan. Nya byggnader med modern teknik är ofta extremt lågförbrukande. Men för att på allvar spara energi läggs också stort fokus på det befintliga beståndet. Förvaltningen spelar en avgörande roll i vårt miljö- och energiarbete och vi jobbar systematiskt och aktivt med att driftoptimera och införa energieffektiverande teknik och system. Ett bra exempel på att även äldre byggnader kan energieffektiviseras är Naturvetarhuset i Umeå, ett 70-talshus som efter olika insatser ligger på energivärden under 50 kWh/m² och år, vilket väl motsvarar ett nybyggt energieffektivt hus.

Fastighetsförvaltningen har ett stabilt resultat. Genom utveckling av fastighetsbeståndet skapas de intäkter som goda kundrelationer och hög effektivitet möjliggör. Periodens resultat efter skatt uppgår till 1 573 Mkr (1 327). Hyresintäkterna uppgår till 2 686 Mkr (2 649) och driftöverskottet till 1 764 Mkr (1 848). Driftöverskottet har försämrats främst beroende på ökade drift- och underhållskostnader. Fastigheternas avkastningsnivåer är oförändrade och bedöms vara så under året. Vår bedömning är att lärosätenas lokalbehov kommer vara stabilt genom den satsning som sker på de större universitets- och högskoleorterna trots att det totala antalet studenter nu minskar. Akademiska Hus har en högkvalitativ fastighetsportfölj, med starka hyresgäster och en attraktiv kontraktsstruktur. »

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör



Vd
Kerstin Lindberg Göransson

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	Rullande 12 månaders juli 2012- juni 2013	2012 Helår	2011 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 313	1 316	2 686	2 649	5 302	5 265	5 116
Driftöverskott, Mkr	880	934	1 764	1 848	3 463	3 585	3 389
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	163	125	443	291	-139	-291	361
Resultat före skatt, Mkr	1 025	842	2 031	1 800	2 738	2 546	3 252
Vakansgrad, hyra %	0,8	0,9	0,9	1,0	1,1	1,0	1,2
Vakansgrad, area %	2,4	2,6	2,4	2,6	2,5	2,6	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	56 425	53 709	56 425	53 709	56 425	54 677	52 071
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 991	3 288	4 991	3 288	4 991	4 007	2 181
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,9	7,1	6,9
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,4	6,7	6,7
Driftöverskott kr/kvm	—	—	—	—	1 080	1 120	1 059
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	—	—	7,8	6,8	9,2
Soliditet, %	44,8	42,4	44,8	42,4	44,8	46,1	43,4
Räntetäckningsgrad, %*	869	829	770	727	688	672	716
Självfinansieringsgrad, %	116	107	98	94	95	84	112
Belåningsgrad, %	34,8	33,8	34,8	33,8	34,8	33,9	31,8

*Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTAR TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 686 Mkr (2 649). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter i region Stockholm. Större tillkommande fastigheter är Widerströmska huset, Wallenberg Lab, Röda Korset samt Gymnastik- och idrottshögskolan. Försäljningen av hela beståndet i Kalmar, som skett under 2012 och 2013, kommer att påverka hyresintäkterna negativt med 42 Mkr på årsbasis.

Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick per 2013-06-30 till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area (3,2). 76 000 kvm (82 000) av arean var vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,4 procent (2,6). 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 Hus F-J på Konradsbergområdet i Stockholm med 4 498 kvm. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör de endast 0,9 procent (1,0).

Hyreskontrakt

Utmärkande för Akademiska Hus är långa hyreskontrakt med universitet och högskolor. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är cirka 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,1 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.

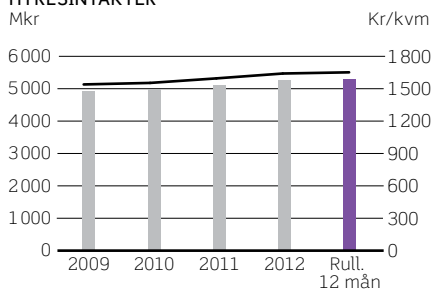
Den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor, är stabila och kreditvärdiga kunder och cirka 90 procent av intäkterna kommer från dem. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

Drift- och underhållskostnader

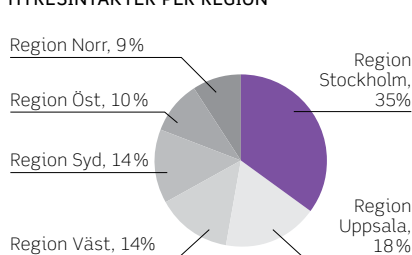
Driftkostnaderna för perioden uppgick till 470 Mkr (437). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 329 Mkr (306). Fastigheter har tillkommit vilket har ökat energianvändningen men vi har under 2013 också sett en rekyl på 2012 års kraftigt fallande elpriser. Akademiska Hus stora andel laboratorier, 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. Den snörika vintern har också medfört ökade kostnader för snöröjning med cirka 11 Mkr jämfört med 2012.

Underhållskostnaderna uppgår till 278 Mkr (234) och varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer. Underhåll i projekt uppgår till 86 Mkr (53). De senaste årens omfattande underhållsåtgärder har medfört att fastighetsbeståndet nu är av mycket god standard.

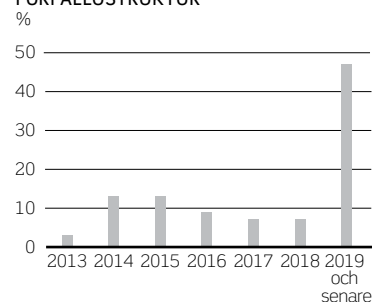
HYSESINTÄKTER



HYSESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



■ Hyresintäkter, Mkr
 — Hyresintäkter, kr/kvm

Marknadsutveckling

Den ekonomiska krisen i euroområdet och problemen i skuld-krisländerna är fortfarande en källa till oro och osäkerhet som påverkar tillväxtutsikterna. Sverige håller sig fortfarande undan en recession. I den svenska ekonomin med sunda statsfinanser och relativt låg statsskuld finns goda förutsättningar för en fortsatt låg reporänta samt för fortsatta finanspolitiska stimulanser för att driva på tillväxten och hålla nere arbetslösheten. Penningpolitiken, med en reporänta som successivt sänkts till 1 procent, är i nuläget att betrakta som mycket expansiv.

Marknadens fokus är på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet) vilket är till vår fördel. Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder en god riskspridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader, som till exempel universitets- och högskoleorter. De högkvalitativa fastigheterna möter en stark efterfrågan och ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning i både bra och dåliga tider. Majoriteten av Akademiska Hus hyresgäster påverkas endast i begränsad omfattning av tillfälliga upp- och nedgångar i ekonomin vilket innebär en lägre risk än kommersiella fastigheter i övrigt. Även en långvarig lågkonjunktur får en relativt begränsad inverkan på hyresintäkterna. Efterfrågan på lokaler drivs för närvarande av en önskan att effektivisera lokalutnyttjandet och minska den totala arean, snarare än expansion. Efterfrågan råder på moderna, flexibla lokaler med hög teknisk standard medan äldre fastigheter och fastigheter i mer perifera lägen möter en sjunkande efterfrågan. Marknadens bedömning är oförändrade avkastningskrav under det kommande året även om risken för stigande avkastningskrav ännu inte kan avfärdas helt.

Kunskapsverige är under förändring. De större universitetssorterna växer genom satsningar på forskning och utveckling. Lärosätena uppgår sitt lokal användande för större effektivitet, men också ökad attraktion, vilket återspeglas i Akademiska Hus mycket omfattande projektportfölj. Samtidigt som en omfattande satsning på forskning och innovation sker på de större universitets- och högskoleorterna minskar nu det totala antalet studenter. Trots detta är vår bedömning att lokalbehovet kommer vara någorlunda stabilt. Akademiska Hus kontinuerliga satsning på nyproduktion och framförallt underhåll/modernisering av befintliga fastigheter görs för att säkerställa en fortsatt attraktiv

fastighetsportfölj. Lokalefterfrågan pareras också, bland annat genom att bredda användningen av campusområdena. Satsning på mera generellt 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.

Genom 2012 års forskningsproposition kommer högskolesektorn att få en stor ökning av medel även framöver vilket kan balansera en eventuell nedgång inom utbildningsverksamheten. För de mindre lärosätena kompenseras inte forskningsanslagen en eventuell nedgång i studentantalet och för dessa finns en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

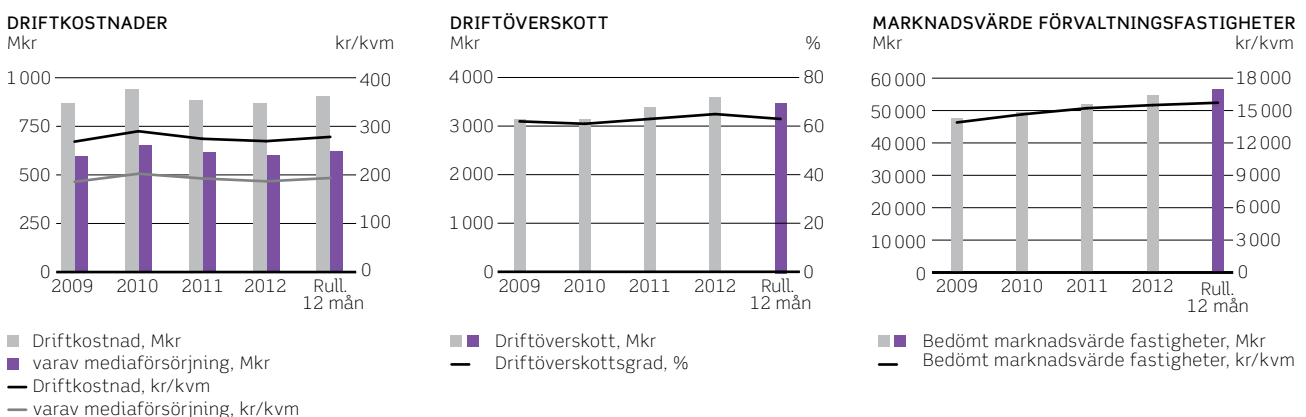
Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 56 425 Mkr (54 677). I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 4 991 Mkr (4 007). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Periodens marknadsvärdeförändring är positiv och uppgår till 443 Mkr jämfört med -291 Mkr för 2012. I marknadsvärdeförändringen ingår realiserad värdeförändring med anledning av försäljningen av fastigheten Eldaren 1 i Kalmar med 33 Mkr. Den realiserade värdeförändringen uppgår till 410 Mkr och består huvudsakligen av värdeförändringar på grund av ändrat värdeindex, driftsatta projekt och omvärdering av kassaflöde med mera. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 724 kr exklusive fastigheter under uppförande (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.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)	2013-01-01- 2013-06-30	2012-01-01- 2012-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	54 677	52 071
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 487	2 901
Förvärv	0	7
Aktiverade ränteutgifter	45	107
Försäljningar	-194	-146
Marknadsvärdesförändring (realiserad)	410	-262
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	0	-29
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationstagande	0	-232
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (främst genomsnittlig återstående löptid)	228	-262
varav aktiverade ränteutgifter	-45	-107
varav driftsatta projekt, omvärdering av kassaflöde med mera	227	367
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	56 425	54 677

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



PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen uppgår till 26 368 Mkr varav 21 441 Mkr avser beslutade och planerade projekt och 4 927 Mkr avser idéprojekt. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Av projektportföljen avser 4 991 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.

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 292 Mkr. Under perioden har fastigheten Eldaren 1 i Kalmar sålts. Försäljningssumman uppgick till 138 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2013-06-30	2012-12-31
Beslutade projekt	13 914	13 594
Planerade projekt	7 527	8 575
Beslutade och planerade projekt	21 441	22 169
Idéprojekt	4 927	3 908
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ	26 368	26 077
varav investerat	-4 991	-4 006
ÅTERSTÅENDE PROJEKTPORTFÖLJ	21 377	22 071
varav beslutade och planerade	16 450	18 163

FINANSIERING

Fokus på penningpolitikens utformning globalt har fortsatt prägla marknaden under andra kvartalet. För första gången på flera år har dock inte skuldskrisen i euroområdet dominerat utvecklingen. I USA har Federal Reserve nu fört upp avvecklingen av de kraftfulla likvidiserande åtgärderna på agendan. Motivet bakom övervägandet är framförallt den alltmer positiva utvecklingen på arbetsmarknaden. Förväntningarna om en avtrappning av obligationsköpen har fått obligationsräntor med långa löptider att börja stiga. En amerikansk statsobligation med tio års löptid har sedan årsskiftet stigit cirka 80 räntepunkter. Den ekonomiska utvecklingen framöver kommer att avgöra när och i vilken takt avvecklingen kommer att ske. I Europa kvarstår samtidigt allvarliga problem som framöver har potential att skapa oro på de finansiella marknaderna.

Utsiktorna för den svenska ekonomin har förbättrats något mot slutet av det andra kvartalet men bilden är fortfarande splittrad. BNP för första kvartalet var överraskande stark men komponentuppdelningen gav en mer blandad bild. Inköpschefsindex för tillverkningsindustrin har gått upp och arbetslösheten har minskat. Konjunkturinstitutets senaste rapport innehöll en starkare prognos än tidigare. Samtidigt är inflationen fortfarande väldigt låg. Den något mer positiva utvecklingen i både Sverige och omvärlden bidrog till att

Riksbanken i juli beslutade att behålla reporäntan oförändrad på 1 procent.

Sedan 2011 har Akademiska Hus genomfört emissioner i svenska kronor med löptider på mellan 15 och 30 år och till fast ränta. Dessa har uppgått till ett sammanlagt belopp på 3 305 Mkr. Motivet till emissionerna har varit att säkerställa mycket långfristig finansiering av den betydande projektportföljen. 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 27,1 år för den långa obligationsportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen i den totala portföljen var 6,5 år (6,8).

Räntebindningen, exklusive obligationer i lång portfölj, var 3,4 år (3,0) vid kvartalsskiftet mot 3,2 år vid årsskiftet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -138 Mkr (-303) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument, på 1,8 procent (4,1) under perioden. Värdeförändringar, som är till övervägande del orealiserade, motsvarar en minskning av kostnadsräntan med 0,8 procent (+0,8). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 770 procent (727).

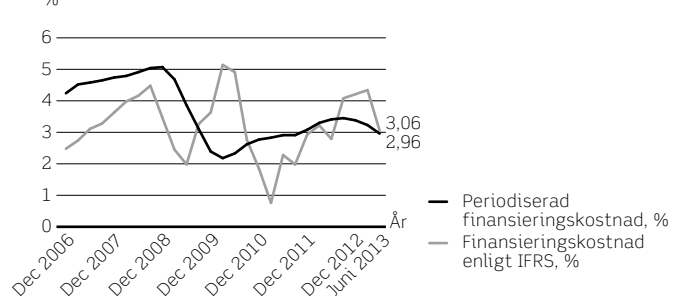
Resultateffekter finansiella derivatinstrument

Ränteswappar ingår 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.

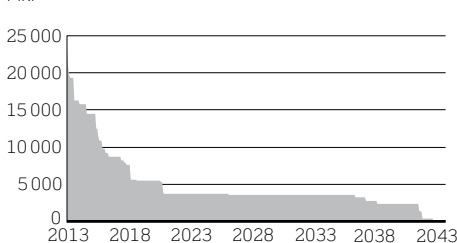
Jämförelse av nuvarande finansieringskostnad med tidigare beräkningsgrunder

Det varierande finansnettot medför motsvarande variation i finansieringskostnadens räntesats. I diagrammet nedan redovisas en jämförelse mellan den finansieringskostnad 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.

JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2013-01-01- 2013-06-30	2012-01-01- 2012-06-30	2012-01-01- 2012-12-31
Finansieringskostnad för lån, inklusive avgifter, %	2,26	2,95	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,46	0,36	0,40
Finansieringskostnad, %	2,72	3,31	3,15
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,86	0,80	1,06
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	1,86	4,11	4,21

RISKHANTERING

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

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

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

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

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 5,1 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.

Cirka hälften av kostnaderna för mediaförsörjning vidaredebiteras till hyresgästerna. Elanvändningen prissäkras och

inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool. Fastighetsbeståndet är väl underhållet och underhållsplanering sker för varje enskild byggnad.

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

För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 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

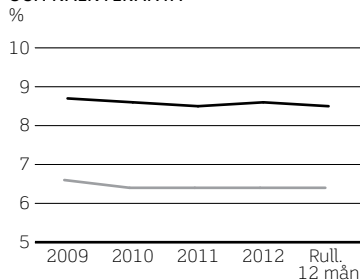
Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



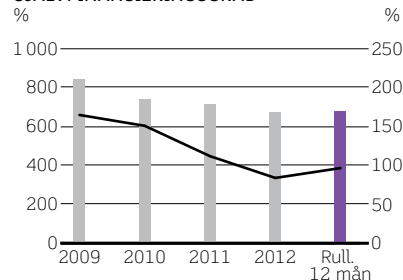
■ Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år
■ Genomsnitt avkastningsmål över 5 år

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Direktavkastningskrav, %
— Kalkylränta, %

RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %
— Självfinansieringsgrad, %

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	Rullande 12 månaders juli 2012- juni 2013	2012 helår
Hysesintäkter	1 313	1 316	2 686	2 649	5 302	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	48	56	108	117	237	246
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 361	1 372	2 794	2 766	5 539	5 511
Driftkostnader	-181	-182	-470	-437	-903	-870
Underhållskostnader	-175	-126	-278	-234	-608	-564
Fastighetsadministration	-68	-75	-147	-141	-287	-281
Övriga förvaltningskostnader	-57	-55	-135	-106	-240	-211
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-481	-438	-1 030	-918	-2 038	-1 926
DRIFTÖVERSKOTT	880	934	1 764	1 848	3 501	3 585
Värdeförändringar fastigheter, positiva	736	310	1 445	941	1 708	1 204
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-573	-185	-1 002	-650	-1 847	-1 495
Summa värdeförändringar fastigheter	163	125	443	291	-139	-291
Centrala administrationskostnader	-22	-20	-38	-36	-68	-66
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 021	1 040	2 169	2 103	3 294	3 228
Finansiellt netto	4	-197	-138	-303	-517	-682
RESULTAT FÖRE SKATT	1 025	842	2 031	1 800	2 777	2 546
Skatt	-237	-221	-458	-473	616	601
PERIODENS RESULTAT	788	621	1 573	1 327	3 393	3 147
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	788	621	1 573	1 327	3 393	3 147

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	Rullande 12 månaders juli 2012- juni 2013	2012 helår
Periodens resultat	788	621	1 573	1 327	3 393	3 147
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	-12	25	-12	34	-8	38
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	4	-5	4	-4	7	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-3	-8	-5	-19	-19	-33
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-12	12	-14	11	-21	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	776	633	1 559	1 338	3 372	3 151
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	776	633	1 559	1 338	3 372	3 151

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	56 425	53 709	54 677
Inventarier och installationer	20	25	23
Summa materiella anläggningstillgångar	56 445	53 734	54 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 277	2 300	1 867
Andra långfristiga fordringar	435	454	433
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 712	2 754	2 300
Summa anläggningstillgångar	58 157	56 488	57 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	794	559	382
Övriga kortfristiga fordringar	923	872	1 003
Summa kortfristiga fordringar	1 717	1 431	1 385
Likvida medel			
Likvida medel	4 037	4 861	3 247
Summa likvida medel	4 037	4 861	3 247
Summa omsättningstillgångar	5 755	6 292	4 632
SUMMA TILLGÅNGAR	63 912	62 780	61 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 631	26 616	28 427
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	16 789	19 974	18 293
Derivatinstrument	251	244	416
Uppskjuten skatt	6 835	7 792	6 597
Övriga långfristiga skulder	308	344	344
Summa långfristiga skulder	24 183	28 354	25 650
Kortfristiga skulder			
Lån	7 512	4 195	4 176
Derivatinstrument	21	144	132
Övriga kortfristiga skulder	3 565	3 471	3 247
Summa kortfristiga skulder	11 098	7 810	7 555
Summa skulder	35 276	36 164	33 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 912	62 780	61 632
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	104	94	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
Utdelning	—	—	—	-1 355	-1 355
Summa totalresultat, jan-juni 2013	—	—	-14	1 573	1 559
EGET KAPITAL 2013-06-30	2 135	2 135	-48	24 408	28 631

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2013 jan-jun	2012 jan-juni	2012 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 031	1 800	2 546
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-717	-260	475
Betald skatt	-51	-312	-433
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 263	1 228	2 588
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-64	26	-102
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	210	-12	-360
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 408	1 242	2 126
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 487	-1 301	-2 503
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	227	6	118
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-6	-9
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-13	-19	5
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 275	-1 320	-2 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	2 012	1 595	164
Utbetald utdelning	-1 355	-1 245	-1 245
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	657	350	-1 081
PERIODENS KASSAFLÖDE	790	272	-1 343
Likvida medel vid periodens ingång	3 247	4 590	4 590
Likvida medel vid periodens slut	4 037	4 861	3 247

INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-04-01-2013-06-30 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	391	414	269	483	984	262	2 804	1	-11	2 794
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	—	0
Summa intäkter	391	414	269	483	984	262	2 804	1	-11	2 794
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-159	-148	-80	-164	-307	-91	-949	-86	6	-1 030
Driftöverskott	231	266	189	319	677	172	1 855	-86	-5	1 764
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 718	6 944	4 586	10 751	23 360	4 067	56 425	—	—	56 425
varav investeringar	192	51	55	640	535	13	1 487	2	—	1 489

INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-04-01-2012-06-30 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	406	408	270	481	936	265	2 766	—	—	2 766
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	79	-79	0
Summa intäkter	406	408	270	481	936	265	2 766	79	-79	2 766
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-171	-136	-77	-171	-271	-92	-918	-59	59	-918
Driftöverskott	235	272	193	310	665	173	1 848	20	-20	1 848
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 612	6 894	4 579	9 790	21 681	4 153	53 709	—	—	53 709
varav investeringar	9	14	0	88	75	1	187	1	—	188

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 I SAMMANDRAG (MKR)	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012 helår
Hysesintäkter	1 313	0	2 686	0	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	22	45	42	79	75
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 335	45	2 728	79	5 340
Driftkostnader	-180	0	-468	0	-867
Underhållskostnader	-175	0	-278	0	-564
Fastighetsadministration	-62	0	-139	0	-268
Övriga förvaltningskostnader	-22	-50	-40	-95	-90
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-439	-50	-925	-95	-1 789
DRIFTÖVERSKOTT	896	-5	1 803	-16	3 551
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-335	0	-634	0	-1 288
Driftöverskott efter av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	560	-5	1 168	-16	2 263
Centrala administrationskostnader	-22	0	-38	0	-67
Övriga rörelseintäkter	98	0	134	0	287
Övriga rörelsekostnader	-19	0	-79	0	-227
Summa övriga rörelseposter	57	0	17	0	-7
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	618	-5	1 186	-16	2 256
Finansiellt netto	-11	1 026	-183	1 097	-790
Resultat efter finansiella poster	607	1 021	1 003	1 081	1 466
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	-188
RESULTAT FÖRE SKATT	607	1 021	1 003	1 081	1 278
Skatt	-144	10	-230	-6	-271
PERIODENS RESULTAT	463	1 031	773	1 075	1 007

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012 helår
Periodens resultat	463	1 031	773	1 075	1 007
Övrigt totalresultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	-12	25	-12	34	38
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	4	-5	4	-4	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-3	-8	-5	-19	-33
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-12	12	-14	11	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	451	1 043	759	1 086	1 011

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 167	—	29 453
Inventarier och installationer	20	7	23
Summa materiella anläggningstillgångar	30 187	7	29 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1 564	—
Derivatinstrument	1 277	2 300	1 867
Övriga långfristiga fordringar	435	—	434
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 713	3 864	2 301
Summa anläggningstillgångar	31 900	3 871	31 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	794	558	382
Andra kortfristiga fordringar	923	22 472	1 004
Summa kortfristiga fordringar	1 717	23 030	1 386
Likvida medel			
Likvida medel	4 037	4 861	3 247
Summa likvida medel	4 037	4 861	3 247
Summa omsättningstillgångar	5 754	27 891	4 633
SUMMA TILLGÅNGAR	37 654	31 762	36 410
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 647	5 458	6 243
Obeskattade reserver	3 246	393	3 246
Långfristiga skulder			
Lån	16 789	19 551	18 293
Derivatinstrument	251	—	416
Uppskjuten skatt	355	—	343
Övriga långfristiga skulder	270	333	310
Summa långfristiga skulder	17 664	19 884	19 362
Kortfristiga skulder			
Lån	7 512	4 187	4 176
Derivatinstrument	21	—	132
Övriga kortfristiga skulder	3 564	1 840	3 251
Summa kortfristiga skulder	11 096	6 027	7 559
Summa skulder	28 761	25 911	26 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 654	31 762	36 410
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	104	94	270
Eventualförpliktelser	3	436	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 2 728 Mkr (79). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 0 Mkr (79). Resultatet före finansiella poster var 1 186 Mkr (-16) och det finansiella nettot -183 Mkr (1 097). Resultat efter finansiella poster blev 1 003 Mkr (1 081).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (2) och i fastigheter till 1 487 Mkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 647 Mkr mot vid årsskiftet 6 243 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för 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.

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

Göteborg den 15 juli 2013

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetsagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsagarledamot

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 genomsnittligt balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

FASTIGHETSADMINISTRATION

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

FINANSIERINGSKOSTNAD ENLIGT IFRS

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

HYRESINTÄKTER

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrbart 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

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

UTHYRNINGS- OCH VAKANSGRAD

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

KONTAKTPERSONER

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

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Kvartal 3 2013	25 oktober 2013
Bokslutsrapport 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus Box 483 Stampgatan 14 401 27 Göteborg	Telefon: 031-63 24 00 akademiskahus.se info@akademiskahus.se Org. nr. 556459-9156
---	--

**AKADEMISKA HUS**