

rapport

Delårsrapport 1 januari-30 september 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 4 005 Mkr (3 937). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter, i region Stockholm och region Uppsala.
- Driftöverskottet uppgick till 2 721 Mkr (2 765). Ökade kostnader för främst underhåll har medfört att driftöverskottet utfallit något lägre.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 491 Mkr (256).
- Finansnettot för perioden uppgick till -274 Mkr (-561). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med 44 Mkr (-184).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 891 Mkr (2 410) och periodens resultat blev 2 257 Mkr (1 776).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 2 070 Mkr (2 024).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (7,1).

Nyformulerat ägaruppdrag och skärpta energimål

Vd Kerstin Lindberg Göransson

kommenterar:

I budgetpropositionen för 2014 föreslås ett förtydligt uppdrag för Akademiska Hus;

”Akademiska Hus Aktiebolag ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktiebolag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.”

De förutsättningar som nu ges i vår omformulerade uppdragsbeskrivning stödjer vår långsiktiga strategi där utvecklingen mot ett ökat kundvärde och att arbeta tillsammans med våra lärosäten för att stödja deras framgång står i fokus. Det som lyfts fram är bland annat vikten av ökad transparens, fokus på hållbarhet, stärkt samverkan med kunderna och att Akademiska Hus har en viktig roll i att bidra till målet att stärka Sverige som kunskapsnation.

En av framgångsfaktorerna för att lyckas är ännu mer samverkan med våra kunder i både planering av projekt och i förvaltningen. Vi har som ambition att ligga i framkant vad gäller hållbarhetsfrågor, inte minst inom energianvändning där vi har stor möjlighet att påverka. Därför skärper vi nu ett av våra energimål. Vårt tidigare mål var en minskning av köpt energi med 40 procent till 2025. Nu höjer vi ribban och sätter som nytt mål en minskning med 50 procent. I slutet av förra året hade vi nått halvvägs.

Det nya studenthuset i Stockholm som invigdes i september är, med dess

mycket låga energianvändning på 20 kwh per kvm/år, ett bra exempel på hur vi lyckas bygga hållbart.

De stora lärosätenas satsningar på forskning och innovation innebär att Akademiska Hus fortsätter att ha en stor projektportfölj som nu uppgår till 25,5 miljarder kronor. Det är fortfarande inom Stockholms- och Uppsala-regionen som de största nybyggnadsprojekten inom forskningsintensiv verksamhet pågår. Det största beslutade projektet är Biomedicum i Solna för Karolinska Institutet, där det första spadtaget den 24 september fick stor uppmärksamhet i media. Under perioden har Aula Medica för Karolinska Institutet driftsatts, vilket är en av förklaringarna till att projektportföljen minskat något jämfört med andra kvartalet. Inga större nya projekt har tillkommit under perioden.

Avgörande för hela projektportföljens genomförande är möjligheterna att erhålla finansiering. Tack vare ägarförhållandet, den goda finansiella ställningen och den stabila hyresgäststrukturen är Akademiska Hus förutsättningar goda.

Fastighetsförvaltningen har ett stabilt resultat. Hyresintäkterna uppgår till 4 005 Mkr (3 937) och driftöverskottet till 2 721 Mkr (2 765). Driftöverskottet har försämrats något främst beroende på ökade drift- och underhållskostnader. Periodens resultat efter skatt uppgår till 2 257 Mkr (1 776). Resultatförbättringen är hänförlig till en positiv värdeförändring i fastigheterna samt ett förbättrat finansnetto. Fastigheternas avkastningsnivåer är oförändrade och bedöms vara så under resten av året.

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör



Vd
Kerstin Lindberg Göransson

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2013 juli-sep	2012 juli-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	Rullande 12 månaders okt 2012- sep 2013	2012 Helår	2011 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 319	1 288	4 005	3 937	5 333	5 265	5 116
Driftöverskott, Mkr	957	917	2 721	2 765	3 544	3 588	3 389
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	48	-35	491	256	-56	-291	361
Resultat före skatt, Mkr	860	610	2 891	2 410	3 030	2 549	3 252
Vakansgrad, hyra %	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2
Vakansgrad, area %	2,4	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	57 105	54 327	57 105	54 327	57 105	54 677	52 071
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 674	3 874	4 674	3 874	4 674	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	—	—	—	—	1 102	1 120	1 059
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	—	—	8,4	6,8	9,2
Avkastning på totalt kapital, %	—	—	—	—	5,4	5,3	6,5
Soliditet, %	46,4	43,1	46,4	43,1	46,4	46,0	43,3
Räntetäckningsgrad, %*	656	563	648	563	619	558	619
Självfinansieringsgrad, %	285	112	142	100	109	84	112
Belåningsgrad, %	33,8	33,4	33,8	33,4	33,8	33,9	32,2

*Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTAR TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Tredje kvartalet 2013

Hysesintäkterna under årets tredje kvartal uppgår till 1 319 Mkr (1 280) vilket främst är en följd av driftsättningar. Drift- och underhållskostnader har ökat något och uppgick till 357 Mkr (320). Driftöverskottet har ökat med 40 Mkr till 957 Mkr.

Värdeförändringarna på fastigheter uppgår till 48 Mkr (-35) och finansiell netto har förbättrats till -136 Mkr (-258) främst beroende av värdeförändringar på finansiella instrument. Periodens resultat uppgår till 684 Mkr (449).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 4 005 Mkr (3 937). Ökningen är främst hänförlig till driftsättning av nybyggda fastigheter i region Stockholm såsom Folkhälsohuset, Wallenberg Lab, Röda Korset, Teknikvetenskap samt Gymnastik- och idrotts-högskolan. 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 2013-09-30 till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area (3,2). 77 000 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 Konradsbergsområdet i Stockholm med 4 498 kvm.

Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör de endast 1,0 procent (1,0).

Hyreskontrakt

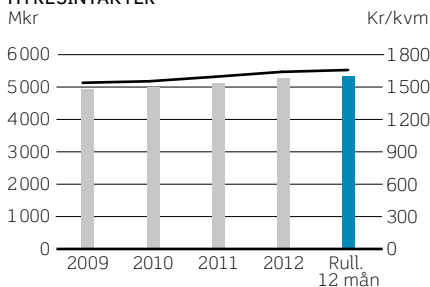
Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Nya kontrakt tecknas med en genomsnittlig löptid på 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,1 år (5,2 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- 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 kreditvärda 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.

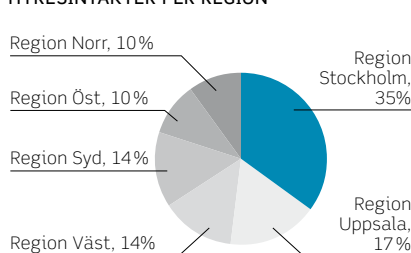
Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 643 Mkr (619). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 450 Mkr (429). Under året har nya fastigheter driftsatts vilket har ökat energianvändningen. Akademiska Hus stora andel laboratorier, 34 procent av fastighetsbeståndet, medför en relativt hög driftkostnadsnivå. 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 snöröka

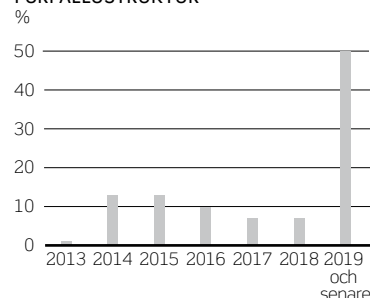
HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



vintern har också medfört ökade kostnader för snöröjning med cirka 11 Mkr.

Underhållskostnaderna uppgick till 462 Mkr (372). Ökningen är hänförlig dels till ökade satsningar på förebyggande underhåll 162 Mkr (113) och dels underhåll i projekt 143 Mkr (102). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att successivt höja standarden i vårt fastighetsbestånd.

Marknadsutveckling

Fastighetsmarknadens fokus är 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 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. Marknadens bedömning är oförändrade avkastningskrav under resterande del av året även om risken för stigande avkastningskrav ännu inte kan avfärdas helt.

Kunskapssverige är under förändring. De större universitetsorterna växer genom regeringens satsning på forskning och utveckling. Lärosätena 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 inom de närmsta åren. Söktrycket är dock fortsatt högt. Akademiska Hus kontinuerliga satsning på nyproduktion och framförallt underhåll och modernisering av befintliga fastigheter görs för att säkerställa en fortsatt attraktiv fastighetsportfölj för hyresgästerna. Genom satsning på mera generellt användbara lokaler gör vi verksamheten mindre sårbar och samtidigt blir campusområdena mer attraktiva när vi

breddar användningen av dem. 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 den nya forskningspropositionen kommer högskolesektorn att få en stor 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 för dessa finns en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 57 105 Mkr (54 677). I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 4 674 Mkr (4 007). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 639 Mkr. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 16 012 kr exklusive fastigheter under uppförande (15 495).

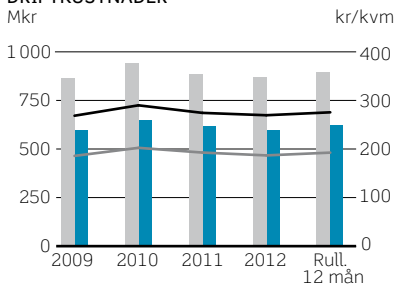
Direktavkastningskrav eller kalkylränta har inte förändrats under perioden. I genomsnitt uppgår direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och kalkylräntan till 8,5 procent (8,6). Extern avstämning har företagits med DTZ och NAI Svefa avseende direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsvariabler.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

Den resultatpåverkande marknadsvärdeförändringen för perioden är positiv och uppgår till 491 Mkr (256). I marknadsvärdeförändringen ingår realiserad värdeförändring med anledning av försäljningen av fastigheterna Rostad och Falken i Kalmar med 33 Mkr samt en realiserad utrangering uppgående till -181 Mkr avseende rivning av Bakteriologiska institutionen i Stockholm för att möjliggöra byggnation av Biomedicum.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)	2013-01-01- 2013-09-30	2012-01-01- 2012-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	54 677	52 071
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 070	2 901
Förvärv	0	7
Aktiverade ränteutgifter	94	107
Försäljningar	-375	-146
Marknadsvärdesförändring (realiserad)	639	-262
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	—	-29
varav värdeförändring på grund av ändrat inflationsantagande	—	-232
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (främst genomsnittlig återstående löptid)	232	-262
varav aktiverade ränteutgifter	-94	-107
varav driftsatta projekt, omvärdering av kassaflöde med mera	501	367
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	57 105	54 677

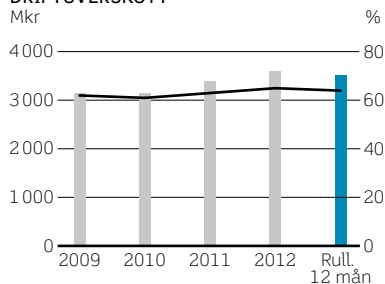
För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2012.

DRIFTKOSTNADER



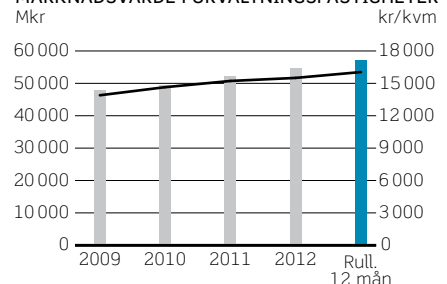
■ Driftkostnad, Mkr
 ■ varav mediaförsörjning, Mkr
 — Driftkostnad, kr/kvm
 — varav mediaförsörjning, kr/kvm

DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr
 — Driftöverskottsgrad, %

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



■ Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr
 — Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

PROJEKTVERKSAMHETEN SAMT INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen uppgår till 25 517 Mkr varav 21 679 Mkr avser beslutade och planerade projekt och 4 185 Mkr avser idéprojekt. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Av projektportföljen avser 4 674 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 1 695 Mkr (2 025). Under perioden har fastigheterna Rostad och Falken i Kalmar sålts. Försäljningssumman uppgick till 138 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2013-09-30	2012-12-31
Beslutade projekt	13 022	13 594
Planerade projekt	8 310	8 575
Beslutade och planerade projekt	21 332	22 169
Idéprojekt	4 185	3 908
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ	25 517	26 077
varav investerat	-4 673	-4 006
ÅTERSTÅENDE PROJEKTPORTFÖLJ	20 844	22 071
varav beslutade och planerade	16 659	18 163

FINANSIERING

Återhämtningen i den internationella ekonomin fortsätter i modest takt. Finansiella marknader tyngs dock av osäkerheten kring hur centralbankerna ska förhålla sig till detta. Å ena sidan har de försökt vägleda marknaden i hur de skulle kunna förhålla sig till återhämtningen vad gäller justering av korta räntor och å andra sidan har kommunikationen kring utvecklingen av de amerikanska obligationsköpen skapat osäkerhet. Detta har skett samtidigt som marknaderna har fått konkreta påminnelser om att finanspolitiska och strukturella problem fortfarande inte kan finna sin lösning. Följden har blivit att riskpremier har stigit och att långa räntor har pressats upp.

Den svenska ekonomin har uppvisat vissa ljuspunkter samtidigt som den samlade BNP-tillväxten fortfarande är låg och industriproduktionen ännu inte har återhämtat sig till nivån före finanskrisen. Den internationella ränteuppgången sedan senkvåren, i framförallt långa räntor, har vidarebefordrats också till den svenska räntemarknaden. De tidigare förväntningarna på räntesänkningar från Riksbankens har nu för-

svunnit. Den huvudsakliga förklaringen är att Riksbanken har tydliggjort att en avgörande orsak är oron för hushållens skuldsättning och de långsiktiga effekterna av den.

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. Obligationer med ränto- och kapitalbindning över 15 år hanteras inom en särskild portfölj och ett separat mandat.

Hittills i år har tre obligationsemissioner genomförts i den svenska marknaden:

BELOPP	Räntekonstruktion	Löptid
500 Mkr	Fast ränta	4,6 år
500 Mkr	Rörlig ränta	4,0 år
200 Mkr	Fast ränta	7,0 år

Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår enligt nedanstående tabell:

	MSEK	Ränte- bindning, år, sept 2013	Ränte- bindning, år, juni 2013	Kapital- bindning, år, sept 2013	Kapital- bindning, år, juni 2013
Lång portfölj	3 155	26,8	27,1	26,8	27,1
Grundportfölj	16 100	3,4	3,4	3,7	3,8
Total portfölj		7,8	7,5	7,4	7,8

Finansnetto

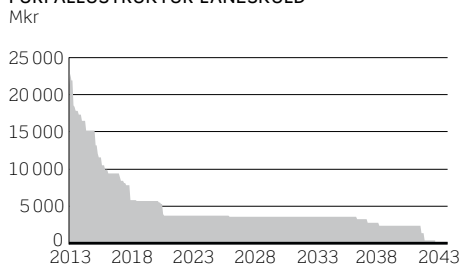
Finansnettot uppgick till -274 (-561) vilket huvudsakligen beror på värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Detta motsvarar en räntekostnad på 2,4 procent (4,6) under perioden. Värdeförändringar, som är till övervägande del realiserade, motsvarar en minskning av kostnadsräntan med 0,3 procent (-1,3). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 1 162 procent (670).

Resultateffekter finansiella derivatinstrument

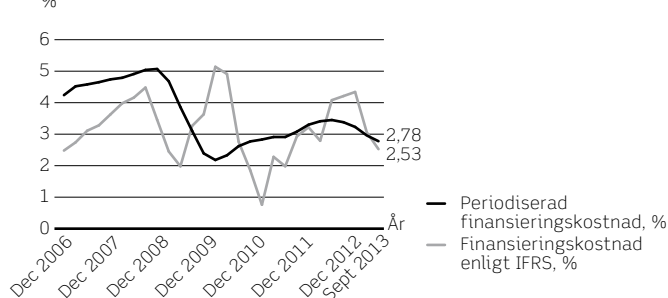
Ränteswappar ingås för att uppnå en önskad räntebindning i skuldportföljen. Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta, säkras under hela löptiden genom valutaränteswappar. Ingen reell valutarisk föreligger därmed.

Instrumenten ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och värdeförändringar ingår i resultatet. Dessa utgör

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2013-01-01- 2013-09-30	2012-01-01- 2012-09-30	2012-01-01- 2012-12-31
Finansieringskostnad för lån, inklusive avgifter, %	2,24	2,88	2,75
Räntenetto ränteswappar, %	0,42	0,37	0,40
Finansieringskostnad, %	2,66	3,25	3,15
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,30	1,33	1,06
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,36	4,58	4,21

ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid rapporttillfällets ränte- och valutakurser. Variationer i marknadsvärden kan därför medföra betydande förändringar i redovisat finansnetto. Dock kommer värdeförändringarna för varje instrument att successivt minska allteftersom tiden går för att vara helt eliminerade vid förfallotidpunkten.

Jämförelse av nuvarande finansieringskostnad med tidigare beräkningsgrunder

I diagrammet på föregående sida redovisas en jämförelse mellan den finansieringskostnad som redovisas enligt resultaträkningen (IFRS) och en beräkning där de finansiella derivatinstrumentens resultatpåverkan periodiseras över instrumentens underliggande löptid. Jämförelsen är beräknad till årseffektiva räntesatser. Denna räntesats är mer i överensstämmelse med den kassaflödesmässiga påverkan från finansiella transaktioner.

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 bland annat 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:

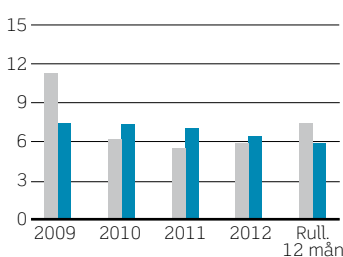
- Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för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

Händelser efter rapportperiodens utgång

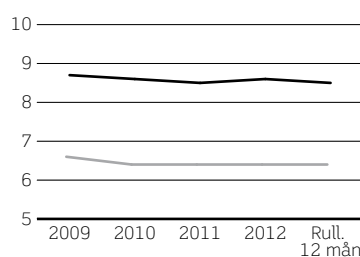
Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
%



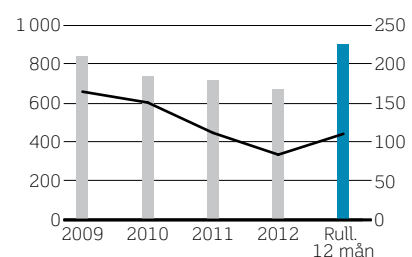
■ Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år
■ Genomsnitt avkastningsmål över 5 år

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
OCH KALKYLRÄNTA
%



— Direktavkastningskrav, %
— Kalkylränta, %

RÄNTETÄCKNINGS- OCH
SJÄLVFINANSIERINGSGRAD
%



■ Räntetäckningsgrad, %
— Självfinansieringsgrad, %

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	Rullande 12 månaders okt 2012- sept 2013	2012 helår
Hysesintäkter	1 319	1 288	4 005	3 937	5 333	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	51	53	159	170	235	246
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 370	1 341	4 164	4 107	5 568	5 511
Driftkostnader	-173	-182	-643	-619	-894	-870
Underhållskostnader	-184	-138	-462	-372	-654	-564
Fastighetsadministration	-57	-60	-204	-201	-281	-278
Övriga förvaltningskostnader	1	-44	-134	-150	-195	-211
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-413	-424	-1 443	-1 342	-2 024	-1 923
DRIFTÖVERSKOTT	957	917	2 721	2 765	3 544	3 588
Värdeförändringar fastigheter, positiva	434	186	1 879	1 127	1 956	1 204
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-386	-221	-1 388	-871	-2 012	-1 495
Summa värdeförändringar fastigheter	48	-35	491	256	-56	-291
Centrala administrationskostnader	-9	-14	-47	-50	-63	-66
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	996	868	3 165	2 971	3 425	3 231
Finansiellt netto	-136	-258	-274	-561	-395	-682
RESULTAT FÖRE SKATT	860	610	2 891	2 410	3 030	2 549
Skatt	-176	-161	-634	-634	600	600
PERIODENS RESULTAT	684	449	2 257	1 776	3 630	3 149
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	684	449	2 257	1 776	3 630	3 149

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALTRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	Rullande 12 månaders okt 2012- sept 2013	2012 helår
Periodens resultat	684	449	2 257	1 776	3 630	3 149
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	60	-12	48	22	64	38
Skatt hänförligt till kassaflödessäkringar	-10	5	-6	1	-8	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-15	-6	-21	-25	-29	-33
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-5	-5
Skatt hänförligt till pensioner	—	—	—	—	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	35	-13	21	-2	23	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	719	436	2 278	1 774	3 653	3 149
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	719	436	2 278	1 774	3 653	3 149

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	57 105	54 327	54 677
Inventarier och installationer	18	25	23
Summa materiella anläggningstillgångar	57 123	54 352	54 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 162	1 784	1 867
Andra långfristiga fordringar	421	461	433
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 583	2 245	2 300
Summa anläggningstillgångar	58 706	56 597	57 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	280	472	382
Övriga kortfristiga fordringar	850	754	1 003
Summa kortfristiga fordringar	1 130	1 226	1 385
Likvida medel			
Likvida medel	3 172	4 786	3 247
Summa likvida medel	3 172	4 786	3 247
Summa omsättningstillgångar	4 302	6 012	4 632
SUMMA TILLGÅNGAR	63 008	62 609	61 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29 259	26 961	28 336
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	17 217	17 632	18 293
Derivatinstrument	223	360	416
Uppskjuten skatt	6 888	7 822	6 568
Övriga långfristiga skulder	435	470	464
Summa långfristiga skulder	24 763	26 284	25 741
Kortfristiga skulder			
Lån	5 637	6 022	4 176
Derivatinstrument	76	258	132
Övriga kortfristiga skulder	3 273	3 084	3 247
Summa kortfristiga skulder	8 986	9 364	7 555
Summa skulder	33 749	35 648	33 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 008	62 609	61 632
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	102	189	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 2011-12-31	2 135	2 135	-38	22 289	26 521
Eget kapital 2012-01-01	2 135	2 135	-38	22 289	26 521
Effekt av ändrad redovisningsprincip	—	—	—	-89	-89
Justerat eget kapital 2012-01-01	2 135	2 135	-38	22 200	26 432
Utdelning	—	—	—	-1 245	-1 245
Summa totalresultat, jan-sept 2012	—	—	-2	1 776	1 774
Eget kapital 2012-09-30	2 135	2 135	-40	22 731	26 961
Summa totalresultat, okt-dec 2012	—	—	6	1 369	1 375
Eget kapital 2012-12-31	2 135	2 135	-34	24 100	28 336
Utdelning	—	—	—	-1 355	-1 355
Summa totalresultat, jan-sept 2013	—	—	21	2 257	2 278
EGET KAPITAL 2013-09-30	2 135	2 135	-13	25 002	29 259

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 891	2 410	2 546
Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet	-596	62	475
Betalad skatt	-184	-440	-433
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 111	2 032	2 588
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	20	156	-102
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	277	-37	-360
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 408	2 151	2 126
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 070	-2 024	-2 503
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	228	101	118
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-8	-9
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	—	—	1
Minskning (+) av långfristiga fordringar	49	16	5
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 795	-1 915	-2 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	667	1 205	164
Utbetalad utdelning	-1 355	-1 245	-1 245
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-688	-40	-1 081
PERIODENS KASSAFLÖDE	-75	196	-1 343
Likvida medel vid periodens ingång	3 247	4 590	4 590
Likvida medel vid periodens slut	3 172	4 786	3 247

INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-09-30 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	565	615	403	700	1 483	399	4 165	-1	—	4 164
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	—	—	0
Summa intäkter	565	615	403	700	1 483	399	4 165	-1	0	4 164
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-235	-217	-110	-220	-431	-145	-1 358	-85	—	-1 443
Driftöverskott	331	398	293	480	1 052	254	2 807	-86	0	2 721
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 936	6 944	4 591	10 902	23 644	4 089	57 105	—	—	57 105
varav investeringar	296	76	59	825	792	23	2 070	2	—	2 072

INFORMATION OM SEGMENTEN 2012-01-01-2012-09-30 (MKR)	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verk- samhet	Elimi- nering	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	603	603	406	701	1 397	397	4 107	—	—	4 107
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	87	-87	0
Summa intäkter	603	603	406	701	1 397	397	4 107	87	-87	4 107
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-245	-199	-121	-235	-412	-130	-1 342	-54	54	-1 342
Driftöverskott	358	404	285	466	985	267	2 765	33	-33	2 765
I summa tillgångar ingår:										
Förvaltningsfastigheter	6 537	6 942	4 577	9 972	22 180	4 119	54 327	—	—	54 327
varav investeringar	164	90	51	657	1 015	54	2 031	2	—	2 033

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	1 885	526	5 511	—	—	5 511
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	—	117	-117	0
Summa intäkter	802	809	544	945	1 885	526	5 511	117	-117	5 511
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-339	-282	-163	-344	-599	-184	-1 911	-90	75	-1 926
Driftöverskott	463	527	381	601	1 286	342	3 600	27	-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	254	111	96	988	1 403	63	2 915	2	—	2 917

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 helår
Hysesintäkter	1 346	—	4 032	—	5 265
Övriga förvaltningsintäkter	12	29	54	87	75
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 358	29	4 086	87	5 340
Driftkostnader	-190	—	-658	—	-867
Underhållskostnader	-184	—	-462	—	-564
Fastighetsadministration	-58	—	-197	—	-268
Övriga förvaltningskostnader	-21	-30	-61	-104	-90
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-453	-30	-1 378	-104	-1 789
DRIFTÖVERSKOTT	905	-1	2 708	-17	3 551
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-279	—	-914	—	-1 288
Driftöverskott efter av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	626	-1	1 794	-17	2 263
Centrala administrationskostnader	-9	—	-47	—	-67
Övriga rörelseintäkter	195	—	329	—	287
Övriga rörelsekostnader	-299	—	-378	—	-227
Summa övriga rörelseposter	-113	0	-96	0	-7
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	513	-1	1 698	-17	2 256
Finansiellt netto	-186	-93	-368	1 004	-790
Resultat efter finansiella poster	327	-94	1 330	987	1 466
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-188
RESULTAT FÖRE SKATT	327	-94	1 330	987	1 278
Skatt	-81	25	-311	19	-271
PERIODENS RESULTAT	246	-69	1 019	1 006	1 007

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2013 juli-sept	2012 juli-sept	2013 jan-sept	2012 jan-sept	2012 helår
Periodens resultat	246	-69	1 019	1 006	1 007
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	60	-12	48	22	38
Skatt hänförlig till poster redovisade i övrigt totalresultat	-9	5	-6	1	-1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-16	-6	-21	-25	-33
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	35	-13	21	-2	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	281	-82	1 040	1 004	1 011

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 347	—	29 453
Inventarier och installationer	18	7	23
Summa materiella anläggningstillgångar	30 365	7	29 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1 564	—
Derivatinstrument	1 726	1 784	1 867
Övriga långfristiga fordringar	447	26	434
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 174	3 374	2 301
Summa anläggningstillgångar	32 539	3 381	31 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	—	472	382
Andra kortfristiga fordringar	951	22 359	1 004
Summa kortfristiga fordringar	951	22 831	1 386
Likvida medel			
Likvida medel	3 172	4 786	3 247
Summa likvida medel	3 172	4 786	3 247
Summa omsättningstillgångar	4 123	27 617	4 633
SUMMA TILLGÅNGAR	36 661	30 998	36 410
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 929	5 376	6 243
Obeskattade reserver	3 246	393	3 246
Långfristiga skulder			
Lån	19 031	17 210	18 293
Derivatinstrument	618	—	416
Uppskjuten skatt	376	—	343
Övriga långfristiga skulder	271	439	310
Summa långfristiga skulder	20 296	17 649	19 362
Kortfristiga skulder			
Lån	4 600	6 014	4 176
Derivatinstrument	—	—	132
Övriga kortfristiga skulder	2 590	1 566	3 251
Summa kortfristiga skulder	7 190	7 580	7 559
Summa skulder	27 486	25 229	26 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 661	30 998	36 410
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	102	189	270
Eventualförpliktelser	3	175	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 förvaldade fastigheterna inom koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 4 086 Mkr (87). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 0 Mkr (87). Resultatet före finansiella poster var 1 698 Mkr (-17) och det finansiella nettot -369 Mkr (1 004). Resultat efter finansiella poster blev 1 330 Mkr (987).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (2) och i fastigheter till 2 070 Mkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 929 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 Committee (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Reviderade IAS 19: Ersättningar till anställda – förmånsbestämda pensionsplaner

Från och med 2013 tillämpas den reviderade IAS 19 (IAS 19R). IAS 19R innehåller vägledning för hur skatter som belöper på pensionsförmåner ska redovisas varför uttalandet från Rådet för finansiell rapportering UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt inte längre tillämpas. För redovisning av avkastningsskatt tillämpas ett nytt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 9 Redovisning av avkastningsskatt.

Den reviderade IAS 19 innebär att aktuariella vinster och förluster ska redovisas direkt i övrigt totalresultat. I enlighet med övergångsreglerna har Akademiska Hus räknat om jämförelsetalen och justerat ingående eget kapital. Effekten per 2012-01-01 uppgick till -89 MSEK inklusive hänsyn tagen till uppskjuten skatt och särskild löneskatt. Per 2012-12-31 uppgår effekten till -85 MSEK. Tidigare redovisad amortering av aktuariell förlust om -4 MSEK har istället redovisats i övrigt totalresultat med motsvarande positiv effekt på redovisat nettoreultat för räkenskapsåret 2012 (efter skatt och effekt av särskild löneskatt). Vidare framgår av IAS 19R att vid beräkning av den

förmånsbestämda pensionskostnaden i resultaträkningen utgör inte längre förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna ett antagande som ska redovisas i resultaträkningen. Mot bakgrund av att Akademiska Hus endast har ofonderade förmånsbestämda pensionsplaner har denna förändring inte fått någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus resultat.

Den reviderade IAS 19 har också medfört ändrade principer för redovisning av ersättningar vid uppsägning. Denna ändring har dock inte fått någon effekt på Akademiska Hus finansiella rapporter.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

– presentation av övrigt totalresultat

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter kräver ytterligare upplysningar i övrigt totalresultat så att poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier: a) poster som inte kommer omföras till resultatet och b) poster som kommer omföras till resultatet om vissa kriterier är uppfyllda. Akademiska Hus tillämpning av de införda ändringarna i IAS 1 framgår av koncernens rapport över övrigt totalresultat. Dessa ändringar har endast påverkat presentationen av redovisade poster i övrigt totalresultat men det har inte haft någon effekt på redovisat resultat eller ställning 2012 och bedöms inte heller få någon effekt på framtida resultatredovisning.

Reviderad IFRS 7 Upplysningar om finansiella instrument

I enlighet med IFRS 7 skall finansiella instrument som värderas till verkligt värde kategoriseras i olika värdehierarkier. De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Kategoriseringen är densamma som anges i Akademiska Hus årsredovisning för räkenskapsåret 2012 not 35.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Den nya standarden IFRS 13 ersätter tidigare vägledning som funnits i respektive standard vad gäller värdering till verkligt värde. Standarden är tillämplig vid värdering till verkligt värde av både finansiella och icke-finansiella poster, d.v.s i huvudsak förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten ("exit price"). IFRS 13 har tillämpats framåtriktat från och med den 1 januari 2013. Påverkan från införande av IFRS 13 har inte haft någon väsentlig effekt på värdering av tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde.

Övriga IFRS förändringar

Några andra nya eller reviderade IFRS:er samt tolkningsuttalanden från IFRIC utöver ovan angivna har inte tillämpats eller har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning, resultat eller upplysningar. Akademiska Hus har valt att inte tillämpa IFRS 10–12 samt de ändrade standarderna IAS 27 och IAS 28 i förtid utan kommer att tillämpa dessa från och med den 1 januari 2014.

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 24 oktober 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

REVISORSRAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION I SAMMANDRAG (DELÅRSRAPPORT) UPPRÄTTAD I ENLIGHET MED IAS 34 OCH 9 KAP. ÅRSREDOVISNINGSLAGEN (1995:1554)

Till styrelsen i Akademiska Hus AB (Publ)
Organisationsnummer 556459-9156

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Akademiska Hus AB (Publ) för perioden 1 januari 2013 till 30 september 2013. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och

en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions- sed 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 24 oktober 2013

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor

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, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

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

Bokslutsrapport 2013	11 februari 2014
Årsredovisning 2013	13 mars 2014
Årsstämma	28 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	28 april 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