

Bokslutskommuniké 2014

Samverkan,
hållbarhet och
affärsmässighet
i fokus

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.

HELÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 5 495 Mkr (5 359). Ökningen beror i huvudsak på driftsättningar reducerade med effekter från avyttrade fastigheter.
- Driftöverskottet uppgick till 3 717 Mkr (3 506). Ökade hyresintäkter och minskade kostnader för främst drift och underhåll har medfört att driftöverskottet ökat.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 3 529 Mkr (232), i huvudsak beroende på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.
- Finansnettot uppgick till -939 Mkr (-390). I finansnettot ingår värdeförändringar i finansiella instrument med -548 Mkr (17). Större delen av värdeförändringarna är orealiserade.
- Resultat före skatt uppgick till 6 261 Mkr (3 275). Ökningen är främst hänförlig till värdeförändringar i fastigheter.
- Årets resultat blev 5 215 Mkr (2 568).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 3 004 Mkr (2 754). Under året har fastigheter till ett värde i balansräkningen om 2 752 Mkr (375) avyttrats.
- Direktavkastning (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,9 procent (6,8).
- Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 16 mars 2015.



Skiss Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC)
Bild: Nyrén Arkitektkontor AB

FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 386 Mkr (1 354).
- Driftöverskottet ökade med 73 Mkr till 858 Mkr.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 486 Mkr (-259) motsvarande 0,8 procent (-0,4) av värdet på fastigheterna.



AKADEMISKA HUS

Dialog och ökad samverkan

Under det gångna året har diskussionen om studentbostäder varit livlig – i vår dialog med lärosätena, bland politiker och i media. Vi har pekats ut som en aktör med en viktig roll att fylla. Vi har nu också fått ett förtydligande i vårt uppdrag så att det även omfattar möjligheten att bygga och förvalta studentbostäder. Att på olika sätt kunna bidra ännu mer i tillkomsten av studentbostäder innebär att vi kommer att öka attraktiviteten för våra campusområden, vilket betyder mycket för våra kunder.

Vi har som ambition att ha en nära dialog med våra kunder, svenska universitet och högskolor, för att fånga de frågor som är viktiga och därmed kunna förstå deras utmaningar och utveckla vårt erbjudande. En viktig fråga är hur vi sätter våra hyror. Under året genomfördes en utvärdering av vår hyressättningsmodell för att säkra att vi uppfyller kraven vad gäller transparens och marknadsmässighet.

Vi har beslutat att överklaga en dom i kammarrätten som ger Konkurrensverket rätt i frågan om upphandlingsskadeavgift för en generalentreprenad i Umeå. Orsaken är att rättspraxis i domstolarna fortfarande går isär och vi vill få ett avgörande i högsta instans om huruvida vi ska omfattas av LOU, lagen om offentlig upphandling, se vidare sida 7.

Under 2014 fick vi se hyresgäster flytta in i bland annat Skandionkliniken i Uppsala och Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC) på Ultuna, båda nominerade som Årets bygge 2015. Dessutom invigdes den geoenergianläggning som gör Karlstads universitet till Europas första universitetsområde som är helt självförsörjande med kyla och värme till byggnaderna. Hyresintäkterna uppgick till 5 495 Mkr, vilket är en ökning med 136 Mkr. Ökningen är främst en följd av driftsättningar som skett under året, reducerat med effekter av årets fastighetsförsäljningar av Campus Konradsberg, Campus Sundsvall, Forum i Kista och fastigheten i Kiruna.

Driftöverskottet för året uppgick till 3 717 Mkr, en förbättring med 211 Mkr



Bild: Fotograf Anders Bryngel

jämfört med 2013. Ökningen beror förutom ökade hyresintäkter också till stor del på en minskning av driftkostnaderna där bland annat den milda vintern minskade kostnaderna för uppvärmning och snöröjning. Energikostnaderna har minskat med 56 Mkr, delvis tack vare vårt systematiska energiarbete. En rad åtgärder för att öka vår interna effektivitet har gett resultat. Ett exempel är utvecklingen av vår inköpsprocess och vår leverantörsstyrning.

Driftöverskottsgraden uppgick till 65 procent (63) och årets resultat till 5 215 Mkr (2 568). Ökningen av resultatet är till övervägande del hänförlig till positiv värdeförändring i fastighetsbeståndet.

På investeringsmarknaden har utvecklingen inom samhällsfastighetssegmentet under året varit mycket stark. Intresset för denna typ av fastigheter har ökat, vilket medfört sjunkande avkastningskrav. Fastigheter till ett värde av cirka 20 miljarder kronor, har under året bytt ägare inom detta segment.

Efterfrågan på och utvecklingen av kunskapsmiljöer är fortsatt stor hos universitet och högskolor. Under 2014 investerade vi cirka 3 miljarder kronor i ny- till och ombyggnationer. Marknadsvärdet på vårt fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 61,4 miljarder kronor, varav 5,4 miljarder kronor är förvaltningsfastigheter under uppförande. Investeringarna de närmaste åren förväntas uppgå till drygt 3 miljarder kronor årligen.

Efter ett gott 2014 ser jag nu fram emot att ytterligare stärka samarbetet med våra kunder för att se till att campusområdena blir ännu mer levande, hållbara och attraktiva.

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

| | 2014 okt-dec | 2013 okt-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 1 386 | 1 354 | 5 495 | 5 359 |
| Driftöverskott, Mkr | 858 | 785 | 3 717 | 3 506 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr | 486 | -259 | 3 529 | 232 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1 123 | 384 | 6 261 | 3 275 |
| Vakansgrad hyra, % | 1,5 | 1,0 | 1,2 | 0,9 |
| Vakansgrad area, % | 3,6 | 2,1 | 3,6 | 2,1 |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 61 437 | 57 557 | 61 437 | 57 557 |
| varav fastigheter under uppförande | 5 407 | 4 491 | 5 407 | 4 491 |
| Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande) | — | — | 6,9 | 6,8 |
| Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande) | — | — | 6,2 | 6,2 |
| Driftöverskott, kr/kvm | — | — | 1 160 | 1 089 |
| Avkastning på operativt kapital, % | — | — | 7,3 | 7,2 |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | — | — | 15,5 | 8,8 |
| Soliditet, % | 48,0 | 46,8 | 48,0 | 46,8 |
| Räntetäckningsgrad, % * | 709 | 643 | 671 | 647 |
| Självfinansieringsgrad, % | — | — | 278 | 124 |
| Belåningsgrad, % | — | — | 30,7 | 33,5 |

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Fjärde kvartalet 2014

Hysesintäkterna under årets fjärde kvartal uppgår till 1 386 Mkr (1 354). Ökningen är främst en följd av driftsättningar reducerat med effekter av avyttrade fastigheter. Driftkostnaderna har minskat något och uppgår till 215 Mkr (246) medan underhållskostnaderna har ökat med 17 Mkr till 223 Mkr. Ökningen av fastighetsadministrationen beror på organisatoriska förändringar som även gör att centraladministrationen minskar med motsvarande belopp. Driftöverskottet har ökat med 73 Mkr till 858 Mkr.

Värdeförändringarna i fastigheter uppgår till 486 Mkr (-259) och finansiellt netto har försämrats med -98 till -214 Mkr främst beroende på värdeförändringar i finansiella instrument. Periodens resultat före skatt uppgår till 1 123 Mkr (384). Den positiva skatten om 27 Mkr (-73) är främst hänförlig till en återföring av uppskjuten skatt som en följd av försäljningen av Campus Konradsberg.

Under rapportperioden har Campus Konradsberg avyttrats. Fastigheterna såldes för cirka 2 miljarder kronor.

Avkastningen på operativt kapital för 2014 uppgick till 7,3 procent jämfört med 6,9 procent för rullande 12 månader i kvartal 3 2014. Förbättringen beror på ökat resultat och lägre nettolåneskuld.

Året i helhet

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 5 495 Mkr, en ökning med 136 Mkr jämfört med föregående år 5 359 Mkr. Intäkterna har ökat till följd av driftsättningar och retroaktiv hyra. Försäljningarna som har

skett under året, påverkar hyresintäkterna negativt med drygt 80 Mkr 2014. Minskningen på helårsbasis är cirka 225 Mkr. Hyresintäkten per kvadratmeter ökar främst till följd av nya driftsättningar som innehåller större grad av specialiserade lokaler.

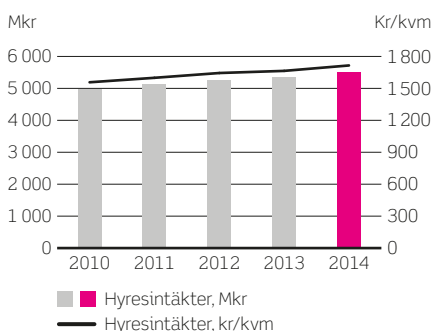
Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick vid årsslutet till 3 150 000 kvm (3 220 000) uthyrningsbar area. Årets avyttrade ytor uppgår till cirka 130 000 kvm. Vakanserna uppgår till 112 875 kvm (67 999) vilket motsvarar 3,6 procent av arean (2,1). I värde utgör vakanserna 70 Mkr (50) eller endast 1,2 procent (0,9) av hyrorerna. De största enskilda vakanserna finns på Ultuna utanför Uppsala. Där har Klinikcentrum nästan tomställt efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen uppgår till 28 500 kvm. Vidare är Markvetenskap 8 900 kvm och Stora institutionen 5 300 kvm tomma, även de på Ultuna. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

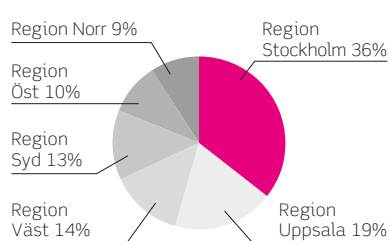
Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,0 år (5,3). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

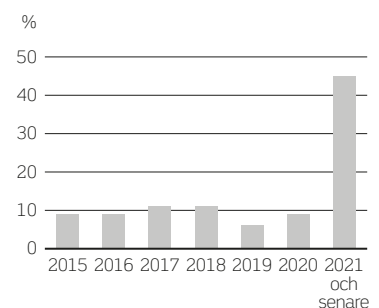
HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Driftkostnader

För 2014 uppgick driftkostnaderna till 808 Mkr (889) vilket motsvarar 252 kr/kvm (276). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 567 Mkr (623) och motsvarar 177 kr/kvm (193). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning tack vare en mild vinter och vårt systematiska energiarbete, men är även en effekt av avyttrade fastigheter. Andelen laboratorier är hög, 35 procent eller 1,1 miljoner kvm, och dessa är ur energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 621 Mkr (668) vilket motsvarar 194 kr/kvm (208). Minskningen är främst hänförlig till underhåll i projekt, vilka var ovanligt omfattande föregående år. Av underhållskostnaderna avser 151 Mkr (139) kundpassningar. Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att successivt höja standarden i vårt fastighetsbestånd.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 3 529 Mkr (232), varav orealiserade uppgår till 3 494 Mkr (365) och realiserade 35 Mkr (-133). Realiserade värdeförändringar består främst av försäljningar av vårt bestånd i Sundsvall och Campus Konradsberg i Stockholm (62 Mkr) samt försäljning av fastigheter i Kista (Stockholm) och Kiruna (-39 Mkr). Realiserad värdeförändring uppkommer då vi avyttrar en fastighet till ett värde som avviker från senaste värdering.

FASTIGHETSMARKNADEN

Efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden har ökat under 2014. Goda finansieringsmöjligheter, låga räntor och sänkta avkastningskrav gör att affärer når allt snabbare fram till avslut. Omsättningen inom segmentet samhällsfastigheter uppgick till cirka 20 miljarder kronor under året.

Svensk ekonomi är relativt stark och konjunkturen fortsätter att förbättras, mycket tack vare inhemsk efterfrågan och privat konsumtion. Återhämtningen i Euroområdet väntas ta tid medan utsikterna för USA och Storbritannien ser bättre ut.

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2014 utvecklats positivt. Det har funnits en bred efterfrågan, främst i storstadsregionerna. Efterfrågan på moderna effektiva lokaler består. Direktavkastningskraven har pressats nedåt, framför allt på bostäder men även på moderna kontorsfastigheter och objekt med långa och stabila kassaflöden. Utvecklingen inom segmentet samhällsfastigheter har varit stark, transaktionsaktiviteten har ökat och därmed även omsättningen.

Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder mot denna bakgrund en god riskspridning som gynnas av utvecklingen inom starka regionala marknader, som universitets- och högskoleorterna. Akademiska Hus risktagande på dessa orter begränsas av tillgången till en väl fungerande och aktiv hyresmarknad. De kontinuerliga satsningarna på nyproduktion och utveckling av befintligt fastighetsbestånd, där användningen av campusområdena breddas, leder till att områdena på sikt blir mer attraktiva.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (FASTIGHETSVÄRDERING)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick till 61 437 Mkr (57 557) och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 5 407 Mkr (4 491). Värderingsmetoden som används, finns utförligt beskriven i Årsredovisningen 2013. Marknadsvärdet exklusive värdet av pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver uppgår per kvadratmeter till 17 471 kr (16 188). Värdeförändringen i fastighetsbeståndet under året är positiv med 3 494 Mkr (365) vilket motsvarar en ökning med 5,7 procent (0,4) av marknadsvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,0 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,1 procent (8,5) efter justering för stämpel-skatt.

Under årets fjärde kvartal avyttrades Campus Konradsberg. Totalt har under året fastigheter till ett värde i balansräkningen om 2 752 Mkr avyttrats.

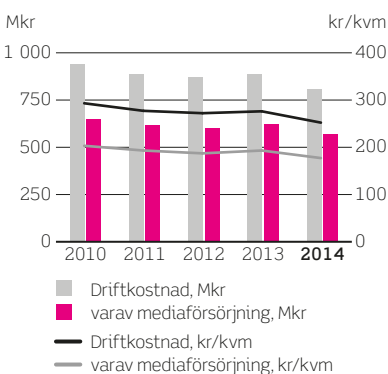
Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under fjärde kvartalet sänkts ytterligare med mellan 0,05 och 0,25 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2014 uppgått till 3 070 Mkr.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Akademiska Hus ekonomiska vakansgrad har under de senaste åren varit stabil på cirka 1 procent och bedöms ligga kvar på den nivån under de närmaste åren.

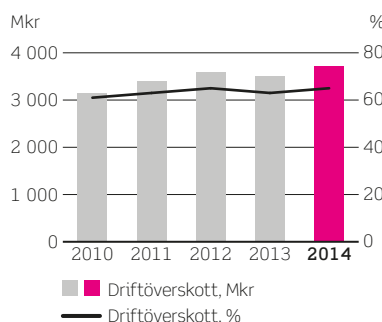
Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ. Externvärderingar har utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna och styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka 3 100 till 6 200 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

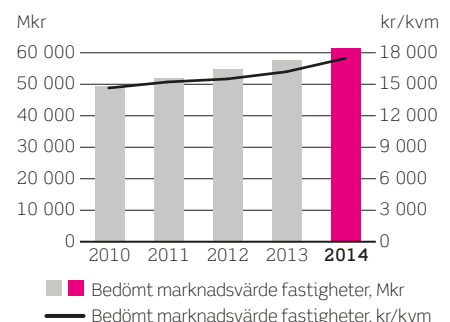
DRIFTKOSTNADER



DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Förändring av fastighetsbeståndet, i tkr | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | 2014-12-31 Koncern | 2013-12-31 Koncern |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingående bedömt marknadsvärde | 7 094 | 6 955 | 4 648 | 11 050 | 23 633 | 4 177 | 57 557 | 54 677 |
| + Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 597 | 161 | 12 | 591 | 1 470 | 73 | 2 904 | 2 750 |
| + Förvärv | — | — | — | — | 100 | — | 100 | 4 |
| + Aktiverade ränteutgifter | 22 | 2 | 0 | 71 | 38 | 1 | 134 | 136 |
| - Försäljningar | — | — | — | — | -2 193 | -559 | -2 752 | -375 |
| +/- Värdeförändring, orealiserad | 177 | 335 | 273 | 746 | 1 490 | 473 | 3 494 | 365 |
| Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav | 186 | 403 | 309 | 407 | 1 446 | 319 | 3 070 | 105 |
| Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp) | -5 | -18 | 3 | 0 | -158 | 6 | -172 | 162 |
| Varav aktiverade ränteutgifter | -22 | -2 | 0 | -71 | -38 | -1 | -134 | -136 |
| Varav övrig värdeförändring | 18 | -47 | -40 | 410 | 240 | 149 | 730 | 234 |
| UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE | 7 890 | 7 453 | 4 933 | 12 458 | 24 538 | 4 165 | 61 437 | 57 557 |

58 309 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Övriga fastigheter har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

INVESTERINGAR

Nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter 2014 som påverkade värdet i balansräkningen, uppgick till 252 Mkr (2 379). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 004 Mkr (2 754). Under 2014 har fastigheter avyttrats till en köpeskilling uppgående till 2 797 Mkr (243) där försäljningen av Campus Konradsberg utgör största delen.

Koncernens beslutade och planerade projekt uppgår till totalt 21 000 Mkr varav 5 400 Mkr redan har investerats. 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 2014 som publiceras i mars 2015.

| PROJEKTPORTFÖLJ (Mkr) | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Beslutade projekt | 11 800 | 12 400 |
| varav redan investerat i pågående projekt | -5 400 | -4 500 |
| KVAR ATT INVESTERA I BESLUTADE PROJEKT | 6 400 | 7 900 |
| Planerade projekt | 9 200 | 8 800 |
| ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT | 15 600 | 16 700 |
| Idéprojekt | 4 200 | 4 400 |
| SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT | 19 800 | 21 100 |

Större under året färdigställda projekt är:

- **Skandionkliniken.** Nybyggnad för Kommunalförbundet Avancerad Strålbehandling (KAS) i Uppsala, 704 Mkr
- **LUX.** Ny- och ombyggnad för Lunds universitet i Lund, 411 Mkr

Större pågående projekt är:

- **Biomedicum.** Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 2 822 Mkr
- **Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC).** Nybyggnad för SLU i Uppsala, 1 525 Mkr
- **Biomedicum, Komparativ Medicin.** Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 970 Mkr
- **Kungliga Musikhögskolan.** Om- och tillbyggnad för Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, 840 Mkr
- **Niagara.** Nybyggnad för Malmö Högskola i Malmö, 751 Mkr

FINANSIERING

Utvecklingen på räntemarknaden har inneburit utmaningar inte enbart för räntefondsförvaltare utan även för skuldförvaltare. Med trendmässigt sjunkande marknadsräntor under större delen av året har analys av räntemarknaden och omprövning av tidigare ställningstaganden varit i fokus. Eftersom räntenivåerna redan vid årets början kunde betraktas som mycket låga har räntenedgången varit extraordinär. Nedgången har i stort sett varit rekylfri och nya "all time lows" har noterats månad efter månad. Utöver räntenedgången har även creditspreadar på företagsobligationer minskat, vilket förklaras av god efterfrågan i lågräntemiljön.

Akademiska Hus har genomfört fastighetsförsäljningar med köpeskillingar om 2 797 Mkr, under året. Försäljningarna motsvarar i stort sett de investeringar i egna fastighetsutvecklingsprojekt på 3 004 Mkr som genomförts. Därutöver har kassaflödet varit gott i lågräntemiljön även om indexuppräknningen av hyrorna var näst intill obefintlig. Detta har föranlett att refinansieringen huvudsakligen skett i ECP-marknaden till konkurrenskraftiga villkor med kortfristig räntebindning. Trots att en god efterfrågan på Akademiska Hus obligationer noterats, har inga emissioner genomförts eftersom likviditetstillgången varit god till följd av fastighetsförsäljningarna. Räntebindningen har balanserats med räntederivat för att vidmakthålla räntebindningen under året. Till följd av räntefallet har detta medfört betydande värdeminskningar i räntederivatportföljen.

Ränte- och kapitalbindning i de två huvudportföljerna framgår av nedanstående tabell.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

| | MSEK | Ränte- bindning, år, dec 2014 | Ränte- bindning, år, dec 2013 | Kapital- bindning, år, dec 2014 | Kapital- bindning, år, dec 2013 |
|----------------|--------|--|--|--|--|
| Lång portfölj | 3 155 | 25,6 | 26,5 | 25,6 | 26,5 |
| Grundportfölj | 14 800 | 3,4 | 3,4 | 1,6 | 2,9 |
| Total portfölj | | 7,1 | 7,5 | 5,8 | 6,8 |

Finansnetto

Det finansiella nettot uppgick till -939 Mkr (-390) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument, på 5,04 procent (2,62) för året. Räntetäckningsgraden, beräknad på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 671 procent (647). Ett fortsatt starkt kassaflöde från fastighetsverksamheten samt årets fastighetsförsäljningar bidrog till den höga självfinansieringsgraden på 278 procent (124). Räntebärande nettolåneskuld minskade med 407 Mkr och uppgick till 18 871 Mkr (19 278) vid årets slut.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, % | 2,01 | 2,24 | 2,75 |
| Räntenetto ränteswappar, % | 0,42 | 0,39 | 0,40 |
| FINANSIERINGSKOSTNAD, % | 2,43 | 2,63 | 3,15 |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | 2,61 | -0,01 | 1,06 |
| TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, % | 5,04 | 2,62 | 4,21 |

Resultat finansiella derivatinstrument

Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdena ska resultatföras i det finansiella nettot. Räntederivat ingår huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödesmässig påverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiserar löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i förlängnings-syfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

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

FINANSNETTETS SAMMANSÄTTNING, MKR

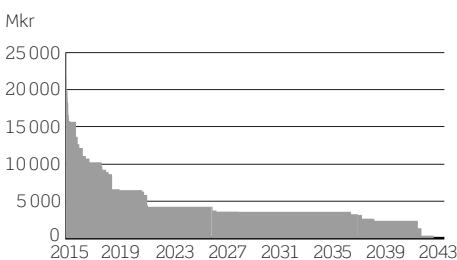
| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar | -423 | -457 |
| Räntenetto derivat | -89 | -81 |
| Värdeförändring fristående finansiella derivat | | |
| - orealiserade | -364 | 84 |
| - realiserade | -165 | 15 |
| Värdeförändringar verkligt värdesäkringar | -19 | -82 |
| Övriga räntekostnader | -13 | -5 |
| Aktiverade ränteutgifter projekt | 134 | 136 |
| REDOVISAT FINANSNETTO | -939 | -390 |

SKATTEKOSTNAD

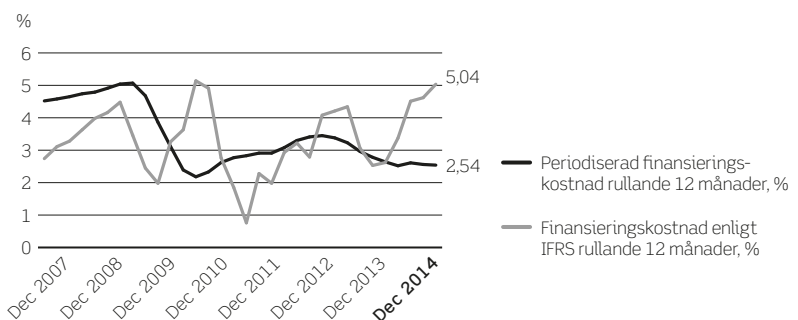
I tabellen nedan, anges de olika komponenterna i årets skattekostnad för koncernen.

| Belopp i Mkr | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| Aktuell skatt | -312 | -292 |
| Förändring av uppskjuten skatt | -734 | -415 |
| - varav obeskatade reserver | -54 | -45 |
| - varav förvaltningsfastigheter | -777 | -381 |
| - varav finansiella instrument | 71 | 7 |
| - varav övrigt | 26 | 4 |
| ÅRETS SKATTEKOSTNAD | -1 046 | -707 |

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



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.

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 11 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 6,0 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 3,6 procent av arean och 1,2 procent av värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till cirka 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool och regleras genom bolagets Riktlinje för elhandel. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

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

En utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering kommer att lämnas i årsredovisningen för 2014.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt följande:

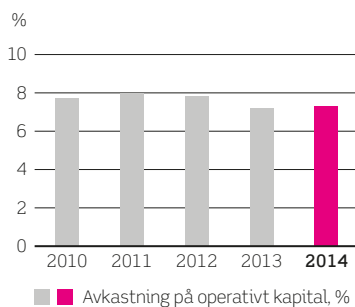
- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sid 17).
- Utdelningen skall uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Avkastningen på operativt kapital uppgår till 7,3 procent (7,2). Soliditeten uppgår till 48,0 procent (46,8).

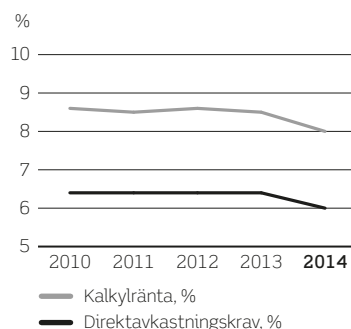
HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I slutet av januari fick vi beskedet att Kammarrätten i Sundsvall slår fast att Akademiska Hus är att betrakta som en upphandlande myndighet, och därmed ska omfattas av LOU, lagen om offentlig upphandling. Domen rör ett mål där Konkurrentverket har ansökt om upphandlingsskadeavgift för Akademiska Hus generalentreprenad i samverkan avseende nya Skogishuset på Campus Umeå. Rättspraxis blir oklar på området efter att Kammarrätten i Stockholm nyligen fastslog att statliga Sveaskog inte är en upphandlande myndighet och att Kammarrätten i Sundsvall nu, utan redovisade skäl, gjort motsatt bedömning av Akademiska Hus. Det finns därför ingen enhetlig rättspraxis. För att få ett slutligt avgörande i högsta instans har därför Akademiska Hus beslutat att överklaga kammarrättens dom.

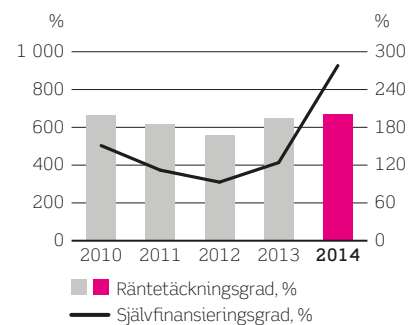
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



| FLERÅRSÖVERSIKT | 2014 | 2013 | 2012 ⁴⁾ | 2011 | 2010 |
|--|--------|--------|--------------------|--------|--------|
| RESULTATRÄKNING, MKR | | | | | |
| Förvaltningsintäkter | 5 681 | 5 588 | 5 511 | 5 378 | 5 176 |
| Driftkostnader | -808 | -889 | -870 | -885 | -939 |
| Underhållskostnader | -621 | -668 | -564 | -603 | -657 |
| Fastighetsadministration | -326 | -272 | -278 | -268 | -249 |
| Driftöverskott | 3 717 | 3 506 | 3 588 | 3 389 | 3 134 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 3 529 | 232 | -291 | 361 | 87 |
| Centrala administrationskostnader | -46 | -73 | -66 | -45 | -37 |
| Resultat före finansiella poster | 7 200 | 3 665 | 3 231 | 3 704 | 3 184 |
| Finansiellt netto | -939 | -390 | -682 | -452 | -263 |
| Resultat före skatt | 6 261 | 3 275 | 2 549 | 3 252 | 2 921 |
| Årets resultat | 5 215 | 2 568 | 3 149 | 2 394 | 2 124 |
| BALANSRÄKNING, MKR | | | | | |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter | 61 437 | 57 557 | 54 677 | 52 071 | 49 497 |
| Övriga tillgångar | 8 282 | 5 785 | 6 955 | 9 002 | 4 029 |
| Eget kapital | 33 432 | 29 614 | 28 336 | 26 521 | 25 406 |
| Räntebärande skulder | 26 082 | 23 860 | 24 212 | 24 693 | 18 973 |
| Övriga skulder och avsättningar | 3 828 | 9 868 | 9 084 | 9 859 | 9 147 |
| KASSAFLÖDE, MKR | | | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 161 | 3 060 | 2 126 | 2 017 | 2 444 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -439 | -2 459 | -2 388 | -1 898 | -1 459 |
| Kassaflöde före finansiering | 2 722 | 601 | -262 | 119 | 985 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -853 | -1 159 | -1 081 | 3 779 | -1 175 |
| Årets kassaflöde | 1 869 | -558 | -1 343 | 3 898 | -190 |
| FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL | | | | | |
| Totalavkastning fastigheter, % | 13,4 | 7,2 | 6,8 | 7,8 | 7,0 |
| varav direktavkastning, % ¹⁾ | 6,9 | 6,8 | 7,1 | 6,9 | 6,7 |
| varav värdeförändring, % | 6,5 | 0,4 | -0,3 | 0,9 | 0,3 |
| Hysesintäkter kr/kvm | 1 715 | 1 664 | 1 644 | 1 599 | 1 557 |
| Driftkostnader kr/kvm | 252 | 276 | 272 | 277 | 293 |
| Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar) | 194 | 208 | 176 | 189 | 205 |
| Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % | 65 | 63 | 65 | 63 | 61 |
| Driftöverskott kr/kvm | 1 160 | 1 089 | 1 120 | 1 059 | 979 |
| Vakansgrad area, % | 3,6 | 2,1 | 2,6 | 2,6 | 3,5 |
| Vakansgrad hyra, % | 1,2 | 0,9 | 1,0 | 1,2 | 2,0 |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾ | 17 471 | 16 188 | 15 504 | 15 220 | 14 645 |
| Elanvändning, kWh/kvm | 224 | 231 | 235 | 239 | 241 |
| CO ₂ , kg/kvm | 11 | 12 | 12 | 9 | 9 |
| FINANSIELLA NYCKELTAL | | | | | |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | 15,5 | 8,8 | 6,9 | 9,2 | 8,6 |
| Avkastning på operativt kapital, % ³⁾ | 7,3 | 7,2 | 7,8 | 8,0 | 7,7 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 10,9 | 6,1 | 5,6 | 7,0 | 6,5 |
| Räntebärande nettolåneskuld, Mkr | 18 871 | 19 278 | 18 528 | 16 778 | 15 726 |
| Soliditet, % | 48,0 | 46,8 | 46,0 | 43,4 | 47,5 |
| Räntetäckningsgrad, % | 671 | 647 | 558 | 619 | 662 |
| Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, % | 5,0 | 2,6 | 4,2 | 3,0 | 1,8 |
| Belåningsgrad, % | 30,7 | 33,5 | 33,9 | 32,2 | 31,8 |
| Självfinansieringsgrad, % | 278 | 124 | 93 | 112 | 151 |
| Utdelning, Mkr ⁵⁾ | | 1 374 | 1 355 | 1 245 | 1 207 |
| PERSONAL | | | | | |
| Genomsnittligt antal anställda | 408 | 407 | 403 | 396 | 401 |
| Nöjd medarbetarindex (NMI) | 66 | 68 | 69 | 70 | 67 |

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

3) Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent.

4) 2012 är omräknat enligt IAS 19R.

5) Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde den 16 mars 2015.

| KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | 2014 okt-dec | 2013 okt-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter | 1 386 | 1 354 | 5 495 | 5 359 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 54 | 70 | 186 | 229 |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 440 | 1 424 | 5 681 | 5 588 |
| Driftkostnader | -215 | -246 | -808 | -889 |
| Underhållskostnader | -223 | -206 | -621 | -668 |
| Fastighetsadministration | -86 | -68 | -326 | -272 |
| Övriga förvaltningskostnader | -58 | -119 | -209 | -253 |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen | -582 | -639 | -1 964 | -2 082 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 858 | 785 | 3 717 | 3 506 |
| Centrala administrationskostnader | -7 | -26 | -46 | -73 |
| Värdoförändringar fastigheter | 486 | -259 | 3 529 | 232 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 1 337 | 500 | 7 200 | 3 665 |
| Finansiellt netto | -214 | -116 | -939 | -390 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 1 123 | 384 | 6 261 | 3 275 |
| Skatt | 27 | -73 | -1 046 | -707 |
| ÅRETS RESULTAT | 1 150 | 311 | 5 215 | 2 568 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 1 150 | 311 | 5 215 | 2 568 |
| RESULTAT PER AKTIE | | | | |
| Resultat per aktie, kr | 539 | 146 | 2 443 | 1 203 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 539 | 146 | 2 443 | 1 203 |
| Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 |

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | 2014 okt-dec | 2013 okt-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årets resultat | 1 150 | 311 | 5 215 | 2 568 |
| Omklassificerbara poster | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 25 | -41 | 70 | 7 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar | 3 | 9 | -7 | 3 |
| Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen | -37 | 0 | -37 | -21 |
| Ej omklassificerbara poster | | | | |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | -63 | 97 | -63 | 97 |
| Skatt hänförlig till pensioner | 14 | -21 | 14 | -21 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET | -58 | 44 | -23 | 65 |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | 1 092 | 355 | 5 192 | 2 633 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 1 092 | 355 | 5 192 | 2 633 |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 61 437 | 57 557 |
| Inventarier och installationer | 13 | 18 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 61 450 | 57 575 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Derivatinstrument | 1 478 | 1 293 |
| Andra långfristiga fordringar | 471 | 386 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 949 | 1 679 |
| Summa anläggningstillgångar | 63 399 | 59 254 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Derivatinstrument | 807 | 331 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 955 | 1 068 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 762 | 1 399 |
| Likvida medel | 4 558 | 2 689 |
| Summa likvida medel | 4 558 | 2 689 |
| Summa omsättningstillgångar | 6 320 | 4 088 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 69 719 | 63 342 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 33 432 | 29 614 |
| Skulder | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Lån | 13 032 | 17 503 |
| Derivatinstrument | 735 | 323 |
| Uppskjuten skatt | 7 753 | 7 009 |
| Övriga långfristiga skulder | 419 | 337 |
| Summa långfristiga skulder | 21 939 | 25 172 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Lån | 10 092 | 4 672 |
| Derivatinstrument | 109 | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 147 | 3 834 |
| Summa kortfristiga skulder | 14 348 | 8 556 |
| SUMMA SKULDER | 36 287 | 33 728 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 69 719 | 63 342 |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter | 350 | 133 |
| Eventualförpliktelser | 4 | 4 |

| FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | Totalt eget kapital |
|--|--|----------------------------------|---------------------|---|---------------------------|------------------------|
| | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkrings- reserv | Aktuariella vinster och förluster | Balanserade vinstmedel | |
| EGET KAPITAL 2013-01-01 | 2 135 | 2 135 | -34 | -4 | 24 104 | 28 336 |
| Utdelning | — | — | — | — | -1 355 | -1 355 |
| Summa totalresultat, jan-dec 2013 | — | — | -11 | 76 | 2 568 | 2 633 |
| EGET KAPITAL 2013-12-31 | 2 135 | 2 135 | -45 | 72 | 25 317 | 29 614 |
| Utdelning | — | — | — | — | -1 374 | -1 374 |
| Minskning av aktiekapitalet ¹⁾ | -1 000 | — | — | — | 1 000 | 0 |
| Fondemission ¹⁾ | 1 000 | — | — | — | -1 000 | 0 |
| Summa totalresultat, jan-dec 2014 | — | — | 26 | -49 | 5 215 | 5 192 |
| EGET KAPITAL 2014-12-31 | 2 135 | 2 135 | -19 | 23 | 29 158 | 33 432 |

1) Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderbolagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fond att användas av bolagsstämman. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|---|--------------|---------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Resultat före skatt | 6 261 | 3 275 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | -3 222 | -400 |
| Betald skatt | -633 | 115 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET | 2 406 | 2 990 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET | | |
| Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar | 187 | -209 |
| Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | 568 | 279 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 3 161 | 3 060 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -3 004 | -2 754 |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | 2 797 | 243 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | -3 | -4 |
| Minskning av långfristiga fordringar | -229 | 56 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -439 | -2 459 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar | 521 | 196 |
| Utbetald utdelning | -1 374 | -1 355 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | -853 | -1 159 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 869 | -558 |
| Likvida medel vid årets ingång | 2 689 | 3 247 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 558 | 2 689 |

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2014-01-01-2014-12-31, BELOPP I MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse- segment | Övrig verk- samhet | Koncernen |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------------------------|--------------------------|--------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 745 | 804 | 549 | 1 038 | 2 018 | 526 | 5 680 | 1 | 5 681 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -270 | -271 | -155 | -291 | -593 | -233 | -1 813 | -151 | -1 964 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 475 | 533 | 394 | 747 | 1 425 | 293 | 3 867 | -150 | 3 717 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | | | | | | 3 529 |
| Centrala administrationskostnader | | | | | | | | | -46 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | | | | | | | | 7 200 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | | | | | | | | | -939 |
| RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN | | | | | | | | | 6 261 |
| I summa tillgångar ingår: | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 889 | 7 454 | 4 933 | 12 459 | 24 537 | 4 165 | 61 437 | — | 61 437 |
| varav investerat under året | 597 | 161 | 12 | 591 | 1 570 | 73 | 3 004 | — | 3 004 |

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-12-31, BELOPP I MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse- segment | Övrig verk- samhet | Koncernen |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------------------------|--------------------------|--------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 755 | 818 | 544 | 936 | 2 001 | 535 | 5 589 | -1 | 5 588 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -464 | -297 | -149 | -332 | -627 | -239 | -2 108 | 26 | -2 082 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 291 | 521 | 395 | 604 | 1 374 | 296 | 3 481 | 25 | 3 506 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | | | | | | 232 |
| Centrala administrationskostnader | | | | | | | | | -73 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | | | | | | | | 3 665 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | | | | | | | | | -390 |
| RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN | | | | | | | | | 3 275 |
| I summa tillgångar ingår: | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 094 | 6 955 | 4 648 | 11 050 | 23 633 | 4 177 | 57 557 | — | 57 557 |
| varav investerat under året | 489 | 117 | 65 | 1 053 | 988 | 42 | 2 754 | — | 2 754 |

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG,
BELOPP I MKR**

| | 2014 okt-dec | 2013 okt-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 2014 | | | | |
| Hysesintäkter | 1 386 | 1 327 | 5 495 | 5 359 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 1 206 | 89 | 1 732 | 472 |
| SUMMA INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | 2 592 | 1 416 | 7 227 | 5 831 |
| Driftkostnader | -214 | -250 | -808 | -908 |
| Underhållskostnader | -224 | -206 | -625 | -668 |
| Fastighetsadministration | -81 | -63 | -313 | -260 |
| Övriga förvaltningskostnader | -29 | 20 | -215 | -419 |
| SUMMA KOSTNADER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | -548 | -499 | -1 961 | -2 255 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 2 044 | 917 | 5 266 | 3 576 |
| Centrala administrationskostnader | -7 | -26 | -46 | -73 |
| Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -231 | -363 | -1 176 | -1 277 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 1 806 | 528 | 4 044 | 2 226 |
| Finansiellt netto | -251 | -159 | -1 073 | -527 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | 1 555 | 369 | 2 971 | 1 699 |
| Bokslutsdispositioner | -243 | -203 | -243 | -203 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 1 312 | 166 | 2 728 | 1 496 |
| Skatt | -15 | -4 | -270 | -315 |
| ÅRETS RESULTAT | 1 297 | 162 | 2 458 | 1 181 |

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR**

| | 2014 okt-dec | 2013 okt-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årets resultat | 1 297 | 162 | 2 458 | 1 181 |
| Omklassificerbara poster | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 24 | -41 | 69 | 7 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar | 3 | 9 | -7 | 3 |
| Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen | -37 | 0 | -37 | -21 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET | -10 | -32 | 25 | -11 |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | 1 287 | 130 | 2 483 | 1 170 |
| RESULTAT PER AKTIE | | | | |
| Totalresultat per aktie, kr | 603 | 61 | 1 163 | 548 |
| Totalresultat per aktie efter utspädning, kr | 603 | 61 | 1 163 | 548 |
| Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 |

| MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 32 605 | 30 735 |
| Inventarier och installationer | 13 | 18 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 32 618 | 30 753 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 | 1 |
| Derivatinstrument | 1 478 | 1 293 |
| Övriga långfristiga fordringar | 471 | 386 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 950 | 1 680 |
| Summa anläggningstillgångar | 34 568 | 32 433 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Derivatinstrument | 807 | 331 |
| Andra kortfristiga fordringar | 955 | 1 072 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 762 | 1 403 |
| Kassa och bank | 4 558 | 2 689 |
| Summa kassa och bank | 4 558 | 2 689 |
| Summa omsättningstillgångar | 6 320 | 4 092 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 40 888 | 36 525 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 8 167 | 6 058 |
| Obeskattade reserver | 3 693 | 3 450 |
| Långfristiga skulder | | |
| Lån | 13 032 | 17 503 |
| Derivatinstrument | 735 | 323 |
| Uppskjuten skatt | 627 | 363 |
| Övriga långfristiga skulder | 283 | 272 |
| Summa långfristiga skulder | 14 677 | 18 461 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Lån | 10 092 | 4 672 |
| Derivatinstrument | 109 | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 150 | 3 834 |
| Summa kortfristiga skulder | 14 351 | 8 556 |
| Summa skulder | 29 028 | 27 017 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 40 888 | 36 525 |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter | 350 | 133 |
| Ansvarsförbindelser | 4 | 4 |

| FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Totalt eget kapital |
|---|---------------------|--------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | Fond för verkligt värde | Balanserade vinstmedel | |
| EGET KAPITAL 2013-01-01 | 2 135 | 2 135 | -34 | 2 007 | 6 243 |
| Utdelning | — | — | — | -1 355 | -1 355 |
| Summa totalresultat, jan-dec 2013 | — | — | -11 | 1 181 | 1 170 |
| EGET KAPITAL 2013-12-31 | 2 135 | 2 135 | -45 | 1 833 | 6 058 |
| Utdelning | — | — | — | -1 374 | -1 374 |
| Minskning av aktiekapitalet ¹⁾ | -1 000 | — | — | 1 000 | 0 |
| Fondemission ¹⁾ | 1 000 | — | — | — | 1 000 |
| Summa totalresultat, jan-dec 2014 | — | — | 26 | 2 458 | 2 483 |
| EGET KAPITAL 2014-12-31 | 2 135 | 2 135 | -19 | 3 917 | 8 167 |

1) Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderbolagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fond att användas av bolagsstämman. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

MODERFÖRETAGET

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 7 227 Mkr (5 831). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 4 044 Mkr (2 226) och det finansiella nettot -1 073 Mkr (-527). Resultat efter finansiella poster blev 2 971 Mkr (1 699).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 3 Mkr (4). Investeringar i fastigheter uppgick till 3 004 Mkr (2 754).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 167 Mkr jämfört med 6 058 Mkr föregående år.

Poster inom linjen

Ställda säkerheter har ökat med 217 Mkr. Ökningen är hänförlig till ställda säkerheter för koncernens skulder beroende på högre volym i ingångna CSA-avtal.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Denna bokslutskommuniké 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 redovisningsprinciper 2014

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2014 och skulle kunna påverka Akademiska Hus:

IFRS 10 Koncernredovisning

Kortfattat innebär IFRS 10 en förändring av definitionen av bestämmande inflytande och innehåller omfattande vägledning för att bestämma om ett företag har bestämmande inflytande över ett annat företag. IFRS 10 leder inte till någon förändring i konsolideringen i Akademiska Hus-koncernen.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag

IFRS 12 innehåller upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade "structured entities". Den nya upplysningsstandarderna kommer att innebära ökade upplysningar om exempelvis:

- Innehavets karaktär och omfattning
- Antaganden och bedömningar vid klassificering av typ av innehav
- Risker förknippade med innehavet
- Innehavets påverkan på resultat och ställning och
- Kassafföden

Standarden i sig uttrycker att information som ges ska vara användbar och inte skymmas av medtagande av en stor mängd oväsentlig detaljupplösning.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Förändringar har gjorts i IFRS 3 för att tydliggöra att ett åtagande att betala tilläggsköpeskilling som uppfyller definitionen av ett finansiellt instrument ska klassificeras antingen som en finansiell skuld eller eget kapital baserat på kriterierna i IAS 32. Hänvisningen till IAS 37 har därmed tagits bort. Därutöver har det tydliggjorts i standarden att tilläggsköpeskilling som inte utgår i form av eget kapital-instrument ska redovisas till verkligt värde.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Det har förtydligats att IAS 40 och IFRS 3 inte är ömsesidigt uteslutande. I IAS 40 finns endast vägledning för att särskilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter. Det har tydliggjorts att det är i IFRS 3 vägledning ska hämtas för att avgöra huruvida ett förvärv av en fastighet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv som inkluderar en förvaltningsfastighet och som därmed faller inom IFRS 3 tillämpningsområde.

IFRS 8 Rörelsesegment

Ändringen avser tillkommande upplysningskrav. Företaget ska upplysa om de bedömningar som gjorts vid sammanslagning av rörelsesegment. Detta inkluderar en beskrivning av rörelsesegment som har slagits ihop och de likartade ekonomiska egenskaper som medfört den bedömningen.

En avstämning av rörelsesegmentets tillgångar och företagets tillgångar ska lämnas i det fall upplysning lämnas om rörelsesegmentets tillgångar.

IAS 19 Ersättning till anställda

IASB har publicerat en smärre ändring av IAS 19 för att förtydliga tillämpningen av den nya pensionsstandarderna som trädde ikraft den 1 januari 2013. Ändringen avser ett förtydligande om hur redovisning av tillskott från den anställda ska ske. I Sverige är det ovanligt med tillskott från anställda, varför ändringen får begränsad effekt för svenska företag.

IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering – kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Ändringen av IAS 32 innehåller ett förtydligande att för att kvittning ska vara tillåtet ska legal kvittningsrätt inte bara föreligga vid en eventuell konkurs utan även under normala förhållanden.

IFRIC 21 Levies

Enligt IFRIC 21 ska en skuld redovisas för en avgift (statlig eller genom lagar) när företaget har ett åtagande att betala avgiften till följd av en inträffad händelse. IFRIC 21 behandlar enbart kreditbokningen dvs redovisning av skulden.

De nya/ändrade standarderna och tolkningarna har inte haft någon väsentlig effekt på Akademiska Hus finansiella ställning, resultat eller upplysningar.

Övriga IFRS-förändringar

Några andra 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.

Denna kommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning.
Verkställande direktören försäkrar härmed att bokslutskommunikén 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 11 februari 2015

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 operativt kapital

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster 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

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 marknadsvärdessförändring 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.

Nettoinvesteringar

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

Operativt kapital

Eget kapital plus räntebärande nettolåneskuld.

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

Självfinansieringsgrad

Den del av årets nettoanskaffning 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 all 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

Jonas Ragnarsson, CFO
telefon: +46 31 63 24 81
e-post: jonas.ragnarsson@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

| | |
|---------------------|-----------------|
| Årsredovisning 2014 | 31 mars 2015 |
| Årsstämma | 28 april 2015 |
| Kvartal 1 2015 | 28 april 2015 |
| Kvartal 2 2015 | 15 juli 2015 |
| Kvartal 3 2015 | 28 oktober 2015 |

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

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



AKADEMISKA HUS