

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.

- Hyresintäkterna uppgick till 2 745 Mkr (2 686). Ökningen beror på driftsättningar och retroaktiv hyra reducerat med effekter av avyttrade fastigheter.
- Driftöverskottet uppgick till 1 869 Mkr (1 764), vilket är en förbättring med 105 Mkr. Ökningen beror både på högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 1 230 Mkr (443).
- Finansnettot för perioden uppgick till –526 Mkr (–138). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med –324 Mkr (86).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 542 Mkr (2 031) och periodens resultat blev 1 995 Mkr (1 573).
- Hela fastighetsbeståndet i Sundsvall samt fastigheten Forum i Kista har avyttrats under andra kvartalet för en sammanlagd köpeskilling om 747 Mkr.
- Investeringar i om- och nybyggnader har under perioden uppgått till 1 685 Mkr (1 292).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,9) på helårsbasis.



Försäljningar och studentbostäder i fokus

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Perioden har präglats av ett antal större försäljningar. Fastigheten Forum i Kista och hela vårt bestånd i Sundsvall, Campus Åkroken, avyttrades för sammanlagt 747 Mkr. Fastighetsbeståndet i Sundsvall har avyttrats då dess storlek, bristande möjligheter till tillväxt samt avståndet till regionkontoret i Umeå, begränsade möjligheten till rationell förvaltning. Det blev också klart att Skolfastigheter i Stockholm AB köper hela Campus Konradsberg i Stockholm för 2 miljarder kronor, med tillträde under hösten. Motivet till försäljningen är att campusområdet inte längre är viktigt för Stockholms universitets framtida utveckling, sedan de flyttat hela lärarutbildningen till Frescati-området. Sammantaget innebär periodens genomförda och avtalade försäljningar om totalt 2,8 miljarder kronor att hyresintäkterna kommer att minska med drygt 220 Mkr på helårsbasis samt att finansieringsbehovet minskar.

Fler studentbostäder

Studentbostadsfrågan är viktig, både för lärosätena och för samhället i stort. Det har inte minst den offentliga debatten visat och nu senast uppmärksammades frågan av statsministern som i sitt tal i Almedalen lovade att 20 000 nya studentbostäder ska byggas fram till år 2020. Akademiska Hus omtalades som en viktig aktör i denna satsning. Idag medverkar vi, inom ramen för vårt uppdrag, till byggandet av fler än 6 000 studentbostäder, bland annat genom att sälja eller arrendera ut mark, samverka i detaljplanearbete samt arbeta in student- och forskarbostäder i våra campusplaner.

Priser för hållbarhet

Stadsdelsprojektet Albano, där bland annat 1 000 nya studentbostäder planeras, utsågs av Sweden Green Building Council till Sveriges främsta hållbara stadsdelsprojekt. Vi har också fått Aula Medica samt Karolinska Institutet Science Park nominerade till Solna stads stadsmiljöpris. Tyvärr har projekteringen av Albano än en gång försenats, denna gång på grund av att Mark- och miljödomstolen upphävde

detaljplanen. Vi tror fortfarande att projektet kommer att bli verklighet, men tidsaspekten är svår att bedöma just nu.

Under sommaren och hösten görs en omfattande satsning på elproducerande solceller på fem av Stockholms universitetsområden som sammantaget beräknas ge ett årligt tillskott på närmare 500 MWh. Detta är ett av många exempel på hur vi satsar på framtidens energilösningar.

Arkitekttävling i Göteborg

Göteborg fortsätter att utvecklas som kunskapsstad. I maj utlystes en arkitekttävling för Handelshögskolan i samråd med Trafikverket, Göteborgs Stad och Sveriges Arkitekter. Projektet är spännande då det ligger i centrala Göteborg och ska ge möjlighet att integrera en stationsuppgång för Västlänken i byggnaden.

Stabil förvaltning

Fastighetsförvaltningen uppvisar ett fortsatt stabilt resultat. Hyresintäkterna ökar något beroende på driftsättningar och retroaktiv hyra men minskar något på

grund av avyttrade fastigheter. Driftöverskottet ökade med 105 Mkr till 1 869 Mkr, främst tack vare lägre driftkostnader. Ett betydligt försämrat finansnetto, till följd av ett lägre marknadsvärde för räntederivat, vägs upp av stora positiva marknadsvärdeförändringar i fastighetsbeståndet. Periodens resultat före skatt ökade från 2 031 Mkr till 2 542 Mkr. Under första halvåret har vi investerat 1 685 Mkr i ny- och ombyggnader.

I samband med Akademiska Hus årsstämma fattades beslut om nya ekonomiska mål för bolaget, vilka beskrivs på sid 6.

Transparens och öppenhet är viktiga ledord för oss, inte minst i vår finansiella kommunikation. Därför är det extra roligt att Akademiska Hus vann delmomentet Bästa Årsredovisning i branschtidningen Fastighetsvärldens tävling om bästa finansiella kommunikation.

Kerstin Lindberg Göransson
 Verkställande direktör



Här byggs 600 studentbostäder på Campus KTH
 Arkitekt: Utopia arkitekter / Byggherre: ByggVesta

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

| | 2014 apr-juni | 2013 apr-juni | 2014 jan-juni | 2013 jan-juni | Rullande 12 månader juli 2013- juni 2014 | 2013 Helår | 2012 Helår |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|---|---------------|---------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 1 373 | 1 313 | 2 745 | 2 686 | 5 418 | 5 359 | 5 265 |
| Driftöverskott, Mkr | 916 | 880 | 1 869 | 1 764 | 3 611 | 3 506 | 3 588 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr | 1 209 | 163 | 1 230 | 443 | 1 019 | 232 | -291 |
| Resultat före skatt, Mkr | 1 889 | 1 025 | 2 542 | 2 031 | 3 786 | 3 275 | 2 549 |
| Vakansgrad, hyra % | 0,9 | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 1,0 |
| Vakansgrad, area % | 2,2 | 2,4 | 2,2 | 2,4 | 2,2 | 2,1 | 2,6 |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 59 730 | 56 425 | 59 730 | 56 425 | 59 730 | 57 557 | 54 677 |
| varav fastigheter under uppförande, Mkr | 5 828 | 4 991 | 5 828 | 4 991 | 5 828 | 4 491 | 4 007 |
| Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande) | — | — | — | — | 6,9 | 6,8 | 7,1 |
| Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande) | — | — | — | — | 6,2 | 6,2 | 6,8 |
| Driftöverskott kr/kvm | — | — | — | — | 1 124 | 1 089 | 1 120 |
| Avkastning på operativt kapital, % | — | — | — | — | 7,1 | 7,2 | 7,8 |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | — | — | — | — | 10,0 | 8,8 | 6,9 |
| Soliditet, % | 45,5 | 44,7 | 45,5 | 44,7 | 45,5 | 46,8 | 46,0 |
| Räntetäckningsgrad, % * | 640 | 622 | 658 | 642 | 656 | 647 | 558 |
| Självfinansieringsgrad, % | 584 | 116 | 95 | 98 | 130 | 124 | 93 |
| Belåningsgrad, % | 34,7 | 34,8 | 34,7 | 34,8 | 34,7 | 33,5 | 33,9 |

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Andra kvartalet 2014

Hysesintäkterna under årets andra kvartal uppgår till 1 373 Mkr (1 313). Förändringen är främst en följd av driftsättningar och retroaktiv hyra. Kostnaderna i fastighetsförvaltningen har ökat något och uppgick till 499 Mkr (481). Driftöverskottet har ökat med 36 Mkr till 916 Mkr.

Värdeförändringarna på fastigheter uppgår till 1 209 Mkr (163) och finansiellt netto har försämrats till -220 Mkr (4) främst beroende av värdeförändringar på finansiella instrument. Andra kvartalets resultat uppgår till 1 488 Mkr (788).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 745 Mkr (2 686). Intäkterna har ökat totalt till följd av driftsättningar och retroaktiv hyra. Samtidigt har de minskat främst på grund av förra årets försäljning av beståndet i Kalmar och årets försäljning i Kiruna och Sundsvall. Dessa kommer att påverka hyresintäkterna med drygt 100 Mkr på helårsbasis.

Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick per 2014-06-30 till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area (3,2). 70 000 kvm (76 000) av arean var vakanta, vilket ger en vakansgrad på 2,2 procent (2,4). De största enskilda vakanserna är i allt väsentligt desamma som vid periodens ingång. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör de endast 0,9 procent (0,9).

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 5,9 år (5,3 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 10 år eller längre.

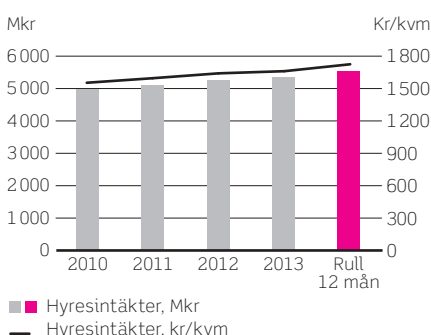
Den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor, är stabila och kreditvärdiga kunder och cirka 90 procent av intäkterna kommer från dem. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

Drift- och underhållskostnader

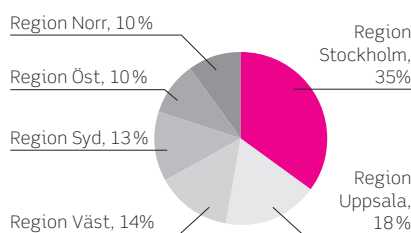
Driftkostnaderna för perioden uppgick till 432 Mkr (470). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 306 Mkr (329).

Underhållskostnaderna uppgick till 257 Mkr (278) och uppgår därmed till en något lägre nivå än 2013. Förebyggande underhåll och hyresgäst Anpassningar ligger på ungefär samma nivå, medan underhåll i projekt minskat till 63 Mkr (86). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att successivt höja standarden i vårt fastighetsbestånd.

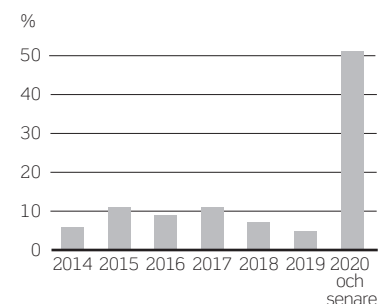
HYSESINTÄKTER



HYSESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Marknadsutveckling

Fastighetsmarknadens fokus är fortsatt stabila kassaflöden och låg hyresrisk, 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 fluktuationer i ekonomin.

De fortsatt låga räntorna och den ökade tillgången på kapital i marknaden har under 2014 lett till en ökad efterfrågan på fastigheter. Framförallt efterfrågas samhällsfastigheter som överlag ses som relativt säkra investeringsobjekt. Ett begränsat utbud av investeringsfastigheter har ytterligare drivit på denna utveckling.

Lärosätena upgraderar 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 kommer det totala antalet ungdomar i universitetsålder att minska inom de närmaste åren. Akademiska Hus kontinuerliga satsning på nyproduktion och framförallt underhåll och modernisering av befintliga fastigheter görs för att säkerställa fortsatt attraktiva och ändamålsenliga lokaler för hyresgästerna. Samtidigt blir campusområdena mer attraktiva när vi breddar användningen av dem genom att vi planerar och öppnar för sådana faciliteter där vi själva inte är huvudaktörer, som exempelvis studentbostäder. 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.

Högskolesektorn kommer de närmaste åren att få ökade forskningsanslag, vilket gynnar de etablerade universiteten som har mest forskning. För de mindre lärosätena kompenseras inte forskningsanslagen en eventuell nedgång i studentantalet och för dessa finns en större osäkerhet vad gäller lokalbehovet på lång sikt.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 59 730 Mkr jämfört med 57 557 Mkr vid årsskiftet. I marknadsvärdet ingår även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 5 828 Mkr (4 491). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 1 226 Mkr jämfört med 365 Mkr för 2013. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 16 475 kr exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver (16 188).

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under perioden sänkts med upp till 0,6 procentenheter. Störst förändring har gjorts för objekt på svagare fastighetsmarknader med längre återstående hyrestid. Förändringen har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 1 072 Mkr.

I genomsnitt uppgår direktavkastningskravet till 6,2 procent (6,4) och kalkylräntan till 8,4 procent (8,5). 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.

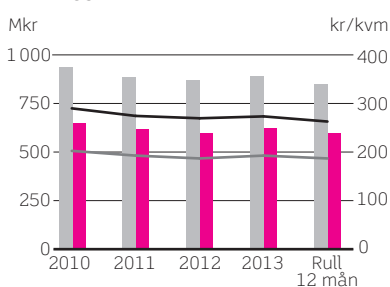
Den resultatpåverkande realiserade och orealiserade marknadsvärdeförändringen för perioden är positiv och uppgår till 1 230 Mkr (443). Försäljningarna av fastighetsbeståndet i Kiruna, Sundsvall samt Forum i Kista har netto inte inneburit någon realiserad värdeförändring.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

| | 2014-01-01- 2014-06-30 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bedömt marknadsvärde vid periodens ingång | 57 557 | 54 677 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 1 586 | 2 750 |
| Förvärv | 99 | 4 |
| Aktiverade ränteutgifter | 61 | 136 |
| Försäljningar | -799 | -375 |
| Värdeförändring, orealiserad | 1 226 | 365 |
| varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav | 1 072 | 105 |
| varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp) | -106 | 162 |
| varav aktiverade ränteutgifter | -61 | -136 |
| varav driftsatta projekt, omvärderingar av kassaflöden med mera | 321 | 234 |
| BEDÖMT MARKNADSVÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG | 59 730 | 57 557 |

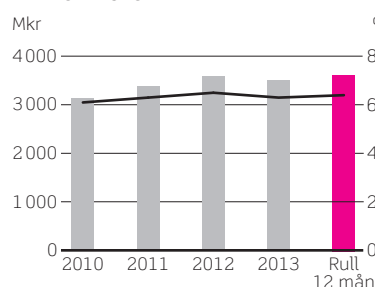
För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2013.

DRIFTKOSTNADER



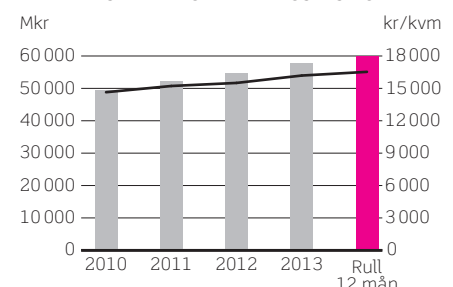
■ Driftkostnad, Mkr
 ■ varav mediaförsörjning, Mkr
 — Driftkostnad, kr/kvm
 — varav mediaförsörjning, kr/kvm

DRIFTÖVERSKOTT



■ Driftöverskott, Mkr
 — Driftöverskottsgrad, %

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



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

PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 22 777 Mkr varav 5 828 Mkr redan är upparbetat. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande drygt 3 miljarder kronor. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2013.

| PROJEKTPORTFÖLJ (MKR) | 2014-06-30 | 2013-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Beslutade projekt | 12 584 | 12 377 |
| varav redan upparbetat i pågående projekt | -5 828 | -4 491 |
| KVAR ATT INVESTERA I BESLUTADE PROJEKT | 6 756 | 7 886 |
| Planerade projekt | 10 193 | 8 821 |
| ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT | 16 949 | 16 707 |
| Idéprojekt | 3 382 | 4 365 |
| SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT | 20 331 | 21 072 |

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 886 Mkr (1 292). Under andra kvartalet har fastigheten Forum i Kista och hela fastighetsbeståndet i Sundsvall avyttrats. Försäljningssumman uppgick till 747 Mkr. Effekten av försäljningen av Campus Konradsberg kommer att redovisas i fjärde kvartalet.

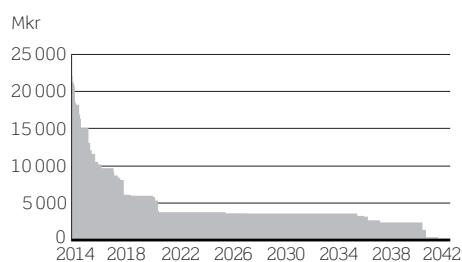
FINANSIERING

Den ekonomiska återhämtningen i världsekonomin fortgår långsamt och utsikterna framöver är relativt goda. Den geopolitiska utvecklingen med oroligheter i bland annat Ukraina, Irak och Syrien har ökat osäkerheten och har till viss del dämpat optimismen, främst i Europa. Bäst återhämningskraft, i västvärlden, uppvisar ekonomierna i USA och Storbritannien. Detta medför att den extremt expansiva penningpolitiken och extraordinära åtgärder står inför en varsam omläggning mot en mer restriktiv politik. I USA har Federal Reserve fortsatt på den inslagna vägen med att minska sina obligationsköp. De kortfristiga räntorna har hållits på en extraordinärt låg nivå under lång tid och för att inte skapa oro i finansiella marknader

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

| | 2014-01-01- 2014-06-30 | 2013-01-01- 2013-06-30 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, % | 2,11 | 2,26 | 2,24 |
| Räntenetto ränteswappar, % | 0,39 | 0,46 | 0,39 |
| FINANSIERINGSKOSTNAD, % | 2,50 | 2,72 | 2,63 |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, % | 3,08 | -0,86 | -0,01 |
| TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, % | 5,58 | 1,86 | 2,62 |

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



är det viktigt att den framtida räntehöjningsfasen sker med hög transparens och tydlig kommunikation. Sannolikt dröjer den penningpolitiska åtstramningen till årsskiftet 2015/2016.

De centraleuropeiska ekonomierna har visserligen uppvisat positiva tillväxttendenser, men brottas fortfarande med envist kvardröjande låg inflation och krympande kreditgivning. Ställd inför hotet om ökande deflationsrisker valde ECB att vid sitt senaste möte, för första gången, sänka till negativ inlåningsränta. För att stimulera konjunkturåterhämtningen och underlätta finansieringen av små och medelstora företag utanför finanssektorn, kommer ECB att tillhandahålla bankerna fördelaktiga öronmärkta lån för vidareutlåning.

Hittills under 2014 har trenden med fallande internationella räntor gått stick i stäv med förväntningarna från slutet av förra året. Svenska räntor har följt omvärldens utveckling väl. Den svenska inflationen har varit besvärande låg under en längre tid och vid sitt möte den 3 juli tvingades Riksbanken slutligen prioritera inflationsutvecklingen före problematiken med hushållens skuldsättning. Med en sänkning av reporäntan med 50 punkter har Riksbanken nu sannolikt lämnat sitt slutliga bidrag till stimulansen av inflationen.

Under första halvåret har de genomförda försäljningarna av fastigheterna i Kiruna och Sundsvall minskat finansieringsbehovet med 0,6 miljarder kronor. Därutöver har försäljningar skett i region Stockholm där köpeskillningarna på ca 2,2 miljarder kronor inkommer under fjärde kvartalet. Fastighetsförsäljningarna har inneburit att refinansieringsbehovet i obligationsmarknaden har begränsats i närtid. Hittills under året har emissioner via ECP-programmet prioriterats istället.

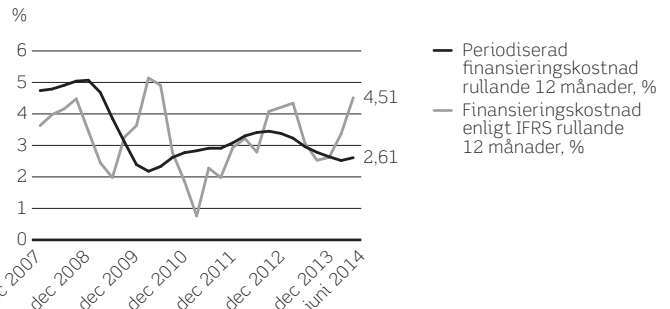
Nettoläneskuld

Nettoläneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår enligt nedanstående tabell.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

| | MSEK | Ränte- bindning, år, juni 2014 | Ränte- bindning, år, dec 2013 | Kapital- bindning, år, juni 2014 | Kapital- bindning, år, dec 2013 |
|----------------|--------|---|--|---|--|
| Lång portfölj | 3 155 | 26,1 | 26,5 | 26,1 | 26,5 |
| Grundportfölj | 16 100 | 3,2 | 3,4 | 2,0 | 2,9 |
| Total portfölj | | 7,1 | 7,5 | 5,9 | 6,8 |

JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



Finansnetto

Finansnettot uppgick till -526 Mkr (-138) vilket huvudsakligen beror på värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Detta motsvarar en räntekostnad på 5,6 procent (1,9) under perioden. Värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 3,1 procentenheter (-0,9). Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 658 procent (642).

Resultateffekter finansiella derivatinstrument

Räntederivat ingås företrädesvis i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta säkras under hela löptiden genom valutaränteswappar. De orealiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Dessa ska redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) och förändringar påverkar resultatet. Stora variationer i marknadsvärden mellan rapportperioderna kan medföra stora förändringar i redovisat resultat. Värdeförändringarna utgörs av valutakursförändringar som uppkommer till följd av olika värderingspraxis dels för säkringstransaktioner som ingåtts, i form av valutaränteswappar, dels för värdet i obligationerna i utländsk valuta. Ingen reell valutarisk föreligger och värdeförändringarna kommer att vara eliminerade vid respektive förfallotidpunkt.

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 fastig-

hetsvärdering. 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 10 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,9 år. Hyror från statliga kunder utgör cirka 90 procent av hysesintäkterna 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 där 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 2013.

EKONOMISKA MÅL

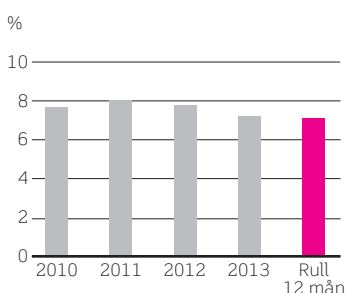
Ägarens ekonomiska mål, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, är följande:

- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 14).
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och där till hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

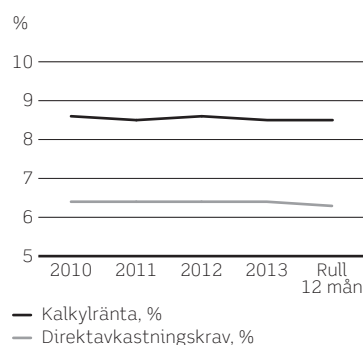
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

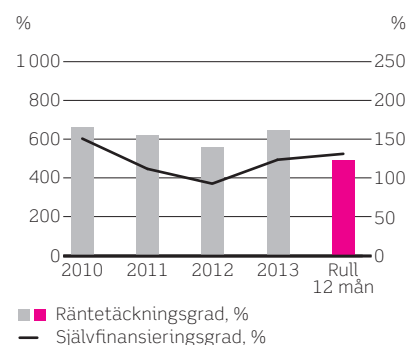
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



| KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR | 2014 apr-juni | 2013 apr-juni | 2014 jan-juni | 2013 jan-juni | Rullande 12 månader juli 2013- juni 2014 | 2013 Helår |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|---|---------------|
| Hysesintäkter | 1 373 | 1 313 | 2 745 | 2 686 | 5 418 | 5 359 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 42 | 48 | 93 | 108 | 214 | 229 |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 415 | 1 361 | 2 838 | 2 794 | 5 632 | 5 588 |
| Driftkostnader | -184 | -181 | -432 | -470 | -851 | -889 |
| Underhållskostnader | -160 | -175 | -257 | -278 | -647 | -668 |
| Fastighetsadministration | -107 | -68 | -173 | -147 | -298 | -272 |
| Övriga förvaltningskostnader | -48 | -57 | -107 | -135 | -225 | -253 |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen | -499 | -481 | -969 | -1 030 | -2 021 | -2 082 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 916 | 880 | 1 869 | 1 764 | 3 611 | 3 506 |
| Värdoförändringar fastigheter, positiva | 1 317 | 736 | 1 925 | 1 445 | 2 372 | 1 892 |
| Värdoförändringar fastigheter, negativa | -108 | -573 | -695 | -1 002 | -1 353 | -1 660 |
| Summa värdoförändringar fastigheter | 1 209 | 163 | 1 230 | 443 | 1 019 | 232 |
| Centrala administrationskostnader | -16 | -22 | -31 | -38 | -66 | -73 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 2 109 | 1 021 | 3 068 | 2 169 | 4 564 | 3 665 |
| Finansiellt netto | -220 | 4 | -526 | -138 | -778 | -390 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 1 889 | 1 025 | 2 542 | 2 031 | 3 786 | 3 275 |
| Skatt | -401 | -237 | -547 | -458 | -796 | -707 |
| PERIODENS RESULTAT | 1 488 | 788 | 1 995 | 1 573 | 2 990 | 2 568 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 1 488 | 788 | 1 995 | 1 573 | 2 990 | 2 568 |
| RESULTAT PER AKTIE | | | | | | |
| Resultat per aktie, kr | 697 | 369 | 934 | 737 | 1 400 | 1 203 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 697 | 369 | 934 | 737 | 1 400 | 1 203 |
| Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 |

| KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR | 2014 apr-juni | 2013 apr-juni | 2014 jan-juni | 2013 jan-juni | Rullande 12 månader juli 2013- juni 2014 | 2013 Helår |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|---|---------------|
| Periodens resultat | 1 488 | 788 | 1 995 | 1 573 | 2 990 | 2 568 |
| Omklassificerbara poster | | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 28 | -12 | 31 | -12 | 50 | 7 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar | -7 | 3 | -7 | 3 | -7 | 3 |
| Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen | 2 | -3 | 0 | -5 | -16 | -21 |
| Ej omklassificerbara poster | | | | | | |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 97 | 97 |
| Skatt hänförlig till pensioner | 0 | 0 | 0 | 0 | -21 | -21 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | 23 | -12 | 24 | -14 | 103 | 65 |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 1 511 | 776 | 2 019 | 1 559 | 3 093 | 2 633 |
| Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare | 1 511 | 776 | 2 019 | 1 559 | 3 093 | 2 633 |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR | 2014-06-30 | 2013-06-30 | 2013-12-31 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 59 730 | 56 425 | 57 557 |
| Inventarier och installationer | 16 | 20 | 18 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 59 746 | 56 445 | 57 575 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Derivatinstrument | 1 195 | 1 277 | 1 293 |
| Andra långfristiga fordringar | 401 | 435 | 386 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 596 | 1 712 | 1 679 |
| Summa anläggningstillgångar | 61 342 | 58 157 | 59 254 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Derivatinstrument | 608 | 794 | 331 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 145 | 924 | 1 068 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 753 | 1 718 | 1 399 |
| Likvida medel | 3 472 | 4 037 | 2 689 |
| Summa likvida medel | 3 472 | 4 037 | 2 689 |
| Summa omsättningstillgångar | 5 225 | 5 755 | 4 088 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 66 567 | 63 912 | 63 342 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 30 259 | 28 540 | 29 614 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Lån | 16 143 | 16 789 | 17 503 |
| Derivatinstrument | 454 | 251 | 323 |
| Uppskjuten skatt | 7 413 | 6 810 | 7 009 |
| Övriga långfristiga skulder | 349 | 428 | 337 |
| Summa långfristiga skulder | 24 359 | 24 278 | 25 172 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Lån | 8 014 | 7 512 | 4 672 |
| Derivatinstrument | 81 | 21 | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 854 | 3 561 | 3 834 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 949 | 11 094 | 8 556 |
| Summa skulder | 36 308 | 35 372 | 33 728 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 66 567 | 63 912 | 63 342 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | 205 | 94 | 133 |
| Eventualförpliktelser | 4 | 3 | 4 |

| FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | |
|---|--|----------------------------------|---------------------|---|---------------------------|------------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Säkrings- reserv | Aktuariella vinster och förluster | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
| EGET KAPITAL 2013-01-01 | 2 135 | 2 135 | -34 | -4 | 24 104 | 28 336 |
| Utdelning | — | — | — | — | -1 355 | -1 355 |
| Summa totalresultat, jan-juni 2013 | — | — | -14 | — | 1 573 | 1 559 |
| EGET KAPITAL 2013-06-30 | 2 135 | 2 135 | -48 | -4 | 24 322 | 28 540 |
| Summa totalresultat, juli-dec 2013 | — | — | 3 | 76 | 995 | 1 074 |
| EGET KAPITAL 2013-12-31 | 2 135 | 2 135 | -45 | 72 | 25 317 | 29 614 |
| Utdelning | — | — | — | — | -1 374 | -1 374 |
| Minskning av aktiekapitalet * | -1 000 | — | — | — | 1 000 | 0 |
| Fondemission * | 1 000 | — | — | — | -1 000 | 0 |
| Summa totalresultat, jan-juni 2014 | — | — | 24 | — | 1 995 | 2 019 |
| EGET KAPITAL 2014-06-30 | 2 135 | 2 135 | -21 | 72 | 25 938 | 30 259 |

* 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, MKR | 2014 jan-juni | 2013 jan-juni | 2013 Helår |
|---|------------------|------------------|---------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat före skatt | 2 542 | 2 031 | 3 275 |
| Justering för poster som ej ingår i kassaflödet | -1 209 | -717 | -400 |
| Betald skatt | -488 | -51 | 115 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET | 845 | 1 263 | 2 990 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | 0 | -64 | -209 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | 289 | 209 | 279 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 1 134 | 1 408 | 3 060 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -1 685 | -1 487 | -2 754 |
| Försäljningar av förvaltningsfastigheter | 803 | 227 | 243 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | — | -2 | -4 |
| Minskning (+)/ökning (-) av långfristiga fordringar | 14 | -13 | 56 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -868 | -1 275 | -2 459 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar | 1 891 | 2 012 | 196 |
| Utbetald utdelning | -1 374 | -1 355 | -1 355 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 517 | 657 | -1 159 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | 783 | 790 | -558 |
| Likvida medel vid årets ingång | 2 689 | 3 247 | 3 247 |
| Likvida medel vid periodens slut | 3 472 | 4 037 | 2 689 |

| INFORMATION OM SEGMENTEN 2014-01-01-2014-06-30, MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse- segment | Övrig verk- samhet | Elimin- ering | Kon- cernen |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------------------------|--------------------------|------------------|----------------|
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 370 | 405 | 278 | 501 | 1 008 | 275 | 2 837 | 1 | — | 2 838 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -138 | -125 | -80 | -136 | -284 | -123 | -886 | -83 | — | -969 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 232 | 280 | 198 | 365 | 724 | 152 | 1 951 | -82 | 0 | 1 869 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | | | | | | | 1 230 |
| Centrala administrationskostnader | | | | | | | | | | -31 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | | | | | | | | | 3 068 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | | | | | | | | | | -526 |
| RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN | | | | | | | | | | 2 542 |
| I summa tillgångar ingår: | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 415 | 7 196 | 4 709 | 11 673 | 24 859 | 3 878 | 59 730 | — | — | 59 730 |
| varav investeringar | 287 | 70 | 4 | 381 | 884 | 59 | 1 685 | — | — | 1 685 |
| INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-06-30, MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse- segment | Övrig verk- samhet | Elimin- ering | Kon- cernen |
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 391 | 414 | 269 | 483 | 984 | 263 | 2 804 | 1 | -11 | 2 794 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -160 | -148 | -80 | -164 | -307 | -91 | -950 | -86 | 6 | -1 030 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 231 | 266 | 189 | 319 | 677 | 172 | 1 854 | -85 | -5 | 1 764 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | | | | | | | 443 |
| Centrala administrationskostnader | | | | | | | | | | -38 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | | | | | | | | | 2 169 |
| Resultat från finansiella poster (netto) | | | | | | | | | | -138 |
| RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN | | | | | | | | | | 2 031 |
| I summa tillgångar ingår: | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 718 | 6 944 | 4 586 | 10 751 | 23 359 | 4 067 | 56 425 | — | — | 56 425 |
| varav investeringar | 192 | 51 | 55 | 641 | 535 | 13 | 1 487 | 2 | — | 1 489 |
| INFORMATION OM SEGMENTEN 2013-01-01-2013-12-31, MKR | Syd | Väst | Öst | Uppsala | Stockholm | Norr | Summa rörelse- segment | Övrig verk- samhet | Elimin- ering | Kon- cernen |
| Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter | 755 | 818 | 544 | 936 | 2 001 | 535 | 5 589 | -1 | — | 5 588 |
| Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader | -438 | -297 | -149 | -332 | -627 | -239 | -2 082 | — | — | -2 082 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 317 | 521 | 395 | 604 | 1 374 | 296 | 3 507 | -1 | 0 | 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 investeringar | 489 | 117 | 65 | 1 053 | 988 | 42 | 2 754 | — | — | 2 754 |

| MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR | 2014 apr-juni | 2013 apr-juni | 2014 jan-juni | 2013 jan-juni | 2013 Helår |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Hysesintäkter | 1 373 | 1 313 | 2 745 | 2 686 | 5 359 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 341 | 120 | 404 | 176 | 472 |
| Summa intäkter från fastighetsförvaltningen | 1 714 | 1 433 | 3 149 | 2 862 | 5 831 |
| Driftkostnader | -185 | -180 | -433 | -468 | -908 |
| Underhållskostnader | -162 | -175 | -259 | -278 | -668 |
| Fastighetsadministration | -102 | -62 | -168 | -139 | -260 |
| Övriga förvaltningskostnader | -76 | -41 | -135 | -119 | -419 |
| Summa kostnader från fastighetsförvaltningen | -525 | -458 | -995 | -1 004 | -2 255 |
| DRIFTÖVERSKOTT | 1 189 | 975 | 2 154 | 1 858 | 3 576 |
| Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | -310 | -335 | -622 | -634 | -1 277 |
| DRIFTÖVERSKOTT EFTER AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | 879 | 640 | 1 532 | 1 224 | 2 299 |
| Centrala administrationskostnader | -16 | -22 | -31 | -38 | -73 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | 863 | 618 | 1 501 | 1 186 | 2 226 |
| Finansiellt netto | -254 | -11 | -587 | -183 | -527 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | 609 | 607 | 914 | 1 003 | 1 699 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | 0 | 0 | -203 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 609 | 607 | 914 | 1 003 | 1 496 |
| Skatt | -61 | -144 | -128 | -230 | -315 |
| PERIODENS RESULTAT | 548 | 463 | 786 | 773 | 1 181 |
| MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR | 2014 apr-juni | 2013 apr-juni | 2014 jan-juni | 2013 jan-juni | 2013 Helår |
| Periodens resultat | 548 | 463 | 786 | 773 | 1 181 |
| Omklassificerbara poster | | | | | |
| Resultat från kassaflödessäkringar | 28 | -12 | 31 | -12 | 7 |
| Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar | -7 | 3 | -7 | 3 | 3 |
| Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen | 2 | -3 | 0 | -5 | -21 |
| SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | 23 | -12 | 24 | -14 | -11 |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 571 | 451 | 810 | 759 | 1 170 |
| RESULTAT PER AKTIE | | | | | |
| Resultat per aktie, kr | 267 | 211 | 379 | 356 | 548 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 267 | 211 | 379 | 356 | 548 |
| Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 | 2 135 000 |

| MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR | 2014-06-30 | 2013-06-30 | 2013-12-31 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 32 564 | 30 167 | 30 735 |
| Inventarier och installationer | 16 | 20 | 18 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 32 580 | 30 187 | 30 753 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 | 1 | 1 |
| Derivatinstrument | 1 195 | 1 277 | 1 293 |
| Övriga långfristiga fordringar | 401 | 435 | 386 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 597 | 1 713 | 1 680 |
| Summa anläggningstillgångar | 34 177 | 31 900 | 32 433 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Derivatinstrument | 608 | 794 | 331 |
| Andra kortfristiga fordringar | 1 147 | 923 | 1 072 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 755 | 1 717 | 1 403 |
| Likvida medel | 3 472 | 4 037 | 2 689 |
| Summa likvida medel | 3 472 | 4 037 | 2 689 |
| Summa omsättningstillgångar | 5 227 | 5 754 | 4 092 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 39 404 | 37 654 | 36 525 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | 6 494 | 5 647 | 6 058 |
| Obeskattade reserver | 3 450 | 3 246 | 3 450 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Lån | 16 143 | 16 789 | 17 503 |
| Derivatinstrument | 454 | 251 | 323 |
| Uppskjuten skatt | 632 | 355 | 363 |
| Övriga långfristiga skulder | 280 | 269 | 272 |
| Summa långfristiga skulder | 17 509 | 17 664 | 18 461 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Lån | 8 014 | 7 512 | 4 672 |
| Derivatinstrument | 81 | 21 | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 856 | 3 564 | 3 834 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 951 | 11 097 | 8 556 |
| Summa skulder | 29 460 | 28 761 | 27 017 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 39 404 | 37 654 | 36 525 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | 205 | 104 | 133 |
| Eventualförpliktelser | 4 | 3 | 4 |

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består huvudsakligen av att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning under perioden uppgick till 3 149 Mkr (2 862). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 501 Mkr (1 186) och det finansiella nettot -587 Mkr (-183). Resultat efter finansiella poster blev 914 Mkr (1 003).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (2) och i fastigheter till 1 685 Mkr (1 487).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 494 Mkr mot vid årsskiftet 6 058 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 rapporteringsrekommendation 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.

IFRS 7 Upplýsingar om finansiella instrument

Akademiska Hus har inte nettoredovisat några finansiella tillgångar och finansiella skulder i balansräkningen, då kvittningsrätt inte föreligger.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Koncernens finansiella instrument värderas till verkligt värde och ingår i allt väsentligt i nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Nivå 1 avser

när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på en aktiv marknad. I nivå 2 fastställs verkligt värde utifrån annan information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när fastställt verkligt värde till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden.

Nya redovisningsprinciper 2014

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har hittills trätt i kraft 2014:

- IFRS 10 Koncernredovisning
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang
- IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag
- Ändringar i IAS 27 Separata finansiella rapporter
- Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures
- Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument, Klassificering
- Ändringar i IAS 36 Nedskrivningar
- Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering

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

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 upplýsingar.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 15 juli 2014

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsagarledamot

Anders Larsson
Arbetsagarledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

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.

Hysesintäkter

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

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 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

Joakim Hugosson, tf ekonomidirektör
telefon: +46 8 685 75 24
e-post: joakim.hugosson@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 oktober 2014 Delårsrapport juli-september 2014
Februari 2015 Bokslutsrapport 2014
Mars 2015 Årsredovisning 2014

ADDRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459-9156

