

# Bokslutskommuniké 2015



## Byggstart för campus Albano

I november gick startskottet för campus Albano. När området står klart blir Albano ett vetenskapligt nav som binder samman Stockholms universitet och KTH med varandra och med staden. Här skapas ett unikt socialekologiskt campus för 15 000 studenter och forskare med universitetslokaler, cirka 1 000 studentbostäder och plats för kommersiell service. Mångfalden av verksamheter bidrar till att skapa en levande stadsmiljö under dygnets alla timmar.

CHRISTENSEN & CO. BSA, ARKITEKTER, NIVÅ, LANDSKAP, SÄKERHET

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

### HELÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 5 505 Mkr (5 495). Driftsättningar ökade intäkterna med 247 Mkr medan föregående års avyttringar av fastigheter minskade intäkterna med 136 Mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 3 703 Mkr (3 717). Driftkostnaderna har minskat medan kostnader för underhåll och fastighetsadministration ökat något.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 2 655 Mkr (3 529), varav sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor står för 1 245 Mkr (3 070).
- Finansnettot uppgick till -182 Mkr (-939). I finansnettot ingår värdeförändringar i finansiella derivatinstrument med 165 Mkr (-548), varav 297 Mkr (-383) är orealiserade.
- Resultatet före skatt uppgick till 6 141 Mkr (6 261) och årets resultat blev 4 780 Mkr (5 215). Minskningen är främst hänförlig till lägre positiva värdeförändringar i fastigheter men vägs delvis upp av ett betydligt bättre finansnetto.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv uppgick till 2 499 Mkr (3 004).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,3 procent (6,9) för året. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet i stort sett är oförändrat.

- Avkastning på operativt kapital uppgick till 6,9 procent (7,3).
- Styrelsen kommer att besluta om förslag till ordinarie utdelning vid sitt sammanträde den 14 mars 2016.

### FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 358 Mkr (1 386). Driftsättningar ökade intäkterna med 37 Mkr medan främst omförhandlade hyror och vakanser minskade intäkterna med 65 Mkr.
- Driftöverskottet minskade med 50 Mkr till 813 Mkr (863) på grund av lägre hyresintäkter samt högre kostnader för underhåll.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 209 Mkr (486) motsvarande 1,9 procent (0,8) av värdet på fastigheterna.
- Värdeförändringar i finansiella derivatinstrument uppgick till 268 Mkr (-135).
- Vid extra bolagsstämma den 19 oktober beslutades om efterutdelning om 6 500 Mkr.



# Ett spännande utvecklingsarbete

## VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Sveriges ekonomi utvecklas väl med förbättrad konjunktur. Avsaknaden av inflation utgör dock en utmaning, vilket medfört en fortsatt lätt penningpolitik. Sammantaget har tillväxten och det låga ränteläget resulterat i en stark utveckling i fastighetsmarknaden under 2015. Intresset för vårt fastighetssegment, samhällsfastigheter, är större än någonsin. En omvärld som denna kräver fokus på långsiktighet, hållbarhet och samverkan. Vårt uppdrag är att bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Ett ständigt utvecklingsarbete är avgörande för att investeringarna i attraktiva campusmiljöer ska skapa värde för våra kunder och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Digitaliseringstrenden fortsätter där digitala undervisningsformer, laboratorier och administrativa stödssystem kommer att vara en naturlig del framöver. Även klimatanpassning och god resurseffektivitet står högt på agendan för både oss och våra kunder.

Vi har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om 17,5 miljarder kronor med satsningar på framtida kunskapsmiljöer. Under 2015 har vi etablerat en innovationsstrategi för att med större systematik skapa förutsättningar för att vårt utvecklingsarbete blir värdeskapande, effektivt och genomförs med hög kvalitet. Vi har också arbetat fram en energistrategi, för att intensifiera arbetet mot våra hållbarhetsmål.

Under året har vi tagit första spadtaget för Campus Albano i Stockholm, ett område som 2022 ska stå klart som en av Sveriges absolut främsta utbildnings- och forskningsmiljöer och med plats för cirka 1 000 studentbostäder. Just nu pågår också uppförandet av Biomedicum i Solna, som 2018 kommer att vara ett av Europas största laboratorier för experimentell forskning. Ytterligare ett viktigt samarbete, som under året gick in i en ny fas, är Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitetets gemensamma satsning på Green Innovation Park. Satsningen ska positionera Campus Ultuna i Uppsala som Sveriges centrum för grönt näringsliv.



BERG ARKITEKONTOR

Biomedicum blir ett av Europas största forskningslaboratorier med en yta på cirka 80 000 kvadratmeter.

Visionen är att etablera tvåhundra företag och att skapa en kreativ innovationsmiljö med aktiv samverkan mellan företagen och SLU:s forskare och studenter. Vi bidrar till byggandet av drygt 10 000 studentbostäder inom våra egna campusområden, bland annat genom att sälja eller arrendera ut mark, samverka i detaljplanearbete och genom att arbeta in bostäder i våra campusplaner.

Vårt finansiella resultat under 2015 har gynnats av hög efterfrågan och en stark utveckling på fastighetsmarknaden. Vi har också ökat vår interna effektivitet, vässat processer och genomfört stora energibesparingar. Under 2015 har vi bland annat förbättrat metodiken för projektuppföljning under byggprocessens gång, för att snabbare kunna åtgärda brister och tillsammans med våra leverantörer hitta utvecklingsmöjligheter.

De positiva förändringarna i fastighetersnas marknadsvärde är mindre än 2014, men fortsatt betydande, och uppgick under året till 2 655 Mkr. Vi har också en positiv utveckling i finansnettot, som förbättrats från -939 Mkr förra året till -182 Mkr i år, främst till följd av positiva värdeföränd-

ringar i finansiella derivatinstrument. Resultat efter skatt för året blev 4 780 Mkr (5 215).

Vid en extra bolagsstämma fattades i oktober 2015 beslut om att Akademiska Hus ska lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till vår ägare, svenska staten. Efterutdelningen var en åtgärd för att anpassa kapitalstrukturen till ägarens mål om en soliditet mellan 30 och 40 procent. Utdelningen påverkar inte vår förmåga att fullgöra våra förpliktelser eller att genomföra kommande investeringar. Soliditeten uppgick till 40,7 procent vid årsskiftet.

Akademiska Hus har en bra grund och ett stort ansvar att förvalta och utveckla våra campusområden. Jag är övertygad om att vi, i nära samverkan med lärosätena, kan bidra till att stärka deras attraktionskraft.

Kerstin Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 helår	2014 helår
Hysesintäkter, Mkr	1 358	1 386	5 505	5 495
Driftöverskott, Mkr	813	863	3 703	3 717
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 209	486	2 655	3 529
Resultat före skatt, Mkr	2 191	1 123	6 141	6 261
Vakansgrad, hyra, %	0,8	1,5	1,1	1,2
Vakansgrad, area, %	3,8	3,6	3,8	3,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	66 575	61 437	66 575	61 437
varav fastigheter under uppförande, Mkr	3 484	5 407	3 484	5 407
Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,3	6,9
Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	5,8	6,2
Driftöverskott kr/kvm	—	—	1 162	1 160
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	6,9	7,3
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	15,0	15,5
Soliditet, %	40,7	48,0	40,7	48,0
Räntetäckningsgrad, % *	636	709	743	671
Självfinansieringsgrad, %	—	—	132	278
Belåningsgrad, %	—	—	36,6	30,7

\* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

## KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

## Fjärde kvartalet 2015

Hysesintäkterna under årets fjärde kvartal uppgick till 1 358 Mkr (1 386). Driftsättningar ökade intäkterna med 37 Mkr medan omförhandlade hyror och vakanser minskade intäkterna med 65 Mkr. Driftkostnaderna har minskat något och uppgår till 203 Mkr (215). Underhållskostnaderna har ökat med 28 Mkr till 251 Mkr beroende på underhåll i projekt.

Driftöverskottet har minskat med 50 Mkr till 813 Mkr (863).

Värdeförändringarna i fastigheter uppgick till 1 209 Mkr (486).

Finansnettot var positivt och uppgick till 180 Mkr (-214), vilket beror på positiva värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Fjärde kvartalets resultat före skatt uppgick till 2 191 Mkr (1 123).

Den 19 oktober höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma då beslut togs att lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren svenska staten. Efterutdelningen betalas ut i flera rater, varav 4 500 Mkr utbetalats under 2015. Resterande 2 000 Mkr ska betalas innan årsstämman 2016.

Akademiska Hus-koncernens soliditet uppgår vid årets slut till 40,7 procent (48,0).

## Helåret 2015

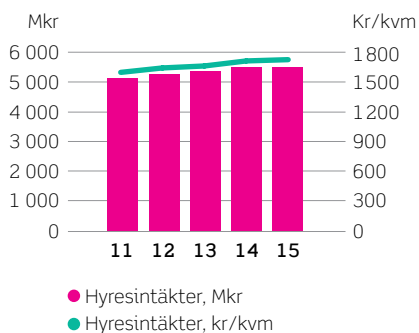
## Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 5 505 Mkr (5 495). Driftsättningar ökade intäkterna med 247 Mkr medan hyresbortfallet till följd av de fastigheter som avyttrades 2014 uppgick till 136 Mkr. Intäkterna från våra ränteanknutna kontrakt i Uppsala minskade med 39 Mkr. Hysesintäkten per kvadratmeter har ökat något jämfört med samma period föregående år, främst till följd av driftsättningar.

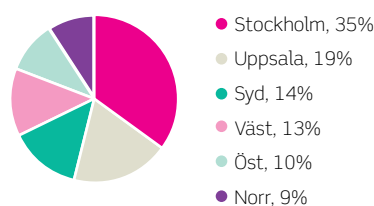
## Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick per 2015-12-31 till 3,22 miljoner kvm (3,15) uthyrningsbar area. 122 000 kvm (113 000) av arean var vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,8 procent (3,6). Ökningen är främst hänförlig till region Uppsala. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 64 Mkr (70) eller endast 1,1 procent (1,2). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 75 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum (KC) nästan tomställts efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen för KC uppgår till 30 600 kvm.

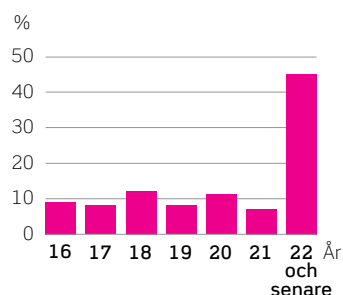
## HYSESINTÄKTER



## HYSESINTÄKTER PER REGION



## HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



### Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid årets utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,8 år (6,0). För de 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.

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 året uppgick till 771 Mkr (808) vilket motsvarar 242 kr/kvm (252). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 519 Mkr (567) och motsvarar 163 kr/kvm (177). Minskningen förklarar huvudsakligen av lägre kostnader tack vare vårt systematiska energiarbete men också av något lägre energipriser.

Underhållskostnaderna uppgick till 673 Mkr (621). Ökningen är hänförlig till underhåll i projekt. Kostnaden uppgår till 211 kr/kvm (194). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla en god standard i vårt fastighetsbestånd.

### Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för året till 353 Mkr (326). Ökningen är hänförlig till att vi beslutat medfinansiera 40 Mkr för en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden under de närmaste fem åren. Projektet genomförs tillsammans med bland andra Stockholms stad och Solna stad.

Kostnaden för interna utvecklingsprojekt har under 2015 varit cirka 10 Mkr högre än föregående år. År 2014 belastades fastighetsadministrationen med kostnader av engångskaraktär uppgående till cirka 20 Mkr.

### Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 2 655 Mkr (3 529), varav 1 245 Mkr (3 070) är en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Den resterande värdeförändringen avser främst förändringar i kassaflödet.

### FASTIGHETSMARKNADEN

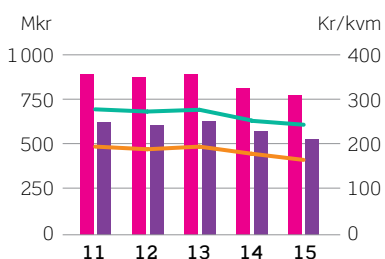
Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har under 2015 varit fortsatt positiv. Investerare har god tillgång till kapital till låg ränta och fastigheter ger god riskjusterad avkastning jämfört med andra tillgångar. Med en stark efterfrågan på lokaler och stigande hyror har fastighetsmarknaden under de senaste åren blivit allt mer attraktiv. Årets transaktionsvolym uppgår till cirka 151 miljarder kronor, vilket är en sänkning med 7 procent jämfört med 2014 års volym men som fortsatt är att betrakta som en väldigt hög nivå. Den stora efterfrågan fortsätter att pressa priser uppåt och gör investerare alltmer villiga att investera i mer sekundära orter och lägen.

Intresset är stort för både bostäder och moderna kontorslokaler med effektivt lokalutnyttjande, men även samhällsfastigheter utgör attraktiva objekt. Samhällsfastigheter karaktäriseras av stabil avkastning i förhållande till risk, med långa hyresavtal och statliga och kommunala hyresgäster vilket intresserar så väl institutioner som privata aktörer. Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter har under året minskat jämfört med 2014. Detta beror på bristen på utbud snarare än intresserade köpare.

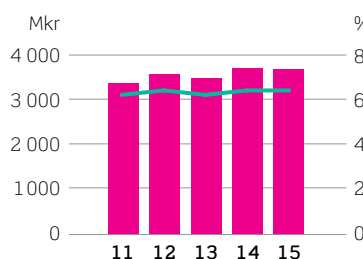
### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2015-12-31 Koncern	2014-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	61 437	57 557
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 497	2 904
+ Förvärv	2	100
+ Aktiverade ränteutgifter	108	134
- Försäljningar	-33	-2 752
+/- Värdeförändring, orealiserad	2 564	3 494
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrad direktavkastningskrav	1 245	3 070
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	256	-172
Varav aktiverade ränteutgifter	-108	-134
Varav övrig värdeförändring	1 171	730
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>66 575</b>	<b>61 437</b>

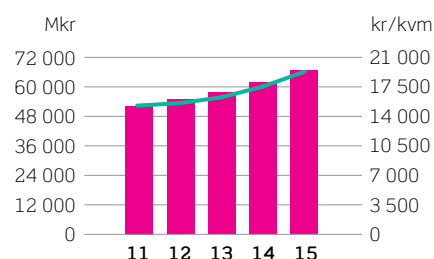
### DRIFTKOSTNADER



### DRIFTÖVERSKOTT



### MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



● Driftkostnader, Mkr ● Varav mediaförsörjning, Mkr  
● Driftkostnader, kr/kvm ● Varav mediaförsörjning, kr/kvm

● Driftöverskott, Mkr ● Driftöverskott, %

● Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr ● Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm



## Nytt hus för polisutbildningen i Umeå

Med de nya lokalerna kan polisutbildningen för första gången samla all sin verksamhet centralt mitt på Campus Umeå. Akademiska Hus satsar 165 Mkr i nybyggnationen som dessutom ska ge förutsättningar till effektivare resursutnyttjande och ökad samverkan mellan polisutbildningen och Umeå universitet.

- Vi är mycket nöjda med beslutet att ge polisutbildningen en egen byggnad, där de kan samla utbildning och forskning. Det är också från vår sida en tydlig signal om att vi satsar på polisutbildningen som en del av Umeå universitet, säger rektor Lena Gustafsson.



TENGDON

Mot denna bakgrund gynnas Akademiska Hus bestånd av utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden. Vi har en geografiskt bred portfölj med fastigheter på både attraktiva orter och lägen, och hyresgäster som i hög grad är okänsliga mot tillfälliga ekonomiska svängningar. En stor andel specialanpassade lokaler innebär en ökad risk, i synnerhet på mindre orter där antalet potentiella hyresgäster är färre. 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.

### FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per december 2015 till 66 575 Mkr (61 437). Omfattande investeringar i kombination med ett gynnsamt läge på fastighetsmarknaden har lett till en ökning av marknadsvärdet med 5 138 Mkr (3 880) jämfört med årets ingång, vilket motsvarar en ökning med 8,4 procent (6,7). I det totala marknadsvärdet ingår pågående nyanläggningar med 3 484 Mkr (5 407).

Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. I värderingen speglas den generella prisökningen på marknaden och ökad efterfrågan på samhällsfastigheter av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Sedan årets början har direktavkastningskrav och kalkylräntor sänkts med mellan 0,05 och 0,35 procentenheter och uppgår nu i genomsnitt till 5,8 procent (6,0) respektive 7,9 procent (8,1) efter justering för stämpelskatt. Totalt har den positiva realiserade värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under året uppgått till 1 245 Mkr (3 070).

Under året har fastigheter till ett värde i koncernbalansräkningen om 33 Mkr (2 752) avyttrats.

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.

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Under 2015 har cirka 28 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde externvärderats av två oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield och NAI Svefa, vilka båda är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar 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 +/- 3 300 till 6 600 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

### PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 17 500 Mkr varav 3 500 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 5 300 Mkr. 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 region Stockholm med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2015-12-31	2014-12-31
Beslutade projekt	9 600	11 800
Planerade projekt	7 900	9 200
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>17 500</b>	<b>21 000</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-3 500	-5 400
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>14 000</b>	<b>15 600</b>
Idéprojekt	5 300	4 200
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>19 300</b>	<b>19 800</b>

Större under året färdigställda projekt är (investerat belopp):

- **Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum (VHC).** Nybyggnad för SLU i Uppsala, 1 416 Mkr
- **Niagara.** Nybyggnad för Malmö högskola, 751 Mkr
- **Ulls Hus.** Ny- och ombyggnad för SLU i Uppsala, 618 Mkr
- **Arrhenius NPQ.** Nybyggnad för Stockholms universitet, 561 Mkr
- **Arkitekturskolan.** Nybyggnad för KTH i Stockholm, 405 Mkr

Större pågående projekt är (slutkostnadsprognos):

- **Biomedicum.** Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 2 795 Mkr
- **Biomedicum.** Komparativ Medicin. Nybyggnad för Karolinska Institutet (KI) i Solna, 989 Mkr
- **Kungliga Musikhögskolan.** Om- och tillbyggnad för Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, 848 Mkr
- **Segerstedthuset.** Nybyggnad för Uppsala universitet, 716 Mkr
- **Studenthus Valla.** Nybyggnad för Linköpings universitet, 394 Mkr

För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2014.

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under 2015 till 2 466 Mkr (252). Bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 2 499 Mkr (3 004). Under året har fastigheter avyttrats i region Syd, Öst, Stockholm och Norr. Försäljningssummorna uppgick till 124 Mkr. Vid det gångna halvårsskiftet ingicks avtal om avyttring av markområden i Ultuna, Uppsala. Köparen beräknas tillträda dessa under 2016 och 2017.

## FINANSIERING

Centralbankerna har under 2015 fortsatt den extraordinärt lätta penningpolitiken i form av såväl mycket låga styrräntor som köp av statspapper. Syftet har varit att få upp inflationen och inflationsförväntningarna. Visserligen höjde den amerikanska centralbanken räntan, i enlighet med förväntningarna, i december men återgången till mer normala räntenivåer kommer sannolikt att ske långsamt. Huvudscenariot är att den globala tillväxten förbättras ytterligare under 2016, framförallt i USA och Europa. Det finns dock en betydande osäkerhet huruvida tillväxttakten är hållbar på sikt. Utvecklingen i Kina blir allt mer tongivande för finansiella marknader och frågetecken har rests under 2015 om den kinesiska ekonomin som med sin bristande transparens är svår att analysera. Fallande råvarupriser och det överraskande stora fallet i olje-

priset har tillfört ytterligare osäkerhet och volatilitet. I denna miljö med den underliggande tendensen till disinflation bedöms potentialen för stigande långa räntor som begränsad. I kreditmarknaderna har noterats högre riskpremier och försämrad likviditet.

Den av ägaren beslutade justeringen av Akademiska Hus kapitalstruktur och finansieringen av efterutdelningen har varit den dominerande frågan under året. Förändringen föranledde översyn och flera justeringar av riskmandaten eftersom ökningen i skuldsättningen sker i ett extraordinärt läge i kreditmarknaden med låga räntenivåer och stigande riskpremier. Med den framförhållning som varit möjlig har finansieringen skett inom den etablerade strukturen med de publika finansieringsprogrammen. Ytterligare 2 000 Mkr i bekräftade kredifaciliteter har anskaffats. Standard & Poor's bekräftade i samband med förändringen att Akademiska Hus rating på AA/A-1+ med "stable outlook" bibehålls.

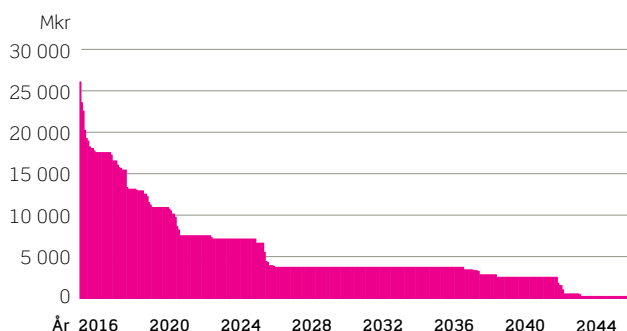
Aktiviteten i finansieringsmarknaden har således varit hög under året; obligationslån om sammanlagt 4 100 Mkr har refinansierats, 4 500 Mkr i efterutdelning har finansierats och sedvanlig hög aktivitet på ECP-programmet samt vissa emissioner på företagscertifikatsprogrammet. För att säkerställa god betalningsberedskap inför höstens efterutdelning har placeringarna i likvida tillgångar och banktillgodohavanden vidmakthållits på en hög nivå.

Akademiska Hus har haft förmånen att kunna genomföra obligationsemissioner om sammanlagt cirka 8 000 Mkr under 2015. Emissionerna representerar ett mycket brett spektrum dels i form av löptid, från 2,5 till 30 år, dels beloppsmässigt, från 220 Mkr till 2 200 Mkr. Av dessa emissioner härrör 2 600 Mkr från utländska marknader. Diversifiering därutöver har även skett via två realränteobligationer om totalt 900 Mkr.

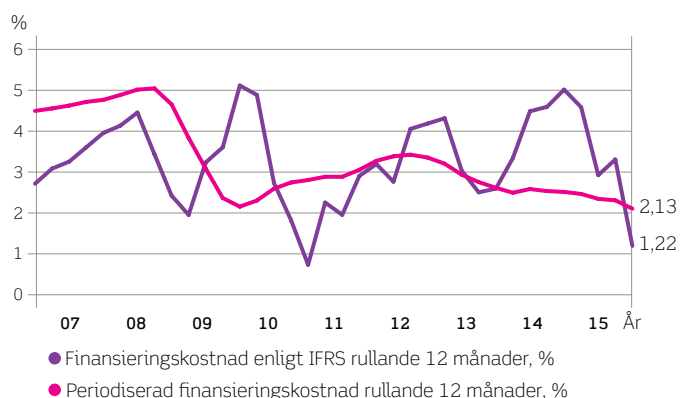
Förhållandena i den internationella kreditmarknaden har fortsatt att vara osäkra med generell stigande riskpremier. En viktig förklaring är de extraordinära förhållandena med negativa räntor.

Inför den planerade ökningen av skuldportföljen förlängdes räntebindningen för att avväga den något asymmetriska riskbildningen med medelfristigt stigande långa räntor. Räntebindningen i grundportföljen har därmed vidmakthållits sett över året. Till skillnad från 2014 då det fanns en tydlig nedåtgående trend i räntenivån har 2015 varit ett något stabilare år. Räntederivat utgör även fortsättningsvis ett viktigt medel för att hantera räntebindningen.

## FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



## JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



### Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår i tabellen nedan.

#### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Mkr	Ränte- bindning, år, dec 2015	Ränte- bindning, år, dec 2014	Kapital- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, dec 2014
Lång portfölj	3 619	24,7	25,6	24,7	25,6
Grundportfölj	19 475	3,6	3,4	2,6	1,6
Realränte- portfölj	900	6,8	—	6,8	—
Total portfölj	23 994	6,9	7,1	6,1	5,8

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -182 Mkr (-939) varav 165 Mkr (-548) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. 297 Mkr (-383) av värdeförändringen är orealiserad och -132 Mkr realiserad (-165). Värdeförändringarna förklaras av något stigande marknadsräntor och brantare avkastningskurvor. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 1,2 procent (5,0) under året där värdeförändringarna motsvarar en minskning av kostnadsräntan med 0,7 procentenheter (ökning 2,6). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 5 514 Mkr och uppgick till 24 385 Mkr vid årets slut. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 743 procent (671).

#### FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-309	-423
Räntenetto derivat	-129	-89
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	256	-364
- realiserade	-132	-165
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	41	-19
Övriga räntekostnader	-17	-13
Aktiverade ränteutgifter projekt	108	134
<b>REDOVISAT FINANSNETTO</b>	<b>-182</b>	<b>-939</b>

#### FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

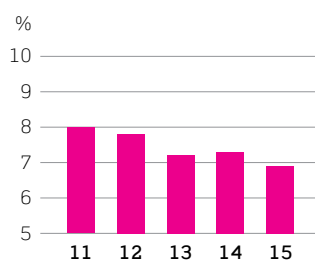
	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	1,38	2,01	2,24
Räntenetto ränteswappar, %	0,58	0,42	0,39
<b>FINANSIERINGSKOSTNAD, %</b>	<b>1,96</b>	<b>2,43</b>	<b>2,63</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,74	2,61	-0,01
<b>TOTAL FINANSIERINGS- KOSTNAD, %</b>	<b>1,22</b>	<b>5,04</b>	<b>2,62</b>

### Resultat finansiella derivatinstrument

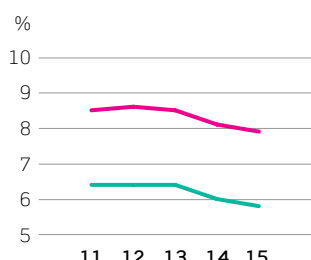
Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i det finansiella nettot. Räntederivat ingår huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig 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 kassaflödespåverkan 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 förlängningssyfte, 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 valutaränteswappar. 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.

#### AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL, %

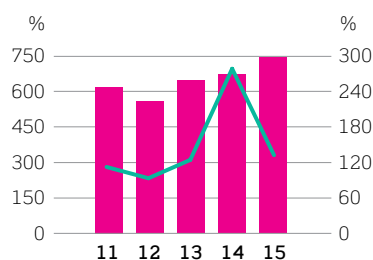


#### DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



● Kalkylränta, %  
● Direktavkastningskrav, %

#### RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



● Räntetäckningsgrad  
● Självfinansieringsgrad

## SKATTEKOSTNAD

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

Belopp i Mkr	2015	2014
Aktuell skatt	-337	-312
Förändring av uppskjuten skatt	-1 024	-734
- varav obes kattade reserver	-35	-54
- varav förvaltningsfastigheter	-919	-760
- varav finansiella instrument	-73	78
- varav pensioner	3	2
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>-1 361</b>	<b>-1 046</b>

Förändringen i uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter är huvudsakligen hänförlig till positiva värdeförändringar i koncernens fastighetsbestånd.

## RISKHANTERING

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 förhållanden i fastigheterna.

Hysesintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 11 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,8 år.

Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 3,8 procent av arean och 1,1 procent av värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till drygt 60 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. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2014.

## EKONOMISKA MÅL

Ägarens ekonomiska mål är följande:

- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 17).
- Utdelningen ska 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.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.



**FLERÅRSÖVERSIKT**  
AKADEMISKA HUS | BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

FLERÅRSÖVERSIKT	2015	2014	2013	2012 <sup>4)</sup>	2011
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	5 701	5 681	5 588	5 511	5 378
Driftkostnader	-771	-808	-889	-870	-885
Underhållskostnader	-673	-621	-668	-564	-603
Fastighetsadministration	-353	-326	-272	-278	-268
Driftöverskott	3 703	3 717	3 506	3 588	3 389
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	2 655	3 529	232	-291	361
Centrala administrationskostnader	-35	-46	-73	-66	-45
Resultat före finansiella poster	6 323	7 200	3 665	3 231	3 704
Finansiellt netto	-182	-939	-390	-682	-452
Resultat före skatt	6 141	6 261	3 275	2 549	3 252
Årets resultat	4 780	5 215	2 568	3 149	2 394
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	66 575	61 437	57 557	54 677	52 071
Övriga tillgångar	7 858	8 282	5 785	6 955	9 002
Eget kapital	30 271	33 432	29 614	28 336	26 521
Räntebärande skulder	30 831	26 082	23 860	24 212	24 693
Övriga skulder och avsättningar	13 331	10 205	9 868	9 084	9 859
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 485	3 161	3 060	2 126	2 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 204	-439	-2 459	-2 388	-1 898
Kassaflöde före finansiering	281	2 722	601	-262	119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-534	-853	-1 159	-1 081	3 779
Årets kassaflöde	-253	1 869	-558	-1 343	3 898
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	10,9	13,4	7,2	6,8	7,8
varav direktavkastning, % <sup>1)</sup>	6,3	6,9	6,8	7,1	6,9
varav värdetförändring, %	4,6	6,5	0,4	-0,3	0,9
Hysesintäkter kr/kvm	1 728	1 715	1 664	1 644	1 599
Driftkostnader kr/kvm	242	252	276	272	277
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)	211	194	208	176	189
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	65	65	63	65	63
Driftöverskott kr/kvm	1 162	1 160	1 089	1 120	1 059
Vakansgrad area, %	3,8	3,6	2,1	2,6	2,6
Vakansgrad hyra, %	1,1	1,2	0,9	1,0	1,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>2)</sup>	19 238	17 471	16 188	15 504	15 220
Elanvändning, kWh/kvm	212	224	231	235	239
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	8	11	12	12	9
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	15,0	15,5	8,8	6,9	9,2
Avkastning på operativt kapital, % <sup>3)</sup>	6,9	7,3	7,2	7,8	8,0
Avkastning på totalt kapital, %	10,7	10,9	6,1	5,6	7,0
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	24 385	18 871	19 278	18 528	16 778
Soliditet, %	40,7	48,0	46,8	46,0	43,4
Räntetäckningsgrad, %	743	671	647	558	619
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	1,2	5,0	2,6	4,2	3,0
Belåningsgrad, %	36,6	30,7	33,5	33,9	32,2
Självfinansieringsgrad, %	132	278	124	93	112
Ordinarie utdelning, Mkr	<sup>5)</sup>	1 445	1 374	1 355	1 245
Efterutdelning, Mkr <sup>6)</sup>		6 500	—	—	—
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	409	408	407	403	396
Nöjd medarbetarindex (NMI)	61	66	68	69	70

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

3) Ägarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdetförändringar 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 14 mars 2016.

6) Beslut på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR  
AKADEMISKA HUS I BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

KONCERNENS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR

	2015 okt-dec	2014 okt-dec*	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	1 358	1 386	5 505	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	53	54	196	186
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 411	1 440	5 701	5 681
Driftkostnader	-203	-215	-771	-808
Underhållskostnader	-251	-223	-673	-621
Fastighetsadministration	-87	-81	-353	-326
Övriga förvaltningskostnader	-57	-58	-201	-209
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-598	-577	-1 998	-1 964
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>813</b>	<b>863</b>	<b>3 703</b>	<b>3 717</b>
Centrala administrationskostnader	-11	-12	-35	-46
Värdeförändringar fastigheter	1 209	486	2 655	3 529
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>2 011</b>	<b>1 337</b>	<b>6 323</b>	<b>7 200</b>
Finansiellt netto	180	-214	-182	-939
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 191</b>	<b>1 123</b>	<b>6 141</b>	<b>6 261</b>
Skatt	-492	27	-1 361	-1 046
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 699</b>	<b>1 150</b>	<b>4 780</b>	<b>5 215</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 699	1 150	4 780	5 215
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	796	539	2 239	2 443
Resultat per aktie efter utspädning, kr	796	539	2 239	2 443
Antal aktier, genomsnittligt och vid årets utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT  
I SAMMANDRAG, MKR

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Årets resultat	1 699	1 150	4 780	5 215
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-4	25	-21	70
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	3	3	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	2	-37	5	-37
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	22	-63	22	-63
Skatt hänförlig till pensioner	-5	14	-5	14
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>15</b>	<b>-58</b>	<b>4</b>	<b>-23</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 714</b>	<b>1 092</b>	<b>4 784</b>	<b>5 192</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 714	1 092	4 784	5 192

\* 2014 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är en förändrad fördelning mellan fastighetsadministration och centrala administrationskostnader.

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR  
AKADEMISKA HUS I BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	66 575	61 437
Inventarier och installationer	14	13
Summa materiella anläggningstillgångar	66 589	61 450
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	1 658	1 478
Andra långfristiga fordringar	343	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 001	1 949
Summa anläggningstillgångar	68 590	63 399
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	251	807
Övriga kortfristiga fordringar	1 287	955
Summa kortfristiga fordringar	1 538	1 762
Likvida medel		
Likvida medel	4 305	4 558
Summa likvida medel	4 305	4 558
Summa omsättningstillgångar	5 843	6 320
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>74 433</b>	<b>69 719</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	30 271	33 432
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	18 622	13 032
Derivatinstrument	602	735
Uppskjuten skatt	8 761	7 753
Övriga långfristiga skulder	452	419
Summa långfristiga skulder	28 437	21 939
Kortfristiga skulder		
Lån	9 777	10 092
Derivatinstrument	217	109
Övriga kortfristiga skulder	5 731	4 147
Summa kortfristiga skulder	15 725	14 348
Summa skulder	44 162	36 287
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>74 433</b>	<b>69 719</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda säkerheter	589	350
Eventualförpliktelser	4	4

KONCERNENS EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYSER  
AKADEMISKA HUS I BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 2014-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-45</b>	<b>72</b>	<b>25 317</b>	<b>29 614</b>
Utdelning	—	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet	-1 000	—	—	—	1 000	0
Fondemission	1 000	—	—	—	-1 000	0
Summa totalresultat, jan-dec 2014	—	—	26	-49	5 215	5 192
<b>EGET KAPITAL 2014-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>23</b>	<b>29 158</b>	<b>33 432</b>
Utdelningar <sup>1)</sup>	—	—	—	—	-7 945	-7 945
Minskningar av aktiekapitalet <sup>2)</sup>	-5 000	—	—	—	5 000	0
Fondemissioner <sup>2)</sup>	5 000	—	—	—	-5 000	0
Summa totalresultat, jan-dec 2015	—	—	-13	17	4 780	4 784
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-32</b>	<b>40</b>	<b>25 993</b>	<b>30 271</b>

1) Utdelning om 1 445 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2015 samt efterutdelning om 6 500 000 000 kronor beslutades på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

2) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med totalt 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemissioner om totalt 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2015	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	6 141	6 261
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-2 593	-3 222
Betald skatt	-296	-633
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>3 252</b>	<b>2 406</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-373	187
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-394	568
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>2 485</b>	<b>3 161</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 499	-3 004
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	124	2 797
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-7	-3
Ökning av långfristiga fordringar	—	-229
Minskning av långfristiga fordringar	178	—
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 204</b>	<b>-439</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	5 411	521
Utbetald utdelning	-5 945	-1 374
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-534</b>	<b>-853</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-253</b>	<b>1 869</b>
Likvida medel vid årets ingång	4 558	2 689
Likvida medel vid årets slut	4 305	4 558

**INFORMATION OM SEGMENTEN**  
AKADEMISKA HUS | BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

**KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG**

**INFORMATION OM SEGMENTEN**  
**2015-01-01-2015-12-31, MKR**

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	801	799	550	1 068	1 986	496	5 700	1	5 701
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-272	-278	-162	-279	-631	-202	-1 824	-174	-1 998
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>529</b>	<b>521</b>	<b>388</b>	<b>789</b>	<b>1 355</b>	<b>294</b>	<b>3 876</b>	<b>-173</b>	<b>3 703</b>
Värdeförändringar fastigheter									2 655
Centrala administrationskostnader									-35
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>6 323</b>
Resultat från finansiella poster (netto)									-182
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>6 141</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 191	8 124	4 935	12 691	28 214	4 420	66 575	—	66 575
varav investerat under året	208	125	26	242	1 752	146	2 499	—	2 499

**INFORMATION OM SEGMENTEN**  
**2014-01-01-2014-12-31, MKR**

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
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
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>475</b>	<b>533</b>	<b>394</b>	<b>747</b>	<b>1 425</b>	<b>293</b>	<b>3 867</b>	<b>-150</b>	<b>3 717</b>
Värdeförändringar fastigheter									3 529
Centrala administrationskostnader									-46
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>7 200</b>
Resultat från finansiella poster (netto)									-939
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>6 261</b>
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

\* Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till regionerna.



MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR  
AKADEMISKA HUS I BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR

	2015 okt-dec	2014 okt-dec*	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter	1 358	1 386	5 505	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	76	1 206	300	1 732
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 434	2 592	5 805	7 227
Driftkostnader	-203	-214	-769	-808
Underhållskostnader	-251	-224	-673	-625
Fastighetsadministration	-84	-76	-334	-313
Övriga förvaltningskostnader	-59	-29	-204	-215
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-597	-543	-1 980	-1 961
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>837</b>	<b>2 049</b>	<b>3 825</b>	<b>5 266</b>
Centrala administrationskostnader	-11	-12	-35	-46
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-443	-231	-1 598	-1 176
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>383</b>	<b>1 806</b>	<b>2 192</b>	<b>4 044</b>
Finansiellt netto	153	-251	-290	-1 073
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>536</b>	<b>1 555</b>	<b>1 902</b>	<b>2 971</b>
Bokslutsdispositioner	-158	-243	-158	-243
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>378</b>	<b>1 312</b>	<b>1 744</b>	<b>2 728</b>
Skatt	-94	-15	-394	-270
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>284</b>	<b>1 297</b>	<b>1 350</b>	<b>2 458</b>

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT  
I SAMMANDRAG, MKR

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Årets resultat	284	1 297	1 350	2 458
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	-5	24	-21	69
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	1	3	4	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	2	-37	5	-37
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>-2</b>	<b>-10</b>	<b>-12</b>	<b>25</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>282</b>	<b>1 287</b>	<b>1 338</b>	<b>2 483</b>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	132	603	627	1 163
Resultat per aktie efter utspädning, kr	132	603	627	1 163
Antal aktier, genomsnittligt och vid årets utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

\* 2014 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är en förändrad fördelning mellan fastighetsadministration och centrala administrationskostnader.

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNINGAR**  
AKADEMISKA HUS | BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	39 900	32 605
Inventarier och installationer	14	13
Summa materiella anläggningstillgångar	39 914	32 618
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1	1
Derivatinstrument	1 658	1 478
Övriga långfristiga fordringar	343	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 002	1 950
Summa anläggningstillgångar	41 916	34 568
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	251	807
Andra kortfristiga fordringar	1 287	955
Summa kortfristiga fordringar	1 538	1 762
Kassa och bank		
Kassa och bank	4 304	4 558
Summa kassa och bank	4 304	4 558
Summa omsättningstillgångar	5 842	6 320
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 758</b>	<b>40 888</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 560	8 167
Obeskattade reserver	3 850	3 693
Långfristiga skulder		
Lån	18 622	13 032
Derivatinstrument	602	735
Uppskjuten skatt	2 074	627
Övriga långfristiga skulder	323	283
Summa långfristiga skulder	21 621	14 677
Kortfristiga skulder		
Lån	9 777	10 092
Derivatinstrument	217	109
Övriga kortfristiga skulder	5 733	4 150
Summa kortfristiga skulder	15 727	14 351
Summa skulder	37 348	29 028
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>47 758</b>	<b>40 888</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda säkerheter	589	350
Ansvarsförbindelser	4	4

FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2014-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-45</b>	<b>1 833</b>	<b>6 058</b>
Utdelning	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet	-1 000	—	—	1 000	0
Fondemission	1 000	—	—	—	1 000
Summa totalresultat, jan-dec 2014	—	—	26	2 458	2 483
<b>EGET KAPITAL 2014-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>3 917</b>	<b>8 167</b>
Utdelningar <sup>1)</sup>	—	—	—	-7 945	-7 945
Minskning av aktiekapitalet <sup>2)</sup>	-5 000	—	—	5 000	0
Fondemission <sup>2)</sup>	5 000	—	—	—	5 000
Summa totalresultat, jan-dec 2015	—	—	-12	1 350	1 338
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-31</b>	<b>2 322</b>	<b>6 560</b>

1) Utdelning om 1 445 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2015 samt efterutdelning om 6 500 000 000 kronor beslutades på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

2) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med totalt 5 000 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemissioner om totalt 5 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

## MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, som 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 5 805 Mkr (7 227). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 192 Mkr (4 044) och det finansiella nettot -290 Mkr (-1 073). Resultat efter finansiella poster blev 1 902 Mkr (2 971).

## Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 7 Mkr (3) och i fastigheter till 2 499 Mkr (3 004).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 560 Mkr jämfört med 8 167 Mkr föregående år. Årsstämman beslutade den 28 april 2015 om en aktieutdelning om 676,81 kronor (643,56) per aktie, totalt 1 445 Mkr (1 374) som betalades ut under andra kvartalet.

För att göra en anpassning av koncernens kapitalstruktur till ägarens soliditetsmål, beslutade årsstämman i april 2015 om nedläggningar av aktiekapitalet med totalt 5 000 Mkr för avsättning till fritt eget kapital. Vidare beslutades om fondemissioner för att återställa aktiekapitalet till ursprunglig nivå. Fondemissionerna har genomförts genom uppskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Den 19 oktober höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma där beslut togs att lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren svenska staten. Efterutdelningen betalas ut i flera rater, varav 4 500 Mkr under 2015 och resterande 2 000 Mkr innan årsstämman 2016. Den 31 december 2015, det vill säga efter 2015 års utdelningar, uppgick moderföretagets soliditet till 20,0 procent.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

## Nya redovisningsprinciper 2015

Inga nya redovisningsprinciper gällande från 2015 har väsentligen påverkat Akademiska Hus-koncernen.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar härmed att bokslutskommunikén 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 12 februari 2016

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 exklusive byggnader under uppförande.

**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.

**Efterutdelning**

Utdelning som beslutas av extra bolagsstämma.

**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.

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

**Självfinansieringsgrad**

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

**Soliditet**

Redovisat eget kapital (för moderföretaget inklusive eget kapitalandel i obeskattade reserver) i relation till utgående balansomslutning.

**Totalavkastning**

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

**Underhållskostnader**

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar. Här redovisas även kostnader för hyresgäst Anpassningar.

**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 2015	31 mars 2016
Årsstämma	28 april 2016
Delårsrapport januari-mars 2016	28 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016	15 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016	27 oktober 2016

**ADRESS HUVUDKONTOR**

Akademiska Hus AB  
Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg

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



AKADEMISKA HUS