

Delårsrapport

1 januari - 30 juni 2015



Premiärvisning av Arkitekturskolan

I juni hölls en förhandsvisning av nya Arkitekturskolan, som invigs efter sommaren. Här får framtidens arkitekter en stimulerande och kreativ miljö inne på campus, i en byggnad med rostrött corténstål som kan ses som en omtolkning av de äldre husens röda tegelarkitektur som blivit KTH Campus signum.



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.

PERIODEN JANUARI-JUNI

- Hyresintäkterna uppgick till 2 742 Mkr (2 745). Driftsatta fastigheter ökar intäkterna med 131 Mkr medan föregående års avyttrade fastigheter minskar intäkterna med 94 Mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 1 875 Mkr (1 859). Driftkostnaderna, främst energi- och vattenförsörjning, har minskat med 21 Mkr medan fastighetsadministrationen har ökat med 23 Mkr. Fastighetsadministrationen ökar till följd av beslut att medfinansiera 40 Mkr för en tunnelbaneutbyggnad mellan Odenplan och Arenastaden i Stockholm.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 1 116 Mkr (1 230), främst på grund av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.
- Finansnettot för perioden uppgick till -96 Mkr (-526). I finansnettot ingår värdeförändringar i finansiella derivatinstrument med 66 Mkr (-324), varav 123 Mkr (-256) är orealiserade.
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 880 Mkr (2 542) och periodens resultat blev 2 246 Mkr (1 995). Ökningen är hänförlig till ett förbättrat finansnetto.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv uppgick under perioden till 1 284 Mkr (1 685).

- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,6 procent (6,9) på helårsbasis. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet är oförändrat.
- Avkastning på operativt kapital uppgick till 7,0 procent (7,3) på helårsbasis.

ANDRA KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 389 Mkr (1 373). Driftsatta fastigheter ökar intäkterna med 81 Mkr medan främst avyttrade fastigheter och vakanser medför minskade intäkter om 65 Mkr.
- Driftöverskottet ökade med 62 Mkr till 973 Mkr (911) som en följd av ökade hyresintäkter och lägre kostnader för främst fastighetsadministrationen.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 575 Mkr (1 209) motsvarande 0,9 procent (2,1) av värdet på fastigheterna.
- Värdeförändringar i finansiella derivatinstrument uppgick till 194 Mkr (-127).



AKADEMISKA HUS

Hållbarhet och studentbostäder fortsatt högaktuellt

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Under våren har flera hållbarhetsåtaganden blivit verklighet. I mitten av juni började en ny elbusslinje rulla mellan Chalmers Johanneberg och Chalmers Lindholmen i Göteborg. Busslinjen är en av de modernaste i världen och erbjuder bland annat möjligheter för passagerarna att ladda mobilen ombord från solceller och att kliva på och av bussen inomhus. Linjen är ett resultat av ett större projekt som vi medverkar i – ElectricCity – där nya lösningar för framtidens kollektivtrafik utvecklas och testas. Vi ser ett stort värde i att främja hållbara kommunikationer till och från campus.

Vi har också invigt ytterligare en solcellanläggning – denna gång i Skövde. Förutom att producera el kommer den att användas till forskning och utbildning och är startskottet för en mer omfattande hållbarhetsåtagande tillsammans med Högskolan i Skövde.

Det händer även mycket annat spännande i hela landet. På KTH i Stockholm invigdes i maj en stor värmepumpinstallation som genom att bland annat återvinna värme från datahallar kommer att minska den köpta energin för hela campusområdet med cirka 25 procent. I juni genomfördes den i media uppmärksammade premiärvisningen av nya Arkitekturskolan på KTH. Vi har startat byggnationen av en ny forskningsanläggning, Biotronen, för Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp. Beslut har också fattats om en större ombyggnad för 360 Mkr på Chalmers i Göteborg. Malmö Högskola har börjat inflyttningen i nya profilbyggnaden Niagara och vi har påbörjat bygget av Humanistiska teatern i Uppsala. I Ultuna utanför Uppsala har SLU börjat flytta in i det 24 000 kvm stora Ulls hus. Jag kan återigen konstatera att kunskapsverige växer och att vi i samverkan med våra kunder är en del i den utvecklingen.



Inflyttningen i Niagara, Malmö högskolas nya profilbyggnad, är i gång och invigning sker i oktober.

Resultatet av fastighetsförvaltningen visar en fortsatt positiv utveckling. Under andra kvartalet ökade hyresintäkterna med 16 Mkr till 1 389 Mkr. Driftsatta fastigheter tillförde 81 Mkr medan avyttrade fastigheter, vakanser och andra effekter medförde intäktsbortfall om 65 Mkr. Driftöverskottet ökade med 62 Mkr till 973 Mkr som en följd av ökade hyresintäkter och lägre kostnader för främst fastighetsadministration. Kvartalets resultat efter skatt minskade med 186 Mkr till 1 302 Mkr, främst till följd av lägre positiva värdeförändringar i fastigheter än motsvarande kvartal föregående år. Detta kompenseras till viss del av ett betydligt bättre finansnetto.

Utifrån vårt förtydligade uppdrag, som medger byggande av studentbostäder, kan vi nu ta ett helhetsansvar för utvecklingen av våra campusområden. Det gör vi genom att skapa ytterligare bostäder utöver de 7 000 som byggs av andra aktörer i anslut-

ning till campus, där vi har sålt eller arrenderat ut mark. Planeringen för att vi i egen regi ska bygga 400 studentbostäder på KTH i Stockholm pågår och vi för också diskussioner med Karolinska Institutet om byggande av student- och forskarbostäder på Campus Solna.

Bostadsbristen är ett stort generellt problem som kräver många aktörers insatser för att lösas. Om vi kan bidra till en liten del så att studenter i framtiden inte behöver välja bort utbildningar på grund av bostadsbrist, är det av stort värde för lärosätena.

Att rekrytera framtidens medarbetare är en av våra viktigaste frågor. Därför är det roligt att se att både vi och andra fastighetsbolag börjar ta plats på listorna över attraktiva arbetsgivare. För andra året i rad utsågs vi som "raket" i Företagsbarometern, en positiv signal för framtiden!

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2015 apr-juni	2014 apr-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 12 månader juli 2014- juni 2015	2014 Helår	2013 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 389	1 373	2 742	2 745	5 492	5 495	5 359
Driftöverskott, Mkr	973	911	1 875	1 859	3 733	3 717	3 506
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	575	1 209	1 116	1 230	3 415	3 529	232
Resultat före skatt, Mkr	1 669	1 889	2 880	2 542	6 599	6 261	3 275
Vakansgrad, hyra, %	1,1	0,9	1,1	0,9	1,3	1,2	0,9
Vakansgrad, area, %	3,7	2,2	3,7	2,2	3,4	3,6	2,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	63 809	59 730	63 809	59 730	63 809	61 437	57 557
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 870	5 828	4 870	5 828	4 870	5 407	4 491
Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,6	6,9	6,8
Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,0	6,2	6,2
Driftöverskott kr/kvm	—	—	—	—	1 168	1 160	1 089
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	—	—	7,0	7,3	7,2
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	—	—	16,0	15,5	8,8
Soliditet, %	47,7	45,5	47,7	45,5	47,7	48,0	46,8
Räntetäckningsgrad, % *	861	640	746	658	717	671	647
Självfinansieringsgrad, %	151	584	152	95	549	278	124
Belåningsgrad, %	31,2	34,7	31,2	34,7	31,2	30,7	33,5

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Andra kvartalet

Hysesintäkterna under årets andra kvartal uppgår till 1 389 Mkr (1 373). Ökningen är främst en följd av driftsättningar i region Uppsala, men reduceras med effekter från avyttrade fastigheter under 2014. Driftkostnaderna har minskat något och uppgår till 180 Mkr (184). Även underhållskostnaderna har minskat med 12 Mkr till 148 Mkr.

Fastighetsadministrationen har minskat med 23 Mkr, vilket främst är hänförligt till en kostnad av engångskaraktär som belastade andra kvartalet 2014.

Driftöverskottet har ökat med 62 Mkr till 973 Mkr.

Värdeförändringarna i fastigheter uppgår till 575 Mkr (1 209). Finansnettot har förbättrats med 348 Mkr till 128 Mkr beroende på positiva värdeförändringar i finansiella derivatinstrument och lägre kostnadsränta. Andra kvartalets resultat före skatt uppgår till 1 669 Mkr (1 889).

Första halvåret

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 742 Mkr (2 745). Driftsättningar, främst i region Uppsala, ökar intäkterna med 131 Mkr och hyresbortfallet till följd av de fastigheter som avyttrades 2014 uppgår till

94 Mkr. Intäkterna från våra ränteanknutna kontrakt minskar med 29 Mkr. Hysesintäkten per kvadratmeter har ökat något jämfört med samma period föregående år.

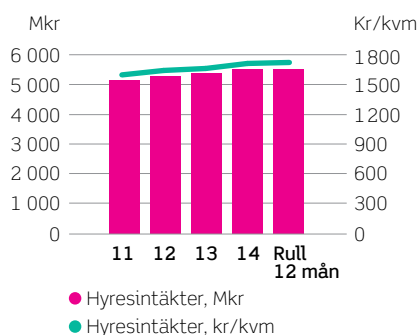
Uthyrnings- och vakansgrad

Fastighetsbeståndet uppgick per 2015-06-30 till 3,2 miljoner kvm (3,2) uthyrningsbar area. 118 000 kvm (70 000) av arean var vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,7 procent (2,2). Jämfört med årsskiftet är vakansgraden i allt väsentligt oförändrad. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 29,6 Mkr (26,6) eller endast 1,1 procent (0,9). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna utanför Uppsala och uppgår sammanlagt till 61 800 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum (KC) nästan tomställts efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen för KC uppgår till 28 500 kvm.

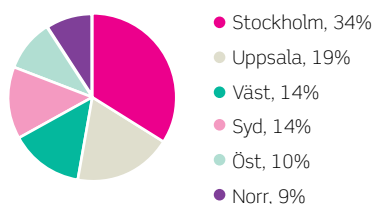
Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (6,0 vid årsskiftet). För de komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och

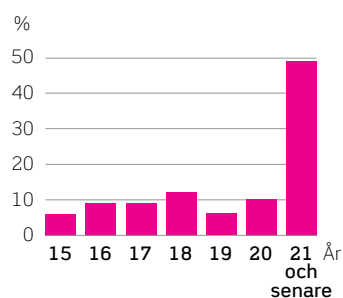
HYSESINTÄKTER



HYSESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



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 delårsperioden uppgick till 411 Mkr (432) vilket motsvarar 246 kr/kvm (265) beräknat på rullande 12 månader. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 284 Mkr (306) och motsvarar 171 kr/kvm (187). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader tack vare vårt systematiska energiarbete men också av något lägre energipriser.

Underhållskostnaderna uppgick till 245 Mkr (257). Kostnaden uppgår till 191 kr/kvm (201) beräknat på rullande 12 månader. Hyresgäst Anpassningar ökar något, medan underhåll minskar med 15 Mkr. Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla standarden i vårt fastighetsbestånd.

Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för delårsperioden till 206 Mkr (183). 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. Under motsvarande period 2014 belastades fastighetsadministrationen med kostnader av engångskaraktär uppgående till cirka 20 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Delårsperiodens värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 1 116 Mkr (1 230) och är till stor del en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

FASTIGHETSMARKNADEN

Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt positiv med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser. Det låga ränteläget i kombination med bristen på alternativa placeringar har lett till en hög transaktionsvolym även under andra kvartalet.

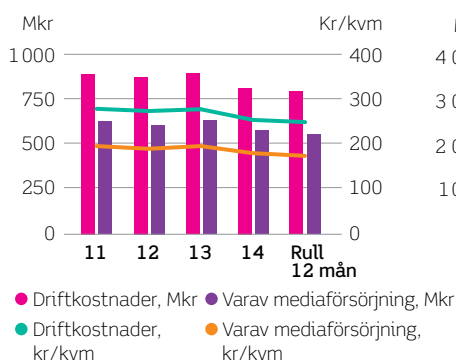
Svenska aktörer dominerar fortfarande på köparsidan men andelen utländska köpare har ökat sedan föregående kvartal. Handelsfastigheter är den typ av fastigheter som dominerar transaktionerna och främst storstadsregionerna attraherar kapital. Dock syns ett ökat intresse även utanför storstadsregionerna vilket tyder på att investerare är villiga att ta mer risk. Tillgången på kapital är fortsatt god och fastighetsbolagen, i synnerhet större etablerade bolag, utnyttjar möjligheter att ta in kapital via finansieringsformer som nyemissioner och obligationer.

Under senare år har intresset för samhällsfastigheter ökat även hos privata aktörer vilka attraheras av stabila hyresgäster och långa kontrakt. Antalet försäljningar av samhällsfastigheter är fortsatt relativt få men de transaktioner som sker är ofta bety-

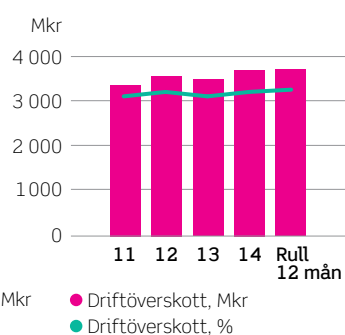
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, i mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	2015-06-30 Koncern	2014-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	7 889	7 454	4 933	12 459	24 537	4 165	61 437	57 557
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	133	63	9	152	873	54	1 284	2 904
+ Förvärv	—	—	—	—	—	—	—	100
+ Aktiverade ränteutgifter	13	2	—	35	20	—	70	134
- Försäljningar	—	—	—	—	-18	—	-18	-2 752
+/- Värdeförändring, orealiserad	225	144	49	-132	704	46	1 036	3 494
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	5	97	39	88	421	24	674	3 070
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-10	28	15	-64	80	—	49	-172
Varav aktiverade ränteutgifter	-13	-2	—	-35	-20	—	-70	-134
Varav övrig värdeförändring	243	21	-5	-121	223	22	383	730
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	8 260	7 663	4 991	12 514	26 116	4 265	63 809	61 437

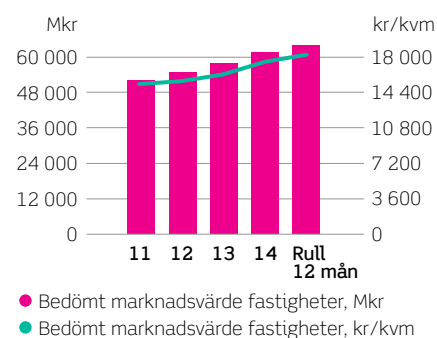
DRIFTKOSTNADER



DRIFTÖVERSKOTT



MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



KTH campusplan vinner internationellt hållbarhetspris

Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm har tilldelats det prestigefulla priset Sustainable Campus Excellence Award för sin nya hållbara campusplan. "Campusplanen visar hur vi på KTH samarbetar med vår fastighetsägare Akademiska Hus för att utforma strategiska verktyg för utveckling av ett hållbart campus, samtidigt som vi integrerar hållbarhet i utbildning och forskning", säger Göran Finnveden, vicerektor för hållbar utveckling och professor i miljöstrategisk analys vid KTH.



dande avseende investeringsvolym och fastigheterna har inte sällan en väsentlig samhällsfunktion på den lokala marknaden.

Akademiska Hus geografiskt breda portfölj erbjuder mot denna bakgrund en god riskspridning som gynnas av utvecklingen inom starka regionala marknader, som universitets- och högskolorerna. En hög andel specialanpassade lokaler innebär en ökad risk, i synnerhet på mindre orter där antalet möjliga 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 uppgick till 63 809 Mkr jämfört med 61 437 Mkr vid årsskiftet och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företags samtliga fastigheter. I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 870 Mkr (5 407). Värderingsmetoden som används, finns utförligt beskriven i Årsredovisningen 2014. Marknadsvärdet exklusive värdet av pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver uppgår per kvadratmeter till 18 172 kr (17 471). Förändringen i fastighetsbeståndet under året är positiv med 2 372 Mkr vilket motsvarar en ökning med 3,9 procent av marknadsvärdet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,9 procent (6,0) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,0 procent (8,1) efter justering för stämpelskatt. Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under andra kvartalet sänkts ytterligare med mellan 0,05 och 0,15 procentenheter till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva realiserade värdeförändringen hänförligt till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under andra kvartalet uppgått till 278 Mkr och till 674 Mkr för halvåret.

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 en procent och bedöms ligga kvar på den nivån under de närmaste åren.

Akademiska Hus låter varje år verifiera direktavkastningskrav, kalkylränta och övriga värderingsförutsättningar med två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ.

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 3 200 till 6 400 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 20 900 Mkr varav 4 900 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 3 700 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 där nybyggnation av Biomedicum i Solna och Alban i Stockholm är de största. I region Uppsala har Veterinär- och husdjursvetenskapligt centrum samt Ulls hus driftsatts under året. Investeringarna för dessa uppgick till cirka 2 200 Mkr. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2014.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2015-06-30	2014-12-31
Beslutade projekt	11 400	11 800
varav redan investerat i pågående projekt	-4 900	-5 400
KVAR ATT INVESTERA I BESLUTADE PROJEKT	6 500	6 400
Planerade projekt	9 500	9 200
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	16 000	15 600
Idéprojekt	3 700	4 200
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	19 700	19 800

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under första halvåret till 1 266 Mkr (886). Under andra kvartalet avyttrades mark i region Öst och i region Stockholm. Försäljningssumman uppgick till 55 Mkr. För campus Konradsberg i Stockholm har under första kvartalet erhållits en tilläggsköpeskilling uppgående till 16 Mkr avseende försäljningen under 2014.

FINANSIERING

Under andra kvartalet har den långa perioden av fallande räntor och en positiv börstrend brutits och förbytts i en kraftfull, oväntad och delvis svårförklarad ränteuppgång samt en ökad riskaversion. De korta räntorna är fortfarande förankrade i centralbankernas fortsatt låga eller till och med negativa räntor. Marknadsräntorna på längre löptider har däremot vänt upp kraftigt. Räntan på en 10-årig svensk statsobligation var som lägst 0,25 procent i mitten av april för att i slutet av juni vara 1,00 procent. Avkastningskurvorna har därmed blivit betydligt brantare. Situationen i Grekland har ytterligare bidragit till en politisk oro i närområdet. I USA har den ekonomiska utvecklingen varit betydligt starkare än under första kvartalet och förväntningarna om en räntehöjning i höst har stärkts. Den betydande osäkerheten i marknaden har bidragit till en högre volatilitet, en försämrad likviditet, stigande kreditspreadar och sämre möjligheter att genomföra riskavtäckningar. Riksbanken beslöt i början av juli att sänka reporäntan ytterligare till -0,35 procent och aviserade samtidigt ytterligare obligationsköp under året.

Akademiska Hus har noterat fortsatt stabila förhållanden i den viktiga ECP-marknaden. Under andra kvartalet har även obligationsemissioner om sammanlagt 1 500 Mkr genomförts (se nedanstående tabell).

200 Mkr	Fast ränta	30 år
500 Mkr	Realränta	10 år
500 Mkr	Rörlig ränta	2,5 år
300 Mkr	Fast ränta	3 år

Räntebindningen har successivt förlängts och var vid slutet av perioden 4,8 år i grundportföljen. Räntederivat utgör även fortsättningsvis ett viktigt medel för att vidmakthålla räntebindningen. De kraftigt stigande långa räntorna har resulterat i värdeökningar i räntederivatportföljen.

Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår i tabell överst till höger.

NETTOLÅNESKULD

	MSEK	Räntebindning, år, juni 2015	Räntebindning, år, dec 2014	Kapitalbindning, år, juni 2015	Kapitalbindning, år, dec 2014
Lång portfölj	3 355	25,4	25,6	25,3	25,6
Grundportfölj	14 800	4,8	3,4	1,8	1,6
Realränteportfölj	500	9,9	0	9,9	0
Total portfölj		8,0	7,1	5,9	5,8

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -96 Mkr (-526) under första halvåret varav 66 Mkr (-324) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. 123 Mkr (-256) av värdeförändringen är realiserad och -57 Mkr realiserad (-68). Värdeförändringarna är en effekt av stigande marknadsräntor. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 1,5 procent (5,6) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en förändring av kostnadsräntan med -0,65 procentenheter (3,1). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 1 047 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 19 918 Mkr. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 746 procent (658).

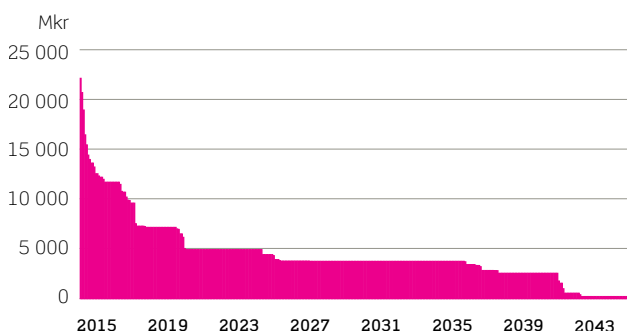
FINANSNETTETS SAMMANSÄTTNING, MKR

	2015-01-01-2015-06-30	2014-01-01-2014-06-30	2014-01-01-2014-12-31	
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar		-162	-211	-423
Räntenetto derivat		-57	-41	-89
Värdeförändring fristående finansiella derivat				
- realiserade		64	-232	-364
- realiserade		-57	-68	-165
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar		59	-24	-19
Övriga räntekostnader		-13	-11	-13
Aktiverade ränteutgifter projekt		70	61	134
REDOVISAT FINANSNETTO	-96	-526	-939	

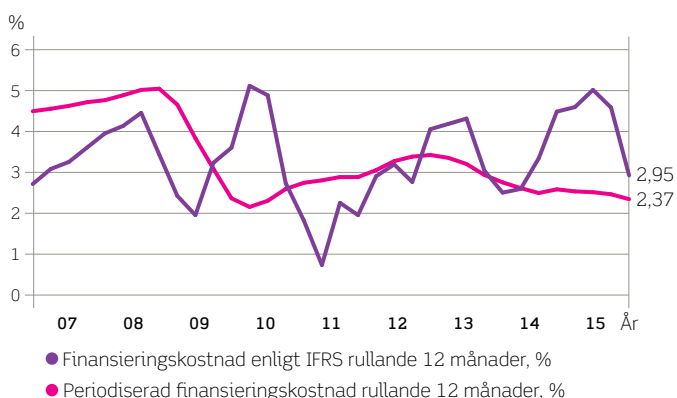
FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2015-01-01-2015-06-30	2014-01-01-2014-06-30	2014-01-01-2014-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	1,59	2,11	2,01
Räntenetto ränteswappar, %	0,56	0,39	0,42
FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,15	2,50	2,43
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,65	3,08	2,61
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	1,50	5,58	5,04

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



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 realiserade. 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.

RISKHANTERING

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

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

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

Avseende värdeförändringar innebär redovisning enligt IFRS att fastigheterna tas upp till verkligt värde i balansräkningen och att värdeförändringar påverkar resultaträkningen. Fastigheternas värde bestäms dels av generella marknadsfaktorer såsom riskpre-

mier samt utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och dels av specifika förhållanden i fastigheterna.

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 11 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,9 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 3,7 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- och driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till cirka 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool och regleras genom bolagets riktlinje för elhandel. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatför-sämring 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:

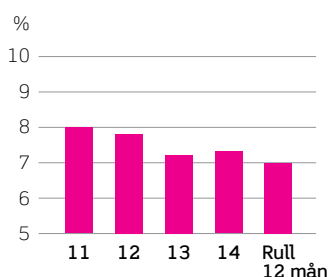
- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 15).
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Koncernen har idag en soliditet på 47,7 procent. För att möjliggöra en anpassning till soliditetsmålet beslutade årsstämman i april 2015 att tillskapa ytterligare fritt eget kapital i moderbolaget om 5 000 Mkr.

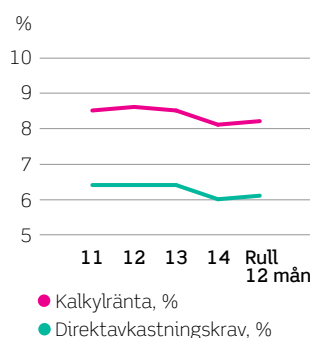
HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

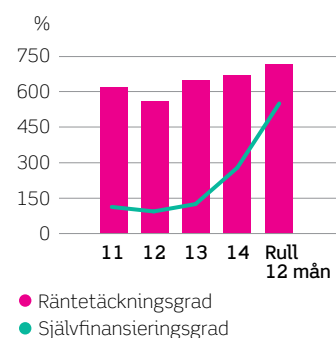
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL, %



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 2015

KONCERNENS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR

	2015 april-juni	2014 april-juni*	2015 jan-juni	2014 jan-juni*	Rullande 12 månader juli 2014- juni 2015*	2014 Helår
Hysesintäkter	1 389	1 373	2 742	2 745	5 492	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	42	42	93	93	186	186
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 431	1 415	2 835	2 838	5 678	5 681
Driftkostnader	-180	-184	-411	-432	-787	-808
Underhållskostnader	-148	-160	-245	-257	-609	-621
Fastighetsadministration	-89	-112	-206	-183	-349	-326
Övriga förvaltningskostnader	-41	-48	-98	-107	-200	-209
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-458	-504	-960	-979	-1 945	-1 964
DRIFTÖVERSKOTT	973	911	1 875	1 859	3 733	3 717
Centrala administrationskostnader	-7	-11	-15	-21	-40	-46
Värdförändringar fastigheter	575	1 209	1 116	1 230	3 415	3 529
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 541	2 109	2 976	3 068	7 108	7 200
Finansiellt netto	128	-220	-96	-526	-509	-939
RESULTAT FÖRE SKATT	1 669	1 889	2 880	2 542	6 599	6 261
Skatt	-367	-401	-634	-547	-1 133	-1 046
PERIODENS RESULTAT	1 302	1 488	2 246	1 995	5 466	5 215
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 302	1 488	2 246	1 995	5 466	5 215
RESULTAT PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	610	697	1 052	934	2 560	2 443
Resultat per aktie efter utspädning, kr	610	697	1 052	934	2 560	2 443
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

	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 12 månader juli 2014- juni 2015	2014 Helår
Periodens resultat	1 302	1 488	2 246	1 995	5 466	5 215
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	-2	28	-3	31	36	70
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	-7	—	-7	—	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	2	2	—	-35	-37
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-63	-63
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	14	14
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1	23	-1	24	-48	-23
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 301	1 511	2 245	2 019	5 418	5 192
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 301	1 511	2 245	2 019	5 418	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 | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 2015

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	63 809	59 730	61 437
Inventarier och installationer	16	16	13
Summa materiella anläggningstillgångar	63 825	59 746	61 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 809	1 195	1 478
Andra långfristiga fordringar	308	401	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 117	1 596	1 949
Summa anläggningstillgångar	65 942	61 342	63 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	532	608	807
Övriga kortfristiga fordringar	1 053	1 145	955
Summa kortfristiga fordringar	1 585	1 753	1 762
Likvida medel	4 171	3 472	4 558
Summa likvida medel	4 171	3 472	4 558
Summa omsättningstillgångar	5 756	5 225	6 320
SUMMA TILLGÅNGAR	71 698	66 567	69 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	34 232	30 259	33 432
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	13 124	16 143	13 032
Derivatinstrument	591	454	735
Uppskjuten skatt	8 174	7 413	7 753
Övriga långfristiga skulder	467	349	419
Summa långfristiga skulder	22 356	24 359	21 939
Kortfristiga skulder			
Lån	10 766	8 014	10 092
Derivatinstrument	166	81	109
Övriga kortfristiga skulder	4 178	3 854	4 147
Summa kortfristiga skulder	15 110	11 949	14 348
Summa skulder	37 466	36 308	36 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	71 698	66 567	69 719
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	469	205	350
Eventualförpliktelser	4	4	4

KONCERNENS EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYSER
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 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
EGET KAPITAL 2014-01-01	2 135	2 135	-45	72	25 317	29 614
Utdelning	—	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet	-1 000	—	—	—	1 000	—
Fondemission	1 000	—	—	—	-1 000	—
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
Summa totalresultat, juli-dec 2014	—	—	2	-49	3 220	3 173
EGET KAPITAL 2014-12-31	2 135	2 135	-19	23	29 158	33 432
Utdelning	—	—	—	—	-1 445	-1 445
Minskning av aktiekapitalet ¹⁾	-5 000	—	—	—	5 000	—
Fondemission ¹⁾	5 000	—	—	—	-5 000	—
Summa totalresultat, jan-juni 2015	—	—	-1	—	2 246	2 245
EGET KAPITAL 2015-06-30	2 135	2 135	-20	23	29 959	34 232

1) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderbolagets 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 jan-juni	2014 jan-juni	2014 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	2 880	2 542	6 261
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-756	-1 209	-3 222
Betald skatt	-185	-488	-633
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 939	845	2 406
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-109	—	187
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	71	289	568
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 901	1 134	3 161
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 284	-1 685	-3 004
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	82	803	2 797
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-6	—	-3
Ökning av långfristiga fordringar	—	—	-229
Minskning av långfristiga fordringar	33	14	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 175	-868	-439
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	332	1 891	521
Utbetald utdelning	-1 445	-1 374	-1 374
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 113	517	-853
PERIODENS KASSAFLÖDE	-387	783	1 869
Likvida medel vid årets ingång	4 558	2 689	2 689
Likvida medel vid periodens slut	4 171	3 472	4 558

INFORMATION OM SEGMENTEN
AKADEMISKA HUS | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 2015

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN
2015-01-01-2015-06-30, MKR

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	398	401	278	534	974	250	2 835	—	2 835
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-131	-123	-77	-142	-298	-97	-868	-92	-960
DRIFTÖVERSKOTT	267	278	201	392	676	153	1 967	-92	1 875
Centrala administrationskostnader									-15
Värdförändringar fastigheter									1 116
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									2 976
Resultat från finansiella poster (netto)									-96
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									2 880

I summa tillgångar ingår:

Förvaltningsfastigheter	8 260	7 664	4 991	12 513	26 116	4 265	63 809	—	63 809
varav investerat under perioden	133	63	9	152	873	54	1 284	—	1 284

INFORMATION OM SEGMENTEN
2014-01-01-2014-06-30, MKR

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	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	-93	-979
DRIFTÖVERSKOTT	232	280	198	365	724	152	1 951	-92	1 859
Centrala administrationskostnader									-21
Värdförändringar fastigheter									1 230
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 investerat under perioden	287	70	4	381	884	59	1 685	—	1 685

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
DRIFTÖVERSKOTT	475	533	394	747	1 425	293	3 867	-150	3 717
Centrala administrationskostnader									-46
Värdförändringar fastigheter									3 529
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									7 200
Resultat från finansiella poster (netto)									-939
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 261

I summa tillgångar ingår:

Förvaltningsfastigheter	7 889	7 454	4 933	12 459	24 537	4 165	61 437	—	61 437
varav investerat under året	597	161	12	591	1 570	73	3 004	—	3 004

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

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 2015

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR**

	2015 apr-juni	2014 apr-juni*	2015 jan-juni	2014 jan-juni*	2014 helår
Hysesintäkter	1 389	1 373	2 742	2 745	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	80	341	175	404	1 732
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 469	1 714	2 917	3 149	7 227
Driftkostnader	-180	-185	-410	-433	-808
Underhållskostnader	-148	-162	-245	-259	-625
Fastighetsadministration	-85	-107	-195	-178	-313
Övriga förvaltningskostnader	-41	-76	-99	-135	-215
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-454	-530	-949	-1 005	-1 961
DRIFTÖVERSKOTT	1 015	1 184	1 968	2 144	5 266
Centrala administrationskostnader	-7	-11	-15	-21	-46
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-406	-310	-735	-622	-1 176
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	602	863	1 218	1 501	4 044
Finansiellt netto	92	-254	-166	-587	-1 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	694	609	1 052	914	2 971
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-243
RESULTAT FÖRE SKATT	694	609	1 052	914	2 728
Skatt	-153	-61	-232	-128	-270
PERIODENS RESULTAT	541	548	820	786	2 458

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

	2015 apr-juni	2014 apr-juni*	2015 jan-juni	2014 jan-juni*	2014 helår
Periodens resultat	541	548	820	786	2 458
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	-2	28	-3	31	69
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	-7	—	-7	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	2	2	—	-37
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-1	23	-1	24	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	540	571	819	810	2 483
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr	253	267	384	379	1 163
Resultat per aktie efter utspädning, kr	253	267	384	379	1 163
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	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 | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 2015

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 551	32 564	32 605
Inventarier och installationer	16	16	13
Summa materiella anläggningstillgångar	39 567	32 580	32 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 809	1 195	1 478
Övriga långfristiga fordringar	308	401	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 118	1 597	1 950
Summa anläggningstillgångar	41 685	34 177	34 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	532	608	807
Andra kortfristiga fordringar	1 053	1 147	955
Summa kortfristiga fordringar	1 585	1 755	1 762
Likvida medel	4 171	3 472	4 558
Summa likvida medel	4 171	3 472	4 558
Summa omsättningstillgångar	5 756	5 227	6 320
SUMMA TILLGÅNGAR	47 441	39 404	40 888
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12 541	6 494	8 167
Obeskattade reserver	3 693	3 450	3 693
Långfristiga skulder			
Lån	13 124	16 143	13 032
Derivatinstrument	591	454	735
Uppskjuten skatt	2 057	632	627
Övriga långfristiga skulder	321	280	283
Summa långfristiga skulder	16 093	17 509	14 677
Kortfristiga skulder			
Lån	10 766	8 014	10 092
Derivatinstrument	166	81	109
Övriga kortfristiga skulder	4 182	3 856	4 150
Summa kortfristiga skulder	15 114	11 951	14 351
Summa skulder	31 207	29 460	29 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 441	39 404	40 888
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	469	205	350
Eventualförpliktelser	4	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	
EGET KAPITAL 2014-01-01	2 135	2 135	-45	1 833	6 058
Utdelning	—	—	—	-1 374	-1 374
Minskning av aktiekapitalet	-1 000	—	—	1 000	0
Fondemission	1 000	—	—	—	1 000
Summa totalresultat, jan-juni 2014	—	—	24	786	810
EGET KAPITAL 2014-06-30	2 135	2 135	-21	2 245	6 494
Summa totalresultat, juli-dec 2014	—	—	2	1 672	1 673
EGET KAPITAL 2014-12-31	2 135	2 135	-19	3 917	8 167
Utdelning	—	—	—	-1 445	-1 445
Minskning av aktiekapitalet ¹⁾	-5 000	—	—	5 000	0
Fondemission ¹⁾	5 000	—	—	—	5 000
Summa totalresultat, jan-juni 2015	—	—	-1	820	819
EGET KAPITAL 2015-06-30	2 135	2 135	-20	8 292	12 541

1) Årsstämman fattade den 28 april 2015 beslut om att minska moderbolagets 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER

AKADEMISKA HUS | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 JUNI 2015

MODERFÖRETAGET

Akademiska Hus AB är moderföretag i Akademiska Huskoncernen, 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 under perioden uppgick till 2 917 Mkr (3 149). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 218 Mkr (1 501) och det finansiella nettot -166 Mkr (-587). Resultat efter finansiella poster blev 1 052 Mkr (914).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 6 Mkr (1) och i fastigheter till 1 284 Mkr (1 685).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 12 541 Mkr mot vid årsskiftet 8 167 Mkr. Årsstämman beslutade den 28 april 2015 om en aktieutdelning om 676,81 kronor (643,56) per aktie, totalt 1 445 Mkr (1 374) som har betalats ut under andra kvartalet.

För att möjliggöra en anpassning av koncernens kapitalstruktur till ägarens soliditetsmål, beslutade årsstämman i april 2015 om nedsättningar 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.

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

Några nya eller ändrade IFRS:er som har påverkan på Akademiska Hus redovisning har inte trätt ikraft under 2015.

Denna delårsrapport 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 2015

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

Rörelseresultat 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.

Fastighetsadministration

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

Finansieringskostnad enligt IFRS

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

Hyresintäkter

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant 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 kapitalandelen 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.

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

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Kvartal 3 2015	28 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	Februari 2016
Årsredovisning 2015	Mars 2016



AKADEMISKA HUS