

Delårsrapport

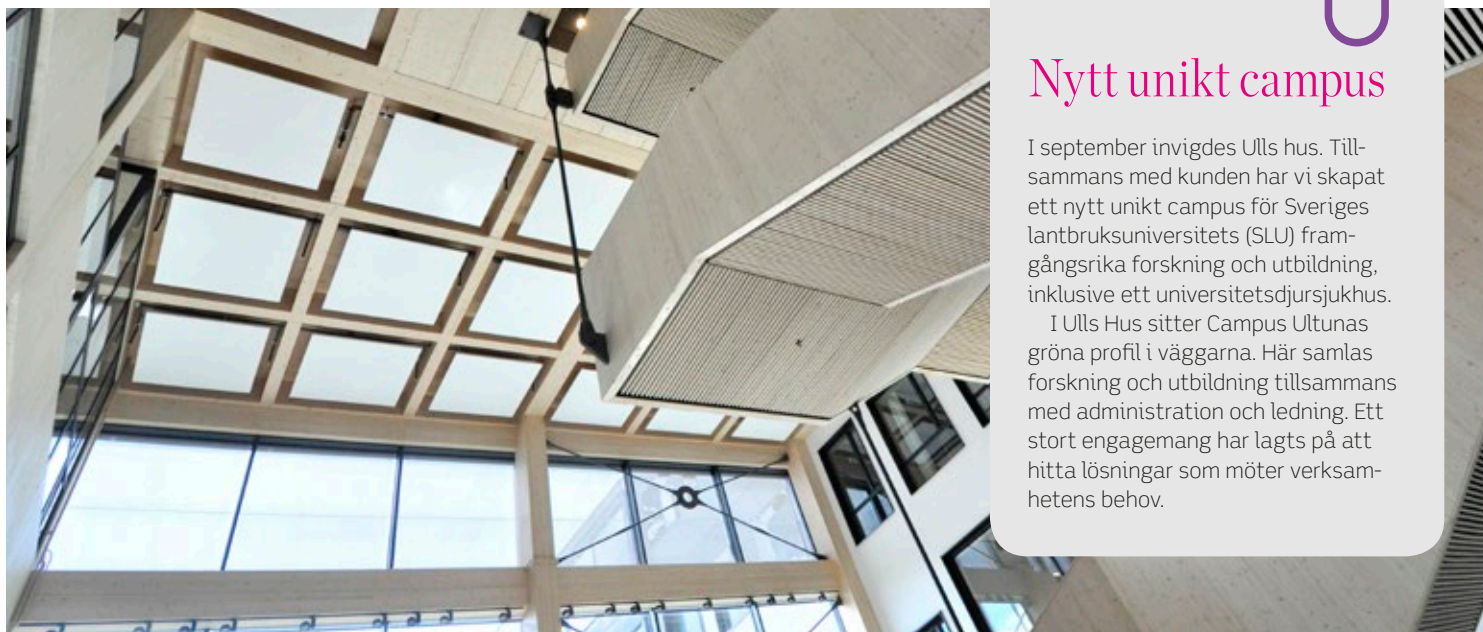
1 januari - 30 september 2015



Nytt unikt campus

I september invigdes Ulls hus. Tillsammans med kunden har vi skapat ett nytt unikt campus för Sveriges lantbruksuniversitetets (SLU) framgångsrika forskning och utbildning, inklusive ett universitetsdjursjukhus.

I Ulls Hus sitter Campus Ultunas gröna profil i väggarna. Här samlas forskning och utbildning tillsammans med administration och ledning. Ett stort engagemang har lagts på att hitta lösningar som möter verksamhetens behov.



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-SEPTEMBER

- Hyresintäkterna uppgick till 4 147 Mkr (4 109). Driftsättningar ökar intäkterna med 181 Mkr medan föregående års avyttringar av fastigheter minskar intäkterna med 134 Mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 2 890 Mkr (2 844). Driftkostnaderna, främst energi- och vattenförsörjning, har minskat med 25 Mkr.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 1 446 Mkr (3 043), varav sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor står för 674 Mkr (2 803).
- Finansnettot uppgick till -362 Mkr (-725). I finansnettot ingår värdeförändringar i finansiella derivatinstrument med -103 Mkr (-416), varav 22 Mkr (-306) är realiserade.
- Resultatet före skatt uppgick till 3 950 Mkr (5 138) och periodens resultat blev 3 081 Mkr (4 065). Minskningen är främst hänförlig till betydligt lägre positiva värdeförändringar i fastigheter.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv uppgick till 1 893 Mkr (2 301).

- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,5 procent (6,7) för rullande tolv månader. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet inte ökar i samma takt.
- Avkastning på operativt kapital uppgick till 6,8 procent (6,9) för rullande tolv månader.

TREDJE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 405 Mkr (1 364). Driftsättningar ökar intäkterna med 50 Mkr medan främst avyttringar av fastigheter medför minskade intäkter om 40 Mkr.
- Driftöverskottet ökade med 25 Mkr till 1 015 Mkr (990) som en följd av ökade hyresintäkter.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 330 Mkr (1 813) motsvarande 0,5 procent (3,0) av värdet på fastigheterna.
- Värdeförändringar i finansiella derivatinstrument uppgick till -169 Mkr (-91).



AKADEMISKA HUS

Campusutveckling och innovationsprojekt stärker Kunskapssverige

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Umeå universitet har fått en ny campusplan, där en viktig målbild är att skapa ett mer levande campus fler timmar av dygnet. Närliggande bostäder, studentlägenheter och service på campus samt en bättre förbindelse med centrala Umeå är några exempel på vad som finns i planen. Campusplanerna är ett av våra viktigaste verktyg för att driva utveckling och visionsarbete tillsammans med våra kunder och andra aktörer. Vi har också haft invigning av ett nytt marklager som kommer att försörja stora delar av Stockholms universitet med värme och kyla. HSB Living Lab, en levande bostads- och forskningsarena för framtidens studentboende har byggstartats och vi har även påbörjat byggnationen av Undervisningshuset på Kungliga Tekniska högskolan, där framtidens lärandemiljöer och utbildningsmetoder ska utvecklas. Det kommer bland annat att ske genom att konstruktion och installationer blir fullt synliga och därmed ett pedagogiskt verktyg för blivande samhällsbyggare. Dessa är några av de satsningar som blir verklighet genom vårt fokus på utveckling, hållbarhet och nära samverkan med våra kunder.

Extra utdelning beslutad

Den 19 oktober höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma. Anledningen var att Akademiska Hus skulle lämna utdelning om 6 500 Mkr utöver de 1 445 Mkr som beslutades på årsstämman i april.

Utdelningen var en åtgärd för att anpassa vår kapitalstruktur till ägarens mål. Enligt ägarens mål för Akademiska Hus ska soliditeten uppgå till mellan 30 och 40 procent, vilket är i nivå med de flesta svenska fastighetsbolag. Den 30 september 2015 uppgick koncernens soliditet till 46,8 procent. Hade den föreslagna utdelningen betalats den 30 september 2015, skulle koncernens soliditet därefter uppgått till 39,3 procent. Den höga solidi-



HSB Living Lab i Göteborg, framtidens studentboende

teten i Akademiska Hus-koncernen är framförallt en följd av stora värdeökningar i vårt fastighetsbestånd, vilket har marknadsvärderats sedan 2005. Värdeutvecklingen i fastighetsbranschen generellt har varit mycket god sedan dess, vilket huvudsakligen förklaras av fallande avkastningskrav på marknaden.

Utdelningen påverkar inte vår hyresättning, finansiella förmåga eller åtaganden i enlighet med uppdraget, att i nära samarbete med våra kunder investera i nya kunskaps- och läromiljöer och tillsammans stärka Sverige som kunskapsnation.

Positiv utveckling i förvaltningen

Fastighetsförvaltningen visar en fortsatt positiv resultatutveckling. Driftöverskottet ökade med 25 Mkr till 1 015 Mkr vilket motsvarar en driftöverskottsgrad om 70 procent. Periodens resultat minskade med 1 235 Mkr till 835 Mkr, främst till följd av

lägre positiva värdeförändringar i fastigheter jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Prövningstillstånd om LOU

I slutet av september fick Akademiska Hus besked att prövningstillstånd meddelats av Högsta förvaltningsdomstolen angående huruvida bolaget ska betraktas som en upphandlande myndighet och därmed omfattas av Lagen om offentlig upphandling. Det innebär att vi kommer att få slutlig klarhet av högsta instans i frågan.

Kunskapssverige fortsätter att växa!

Även resten av året ser ut att bli händelserikt. Bland annat kommer vi att ta det första spadtaget för Albano – där en helt ny stadsdel som knyter ihop Stockholms universitet med KTH kommer att byggas under de närmaste åren. Universitets-huvudstaden Stockholm, liksom hela Kunskapssverige, fortsätter att växa!

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	Rullande 12 månader okt 2014- sept 2015	2014 Helår	2013 Helår
Hysesintäkter, Mkr	1 405	1 364	4 147	4 109	5 533	5 495	5 359
Driftöverskott, Mkr	1 015	990	2 890	2 844	3 763	3 717	3 506
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	330	1 813	1 446	3 043	1 932	3 529	232
Resultat före skatt, Mkr	1 070	2 596	3 950	5 138	5 073	6 261	3 275
Vakansgrad, hyra, %	1,6	1,4	1,2	1,2	1,3	1,2	0,9
Vakansgrad, area, %	4,2	2,7	4,2	2,7	3,8	3,6	2,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	64 758	62 196	64 758	62 196	64 758	61 437	57 557
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 747	6 192	4 747	6 192	4 747	5 407	4 491
Direktavkastning fastigheter, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	6,5	6,9	6,8
Direktavkastning fastigheter, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	—	—	5,9	6,2	6,2
Driftöverskott kr/kvm	—	—	—	—	1 186	1 160	1 089
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	—	—	6,8	7,3	7,2
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	—	—	11,7	15,5	8,8
Soliditet, %	46,8	47,8	46,8	47,8	46,8	48,0	46,8
Räntetäckningsgrad, % *	850	664	779	660	766	671	647
Självfinansieringsgrad, %	123	121	143	106	555	278	124
Belåningsgrad, %	31,0	33,9	31,0	33,9	31,0	30,7	33,5

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Tredje kvartalet 2015

Hysesintäkterna under årets tredje kvartal uppgår till 1 405 Mkr (1 364). Ökningen är främst en följd av driftsättningar i region Uppsala och Syd. Intäkterna reduceras med effekter från avyttrade fastigheter under 2014. Driftkostnaderna har minskat något och uppgår till 157 Mkr (161).

Driftöverskottet har ökat med 25 Mkr till 1 015 Mkr (990).

Värdeförändringarna i fastigheter uppgår till 330 Mkr (1 813). Finansnettot har försämrats med 67 Mkr till -266 Mkr beroende på negativa värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Tredje kvartalets resultat före skatt uppgår till 1 070 Mkr (2 596).

Delårsperioden januari – september 2015

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 4 147 Mkr (4 109). Driftsättningar ökar intäkterna med 181 Mkr och hyresbortfallet till följd av de fastigheter som avyttrades 2014 uppgår till 134 Mkr. Intäkterna från våra räntebankknutna kontrakt i Uppsala minskar med 35 Mkr. Hysesintäkten per kvadratmeter har ökat något jämfört med samma period föregående år, främst till följd av driftsättningar.

Uthyrnings- och vakansgrad

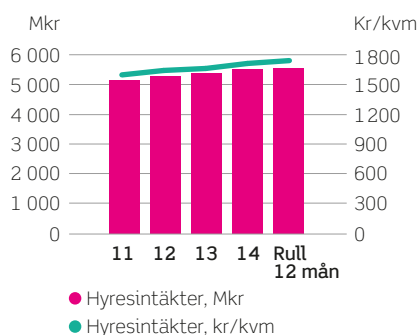
Fastighetsbeståndet uppgick per 2015-09-30 till 3,2 miljoner kvm (3,2) uthyrningsbar area. 135 000 kvm (86 000) av arean var vakant, vilket ger en vakansgrad på 4,2 procent (2,7). Ökningen är främst hänförlig till region Uppsala. Vid årsskiftet uppgick vakansgraden till 3,6 procent. Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 52,6 Mkr (49,5) eller endast 1,2 procent (1,2). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna utanför Uppsala och uppgår till drygt 60 000 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

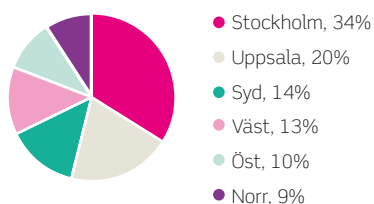
Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (6,0 vid årsskiftet). För de komplexa specialbyggnaderna för laboratorie-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

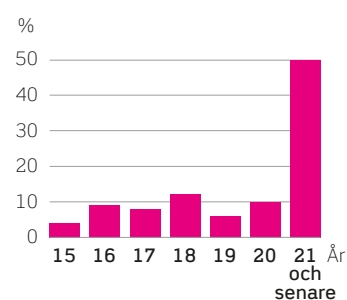
HYSESINTÄKTER



HYSESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



terna 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 568 Mkr (593) vilket motsvarar 247 kr/kvm (261) beräknat på rullande 12 månader. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 376 Mkr (414) och motsvarar 167 kr/kvm (182) beräknat på rullande 12 månader. Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre kostnader tack vare vårt systematiska energiarbete men också av något lägre energipriser.

Underhållskostnaderna uppgick till 422 Mkr (398). Kostnaden uppgår till 203 kr/kvm (188) beräknat på rullande 12 månader. Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla en god standard i vårt fastighetsbestånd.

Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för delårsperioden till 266 Mkr (255). 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 1 446 Mkr (3 043) och är till stor del en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

FASTIGHETSMARKNADEN

Kapitalet på den svenska marknaden har under året fortsatt flöda till fastighetsmarknaden. Det fortsatt låga ränteläget, god tillgång till finansiering och avsaknad av högavkastande alternativ har i kombination med en god hyresutveckling lett till höga transaktionsvolymerna. Till och med utgången av tredje kvartalet uppgick transaktionsvolymerna till cirka 91 miljarder kronor vilket är att jämföra med cirka 84 miljarder kronor samma period föregående år. Den stora efterfrågan fortsätter att pressa priser uppåt och gör investerare alltmer villiga att investera i mer sekundära orter och lägen.

På köparsidan dominerar fortfarande svenska aktörer som står för merparten av det investerade kapitalet. Pensionsfonder och andra institutioner som historiskt haft en låg exponering mot fastigheter har blivit viktiga spelare som allokerar mer och mer kapital till fastighetsmarknaden.

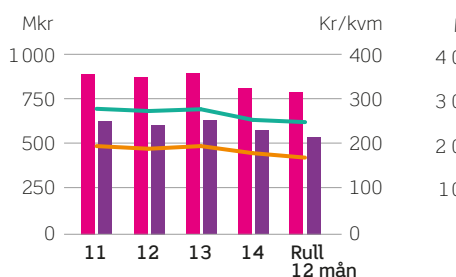
Intresset är stort för moderna kontorslokaler med effektivt lokalutnyttjande, men även samhällsfastigheter utgör attraktiva objekt. Samhällsfastigheter karaktäriseras av stabil avkastning i förhållande till risk, med långa hyresavtal och statliga och kommunala hyresgäster vilket intresserar såväl institutioner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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

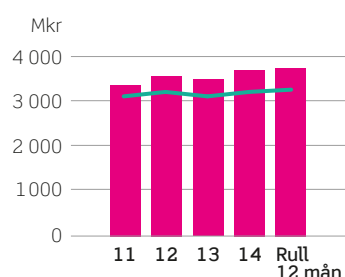
Förändring av fastighetsbeståndet, i mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	2015-09-30 Koncern	2014-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	7 889	7 454	4 933	12 459	24 537	4 165	61 437	57 557
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	183	90	17	206	1 314	81	1 891	2 904
+ Förvärv	—	—	—	2	—	—	2	100
+ Aktiverade ränteutgifter	13	2	—	32	32	1	80	134
- Försäljningar	—	—	—	—	-18	—	-18	-2 752
+/- Värdeförändring, orealiserad	182	171	-15	-83	1 059	52	1 366	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)	-11	20	-35	-9	101	—	66	-172
Varav aktiverade ränteutgifter	-13	-2	—	-32	-32	-1	-80	-134
Varav övrig värdeförändring	201	56	-19	-130	569	29	706	730
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	8 267	7 717	4 935	12 616	26 924	4 299	64 758	61 437

DRIFTKOSTNADER



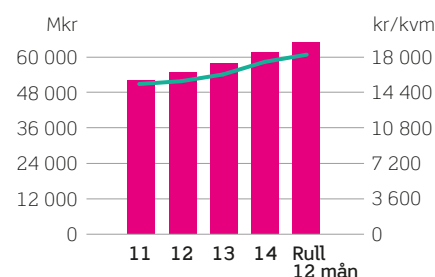
● Driftkostnader, Mkr ● Varav mediaförsörjning, Mkr
● Driftkostnader, kr/kvm ● Varav mediaförsörjning, kr/kvm

DRIFTÖVERSKOTT



● Driftöverskott, Mkr ● Driftöverskott, %

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



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

Nytt Undervisningshus för pedagogiskt lärande

Undervisningshuset på Kungliga Tekniska högskolan (KTH). Här ska framtidens lärandemiljöer och utbildningsmetoder utvecklas, bland annat genom att konstruktion och installationer blir fullt synliga och därmed ett pedagogiskt verktyg för blivande samhällsbyggare.

”Den här nya byggnaden kommunicerar tydligt vad KTH är och står för. Den visar att vi är ett nyskapande universitet med teknik och människa i fokus på en och samma gång”, säger Peter Gudmundson, rektor vid KTH.



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 64 758 Mkr jämfört med 61 437 Mkr vid årsskiftet och har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar koncernens samtliga fastigheter. I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 747 Mkr (5 407). Värderingsmetoden som används, finns utförligt beskriven i Årsredovisningen 2014. Marknadsvärdet exklusive värdet av pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver uppgår per kvadratmeter till 18 471 kr (17 471). Förändringen i fastighetsbeståndet under året är positiv med 3 321 Mkr (4 639) vilket motsvarar en ökning med 5,4 procent (8,1) av marknadsvärdet.

I Akademiska Hus interna fastighetsvärdering speglas de stigande priserna på marknaden av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Sedan årsskiftet har det genomsnittliga direktavkastningskravet samt den genomsnittliga kalkylräntan justerats ned med 0,1 procentenhet vardera och uppgår nu till 5,9 procent (6,0) respektive 8,0 procent (8,1) efter justering för stämpelskatt. Totalt har den positiva realiserade värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under året uppgått till 674 Mkr (2 803).

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

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

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 3 240 till 6 480 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 18 700 Mkr varav 4 700 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 5 200 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 Albano 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. I region Syd har Niagara driftsatts under tredje kvartalet. Investeringen uppgick till 740 Mkr. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till Årsredovisningen 2014.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2015-09-30	2014-12-31
Beslutade projekt	10 200	11 800
varav redan investerat i pågående projekt	-4 700	-5 400
KVAR ATT INVESTERA I BESLUTADE PROJEKT	5 500	6 400
Planerade projekt	8 500	9 200
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 000	15 600
Idéprojekt	5 200	4 200
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	19 200	19 800

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under delårsperioden till 1 875 Mkr (1 502). Hittills i år har mark avyttrats i region Öst och i region Stockholm. Försäljningssummorna uppgick till 55 Mkr. Vid förra kvartalsskiftet ingicks avtal om avyttring av markområden i Ultuna. Köparen beräknas tillträda dessa under 2016 och 2017. För campus Konradsberg i Stockholm har under första kvartalet erhållits en tilläggsköpeskilling uppgående till 16 Mkr avseende försäljningen under 2014.

FINANSIERING

Finansiella marknader har fortsatt att präglas av den extraordnart lätt penningpolitiken där centralbankerna med de tillbuds

stående medlen verkar för att få upp inflationen och inflationsförväntningarna. Även om ett flertal tongivande ekonomier uppvisar goda tillväxttal på 2,5 till 3 procent så har tidsperspektivet för en omläggning av penningpolitiken sträckts ut. Förklaringen är framförallt den senaste tidens tvekan om huruvida tillväxten är hållbar på sikt. Osäkerhet har spridit sig efter den kinesiska devalveringen och riskaversion har satt avtryck i såväl aktiemarknader som kreditmarknader. I kreditmarknaderna noteras högre riskpremier och försämrade likviditet.

Akademiska Hus har vidmakthållit sedvanliga aktiviteter i finansieringsmarknaden. Under loppet av 2015 refinansieras obligationslån om sammanlagt 4 100 Mkr och frekventa emissioner sker på ECP-programmet. Under det tredje kvartalet genomfördes en obligationsemission på 1 000 Mkr, utöver den mer kortfristiga finansieringen. För att säkerställa god betalningsberedskap inför höstens utdelning har placeringarna i likvida tillgångar och banktillgodohavanden ökat under perioden med cirka 1 400 Mkr. Eftersom likviditeten har lånefinansierats har soliditeteten som en följd därav, allt annat lika, minskat med 0,9 procentenheter under perioden.

Efter det att informationen om efterutdelningen publicerades den 25 september bekräftade Standard & Poor's den 14 oktober Akademiska Hus rating på AA/A-1+ med "stable outlook".

Förhållandena i den internationella kreditmarknaden har fortsatt att vara osäkra med generellt stigande riskpremier. En viktig förklaring är de extraordinära förhållandena med negativa räntor. Akademiska Hus har haft förmånen att kunna genomföra fyra obligationsemissioner om sammanlagt cirka 4 000 Mkr, varav cirka 2 200 Mkr (250 MCHF) i den schweiziska marknaden, under oktober månad trots det försämrade stämningläget i marknaden. Sammanlagt till dags dato 2015 har cirka 7 000 Mkr emitterats.

OBLIGATIONSEMISSIONER AUGUSTI-OCTOBER 2015

1 000 Mkr	Rörlig ränta	4 år
600 Mkr	Fast ränta	4 år
220 Mkr	Rörlig ränta	5 år
1 000 Mkr	Fast ränta	5,5 år
250 MCHF (2 165 Mkr)	Rörlig ränta, SEK	10 år

Förlängningen av räntebindningen som genomfördes under andra kvartalet har i stort sett vidmakthållits. Motivet var den förväntade ökningen av skuldportföljen under hösten. Räntederivat utgör även fortsättningsvis ett medel för att hantera räntebindningen.

Nettolåneskuld

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

NETTOLÅNESKULD

	MSEK	Räntebindning, år, sep 2015	Räntebindning, år, dec 2014	Kapitalbindning, år, sep 2015	Kapitalbindning, år, dec 2014
Lång portfölj	3 621	24,9	25,6	24,9	25,6
Grundportfölj	15 910	4,5	3,4	0,8	1,6
Realränteportfölj	500	9,7	0	9,7	0
Total portfölj		8,5	7,1	5,5	5,8

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -362 Mkr (-725) under delårsperioden varav -103 Mkr (-416) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. 22 Mkr (-306) av värdeförändringen är realiserad och -125 Mkr realiserad (-110). Värdeförändringarna är en effekt av sjunkande marknadsräntor. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 2,8 procent (5,0) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,65 procentenheter (2,6). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 1 233 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 20 104 Mkr. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 779 procent (660).

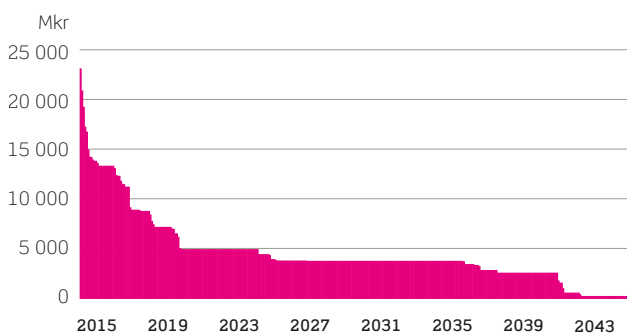
FINANSNETTETS SAMMANSÄTTNING, MKR

	2015-01-01-2015-09-30	2014-01-01-2014-09-30	2014-01-01-2014-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar		-238	-329
Räntenetto derivat		-93	-63
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
- realiserade		53	-282
- realiserade		-125	-110
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar		-31	-24
Övriga räntekostnader		-9	-14
Aktiverade ränteutgifter projekt		81	97
REDOVISAT FINANSNETTO	-362	-725	-939

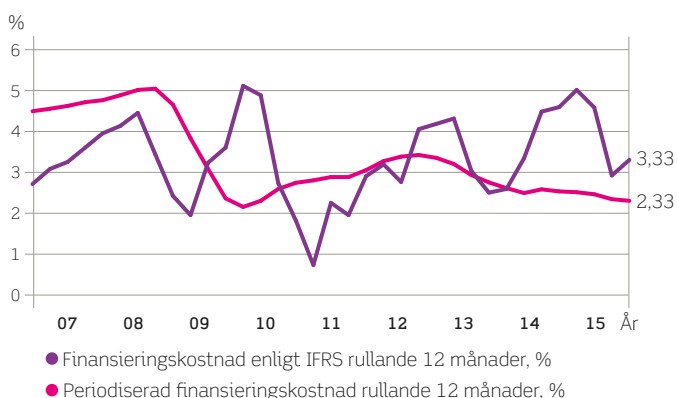
FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2015-01-01-2015-09-30	2014-01-01-2014-09-30	2014-01-01-2014-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	1,52	2,04	2,01
Räntenetto ränteswappar, %	0,59	0,39	0,42
FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,11	2,43	2,43
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,65	2,57	2,61
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,76	5,00	5,04

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE BERÄKNINGAR AV ÅRSEFFEKTIV FINANSIERINGSKOSTNAD



- Finansieringskostnad enligt IFRS rullande 12 månader, %
- Periodiserad finansieringskostnad rullande 12 månader, %

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 räntederivat, 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 realiseras löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i förlängnings syfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med långfristig finansiering, vanligtvis obligationer i utländsk valuta, säkras med 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 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 5,9 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 4,2 procent av arean och 1,2 procent av värde av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

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

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool och regleras genom bolagets riktlinje för elhandel. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsäkring 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 16).
- 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.

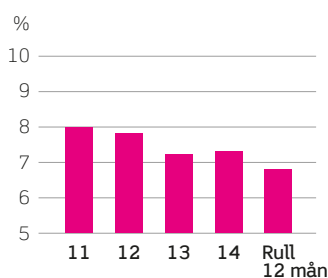
Koncernen har idag en soliditet på 46,8 procent. För att möjliggöra en anpassning till soliditetsmålet beslutade årsstämman i april 2015 att tillskapa ytterligare fritt eget kapital i moderföretaget om 5 000 Mkr.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

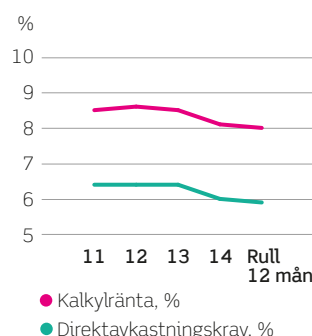
Den 19 oktober höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma. Anledningen var att Akademiska Hus skulle lämna utdelning om 6 500 Mkr utöver de 1 445 Mkr som beslutades på årsstämman i april. Utdelningen var en åtgärd för att anpassa vår kapitalstruktur till ägarens mål. Enligt ägarens mål för Akademiska Hus ska soliditeten uppgå till mellan 30 och 40 procent, vilket är i nivå med de flesta svenska fastighetsbolag.

Efter rapportperiodens utgång har Akademiska Hus genomfört obligationsemissioner om cirka 4 000 Mkr, vilket beskrivs under rubriken Finansiering på sidorna 5–6.

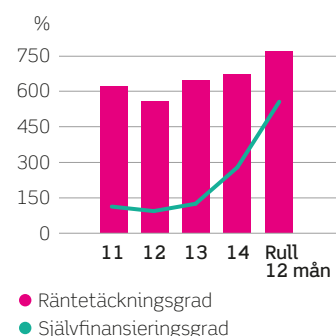
AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL, %



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR

	2015 juli-sept	2014 juli-sept*	2015 jan-sept	2014 jan-sept*	Rullande 12 månader okt 2014- sept 2015	2014 Helår
Hysesintäkter	1 405	1 364	4 147	4 109	5 533	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	50	39	143	132	197	186
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 455	1 403	4 290	4 241	5 730	5 681
Driftkostnader	-157	-161	-568	-593	-783	-808
Underhållskostnader	-177	-141	-422	-398	-645	-621
Fastighetsadministration	-60	-67	-266	-255	-337	-326
Övriga förvaltningskostnader	-46	-44	-144	-151	-202	-209
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-440	-413	-1 400	-1 397	-1 967	-1 964
DRIFTÖVERSKOTT	1 015	990	2 890	2 844	3 763	3 717
Centrala administrationskostnader	-9	-8	-24	-24	-46	-46
Värdförändringar fastigheter	330	1 813	1 446	3 043	1 932	3 529
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 336	2 795	4 312	5 863	5 649	7 200
Finansiellt netto	-266	-199	-362	-725	-576	-939
RESULTAT FÖRE SKATT	1 070	2 596	3 950	5 138	5 073	6 261
Skatt	-235	-526	-869	-1 073	-842	-1 046
PERIODENS RESULTAT	835	2 070	3 081	4 065	4 231	5 215
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	835	2 070	3 081	4 065	4 231	5 215
RESULTAT PER AKTIE						
Resultat per aktie, kr	391	970	1 443	1 904	1 982	2 443
Resultat per aktie efter utspädning, kr	391	970	1 443	1 904	1 982	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 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	Rullande 12 månader okt 2014- sept 2015	2014 Helår
Periodens resultat	835	2 070	3 081	4 065	4 231	5 215
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	-14	14	-17	45	8	70
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	3	-3	3	-10	6	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	—	3	—	-34	-37
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-63	-63
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	14	14
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-10	11	-11	35	-69	-23
PERIODENS TOTALRESULTAT	825	2 081	3 070	4 100	4 162	5 192
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	825	2 081	3 070	4 100	4 162	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 DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2015

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	64 758	62 196	61 437
Inventarier och installationer	16	15	13
Summa materiella anläggningstillgångar	64 774	62 211	61 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 652	1 194	1 478
Andra långfristiga fordringar	308	414	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 960	1 608	1 949
Summa anläggningstillgångar	66 734	63 819	63 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	477	609	807
Övriga kortfristiga fordringar	1 223	1 356	955
Summa kortfristiga fordringar	1 700	1 965	1 762
Likvida medel	6 547	1 886	4 558
Summa likvida medel	6 547	1 886	4 558
Summa omsättningstillgångar	8 247	3 851	6 320
SUMMA TILLGÅNGAR	74 981	67 670	69 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	35 057	32 340	33 432
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	14 457	16 129	13 032
Derivatinstrument	699	566	735
Uppskjuten skatt	8 309	7 822	7 753
Övriga långfristiga skulder	470	353	419
Summa långfristiga skulder	23 935	24 870	21 939
Kortfristiga skulder			
Lån	11 823	6 473	10 092
Derivatinstrument	200	80	109
Övriga kortfristiga skulder	3 966	3 907	4 147
Summa kortfristiga skulder	15 989	10 460	14 348
Summa skulder	39 924	35 330	36 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 981	67 670	69 719
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	520	245	350
Eventualförpliktelser	4	4	4

KONCERNENS EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYSER
AKADEMISKA HUS I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2015

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS
EGET KAPITAL I SAMMANDRAG,
MKR

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
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	0
Fondemission	1 000	—	—	—	-1 000	0
Summa totalresultat, jan-sept 2014	—	—	35	—	4 065	4 100
EGET KAPITAL 2014-09-30	2 135	2 135	-10	72	28 008	32 340
Summa totalresultat, okt-dec 2014	—	—	-9	-49	1 150	1 092
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	0
Fondemission ¹⁾	5 000	—	—	—	-5 000	0
Summa totalresultat, jan-sept 2015	—	—	-11	—	3 081	3 070
EGET KAPITAL 2015-09-30	2 135	2 135	-30	23	30 794	35 057

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-sept	2014 jan-sept	2014 helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	3 950	5 138	6 261
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-976	-2 955	-3 222
Betald skatt	-286	-588	-633
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 688	1 595	2 406
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-275	-233	187
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-143	339	568
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 270	1 701	3 161
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 893	-2 301	-3 004
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	82	803	2 797
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-6	-2	-3
Ökning av långfristiga fordringar	—	—	-229
Minskning av långfristiga fordringar	56	5	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 761	-1 495	-439
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	2 925	365	521
Utbetald utdelning	-1 445	-1 374	-1 374
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 480	-1 009	-853
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 989	-803	1 869
Likvida medel vid årets ingång	4 558	2 689	2 689
Likvida medel vid periodens slut	6 547	1 886	4 558

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

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN
2015-01-01-2015-09-30, MKR

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	601	597	414	831	1 478	369	4 290	—	4 290
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-193	-184	-119	-230	-409	-146	-1 281	-119	-1 400
DRIFTÖVERSKOTT	408	413	295	601	1 069	223	3 009	-119	2 890
Centrala administrationskostnader									-24
Värdoförändringar fastigheter									1 446
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									4 312
Resultat från finansiella poster (netto)									-362
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									3 950
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 267	7 717	4 935	12 616	26 924	4 299	64 758	—	64 758
varav investerat under perioden	183	90	17	208	1 314	81	1 893	—	1 893

INFORMATION OM SEGMENTEN
2014-01-01-2014-09-30, MKR

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet*	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	556	601	414	763	1 508	398	4 240	1	4 241
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-191	-185	-116	-200	-412	-170	-1 274	-123	-1 397
DRIFTÖVERSKOTT	365	416	298	563	1 096	228	2 966	-122	2 844
Centrala administrationskostnader									-24
Värdoförändringar fastigheter									3 043
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									5 863
Resultat från finansiella poster (netto)									-725
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									5 138
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 825	7 343	4 901	11 988	26 017	4 122	62 196	—	62 196
varav investerat under perioden	446	114	7	476	1 180	78	2 301	—	2 301

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
Värdoförändringar 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 | DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2015

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR**

	2015 juli-sept	2014 juli-sept*	2015 jan-sept	2014 jan-sept*	2014 Helår
Hysesintäkter	1 405	1 364	4 147	4 109	5 495
Övriga förvaltningsintäkter	49	122	224	526	1 732
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 454	1 486	4 371	4 635	7 227
Driftkostnader	-156	-161	-566	-594	-808
Underhållskostnader	-177	-142	-422	-401	-625
Fastighetsadministration	-55	-64	-250	-247	-313
Övriga förvaltningskostnader	-46	-51	-145	-186	-215
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-434	-418	-1 383	-1 428	-1 961
DRIFTÖVERSKOTT	1 020	1 068	2 988	3 207	5 266
Centrala administrationskostnader	-9	-8	-24	-24	-46
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-420	-323	-1 155	-945	-1 176
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	591	737	1 809	2 238	4 044
Finansiellt netto	-277	-235	-443	-822	-1 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	314	502	1 366	1 416	2 971
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-243
RESULTAT FÖRE SKATT	314	502	1 366	1 416	2 728
Skatt	-68	-127	-300	-255	-270
PERIODENS RESULTAT	246	375	1 066	1 161	2 458

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

	2015 juli-sept	2014 juli-sept	2015 jan-sept	2014 jan-sept	2014 Helår
Periodens resultat	246	375	1 066	1 161	2 458
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	-13	14	-16	45	69
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	3	-3	3	-10	-7
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	—	3	—	-37
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-9	11	-10	35	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	237	386	1 056	1 196	2 483
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr	111	181	495	560	1 163
Resultat per aktie efter utspädning, kr	111	181	495	560	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 I DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2015

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 740	32 936	32 605
Inventarier och installationer	16	15	13
Summa materiella anläggningstillgångar	39 756	32 951	32 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 652	1 194	1 478
Övriga långfristiga fordringar	308	414	471
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 961	1 609	1 950
Summa anläggningstillgångar	41 717	34 560	34 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	477	609	807
Andra kortfristiga fordringar	1 223	1 356	955
Summa kortfristiga fordringar	1 700	1 965	1 762
Kassa och bank	6 547	1 886	4 558
Summa kassa och bank	6 547	1 886	4 558
Summa omsättningstillgångar	8 247	3 851	6 320
SUMMA TILLGÅNGAR	49 964	38 411	40 888
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12 778	6 880	8 167
Obeskattade reserver	3 693	3 450	3 693
Långfristiga skulder			
Lån	14 457	16 129	13 032
Derivatinstrument	699	566	735
Uppskjuten skatt	2 026	641	627
Övriga långfristiga skulder	320	283	283
Summa långfristiga skulder	17 502	17 619	14 677
Kortfristiga skulder			
Lån	11 823	6 473	10 092
Derivatinstrument	200	80	109
Övriga kortfristiga skulder	3 968	3 909	4 150
Summa kortfristiga skulder	15 991	10 462	14 351
Summa skulder	33 493	28 081	29 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 964	38 411	40 888
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	520	245	350
Ansvarsförbindelser	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-sept 2014	—	—	35	1 161	1 196
EGET KAPITAL 2014-09-30	2 135	2 135	-10	2 620	6 880
Summa totalresultat, okt-dec 2014	—	—	-9	1 297	1 287
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-sept 2015	—	—	-10	1 066	1 056
EGET KAPITAL 2015-09-30	2 135	2 135	-29	8 538	12 778

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.

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 delårsperioden uppgick till 4 371 Mkr (4 635). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 809 Mkr (2 238) och det finansiella nettot -443 Mkr (-822). Resultat efter finansiella poster blev 1 366 Mkr (1 416).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 6 Mkr (2) och i fastigheter till 1 893 Mkr (2 301).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 12 778 Mkr jämfört med 8 167 Mkr vid årsskiftet. 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 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.

Den 19 oktober höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma där beslut togs att lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren svenska staten. Efterutdelningen ska betalas ut i flera rater, varav 4 500 Mkr under 2015 och resterande 2 000 Mkr innan årsstämman 2016. Den 30 september 2015 uppgick moderföretagets soliditet till 31,3 procent. Hade den föreslagna utdelningen betalats den 30 september 2015, skulle moderföretagets soliditet därefter uppgått till 19,2 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.

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 28 oktober 2015

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Revisorsrapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1955:1554)

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Akademiska Hus AB (Publ) per den 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig

granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 28 oktober 2015

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER**Avkastning på eget kapital efter schablonskatt**

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på 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. 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

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

Bokslutskommuniké 2015	12 februari 2016
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



AKADEMISKA HUS