

# Bokslutskommuniké 2016

”Vi bidrar till  
Kunskaps-  
sverige”



Bra miljöer för forskning och utbildning, mer liv och rörelse på området och bättre förutsättningar för studentliv är några av de ambitioner som formulerats i Karlstads universitets nya campusplan. I december presenterades planen för hur campus ska utvecklas fram till 2030.

BILDÄTTGIFTSI INNEHÅVA RE: KARLSTAD UNIVERSITET

## Vi utvecklar, bygger och förvaltar för ett klokare Sverige

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva och hållbara kunskapsmiljöer. Vi tar helhetsansvar för utvecklingen av campusområden vid högskolor och universitet, där studentbostäder spelar en viktig roll.

### HELÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 5 482 Mkr (5 450).
- Driftöverskottet uppgick till 3 667 Mkr (3 740), vilket är en minskning med 73 Mkr, främst hänförlig till högre underhållskostnader i projekt.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 3 682 Mkr (2 655).
- Resultatet före skatt uppgick till 6 714 Mkr (6 141) och årets resultat blev 5 148 Mkr (4 780). Ökningen är hänförlig till de positiva värdeförändringarna i fastigheterna men reduceras av ett sämre finansiellt netto.
- Fastighetsvärdet uppgick till cirka 73 Mdkr.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 2 761 Mkr (2 499).
- Direktavkastningen uppgick till 5,7 procent (6,4). Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet i princip är oförändrat.

- Avkastning på operativt kapital uppgick till 6,2 procent (6,9).
- Soliditeten uppgick till 41,4 procent (40,7).

### FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 384 Mkr (1 341), en ökning med 43 Mkr.
- Driftöverskottet minskade till 732 Mkr (823). Minskningen hänförs sig främst till underhållskostnader av projektkaraktär.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 194 Mkr (1 209) motsvarande 1,8 procent (1,9) av värdet på fastigheterna.
- Finansiellt netto uppgick till 108 Mkr (180).



AKADEMISKA HUS

# Hållbara investeringar för Kunskapsverige



Campus Albano, ett vetenskapligt nav som knyter ihop universitetshuvudstaden Stockholm, beräknas stå klart 2020. Det blir ett campus med fokus på hållbarhet och innovation för över 15 000 studenter och forskare.

BILDÄTTGIFTSINNEHÅVARE: CHRISTENSEN & CO ARKITEKTER

## VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

### Starkt resultat

Akademiska Hus presenterar ett starkt resultat för 2016. Årets resultat uppgick till 5 148 Mkr. Det drivs främst av den fortsatta starka utvecklingen på fastighetsmarknaden som skapar betydande förändringar i våra fastigheters marknadsvärde.

### Effektivitet i fokus

Vi fortsätter vårt effektiviserings- och utvecklingsarbete för att säkerställa att den underliggande verksamheten fungerar väl. Ett konkret exempel är den nya organisationsstruktur som trädde ikraft vid årsskiftet. Vi frångår en regional indelning och organiserar oss nu utifrån våra huvudprocesser. Därmed underlättas kompetensöverföring över hela landet, samtidigt som vi kan bygga upp och stärka vår kompetens på ett mer strukturerat sätt. Vi kommer också att satsa mer på innovation i samverkan med lärosätena och andra för att utveckla nya lösningar.

### Funktionella och kostnadseffektiva lärmiljöer

Viktigt för framtiden är att utveckla framåtriktade campusplaner och att bygga rätt

utifrån våra kunders förutsättningar. Vi behöver vara lyhörda inför våra kunders önskemål och behov, vilka ska omsättas till hållbara och kostnadseffektiva lärmiljöer med hög kvalitet. Ett viktigt projekt där helhetsperspektiv och samverkan varit i fokus, är Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitets gemensamma satsning på Green Innovation Park som slutfördes under året. Satsningen stärker Campus Ultunas position som centrum för grönt näringsliv.

### Stora framtidssatsningar

Akademiska Hus projektportfölj är betydande och inkluderar viktiga satsningar på högteknologiska forskningsanläggningar och andra nybyggnationsprojekt. Beslutade och planerade projekt uppgick vid årsskiftet till 16,7 miljarder kronor. Vår satsning på Campus Albano, som kommer att bli ett av landets främsta utbildnings- och forskningscentrum, uppgår till totalt 3,2 miljarder kronor och är ett av våra största projekt någonsin. Biomedicum i Solna, som blir ett av Europas största laboratorier, är en annan viktig framtidsinvestering på sammanlagt 3,8 miljarder kronor. Exempel på andra investeringsbeslut som tagits under året inkluderar "Framtidens laboratorium" på Campus Flemingsberg,

om- och tillbyggnad av fastighet på Campus Näckrosen i Göteborg och fortsatt utveckling av Campus Albano för att nämna några.

### Studentbostäder prioriterat

Studentbostäder är en fortsatt prioriterad fråga för oss och för Sveriges lärosäten. I en rad städer verkar vi för att mer än 11 000 studentbostäder byggs på campus. Under 2016 har 600 studentbostäder färdigställts och blivit klara för inflytt vid våra campusområden.

Akademiska Hus omfattande totala investeringar bidrar till att stärka Sveriges lärosäten och deras internationella konkurrenskraft. På så sätt möter vi globaliseringen samtidigt som vi bidrar till att stärka vårt land som kunskapsnation.

Kerstin Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 helår	2015 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 439	1 394	5 666	5 646
Driftöverskott, Mkr	732	823	3 667	3 740
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 194	1 209	3 682	2 655
Resultat före skatt, Mkr	2 012	2 191	6 714	6 141
Vakansgrad, hyra %	1,0	0,8	0,9	1,1
Vakansgrad, area %	3,9	3,8	3,9	3,8
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	73 013	66 575	73 013	66 575
varav fastigheter under uppförande, Mkr	4 802	3 484	4 802	3 484
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	5,7	6,4
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	5,3	5,8
Driftöverskott kr/kvm	—	—	1 135	1 174
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	6,2	6,9
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	16,3	15,0
Soliditet, %	—	—	41,4	40,7
Räntetäckningsgrad, % <sup>1</sup>	—	—	694	743
Självfinansieringsgrad, %	—	—	82	132
Belåningsgrad, %	—	—	37,0	35,9

1) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

## KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

## Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna under årets fjärde kvartal uppgick till 1 384 Mkr (1 341), vilket är en ökning med 43 Mkr huvudsakligen hänförlig till driftsättningar. Kostnader från fastighetsförvaltningen uppgår till 707 Mkr (571) vilket är en ökning med 136 Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till underhållskostnader av projekt-karaktär.

Värdeförändringarna i fastigheter uppgick till 1 194 Mkr (1 209) och beror på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt. Finansnettot uppgick till 108 Mkr (180). Fjärde kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 486 Mkr (1 699).

## Helåret 2016

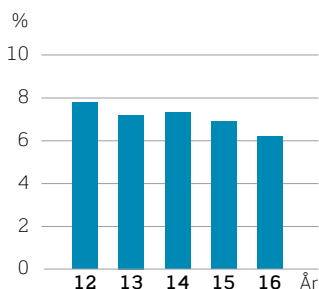
## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 5 482 Mkr (5 450), vilket är en ökning med 32 Mkr. Ökningen är hänförlig till driftsättningar av främst Kungliga Musikhögskolan i Stockholm, Arrhenius vid Stockholms universitet, Malmö Högskola samt Ulls Hus i Uppsala.

## Uthyrnings- och vakansgrad

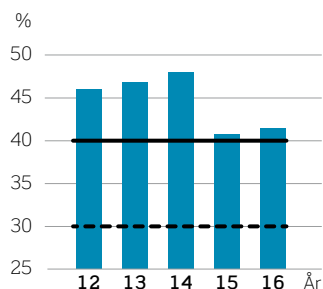
Fastighetsbeståndet vid årets utgång 2016 uppgick till 3,2 miljoner kvm (3,2) uthyrningsbar area. Av den totala uthyrningsbara ytan var 125 000 kvm (122 000) vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,9 procent (3,8). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 52,7 Mkr (64) eller endast 0,9 procent (1,1). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum på cirka 30 000 kvm nästan tomställt efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum.

## AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



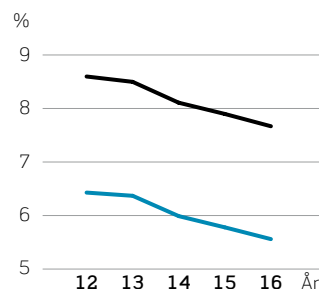
● Avkastning på operativt kapital, %

## SOLIDITET



— Övre mål  
- - - Nedre mål

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Direktavkastningskrav, %  
— Kalkylränta, %

**Drift- och underhållskostnader**

Driftkostnaderna för året uppgick till 764 Mkr (771), vilket motsvarar 237 kr/kvm (242). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 519 Mkr (519) och motsvarar 161 kr/kvm (163). Minskningen av kostnad per kvadratmeter förklaras huvudsakligen av vårt systematiska arbete med energieffektivisering.

Underhållskostnaderna uppgick till 686 Mkr (618). Ökningen beror huvudsakligen på underhållskostnader av projektkaraktär. Kostnaden uppgår till 212 kr/kvm (194).

**Fastighetsadministration**

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 294 Mkr (316). Minskningen är huvudsakligen hänförlig till ett beslut föregående år om att medfinansiera en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden med 40 Mkr. Kostnader i samband med implementering av ny organisation belastade andra halvåret 2016.

**Övriga förvaltningskostnader**

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 54 Mkr till 255 Mkr (201). Ökningen beror på avsättningar och kostnader i samband med mindre fastighets- och markavyttringar.

**Värdeförändringar fastigheter**

Årets värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 3 682 Mkr (2 655). Värdeförändringarna är en effekt av sänkta

direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt.

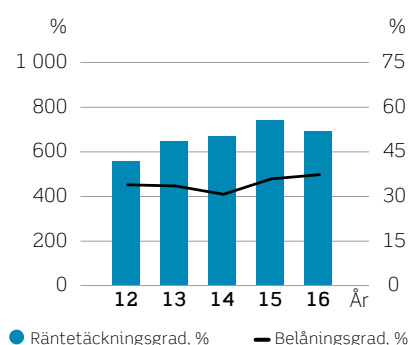
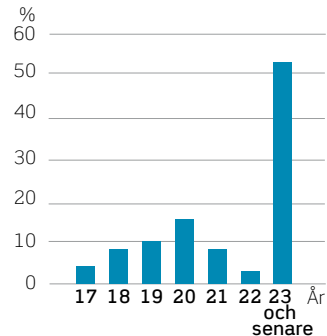
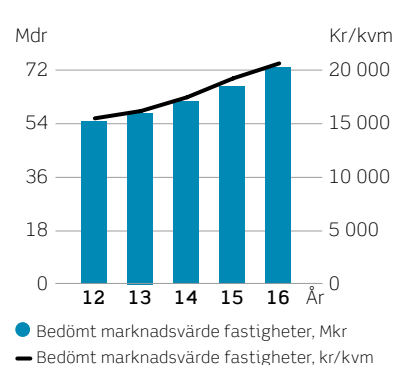
**FASTIGHETSMARKNADEN**

Svensk ekonomi utvecklas fortsatt starkt med en tillväxttakt på drygt 3 procent. Positivt är den tydliga förbättringen på arbetsmarknaden med ökad sysselsättning framförallt inom tjänstenäringarna, vilket till exempel föranleder sjunkande vakansgrad på tillväxtorter. Ekonomin stöts av den expansiva penningpolitiken som bidrar till låga räntekostnader och utgör den viktigaste drivkraften för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav.

Aktiviteten på fastighetsmarknaden ökade markant och årets transaktionsmarknad uppgick till cirka 200 miljarder kronor, vilket är cirka 35 procent över nivåerna 2014 och 2015. Utvecklingen var stark i samtliga fastighetssegment; bostadsefterfrågan drivs av fortsatt urbanisering och efterfrågan på kommersiella fastigheter av det förbättrade konjunkturläget. Segmentet samhällsfastigheter understöds av fortsatta satsningar i offentlig verksamhet. Attraktionskraften i detta segment förklaras av att hyreskontrakt vanligtvis tecknas på längre perioder än för kommersiella fastigheter och att hyresgästen har en offentlig huvudman.

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2016-12-31 Koncern	2015-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	66 575	61 437
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 761	2 497
+ Förvärv	—	2
+ Aktiverade ränteutgifter	75	108
- Försäljningar	-45	-33
+/- Värdeförändring, orealiserad, för kvarvarande fastigheter	3 647	2 564
varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	2 435	1 245
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-179	256
varav aktiverade ränteutgifter	-75	-108
varav övrig värdeförändring (exempelvis ändrade hyresvillkor)	1 466	1 171
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>73 013</b>	<b>66 575</b>

**RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÄNINGSGRAD****HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR****MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

## case



## Tidskapsel symboliserade byggstart för nya Humanisten

I nya Humanisten får Göteborgs universitet möjlighet att synliggöra och samlokalisera den Humanistiska fakultetens verksamhet, som tidigare varit utspridd på flera olika platser. I oktober fylldes en tidskapsel för att symbolisera byggstarten. Projektet omfattar en ombyggnad och tillbyggnad av nuvarande Humanisten och kan ses som ett första steg i Göteborgs universitet och Akademiska Hus gemensamma arbete med att göra universitetsområdet söder om Götaplatsen till en unik och kreativ mötesplats för konst, kultur och humaniora.

FOTO: SOFIA SABEL

Även om Akademiska Hus fastighetsbestånd har sitt speciella fokus inom segmentet samhällsfastigheter, nämligen högre utbildning och forskning, så samvarierar värdeutvecklingen med marknaden i sin helhet. Med en närvaro som är starkast på de större väletablerade universitetsorterna är portföljen väl diversifierad och marknadsandelen sett över landet uppgår till ca 60 procent. Denna struktur och inriktning ger goda möjligheter att möta tillfälliga fluktuationer i samhällsekonomin.

### FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2016 till 73 013 Mkr (66 575), en ökning med 6 438 Mkr (9,7 procent) jämfört med föregående år. Av den totala värdeförändringen avser 2 716 Mkr (2 464) nettoinvesteringar i fastigheter. Resterande 3 647 Mkr avser den resultatpåverkande värdeförändringen som uppstår till följd av den generella utvecklingen på fastighetsmarknaden samt affärshändelser och kassaflöden. I det totala marknadsvärdet ingår pågående nyanläggningar om 4 803 Mkr (3 484).

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagens samtliga fastigheter. Värderingen tar hänsyn till prisökningen på marknaden och den ökade efterfrågan på samhällsfastigheter genom sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till

5,6 procent (5,8) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,7 procent (7,9). Under året har justeringar i direktavkastningskraven gjorts på merparten av Akademiska Hus delmarknader där de största justeringarna har gjorts i storstäderna och de mest centrala lägena. Akademiska Hus låter kvartalsvis två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och Cushman & Wakefield, verifiera värderingsförutsättningar för att säkerställa marknadsmässigheten. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av driftöverskott, hyresnivå, vakansgrad, kontraktslängd, lokaltyp och typ av kunder. Värdeförändringen hänförlig till affärshändelser som dessa uppgår till 1 466 Mkr (1 172). Akademiska Hus ekonomiska vakansgrad har under de senaste åren varit stabil på cirka 1 procent och bedöms ligga kvar på den nivån under de närmaste åren.

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Under 2016 har 73 värderingsobjekt till ett bedömt marknadsvärde om 17 644 Mkr externvärderats, vilket motsvarade ca 26,5 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde vid årets ingång. Värderingarna har 2016 utförts av Cushman & Wakefield vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

### KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	55	0,1	389	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	52	0,1	451	0,6
Driftkostnader, +/- en procent	8	0,0	-80	-0,1
varav mediaförsörjning	5	0,0	-39	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 384	0,2	-4 384	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	4 831	-0,2	4 831	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-5 655	0,3	-5 655	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	8 318	-0,4	8 318	11,4



All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 650 till 7 300 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

#### PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 16 710 Mkr varav 4 803 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt till ett värde av 7 559 Mkr. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i region Stockholm med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2016-12-31	2015-12-31
Beslutade projekt	13 431	9 610
Planerade projekt	3 279	7 865
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>16 710</b>	<b>17 475</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-4 803	-3 484
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>11 907</b>	<b>13 991</b>
Idéprojekt	7 559	5 301
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>19 466</b>	<b>19 292</b>

Större under året färdigställda projekt är (investerat belopp):

- Kungliga Musikhögskolan, nybyggnad, 847 Mkr
- Luleå högskola, ombyggnad, 238 Mkr
- Lunds universitet, ombyggnad av sektionen för väg och vatten, 220 Mkr

Större pågående projekt är (slutkostnadsprognos):

- Albano, nybyggnad för Stockholms universitet, 3 226 Mkr
- Biomedicum, nybyggnad för Karolinska Institutet i Solna inklusive Komparativ Medicin, 3 736 Mkr
- Segerstedthuset, nybyggnad för Uppsala universitet, 718 Mkr
- Humanisten, ny- och ombyggnad för Göteborgs universitet, 620 Mkr
- Studenthus Valla, nybyggnad för Linköpings universitet, 411 Mkr

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under 2016 till 2 716 Mkr (2 466). Under andra kvartalet avyttrades mark i Stockholm samt en fastighet i Lund och under tredje kvartalet avyttrades mark i Lund.

#### FINANSIERING

Finansiella marknader har även under 2016 fortsatt att präglas av den osedvanligt lätta penningpolitiken i form av negativa styrrentor och centralbankernas omfattande obligationsköp i marknaderna. Utmaningarna för centralbankerna att i denna omgivning kunna hantera en oväntad ekonomisk avmattning med därav fortsatt låga inflationsförväntningar har lyfts fram. Den amerikanska

centralbanken har påbörjat en räntehöjningsfas om än i mycket långsam takt. Den stabilisering av världsekonomin som generellt ändå fortgår har föranlett finansiella marknader att förändra sin förväntansbild och prissätta att tiden snart är mogen för en successiv återgång till mer normala förhållanden. En viss uppgång i inflationsförväntningarna har skett och de ekonomiska utsikterna förbättras vilket har medfört något stigande långa räntor. Därutöver tillkommer en ökning av riskpremierna med avseende på den politiska osäkerhet som råder, i synnerhet i USA efter presidentvalet men även i Europa med Storbritanniens kommande utträde ur EU.

Akademiska Hus har under året fullföljt den av ägaren beslutade justeringen av kapitalstrukturen genom utbetalning av de sista 2 000 Mkr av efterutdelningen under april. Soliditeten uppgick till 41,4 procent och nettolåneskulden uppgick därmed till 26 962 Mkr vid årsskiftet. I likhet med 2015 var finansieringsverksamhetens fokus riktat mot att på ett välavvägt och kostnadseffektivt sätt genomföra en väl diversifierad finansiering av skuldökningen. Denna har företrädesvis skett via EMTN- och ECP-programmen. Positivt i sammanhanget har varit de under året något minskande kreditriskpremierna i obligationsmarknaderna. Akademiska Hus har genomfört nio obligationsemissioner om totalt cirka 4 800 Mkr under året där 2 400 Mkr avsåg refinansiering. En ytterligare diversifiering har nåtts genom obligationsemissioner i den asiatiska marknaden med drygt 1 800 Mkr. Utvecklingen i bankmarknaden med utökade krav på kostnadsdrivande kapitaltäckning motiverar fortsatt ökat fokus på obligationsfinansiering.

Den ökande skulden har även satt avtryck i utnyttjandegraden av ECP-programmet. I syfte att åstadkomma ytterligare stabila förutsättningar för denna finansiering genomfördes en ratingprocess med Moody's under fjärde kvartalet. I början av januari 2017 publicerades den högsta kortfristiga ratingen Prime 1 (P-1) för Akademiska Hus ECP-program.

Räntemarknaden har inte haft någon entydig trend under året och det har främst varit de politiska händelserna som har överraskat och genererat ränterörelser. Räntebindningen justeras uppåt något under året.

#### Finansiellt netto

Finansnettot uppgick till -549 Mkr (-182) under perioden varav -241 Mkr (165) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Av värdeförändringen är -24 Mkr realiserad (297) och -217 Mkr realiserad (-132). Den huvudsakliga förklaringen till de realiserade värdeförändringarna är något sjunkande marknadsräntor under 2016.

Den betydande andelen realiserade förluster förklaras av att ränteswappportföljen strukturerats om såtillvida att ineffektiva räntebindningsperioder har ersatts med mer effektiva skydd. Därmed har undervärden realiserats löpande under året. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 2,1 procent (1,2) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 0,8 procentenheter (minskning 0,7).

## FINANSNETTETS SAMMANSÄTTNING, MKR

MKR	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-233	-309
Räntenetto derivat	-133	-129
Värdförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	-18	256
- realiserade	-217	-132
Värdförändringar verkligt värdesäkringar	-6	41
Övriga räntekostnader	-17	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	75	108
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-549</b>	<b>-182</b>

## FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,83	1,38
Räntenetto ränteswappar, %	0,47	0,58
<b>Finansieringskostnad, %</b>	<b>1,30</b>	<b>1,96</b>
Värdförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,85	-0,74
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>2,15</b>	<b>1,22</b>

Räntebärande nettolåneskuld ökade med 3 038 Mkr under året och uppgick till 26 962 Mkr (23 924). Räntetäckningsgraden, uppgick till 694 procent (743). Eftersom en betydande andel av räntebindningen utgörs av derivatinstrument kommer resultatvariationen i det finansiella nettot att bli påtaglig under perioder med stora ränteförändringar. Diagrammet längst ner till höger beskriver en jämförelseberäkning där nuvärdeseffekten av värdförändringar, såväl realiserade som orealiserade, har lagts tillbaka över instrumentens återstående löptid.

## NETTOLÅNESKULD

MKR	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lån	-32 757	-28 399
Derivatinstrument skulder	-690	-819
Säkerhet för derivat	-1 762	-1 380
Likvida medel	5 369	4 304
Övriga kortfristiga fordringar	492	461
Derivatinstrument fordringar	2 386	1 909
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-26 962</b>	<b>-23 924</b>

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Ränte- bindning, år, dec 2016	Ränte- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, dec 2016	Kapital- bindning, år, dec 2015
Lång portfölj	23,7	24,7	23,7	24,7
Grundportfölj	4,7	3,6	2,3	2,6
Realränte- portfölj	5,8	6,8	5,8	6,8
Total portfölj	7,2	6,9	5,2	6,1

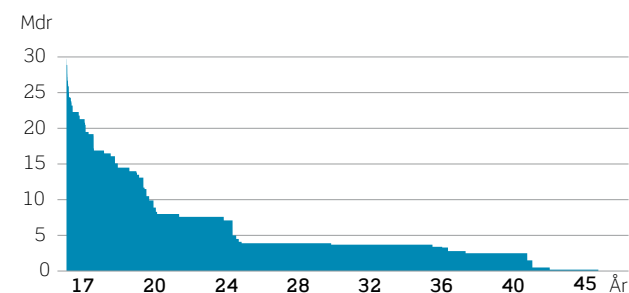
## RISK

Styrelsen tar varje år ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala risk-exponeringen. Styrelsens rutiner och processer kontrollerar hur organisationen hanterar de risker som kan uppstå i affärs-verksamheten. Detta gör att risker kan identifieras, analyseras, bedömas och hanteras effektivt. Större tvister rapporteras löpande till styrelsen. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker än de som beskrivs på sidorna 39–43 i årsredovisningen 2015.

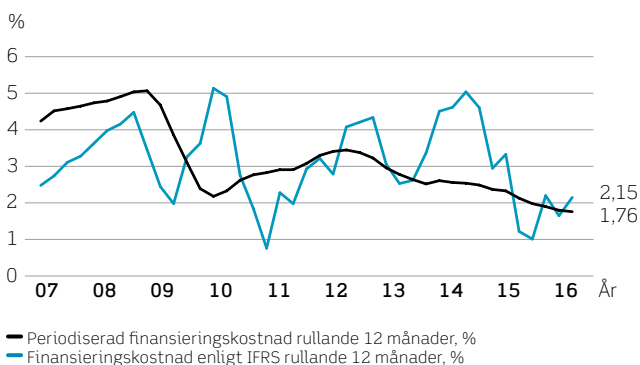
## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 17 januari 2017 har det hållits en extra bolagsstämma där Christer Nerlich har valts in i styrelsen. I övrigt har inget av väsentlighet inträffat efter rapportperiodens utgång.

## FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



## JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



## FLERÅRSÖVERSIKT

FLERÅRSÖVERSIKT	2016	2015 <sup>7</sup>	2014	2013	2012 <sup>4</sup>
<b>RESULTATRÄKNING, MKR</b>					
Förvaltningsintäkter	5 666	5 646	5 681	5 588	5 511
Driftkostnader	-764	-771	-808	-889	-870
Underhållskostnader	-686	-618	-621	-668	-564
Fastighetsadministration	-294	-316	-326	-272	-278
Driftöverskott	3 667	3 740	3 717	3 506	3 588
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 682	2 655	3 529	232	-291
Centrala administrationskostnader	-85	-72	-46	-73	-66
Resultat före finansiella poster	7 264	6 323	7 200	3 665	3 231
Finansiellt netto	-549	-182	-939	-390	-682
Resultat före skatt	6 714	6 141	6 261	3 275	2 549
Årets resultat	5 148	4 780	5 215	2 568	3 149
<b>BALANSRÄKNING, MKR</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	73 013	66 575	61 437	57 557	54 677
Övriga tillgångar	9 417	7 858	8 282	5 785	6 955
Eget kapital	34 152	30 271	33 432	29 614	28 336
Räntebärande skulder	35 627	30 831	26 082	23 860	24 212
Övriga skulder och avsättningar	12 651	13 331	10 205	9 868	9 084
<b>KASSAFLÖDE, MKR</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 721	2 024	3 161	3 060	2 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 548	-1 731	-439	-2 459	-2 388
Kassaflöde före finansiering	172	293	2 722	601	-262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	893	-546	-853	-1 159	-1 081
Årets kassaflöde	1 065	-253	1 869	-558	-1 343
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	11,4	11,0	13,4	7,2	6,8
varav direktavkastning, % <sup>1</sup>	5,7	6,4	6,9	6,8	7,1
varav värdeförändring, %	5,7	4,6	6,5	0,4	-0,3
Hysesintäkter kr/kvm	1 697	1 710	1 715	1 664	1 644
Driftkostnader kr/kvm	237	242	252	276	272
Underhållskostnader kr/kvm	212	194	194	208	176
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	65	66	65	63	65
Driftöverskott kr/kvm	1 135	1 174	1 160	1 089	1 120
Vakansgrad area, %	3,9	3,8	3,6	2,1	2,6
Vakansgrad hyra, %	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm <sup>2</sup>	20 638	19 238	17 471	16 188	15 504
Energianvändning, kWh/kvm	204	212	224	231	235
CO <sub>2</sub> , kg/kvm	8	8	11	12	12
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonkatt, %	16,3	15,0	15,5	8,8	6,9
Avkastning på operativt kapital, % <sup>3</sup>	6,2	6,9	7,3	7,2	7,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,8	10,7	10,9	6,1	5,6
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	26 962	23 924	18 871	19 278	18 528
Soliditet, %	41,4	40,7	48,0	46,8	46,0
Räntetäckningsgrad, %	694	743	671	647	558
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	2,2	1,2	5,0	2,6	4,2
Belåningsgrad, %	37,0	35,9	30,7	33,5	33,9
Självfinansieringsgrad, %	84	132	278	124	93
Ordinarie utdelning, Mkr	<sup>5</sup>	1 290	1 445	1 374	1 355
Efterutdelning, Mkr <sup>6</sup>	—	—	6 500	—	—
<b>PERSONAL</b>					
Genomsnittligt antal anställda	440	409	408	407	403
Nöjd medarbetarindex (NMI)	61	61	66	68	69

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

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

4) 2012 är omräknat enligt IAS 19R.

5) Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde den 13 mars 2017.

6) Beslut på extra bolagsstämma den 19 oktober 2015.

7) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.



## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

KONCERNENS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 okt-dec	2015 okt-dec <sup>1</sup>	2016 Helår	2015 Helår <sup>1</sup>
Hysesintäkter	1 384	1 341	5 482	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	55	53	184	196
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 439	1 394	5 666	5 646
Driftkostnader	-211	-203	-764	-771
Underhållskostnader	-318	-234	-686	-618
Fastighetsadministration	-94	-77	-294	-316
Övriga förvaltningskostnader	-84	-57	-255	-201
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-707	-571	-1 999	-1 906
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>732</b>	<b>823</b>	<b>3 667</b>	<b>3 740</b>
Centrala administrationskostnader	-22	-21	-85	-72
Värdeförändringar fastigheter	1 194	1 209	3 682	2 655
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>1 904</b>	<b>2 011</b>	<b>7 264</b>	<b>6 323</b>
Finansiellt netto	108	180	-549	-182
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>2 012</b>	<b>2 191</b>	<b>6 714</b>	<b>6 141</b>
Skatt	-526	-492	-1 566	-1 361
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 486</b>	<b>1 699</b>	<b>5 148</b>	<b>4 780</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 486	1 699	5 148	4 780
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Resultat per aktie, kr	696	796	2 411	2 239
Resultat per aktie efter utspädning, kr	696	796	2 411	2 239
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 okt-dec	2015 okt-dec <sup>1</sup>	2016 Helår	2015 Helår <sup>1</sup>
Periodens resultat	1 486	1 699	5 148	4 780
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	11	-4	52	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	0	-12	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	0	2	1	5
Poster som inte kan omföras till periodens resultat				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-24	22	-24	22
Skatt hänförlig till pensioner	5	-5	5	-5
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>-11</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>4</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 475</b>	<b>1 714</b>	<b>5 170</b>	<b>4 784</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 475	1 714	5 170	4 784

1) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	73 013	66 575
Inventarier och installationer	11	14
Summa materiella anläggningstillgångar	73 024	66 589
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	2 172	1 658
Andra långfristiga fordringar	224	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 396	2 001
Summa anläggningstillgångar	75 420	68 590
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	215	251
Övriga kortfristiga fordringar	1 425	1 287
Summa kortfristiga fordringar	1 640	1 538
Likvida medel		
Likvida medel	5 370	4 305
Summa likvida medel	5 370	4 305
Summa omsättningstillgångar	7 010	5 843
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>82 430</b>	<b>74 433</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	34 152	30 271
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Lån	22 805	18 622
Derivatinstrument	632	602
Uppskjuten skatt	9 982	8 761
Övriga långfristiga skulder	554	452
Summa långfristiga skulder	33 973	28 437
Kortfristiga skulder		
Lån	9 951	9 777
Derivatinstrument	58	217
Övriga kortfristiga skulder	4 296	5 731
Summa kortfristiga skulder	14 305	15 725
Summa skulder	48 278	44 162
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>82 430</b>	<b>74 433</b>
<b>NOT</b>		
Ställda säkerheter	429	589
Eventualförpliktelser	4	4

## KONCERNENS EGET KAPITAL OCH KASSAFLÖDESANALYSER

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	
<b>EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>23</b>	<b>29 158</b>	<b>33 432</b>
Utdelning <sup>1</sup>	—	—	—	—	-7 945	-7 945
Minskningar av aktiekapitalet <sup>2</sup>	-5 000	—	—	—	5 000	0
Fondemissioner <sup>2</sup>	5 000	—	—	—	-5 000	0
Summa totalresultat, jan-dec 2015	—	—	-13	17	4 780	4 784
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-32</b>	<b>40</b>	<b>25 993</b>	<b>30 271</b>
Utdelning <sup>1</sup>	—	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-dec 2016	—	—	41	-19	5 148	5 170
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>29 851</b>	<b>34 152</b>

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

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2016 Helår	2015 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före skatt	6 714	6 141
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-4 106	-2 593
Betald skatt	-335	-296
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>2 274</b>	<b>3 252</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-156	-373
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	603	-394
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>2 721</b>	<b>2 485</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 761	-2 499
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	103	124
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-7
Ökning av långfristiga fordringar	-	-
Minskning av långfristiga fordringar	112	651
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-2 548</b>	<b>-2 204</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	4 183	5 411
Utbetald utdelning	-3 290	-5 945
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>893</b>	<b>-534</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 065</b>	<b>-253</b>
Likvida medel vid periodens ingång	4 305	4 558
Likvida medel vid periodens slut	5 370	4 305

## INFORMATION OM SEGMENTEN

## KONCERNENS SEGMENT I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN  
2016-01-01-2016-12-31, MKR

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksam-het <sup>1</sup>	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	794	793	527	1 049	2 041	462	5 666	0	5 666
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-241	-282	-146	-259	-743	-170	-1 841	-158	-1 999
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>553</b>	<b>511</b>	<b>381</b>	<b>790</b>	<b>1 298</b>	<b>292</b>	<b>3 825</b>	<b>-158</b>	<b>3 667</b>
Centrala administrationskostnader									-85
Värdförändringar fastigheter									3 682
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>7 264</b>
Finansiellt netto									-549
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>6 714</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 255	9 124	5 139	13 851	31 849	4 795	73 013	—	73 013
varav investerat under perioden	72	290	51	528	1 564	256	2 761	—	2 761

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

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse-segment	Övrig verksam-het <sup>1</sup>	Kon-cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	801	780	536	1 060	1 986	482	5 645	1	5 646
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-272	-259	-148	-271	-631	-188	-1 769	-137	-1 906
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>529</b>	<b>521</b>	<b>388</b>	<b>789</b>	<b>1 355</b>	<b>294</b>	<b>3 876</b>	<b>-136</b>	<b>3 740</b>
Centrala administrationskostnader									-72
Värdförändringar fastigheter									2 655
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>									<b>6 323</b>
Finansiellt netto									-182
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>									<b>6 141</b>
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 191	8 124	4 935	12 691	28 214	4 420	66 575	—	66 575
varav investerat under perioden	208	125	26	242	1 752	146	2 499	—	2 499

1) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till regionerna.

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 okt-dec	2015 okt-dec <sup>1</sup>	2016 Helår	2015 Helår <sup>1</sup>
Hysesintäkter	1 384	1 341	5 482	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	55	76	220	300
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 439	1 417	5 702	5 750
Driftkostnader	-211	-203	-762	-769
Underhållskostnader	-318	-234	-686	-618
Fastighetsadministration	-92	-74	-283	-297
Övriga förvaltningskostnader	-84	-59	-246	-204
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-705	-570	-1 977	-1 888
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>734</b>	<b>847</b>	<b>3 725</b>	<b>3 862</b>
Centrala administrationskostnader	-22	-21	-85	-72
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-269	-443	-1 040	-1 598
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>443</b>	<b>383</b>	<b>2 599</b>	<b>2 192</b>
Finansiellt netto	90	153	-625	-290
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>533</b>	<b>536</b>	<b>1 974</b>	<b>1 902</b>
Bokslutsdispositioner	-175	-158	-175	-158
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>358</b>	<b>378</b>	<b>1 800</b>	<b>1 744</b>
Skatt	-162	-94	-485	-394
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>196</b>	<b>284</b>	<b>1 315</b>	<b>1 350</b>

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT  
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 okt-dec	2015 okt-dec <sup>1</sup>	2016 Helår	2015 Helår <sup>1</sup>
Periodens resultat	196	284	1 315	1 350
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	11	-5	52	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-3	1	-12	4
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	0	2	1	5
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>8</b>	<b>-2</b>	<b>41</b>	<b>-12</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>	<b>204</b>	<b>282</b>	<b>1 356</b>	<b>1 338</b>
<b>RESULTAT PER AKTIE</b>				
Totalresultat per aktie, kr	96	132	635	627
Totalresultat per aktie efter utspädning, kr	96	132	635	627
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000

1) 2015 års siffror har justerats för att underlätta jämförelse. Anledningen är förändrad redovisning av hyresgästanpassningar. Vidare har fördelningen mellan kostnader för fastighetsadministration och centrala administrationskostnader förändrats.



## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNINGAR

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	41 591	39 900
Inventarier och installationer	11	14
Summa materiella anläggningstillgångar	41 602	39 914
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1	1
Derivatinstrument	2 172	1 658
Övriga långfristiga fordringar	223	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 396	2 002
Summa anläggningstillgångar	43 998	41 916
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Derivatinstrument	215	251
Andra kortfristiga fordringar	1 425	1 287
Summa kortfristiga fordringar	1 640	1 538
Kassa och bank		
Kassa och bank	5 369	4 304
Summa kassa och bank	5 369	4 304
Summa omsättningstillgångar	7 010	5 842
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 008</b>	<b>47 758</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 626	6 560
Obeskattade reserver	4 025	3 850
Långfristiga skulder		
Lån	22 805	18 622
Derivatinstrument	632	602
Uppskjuten skatt	2 219	2 074
Övriga långfristiga skulder	393	323
Summa långfristiga skulder	26 049	21 621
Kortfristiga skulder		
Lån	9 951	9 777
Derivatinstrument	58	217
Övriga kortfristiga skulder	4 299	5 733
Summa kortfristiga skulder	14 308	15 727
Summa skulder	40 357	37 348
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>51 008</b>	<b>47 758</b>
<b>NOT</b>		
Ställda säkerheter	429	589
Eventualförpliktelser	4	4

## MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I MODERFÖRETAGETS EGET KAPITAL  
I SAMMANDRAG, MKR

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
<b>EGET KAPITAL 2015-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-19</b>	<b>3 917</b>	<b>8 168</b>
Utdelning <sup>1</sup>	—	—	—	-7 945	-7 945
Minskningar av aktiekapitalet <sup>2</sup>	-5 000	—	—	5 000	0
Fondemissioner <sup>2</sup>	5 000	—	—	—	5 000
Summa totalresultat, jan-dec 2015	—	—	-12	1 350	1 338
<b>EGET KAPITAL 2015-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-31</b>	<b>2 322</b>	<b>6 560</b>
Utdelning	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-dec 2016	—	—	41	1 315	1 356
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>10</b>	<b>2 346</b>	<b>6 626</b>

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

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

**NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna kommuniké 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.

Uppllysning enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

**Nya redovisningsprinciper 2016**

Inga nya redovisningsprinciper gällande från 2016 har väsentligen påverkat Akademiska Hus-koncernen.

**NOT 2 ALTERNATIVA NYCKELTAL**

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster efter 22 procent skatt i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

**Avkastning på operativt kapital**

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital (IB+UB)/2.

**Avkastning på totalt kapital**

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig Summa eget kapital och skulder (IB+UB)/2.

**Belåningsgrad**

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

**Direktavkastning**

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

**Driftöverskottsgrad**

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

**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. (Se tabell överst till höger.)

**Räntetäckningsgrad**

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansiellt netto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. (Se tabell överst till höger.)

Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

**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. (Se tabell nedan.)

**FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR**

MKR	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-233	-309
Räntenetto derivat	-133	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	-18	256
- realiserade	-217	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-6	41
Övriga räntekostnader	-17	-17
	75	
Aktiverade ränteutgifter projekt		108
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-549</b>	<b>-182</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-28 104</b>	<b>-22 397</b>

**Nettoinvesteringar**

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

**Nettolåneskuld**

Lån, derivatinstrument, del av kortfristiga fordringar och skulder samt likvida medel. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

MKR	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lån	-32 757	-28 399
Derivatinstrument skulder	-690	-819
Säkerhet för derivat	-1 762	-1 380
Likvida medel	5 369	4 304
Övriga kortfristiga fordringar	492	461
Derivatinstrument fordringar	2 386	1 909
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-26 962</b>	<b>-23 924</b>

**Operativt kapital**

Eget kapital plus nettolåneskuld.

**Soliditet**

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

**Totalavkastning**

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

**NOT 3 EKONOMISKA MÅL**

Ägarens ekonomiska mål är följande:

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

**MODERFÖRETAGET**

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

**Omsättning och resultat**

Företagets omsättning uppgick till 5 702 Mkr (5 750). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 599 Mkr (2 192) och det finansiella nettot -625 Mkr (-290). Resultat efter skatt blev 1 315 Mkr (1 350).

**Avskrivningar**

Från och med 2016 har avskrivningsplanen för företagets byggnader förändrats. Byggnaderna skrivs nu av över 60 år (tidigare 40 år), vilket bättre speglar byggnadernas ekonomiska livslängd. Den nya planen tillämpas framåtriktat. Någon retroaktiv omräkning har inte gjorts.

De uppskrivningar av förvaltningsfastigheter som gjorts 2014 och 2015, skrivs av i en takt så att uppskrivningen är fullt avskriven när byggnaden i övrigt är helt avskriven.

**Investeringar**

Investeringar i fastigheter uppgick till 2 761 Mkr (2 499).

**Eget kapital**

Vid årsskiftet uppgick det egna kapitalet till 6 626 Mkr (6 560)

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 15 februari 2017

Kerstin Lindberg Göransson  
*Verkställande direktör*

## DEFINITIONER/ORDLISTA

**Driftkostnader**

Driftkostnader är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

**Fastighetsadministration**

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

**Hysesintäkter**

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

**KVM BTA**

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

**KVM LOA**

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

**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: +46 708 91 61 10  
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO  
telefon: +46 703 42 94 69  
e-post: catarina.fritz@akademiskahus.se

**ADRESS HUVUDKONTOR**

Akademiska Hus AB  
Stampgatan 14  
Box 483  
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00  
Hemsida: [www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)  
e-post: [info@akademiskahus.se](mailto:info@akademiskahus.se)  
Org. nr: 556459-9156

**PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN**

Årsredovisning 2016	24 mars 2017
Årsstämma	28 april 2017
Delårsrapport januari-mars 2017	28 april 2017
Delårsrapport januari-juni 2017	14 juli 2017
Delårsrapport januari-september 2017	25 oktober 2017

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Akademiska Hus (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

**AKADEMISKA HUS**