

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2016

”Vi bidrar till
Kunskaps-
sverige”

KUBARKTEKTER



Akademiska Hus investerar 668 miljoner kronor i nya Humanisten vid Renströmsparken i centrala Göteborg. Projektet är en viktig del i utvecklingen av Campus Näckrosen.

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.

- Hyresintäkterna uppgick till 1 382 Mkr (1 341). Driftsättningar ökar intäkterna med 43 Mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 947 Mkr (911), vilket är en ökning med 36 Mkr som till största delen är hänförlig till ökade intäkter. Driftkostnaderna är i stort sett oförändrade.
- Finansnettot för perioden uppgick till -246 Mkr (-224). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -164 Mkr (-131), varav -103 Mkr (-121) är realiserade.
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 991 Mkr (1 211) och periodens resultat blev 755 Mkr (944). Minskningen är huvudsakligen hänförlig till inte fullt så stora värdeförändringar i förvaltningsfastigheter 308 Mkr (541).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under perioden till 449 Mkr (559).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,3 procent (6,7) för rullande tolv månader. Förändringen beror på att fastigheternas värde har ökat snabbare än driftöverskottet.
- Avkastning på operativt kapital uppgick till 6,8 procent (7,0) för rullande tolv månader.
- Soliditeten vid periodens utgång uppgick till 39,8 procent (48,1).



AKADEMISKA HUS

Tillsammans med de unga bygger vi framtiden



Nu är bygget igång som ska möjliggöra att polisutbildningen kan utöka sin verksamhet på Campus Flemingsberg i Huddinge. Akademiska Hus och Södertörns högskola utvecklar både nya och befintliga lokaler som ska stå klara 2017 och ge plats för cirka 700 polisstudenter.

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

När jag summerar händelserna det första kvartalet i år kan jag konstatera att vi har många framtidsinriktade projekt på gång och allt oftare involverar vi unga människor i våra processer. En självklarhet kan tyckas, då våra campusområden till stor del byggs just för dagens och morgondagens studenter. Ett bra exempel är när vi tog avstamp i den kommande campusplanen för Uppsala universitet. Vi bjöd in studenter till tävlingen "Vårt goda campus" för att diskutera hur campusområdet kan bli än mer attraktivt och samtidigt mer tillgängligt och inkluderande. När vi nu startar campusplanarbetet under våren kommer tankar och idéer från tävlingen att vara en viktig del. I Uppsala har vi också haft en case-tävling för studenter som handlade om att göra SLUs campus ännu grönare med hjälp av innovativa hållbarhetslösningar. Att vi som en stor samhällsaktör engagerar oss i unga människor är viktigt.

Det handlar om allt från att vi driver på utvecklingen av byggandet av studentbostäder, som de 230 som vi bygger i egen regi på KTH, till att vi nyligen engagerat oss i ungdomsprojektet We-change för hållbar utveckling. I projektet HSB Living Lab, där vi är partners, är det de unga hyresgästerna som ska forma framtidens studentboende med hjälp av nya innovativa lösningar.

Vi har under början av året tagit flera viktiga investeringsbeslut. I Göteborg startar utvecklingen av Campus Näckrosen, där vi satsar 668 Mkr på om- och tillbyggnad av Humanisten. Studentbostäderna som byggs på KTH, och som nämns ovan, är en investering på drygt 400 Mkr. I Stockholm investerar vi även drygt 118 Mkr i en totalrenovering av GIH-badet som ska göra anläggningen mer modern och tillgänglig för alla gäster. Vi har påbörjat byggnationen av både polisutbildningen vid

Södertörns högskolas nya lokaler och den stora ombyggnaden för Chalmers Samhällsbyggnad.

Resultatet från fastighetsförvaltningen är fortsatt gott och löper enligt plan. Driftöverskottet ökade med 36 Mkr till 947 Mkr och är främst hänförligt till ökade intäkter. Periodens resultat minskade med 189 Mkr till 755 Mkr, vilket främst förklaras av inte fullt så stora värdeökningar i fastighetsportföljen jämfört med föregående år.

Med en god utveckling i ryggen utsågs vi även nyligen till fastighetsbranschens mest attraktiva arbetsgivare bland blivande civilingenjörer – ett kvitto på att vår verksamhet uppfattas som framtidsinriktad och lockar unga som vill bidra till samhällsbyggandet.

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	Rullande 12 måna- der april 2015- mars 2016	2015 helår	2014 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 430	1 392	5 684	5 646	5 630
Driftöverskott, Mkr	947	911	3 776	3 740	3 717
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	308	541	2 422	2 655	3 529
Resultat före skatt, Mkr	991	1 211	6 125	6 141	6 261
Vakansgrad, hyra, %	0,9	1,0	1,1	1,1	1,2
Vakansgrad, area, %	3,5	3,6	3,8	3,8	3,6
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	67 351	62 527	67 351	66 575	61 437
varav fastigheter under uppförande, Mkr	3 815	5 886	3 815	3 484	5 407
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	—	—	6,3	6,4	6,8
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	—	—	5,8	5,8	6,2
Driftöverskott kr/kvm	—	—	1 179	1 174	1 160
Avkastning på operativt kapital, %	—	—	6,8	6,9	7,3
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	—	—	14,1	15,0	15,5
Soliditet, %	—	—	39,8	40,7	48,0
Räntetäckningsgrad, % ¹	—	—	771	743	671
Självfinansieringsgrad, %	—	—	133	132	278
Belåningsgrad, %	—	—	37,1	36,6	30,7

1) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 382 Mkr (1 341). Driftsättningar ökar intäkterna med 43 Mkr. Hyresintäkten per kvadratmeter har ökat något jämfört med samma period föregående år, främst till följd av driftsättningar.

Uthyrnings- och vakansgrad

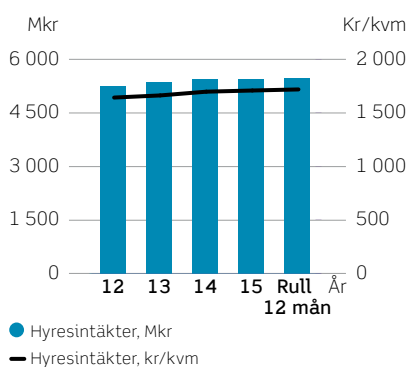
Fastighetsbeståndet uppgick per 31 mars 2016 till 3,21 miljoner kvm (3,15) uthyrningsbar area. 113 000 kvm (112 000) av arean var vakant, vilket ger en vakansgrad på 3,5 procent (3,6). Vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 12,7 Mkr (14,3) eller endast 0,9 procent (1,0). De största enskilda vakanserna finns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm. Där har bland annat Klinikcentrum (KC) nästan tomställts efter flytt till Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC). Vakansen för KC uppgår till cirka 30 000 kvm.

Hyreskontrakt

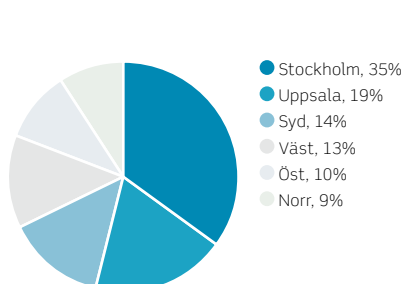
Långa hyreskontrakt med universitet och högskolor är utmärkande för Akademiska Hus. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (5,9). För de komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet 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 kreditvärda kunder och cirka 90 procent av intäkterna kommer från dem. Samtliga kunder som utgör lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

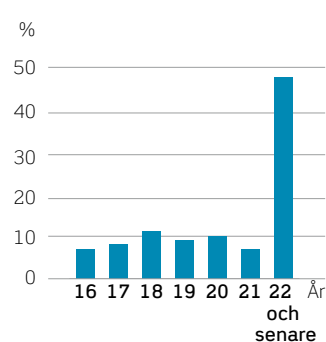
HYRESINTÄKTER



HYRESINTÄKTER PER REGION



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 233 Mkr (231) vilket motsvarar 241 kr/kvm (247). Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 169 Mkr (164) och motsvarar 164 kr/kvm (171). Minskningen i kronor per kvadratmeter förklaras av att den i stort oförändrade kostnaden fördelas på större förvaltningsyta och av vårt systematiska arbete med energieffektivisering.

Underhållskostnaderna uppgick till 131 Mkr (85). Ökningen är hänförlig till underhållsinsatser vid biblioteket på Frescati i region Stockholm. Kostnaden beräknad på rullande tolv månader uppgick till 207 kr/kvm (194). Vi fortsätter med underhållsåtgärder i syfte att upprätthålla en god standard i vårt fastighetsbestånd.

Fastighetsadministration

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick för perioden till 68 Mkr (108). Minskningen är hänförlig till att vi föregående år beslutade medfinansiera 40 Mkr för en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden. Projektet genomförs tillsammans med bland andra Stockholms stad och Solna stad under de närmaste fem åren.

Värdeförändringar fastigheter

Periodens värdeförändringar i fastigheter i resultaträkningen uppgår till 308 Mkr (541), varav 0 Mkr (396) är en effekt av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Periodens värdeförändringar avser främst förändringar i kassaflödet, bland annat till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt.

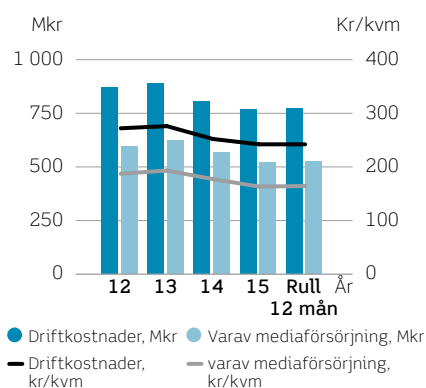
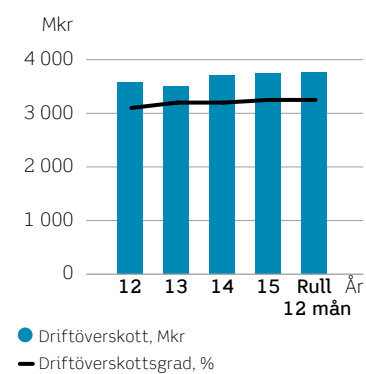
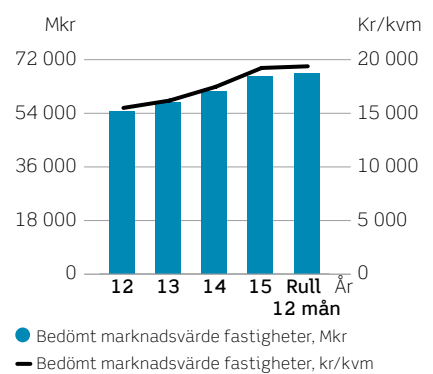
Soliditet

Akademiska Hus-koncernens soliditet uppgår vid periodens slut till 39,8 procent (48,1). Minskningen beror på en anpassning av Akademiska Hus kapitalstruktur till ägarens mål (soliditet mellan 30 och 40 procent).

Den 19 oktober 2015 höll Akademiska Hus en extra bolagsstämma då beslut togs att lämna efterutdelning om 6 500 Mkr till ägaren svenska staten. Efterutdelningen utbetalades i flera rater, varav 4 500 Mkr under 2015. Resterande 2 000 Mkr utbetalades den 1 april 2016.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2016-03-31 Koncern	2015-03-31 Koncern	2015-12-31 Koncern
Ingående bedömt marknadsvärde	66 575	61 437	61 437
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	449	559	2 497
+ Förvärv	—	—	2
+ Aktiverade ränteutgifter	19	35	108
- Försäljningar	—	—	-33
+/- Värdeförändring, orealiserad	308	497	2 564
varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	396	1 245
varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-45	103	256
varav aktiverade ränteutgifter	-19	-35	-108
varav övrig värdeförändring	372	33	1 171
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	67 351	62 527	66 575

DRIFTKOSTNADER**DRIFTÖVERSKOTT****MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**



case

Vi investerar i studentbostäder på KTH Campus

Behovet av studentbostäder i Stockholm är stort och tillgången på boende är avgörande för stadens lärosätens framtida attraktionskraft. Fler bostäder bidrar också till ett mer levande campus med folkliv under dygnets alla timmar. Akademiska Hus investerar därför drygt 400 miljoner kronor för att i egen regi bygga och äga cirka 230 studentlägenheter vid Teknikringen på KTH Campus i Stockholm med plats för över 400 studenter. Den första etappens inflyttning är planerad till slutet av 2017 och den sista vid årsskiftet 2018/2019.

FASTIGHETSMARKNADEN

Året 2015 visade på en mycket stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden, vilken har fortsatt under inledningen av 2016. I februari valde Riksbanken att sänka reporäntan ytterligare. Börsåret 2015 fick en svag avslutning med endast viss återhämtning under första kvartalet 2016 och tillsammans med lågränteläget leder det till att kapital fortsatt allokeras till fastighetsmarknaden. När alternativa avkastningsformer är få och gapet mellan fastigheters avkastning och låneräntan ökar, skapas goda förutsättningar för affärer. Transaktionsvolymen för första kvartalet 2016 uppgår till drygt 25 miljarder kronor, vilket är en ökning med 2 miljarder kronor jämfört med samma period 2015.

Tillgången till finansiering bedöms fortfarande som god, i synnerhet för säkra objekt med låg vakansrisk eller låg hyresgästrisk. Bland hyresgäster finns en hög efterfrågan på centralt belägna fastigheter med moderna och flexibla ytor. För denna typ av objekt är vakansrisken låg och hyrorna något stigande. Samhällsfastigheter bedöms generellt ha en låg hyresgästrisk då fastigheterna ofta har långa kontrakt med stabila, offentligt finansierade hyresgäster.

Bland köpkategorierna dominerar svenska investerare men trenden med ett fortsatt ökat intresse från utländska köpare fortgår. Fler och fler av de transaktioner som äger rum avser hela portföljer eller bestånd – något som tenderar attrahera utländska aktörer. På marknaden för samhällsfastigheter är dock svenska företag och institutioner huvudaktörer. Samhällsfastigheter utgör attraktiva investeringsobjekt och det finns flera aktörer som specialiserar sig på samhällsfastigheter på grund av den stabila avkastningen i förhållande till risken.

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

på nyproduktion och utveckling av befintligt fastighetsbestånd, där användningen av campusområdena breddas, leder till att områdena på sikt blir mer attraktiva.

FASTIGHETSVÄRDERING

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 31 mars 2016 till 67 351 Mkr, en total värdeförändring med 776 Mkr (1,2 %) jämfört med 31 december 2015. Ökningen beror dels på investeringar i ny-, till- och ombyggnationer med 449 Mkr samt en resultatpåverkande värdeförändring om 308 Mkr. I det totala marknadsvärdet ingår pågående nyanläggningar om 3 815 Mkr (3 484).

Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. I värderingen speglas den generella utvecklingen på fastighetsmarknaden och segmentet samhällsfastigheter genom justeringar av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Under 2015 gjordes flera sänkningar av dessa parametrar. Även om trenden visar på en fortsatt god marknadsutveckling har läget inte förändrats väsentligt och genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylräntor kvarstår på 5,79 procent respektive 7,91 procent sedan december 2015. Akademiska Hus låter kvartalsvis två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och Cushman & Wakefield, verifiera värderingsförutsättningar för att säkerställa marknadsmässigheten. Akademiska Hus interna värderingsmodell finns beskriven mer utförligt i årsredovisningen 2015.

Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Värdeförändringen hänförlig till faktorer som dessa uppgår per 31 mars 2016 till 308 Mkr (497). Akademiska Hus ekonomiska vakansgrad har under de senaste åren varit stabil på cirka 1 procent och bedöms ligga kvar på den nivå under de närmaste åren.

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag auktoriserade av Samhällsbyggarna. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 300 till 6 700 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

PROJEKTVERKSAMHETEN, INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 18 020 Mkr varav 3 815 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Dessutom har vi en rad idéprojekt omfattande 5 407 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. För ytterligare information om de större projekten hänvisas till årsredovisningen 2015.

PROJEKTPORTFÖLJ (MKR)	2016-03-31	2015-12-31
Beslutade projekt	10 402	9 610
Planerade projekt	7 618	7 865
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	18 020	17 475
varav redan investerat i pågående projekt	-3 815	-3 484
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 205	13 991
Idéprojekt	5 407	5 301
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	19 612	19 292

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 449 Mkr (559). Bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till samma belopp, då inga avyttringar förekommit under perioden. Vid halvårsskiftet 2015 ingicks avtal om avyttring av markområden i Ultuna, Uppsala. Köparen beräknas tillträda dessa under 2016 och 2017.

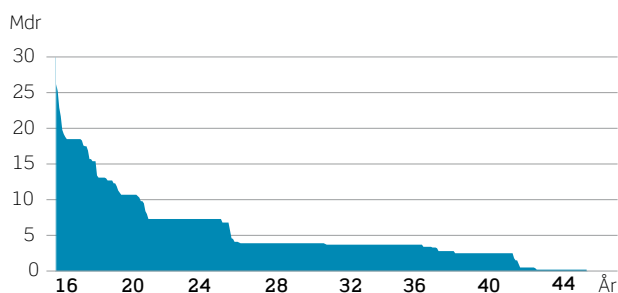
FINANSIERING

Finansiella marknader har uppvisat ett något avvaktande förhållningssätt hittills under året. Efter en svag avslutning på 2015 har dock viss stabilitet och förbättring inträtt på börserna. Året har inletts med signifikant sjunkande långa räntor vilket har sin förklaring i att tidsperspektivet för penningpolitiska åtstramningar har sträckts ut. Osäkerheten kring den fortsatta ekonomiska utvecklingen har gjort sig påmind och den låga inflationen är ett fortsatt problem för centralbankerna. Riskbilden beskrivs som asymmetrisk med större risk för en svagare utveckling. Råvarupriserna, och i synnerhet oljepriset, har återhämtat sig betydligt. Dock har inte detta ännu påverkat inflationsförväntningar och räntor i någon nämnvärd omfattning.

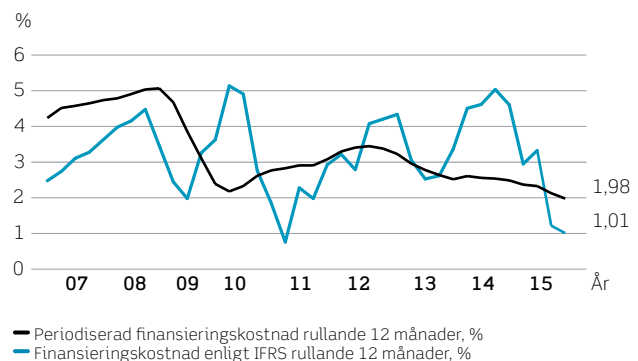
Konjunkturcykeln befinner sig i ett något mer moget stadium i USA. Den senaste tiden har det dock uttryckts viss tveksamhet kring varaktigheten i tillväxt och inflation och tonläget från Federal Reserve har nyligen blivit mer duvaktigt. Europeiska Centralbanken (ECB) sänkte sin ränta med 0,10 procentenheter till minus 0,40 procent i mars. Samtidigt utökades obligationsköpsprogrammet till att omfatta fler obligationskategorier. Åtgärderna föranleds av den långvarigt alltför låga inflationstakten. Riksbanken genomförde en sänkning av reporäntan till minus 0,50 procent i februari och den senaste kommunikationen från Riksbankens sida indikerar att det är tveksamt huruvida några ytterligare sänkningar kommer att levereras. Trots god tillgång på likviditet i kölvattnet av centralbankernas obligationsköp karakteriseras finansiella marknader av försämrad funktionalitet och svårigheter vid hantering av risker.

Ur ett låntagarperspektiv har marknaden stabiliserats och den uppåtgående trenden för riskpremierna i kreditmarknaden har brutits. Akademiska Hus har genom det ökade finansieringsbehovet haft en mer frekvent närvaro i obligationsmarknaden under det senaste halvåret. Genom en hög flexibilitet har emissioner i ett brett spann kunnat genomföras. Under kvartalet genomfördes fyra obligationsemissioner om sammanlagt cirka 1 870 Mkr, däribland 1 000 Mkr med två års löptid och en obligation i australiensiska dollar på 60 miljoner, vilket motsvarar 360 Mkr.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



Under kvartalet har fortsatt hög aktivitet upprätthållits i den kortfristiga marknaden med ECP och företagscertifikat där Akademiska Hus kommer i åtnjutande av negativa finansieringsräntor. Fortsatt god nivå hålls på likviditeten inför den sista utbetalningen av efterutdelningen (2 000 Mkr), ordinarie utdelning (1 290 Mkr) och förfallande obligationslån.

Ränte- och kapitalbindningen uppgår till ungefär samma nivå som vid årsskiftet.

Nettolåneskuld

Nettolåneskuldens ränte- och kapitalbindningsstruktur framgår i tabellen nedan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Mkr	Ränte- bindning, år, mars 2016	Ränte- bindning, år, dec 2015	Kapital- bindning, år, mars 2016	Kapital- bindning, år, dec 2015
Lång portfölj	3 617	24,4	24,7	24,4	24,7
Grundportfölj	19 651	4,1	3,6	2,3	2,6
Realränte- portfölj	900	6,5	6,8	6,5	6,8
Total portfölj	24 168	7,2	6,9	5,8	6,1

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -246 Mkr (-224), varav -164 Mkr (-131) avser värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. -103 Mkr (-121) av värdeförändringen är orealiserad och -61 Mkr (-10) realiserad. Värdeförändringarna förklaras av något sjunkande marknadsräntor och flackare avkastningskurvor. Finansnettot motsvarar en räntekostnad på 4,0 procent (4,8) under perioden där värdeförändringarna motsvarar en ökning av kostnadsräntan med 2,5 procentenheter (2,5). Räntebärande nettolåneskuld ökade med 602 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 24 987 Mkr vid periodens slut. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till 771 procent (667) för rullande tolv månader.

FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING, MKR

	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-65	-85	-309
Räntenetto derivat	-34	-30	-129
Värdeförändring fristående finansiella derivat			
-orealiserade	-145	-166	256
-realiserade	-61	-10	-132
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	42	45	41
Övriga räntekostnader	-2	-13	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	19	35	108
Redovisat finansnetto	-246	-224	-182

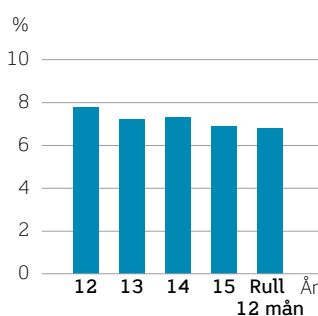
FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

	2016-01-01- 2016-03-31	2015-01-01- 2015-03-31	2015-01-01- 2015-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,98	1,67	1,38
Räntenetto ränteswappar, %	0,51	0,58	0,58
FINANSIERINGSKOSTNAD, %	1,49	2,25	1,96
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,47	2,53	-0,74
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	3,96	4,78	1,22

Resultat finansiella derivatinstrument

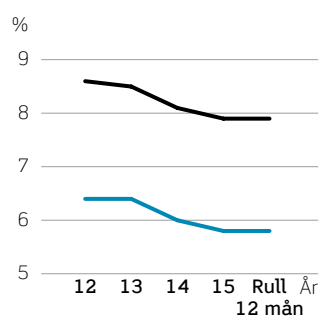
Fristående räntederivatinstrument redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i det finansiella nettot. Räntederivat ingår huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiserar löpande. Sjunkande räntor, i kombination med räntederivat i för-

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



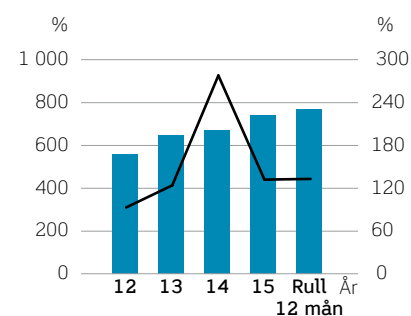
● Avkastning på operativt kapital, %

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA



— Direktavkastningskrav, %
— Kalkylränta, %

RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRADGRAD



● Räntetäckningsgrad, %
— Självfinansieringsgrad, %

längningsssyfte, 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

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.

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 11 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,9 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna uppgår till 3,5 procent av arean och 0,9 procent av värdet av hyran. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftkostnader då kostnader för mediaförsörjning till drygt 60 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran.

Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker direkt på Nord Pool och regleras genom bolagets riktlinje för elhandel. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet.

Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till årsredovisningen 2015.

EKONOMISKA MÅL

Ägarens ekonomiska mål är följande:

- Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 17).
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt samt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

KONCERNENS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 jan-mars	2015 jan-mars ¹	Rullande 12 mån april 2015- mars 2016 ¹	2015 Helår ¹
Hysesintäkter	1 382	1 341	5 491	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	48	51	193	196
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 430	1 392	5 684	5 646
Driftkostnader	-233	-231	-773	-771
Underhållskostnader	-131	-85	-664	-618
Fastighetsadministration	-68	-108	-276	-316
Övriga förvaltningskostnader	-51	-57	-195	-201
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-483	-481	-1 908	-1 906
DRIFTÖVERSKOTT	947	911	3 776	3 740
Centrala administrationskostnader	-18	-17	-73	-72
Värdoförändringar fastigheter	308	541	2 422	2 655
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 237	1 435	6 125	6 323
Finansiellt netto	-246	-224	-204	-182
RESULTAT FÖRE SKATT	991	1 211	5 921	6 141
Skatt	-236	-267	-1 330	-1 361
PERIODENS RESULTAT	755	944	4 591	4 780
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	755	944	4 591	4 780
RESULTAT PER AKTIE				
Resultat per aktie, kr	354	442		
Resultat per aktie efter utspädning, kr	354	442		
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	2 135 000	2 135 000		

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 jan-mars	2015 jan-mars ¹	Rullande 12 mån april 2015- mars 2016 ¹	2015 Helår ¹
Periodens resultat	755	944	4 591	4 780
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	1	-1	-19	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	3	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	1	4	5
Poster som inte kan omföras till periodens resultat				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	22	22
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	-5	-5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	1	0	5	4
PERIODENS TOTALRESULTAT	756	944	4 596	4 784
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	756	944	4 596	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

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	67 351	62 527	66 575
Inventarier och installationer	13	17	14
Summa materiella anläggningstillgångar	67 364	62 544	66 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 828	2 149	1 658
Andra långfristiga fordringar	363	485	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 191	2 634	2 001
Summa anläggningstillgångar	69 555	65 178	68 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	230	548	251
Övriga kortfristiga fordringar	1 941	813	1 287
Summa kortfristiga fordringar	2 171	1 361	1 538
Likvida medel			
Likvida medel	6 271	4 888	4 305
Summa likvida medel	6 271	4 888	4 305
Summa omsättningstillgångar	8 442	6 249	5 843
SUMMA TILLGÅNGAR	77 997	71 427	74 433
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31 027	34 376	30 271
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	20 565	13 801	18 622
Derivatinstrument	797	832	602
Uppskjuten skatt	8 898	7 911	8 761
Övriga långfristiga skulder	456	462	452
Summa långfristiga skulder	30 716	23 006	28 437
Kortfristiga skulder			
Lån	10 133	9 802	9 777
Derivatinstrument	389	126	217
Övriga kortfristiga skulder	5 732	4 117	5 731
Summa kortfristiga skulder	16 254	14 045	15 725
Summa skulder	46 970	37 051	44 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	77 997	71 427	74 433
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	740	273	589
Eventualförpliktelser	4	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	
EGET KAPITAL 2015-01-01	2 135	2 135	-19	23	29 158	33 432
Summa totalresultat, jan-mars 2015	—	—	—	—	944	944
Eget kapital 2015-03-31	2 135	2 135	-19	23	30 102	34 376
Utdelningar ¹	—	—	—	—	-7 945	-7 945
Minskningar av aktiekapitalet ²	-5 000	—	—	—	5 000	0
Fondemissioner ²	5 000	—	—	—	-5 000	0
Summa totalresultat, apr-dec 2015	—	—	-13	17	3 836	3 840
EGET KAPITAL 2015-12-31	2 135	2 135	-32	40	25 993	30 271
Summa totalresultat, jan-mars 2016	—	—	1	—	755	756
EGET KAPITAL 2016-03-31	2 135	2 135	-31	40	26 748	31 027

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

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	991	1 211	6 141
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-130	-258	-2 593
Betalad skatt	-101	-84	-296
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	760	869	3 252
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-652	135	-373
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	—	9	-394
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	108	1 013	2 485
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-449	-559	-2 499
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	—	28	124
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-5	-7
Ökning av långfristiga fordringar	-14	-136	—
Minskning av långfristiga fordringar	—	—	178
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-464	-672	-2 204
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	2 322	—	5 411
Amortering av räntebärande skulder	—	-11	—
Utbetald utdelning	—	—	-5 945
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2 322	-11	-534
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 966	330	-253
Likvida medel vid periodens ingång	4 305	4 558	4 558
Likvida medel vid periodens slut	6 271	4 888	4 305

INFORMATION OM SEGMENTEN

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2016-01-01-2016-03-31, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het ¹	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	200	196	131	275	512	116	1 430	—	1 430
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-63	-68	-36	-73	-175	-37	-452	-31	-483
DRIFTÖVERSKOTT	137	128	95	202	337	79	978	-31	947
Centrala administrationskostnader									-18
Värdoförändringar fastigheter									308
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									1 237
Resultat från finansiella poster (netto)									-246
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									991
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 169	8 192	4 934	12 899	28 692	4 465	67 351	—	67 351
varav investerat under perioden	20	42	-5	116	240	36	449	—	449
INFORMATION OM SEGMENTEN 2015-01-01-2015-03-31, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het¹	Kon- cernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	188	198	136	259	493	118	1 392	—	1 392
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-64	-60	-38	-69	-165	-43	-439	-42	-481
DRIFTÖVERSKOTT	124	138	98	190	328	75	953	-42	911
Centrala administrationskostnader									-17
Värdoförändringar fastigheter									541
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									1 435
Resultat från finansiella poster (netto)									-224
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									1 211
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	7 952	7 565	4 979	12 643	25 174	4 214	62 527	—	62 527
varav investerat under perioden	62	21	4	59	388	25	559	—	559
INFORMATION OM SEGMENTEN 2015-01-01-2015-12-31, MKR	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelse- segment	Övrig verksam- het¹	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
DRIFTÖVERSKOTT	529	521	388	789	1 355	294	3 876	-136	3 740
Centrala administrationskostnader									-72
Värdoförändringar fastigheter									2 655
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER									6 323
Resultat från finansiella poster (netto)									-182
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 141
I summa tillgångar ingår:									
Förvaltningsfastigheter	8 191	8 124	4 935	12 691	28 214	4 420	66 575	—	66 575
varav investerat under året	208	125	26	242	1 752	146	2 499	—	2 499

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

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNINGAR

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 jan-mars	2015 jan-mars ¹	2015 Helår ¹
Hysesintäkter	1 382	1 341	5 450
Övriga förvaltningsintäkter	48	95	300
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 430	1 436	5 750
Driftkostnader	-232	-230	-769
Underhållskostnader	-131	-85	-618
Fastighetsadministration	-70	-101	-297
Övriga förvaltningskostnader	-52	-58	-204
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-485	-474	-1 888
DRIFTÖVERSKOTT	945	962	3 862
Centrala administrationskostnader	-18	-17	-72
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-325	-329	-1 598
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	602	616	2 192
Finansiellt netto	-265	-258	-290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	337	358	1 902
Bokslutsdispositioner	—	—	-158
RESULTAT FÖRE SKATT	337	358	1 744
Skatt	-92	-79	-394
PERIODENS RESULTAT	245	279	1 350

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
I SAMMANDRAG, MKR

	2016 jan-mars	2015 jan-mars ¹	2015 Helår ¹
Periodens resultat	245	279	1 350
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Resultat från kassaflödessäkringar	1	-1	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	—	4
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	1	5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	1	0	-12
PERIODENS TOTALRESULTAT	246	279	1 338
RESULTAT PER AKTIE			
Resultat per aktie, kr	115	131	627
Resultat per aktie efter utspädning, kr	115	131	627
Antal aktier, genomsnittligt och vid periodens utgång	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

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	40 024	32 836	39 900
Inventarier och installationer	13	17	14
Summa materiella anläggningstillgångar	40 037	32 853	39 914
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 828	2 149	1 658
Övriga långfristiga fordringar	362	485	343
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 191	2 635	2 002
Summa anläggningstillgångar	42 228	35 488	41 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	230	548	251
Andra kortfristiga fordringar	1 941	813	1 287
Summa kortfristiga fordringar	2 171	1 361	1 538
Kassa och bank			
Kassa och bank	6 271	4 888	4 304
Summa kassa och bank	6 271	4 888	4 304
Summa omsättningstillgångar	8 442	6 249	5 842
SUMMA TILLGÅNGAR	50 670	41 737	47 758
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 806	8 446	6 560
Obeskattade reserver	3 850	3 693	3 850
Långfristiga skulder			
Lån	20 565	13 801	18 622
Derivatinstrument	797	832	602
Uppskjuten skatt	2 067	598	2 074
Övriga långfristiga skulder	329	319	323
Summa långfristiga skulder	23 758	15 550	21 621
Kortfristiga skulder			
Lån	10 133	9 802	9 777
Derivatinstrument	389	126	217
Övriga kortfristiga skulder	5 734	4 120	5 733
Summa kortfristiga skulder	16 256	14 048	15 727
Summa skulder	40 014	29 598	37 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 670	41 737	47 758
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	740	273	589
Ansvarsförbindelser	4	4	4

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNINGAR

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 2015-01-01	2 135	2 135	-19	3 917	8 168
Summa totalresultat, jan-mars 2015	—	—	—	279	279
EGET KAPITAL 2015-03-31	2 135	2 135	-19	4 196	8 446
Utdelningar ¹	—	—	—	-7 945	-7 945
Minskningar av aktiekapitalet ²	-5 000	—	—	5 000	0
Fondemissioner ²	5 000	—	—	—	5 000
Summa totalresultat, apr-dec 2015	—	—	-12	1 071	1 059
EGET KAPITAL 2015-12-31	2 135	2 135	-31	2 322	6 560
Summa totalresultat, jan-mars 2016	—	—	1	245	246
EGET KAPITAL 2016-03-31	2 135	2 135	-30	2 567	6 806

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

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

MODERFÖRETAGET

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

Omsättning och resultat

Företagets omsättning för perioden uppgick till 1 430 Mkr (1 436). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 602 Mkr (616) och det finansiella nettot -265 Mkr (-258). Resultat efter skatt blev 245 Mkr (279).

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. För första kvartalet innebär dessa åtgärder att utfallet för avskrivningar i allt väsentligt är oförändrat jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (5) och i fastigheter till 449 Mkr (559).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 806 Mkr jämfört med 6 560 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 604,22 kronor (676,81) per aktie, totalt 1 290 Mkr.

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.

Upplysningar 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.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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 april 2016

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

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

Avkastning på operativt kapital

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

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

Driftkostnader

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

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Efterutdelning

Utdelning som beslutas av extra bolagsstämma.

Fastighetsadministration

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

Finansieringskostnad enligt IFRS

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

Hyresintäkter

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

KVM BTA

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

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettoinvesteringar

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

Operativt kapital

Eget kapital plus räntebärande nettolåneskuld.

Periodiserad finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital.

Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Självfinansieringsgrad

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

Soliditet

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

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

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

Anders Ruth, tf CFO
telefon: +46 705 82 92 19
e-post: anders.ruth@akademiskahus.se

ADRESS HUVUDKONTOR

Akademiska Hus AB
Stampgatan 14
Box 483
401 27 Göteborg

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma	28 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016	15 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016	27 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	Februari 2017
Årsredovisning 2016	Mars 2017



AKADEMISKA HUS