

Delårsrapport

Kvartal
2

1 januari – 30 juni 2017

Som innovationspartner driver vi utvecklingen framåt

Byggprojektet Johanneberg Science Park etapp 2 innefattar flera olika innovationslösningar som tar oss vidare som innovationspartner tillsammans med våra kunder. Våra höga ambitioner för byggnaden gällande miljö, teknik och funktion ger erfarenheter som vi kan dra nytta av i andra investeringar.

[Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3](#)

Väsentliga händelser

- Bygget är igång av Studenthus Valla på Linköpings universitet. Akademiska Hus kommer investera cirka 400 miljoner i projektet. Studenthuset kommer att ge campusområdet ett centralt nav och bidra till att utveckla Campus Valla till en kreativ och attraktiv studiemiljö.
- I maj togs det första spadtaget för IKSU:s nya klätterhall på Campus Umeå, en investering på 53 miljoner kronor. Hallen kommer att hålla OS-standard och satsningen stärker idrottsprofilen på Campus Umeå.
- Akademiska Hus var arenasponsor till Vetenskapsfestivalen som gick av stapeln i maj i Göteborg. Med hundratals aktiviteter, cirka 70 000 besök och mer än 1 000 timmars vetenskap når festivalen ut brett och väcker intresse för forskning och vetenskapliga ämnen.
- Det första spadtaget har tagits för Johanneberg Science Park etapp 2 på södra Chalmersområdet i Göteborg. Byggnaden på 9 500 kvadratmeter beräknas stå klar sommaren 2019 och är en investering på 380 miljoner kronor.
- Den tusende certifieringen i Miljöbyggnad gick till Akademiska Hus. Det är en del av ABE-skolan på KTH:s campus i Stockholm som nu uppnått Miljöbyggnad Guld.

Finansiella nyckeltal

PERIODEN JANUARI–JUNI

- Hyresintäkterna uppgick till 2 782 Mkr (2 740).
- Driftöverskottet uppgick till 1 962 Mkr (1 905), vilket är en ökning med 57 Mkr och hänförlig till driftsättningar.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 917 Mkr (2 058), vilket motsvarar 2,6 procent (3,1) av värdet på fastigheterna.
- Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till –199 Mkr (–268).
- Resultatet före skatt för delårsperioden uppgick till 3 547 Mkr (3 504) och periodens resultat blev 2 744 Mkr (2 737).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under delårsperioden till 1 536 Mkr (1 237).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 5,5 procent (6,0) för rullande 12 månader. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet är oförändrat.

ANDRA KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 373 Mkr (1 358).
- Driftöverskottet uppgick till 969 Mkr (958), vilket är en ökning med 11 Mkr, hänförlig till driftsättningar.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 015 Mkr (1 750). Förändringen förklaras av en mindre värdeuppgång i andra kvartalet jämfört med samma period 2016 vilket är hänförligt till en relativt sett lägre sänkning av avkastningskraven.
- Räntenettet har förbättrats med 28 Mkr till –43 Mkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 1 809 Mkr (2 513). Minskningen är i huvudsak hänförlig till lägre värdeuppgång i fastigheterna.



AKADEMISKA HUS

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor. Vår verksamhet ska bedrivas på affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten och finns i hela Sverige, främst i de stora universitetsstäderna men också på ett flertal mindre högskoleorter.

I nära samverkan med universitet och högskolor bygger och förvaltar vi hållbara kunskapsmiljöer. Vi bidrar till att stärka svenska lärosätens konkurrenskraft, där studentbostäder spelar en viktig roll i utvecklingen av campusområden. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus med sin specialistkompetens är den största aktören med en andel på cirka 60 procent.

KREDITVÄRDIGA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA KONTRAKTSTIDER

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 90 procent, kommer från universitet och högskolor. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet. För att tillgodose kundernas behov investerar vi ofta i specialanpassade lokaler, vilket medför långa kontraktstider. Den genomsnittliga kontraktslängden har under året varit 10 år (11).

Vakansgraden är låg vilket bland annat är en följd av hög efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning och att nya projekt inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras i både nybyggnationer och om- och tillbyggnader i befintligt bestånd. Tillsammans med en aktiv skuldförvaltning möjliggörs finansieringen av Akademiska Hus omfattande projektportfölj. Akademiska Hus har en rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996. I januari 2017 kompletterades den med högsta kortfristiga ratingen från Moody's. Det speglar vår starka finansiella ställning och marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

P-1

KREDITRATING

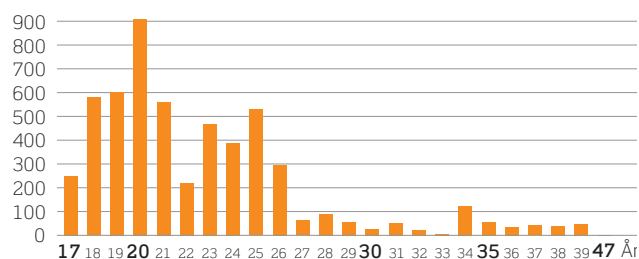
Moody's short term rating, Jan 17

AA

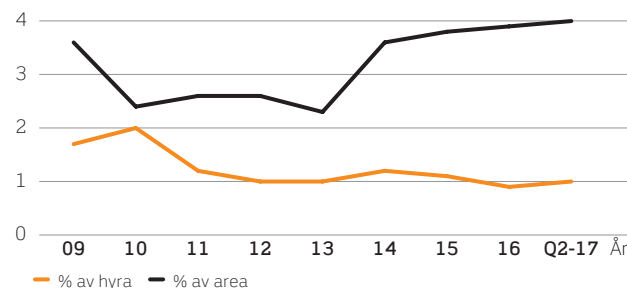
KREDITRATING

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook, Feb 17

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN, MKR



LÅG VAKANSGRAD, %



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2017 april- juni	2016 april- juni	2017 jan- juni	2016 jan- juni	Rullande 12 mån. juli 16- juni 17	2016 helår	2015 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 416	1 400	2 896	2 830	5 732	5 666	5 646
Driftöverskott, Mkr	969	958	1 962	1 905	3 724	3 667	3 740
Resultat före skatt, Mkr	1 809	2 513	3 547	3 504	3 217	6 715	6 141
Värden per 2017-06-30							
Soliditet	41,3	39,7	41,3	39,7	41,3	41,4	40,7
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	5,9	6,2	6,9
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	15,7	16,3	15,0
Räntetäckningsgrad, %	*	*	890	730	741	694	743
Belåningsgrad, %	36,5	38,8	36,5	38,8	38,6	37,0	36,6
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	5,5	5,7	6,4
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	5,7	5,3	5,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	76 437	69 852	76 437	69 852	76 437	73 013	66 575

* Nyckeltal beräknas endast för tolv månadersperioden
1) exkl fastigheter under uppförande 2) inkl fastigheter under uppförande

ÄGARENS FINANSIELLA MÅL:

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (exklusive värdeförändring).
- Utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL:

- Årlig köpt energi, kWh/m², ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.
- Eliminera CO₂-avtryck från drift.
- Initiera hållbarhetsinitiativ med kunder.
- Olycksfri arbetsplats.

Som innovationspartner driver vi utvecklingen framåt

AKADEMISKA HUS LYFTS FRAM I RAPPORT TILL FN

Till FN:s politiska högnivåforum om hållbar utveckling lyfter regeringen fram Akademiska Hus arbete med campusplaner som ett konkret exempel på hur man kan koppla de 17 globala målen till sin verksamhet.

Planen för Karolinska Institutet Campus Solna lyfts i exemplet där de globala målen för hållbar utveckling kopplats in i planen och därmed tydliggör hur utvecklingsplanen kan bidra till genomförandet av Agenda 2030.



VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

I slutet av maj tog vi vårt första spadtag för en symboliskt viktig satsning. Investeringen avser etapp 2 av utbyggnaden av Johanneberg Science park på Chalmersområdet i Göteborg. Här bygger vi nu ett 9 500 kvm stort "Working Lab" där en rad innovationsprojekt ska pågå både under och efter byggnationen. Med vår innovationsstrategi som grund och ett antal partnerskap med RISE, Chalmers, Johanneberg Science Park m. fl. blir byggprojektet en testbädd för olika lösningar och vi tar nästa steg i vår utveckling som fastighetsbolag och som aktör i innovationssystemet. När huset står klart om cirka två år kommer detta att vara en mötesplats för både näringsliv, akademi och andra aktörer i samhällsbyggnadsbranschen. Erfarenheterna från de olika innovationsprojekten kan vi sedan dra nytta av i andra satsningar.

SÅ SKAPAR VI MER SOCIALT HÅLLBARA CAMPUS

Som en stor aktör i fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen har vi ett extra ansvar för att driva ett aktivt hållbarhetsarbete. Vi har möjlighet att påverka hela branschen och har kommit långt vad gäller många av de självskrivna områdena som miljö- och klimatfrågor. Därför var det glädjande att regeringen till FN:s politiska

högnivåforum om hållbar utveckling lyfter fram Akademiska Hus arbete med campusplaner som ett konkret exempel på hur man kan koppla de 17 globala målen till sin verksamhet. Akademiska Hus finns också med som ett av två exempel på hur Sverige bidrar till Agenda 2030 i regeringens verksamhetsberättelse för statliga bolag, 2016.

Vi kommer framåt att fokusera än mer på social hållbarhet. Att arbeta aktivt och genomtänkt med hur vi tar socialt ansvar är ett sätt att förbereda oss för framtiden, att bidra till en positiv samhällsutveckling och att skapa värde för våra kunder och på så vis stärka Sverige som kunskapsnation.

Ett exempel är hur vi i vår campusutveckling kan vässa vår förmåga att ta hänsyn till sociala perspektiv i stadsutvecklingen. Ett socialt attraktivt och inkluderande campus kan bidra till en breddad rekrytering – en fråga som är viktig för många lärosäten. Vi kommer också att sträva mot en sund värdekedja genom att ställa tydliga krav på våra leverantörer. Vi medverkar även i utvecklingen av City-Lab, en metod för certifiering av hela stadsdelar eller campusområden där tydlig hänsyn ges till sociala perspektiv.

Certifiering av byggnader är ett av många verktyg vi använder för att säkerställa bästa möjliga miljöprestanda i vårt

bestånd. När den tusende certifieringen i systemet Miljöbyggnad genomfördes var det för en av våra byggnader. En del av ABE-skolan på KTH:s campus i Stockholm har nu uppnått Miljöbyggnad Guld. Vi har som mål att miljöbyggnadscertifiera alla nybyggnationer och större ombyggnationer, med Miljöbyggnad Silver som lägsta nivå.

KVARTALET RESULTAT

Resultatet för halvåret uppgick till 2 744 Mkr vilket är i linje med samma period föregående år. Kassaflödet är fortsatt starkt. Det möjliggör att vi kan ha en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om 17 400 Mkr varav redan upparbetade pågående projekt uppgick till 6 200 Mkr.



Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Omvärlds- och marknadsanalys: En attraktiv fastighetsmarknad

Marknadsförutsättningarna för lokaler för högre utbildning och forskning är goda. Befolkningstillväxt och god konjunktur tillsammans med lågräntemiljön driver efterfrågan på fastighetsmarknaden.

OMVÄRLDEN

Valresultat i Europa har minskat den politiska osäkerheten. Stödet för EU-kritiska partier blev mindre än väntat i såväl Nederländerna som Frankrike och förhoppningarna om EU:s framtid har ljusnat något efter det franska valet. Nyvalet i Storbritannien resulterade i överraskande lågt inflytande för EU-kritiska Tories då partiet förlorade majoriteten i parlamentet, vilket nu väntas medföra smidigare Brexitförhandlingar. Utvecklingen avspeglas i räntemarknaden genom lägre riskpremier för länder som Frankrike gentemot Tyskland. Det finns dock kvarstående osäkerhetsmoment inom politiken i såväl Europa som USA. De högt ställda förväntningarna på betydande stimulerande insatser har hittills inte infriats av president Trumps administration och tidsperspektivet är något osäkert. Uteblivna reformplaner för att hantera obalanser i ekonomin var en bidragande orsak till att Internationella valutafonden (IMF) nyligen sänkte tillväxtprognosen i USA för både 2017 och 2018. Sannantaget har amerikanska långräntor sjunkit till följd av den ekonomiska och politiska utvecklingen. Den amerikanska ekonomin går visserligen relativt starkt, men inte riktigt i den utsträckning som hade förväntats tidigare. Börsutvecklingen har varit god, om än att den understöds av den lätta penningpolitiken samt god tillgång på likviditet.

Svensk ekonomi utvecklas väl och förväntningarna bland såväl företag som hushåll är fortsatt högt ställda. Samtidigt växer oron för hushållens skuldsättning till följd av de allt högre bostadspri- serna och nya åtgärder, såsom ytterligare ökat amorteringskrav, föreslås för att dämpa utvecklingen och skapa motståndskraft vid en framtida ränteuppgång.

RÄNTEMARKNAD

Med stöd av låg arbetslöshet och en inflation som börjar närma sig målnivån har den amerikanska centralbanken genomfört sin andra räntehöjning för året om 0,25 procentenheter vid junimötet. Ytterligare en räntehöjning prognostiseras senare under året. Vid mötet annonserades även en plan för hur centralbankens balansräkning, som vuxit till följd av obligationsköpsprogrammen, ska minskas.

ECB och Riksbanken fortsätter med den stimulerande penningpolitiken. ECB har dock under kvartalet minskat sina månatliga

köp av obligationer i enlighet med beslutet i december 2016. Riksbanken har annonserat en förlängning av obligationsköpsprogrammet som nu löper till årets slut, i likhet med ECBs program. Det bestående dilemma för båda centralbankerna utgörs av en inflationsnivå som under lång tid inte nått upp till målet på två procent, samtidigt som den ekonomiska utvecklingen är förhållandevis stark. Så länge som inflationsförväntningarna är lågt ställda riskerar centralbankerna att det blir en utdragen process att uppnå en högre inflation. Svenska långräntor har följt ränteutvecklingen i omvärlden med något sjunkande räntenivåer under kvartalet.

FASTIGHETER

Marknadsförutsättningarna i Sverige med bland annat hög befolkningstillväxt, satsningar på offentlig sektor och stora satsningar på nybyggnation gör svenska fastigheter till attraktiva investeringar. Transaktionsvolymen för andra kvartalet uppgick till cirka 79 miljarder kronor, vilket är en minskning om 16 procent jämfört med samma period föregående år. Handelsfastigheter utgjorde den största andelen av transaktionsvolymen följt av kontorsfastigheter och bostäder. Genomförda transaktioner visar på fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, framförallt i storstadsregionerna. Intresset för segmentet samhällsfastigheter, där lokaler för högre utbildning och forskning är ett delsegment, är fortsatt stort bland fastighetsinvestorer.

HÖG EFTERFRÅGAN PÅ LOKALER

Hyresnivåerna över hela landet stiger i takt med konjunkturen. Den långsiktiga trenden håller i sig och hyresgäster efterfrågar moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler med hög teknisk standard. Stockholms kontorsmarknad är en av de starkaste i Europa med låga vakansnivåer och rekordhöga hyror. De centrala delarna av Göteborg och Malmö har i stort sett oförändrade vakansnivåer jämfört med tidigare kvartal. Flertalet fastighetsbolag förväntar sig stigande kontorshyror i storstäderna, bland annat till följd av planerade moderniseringar av fastighetsbestånden. Efterfrågan och internationell konkurrens driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv.

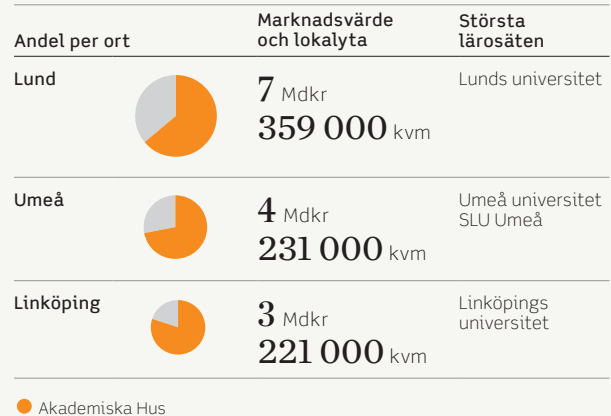
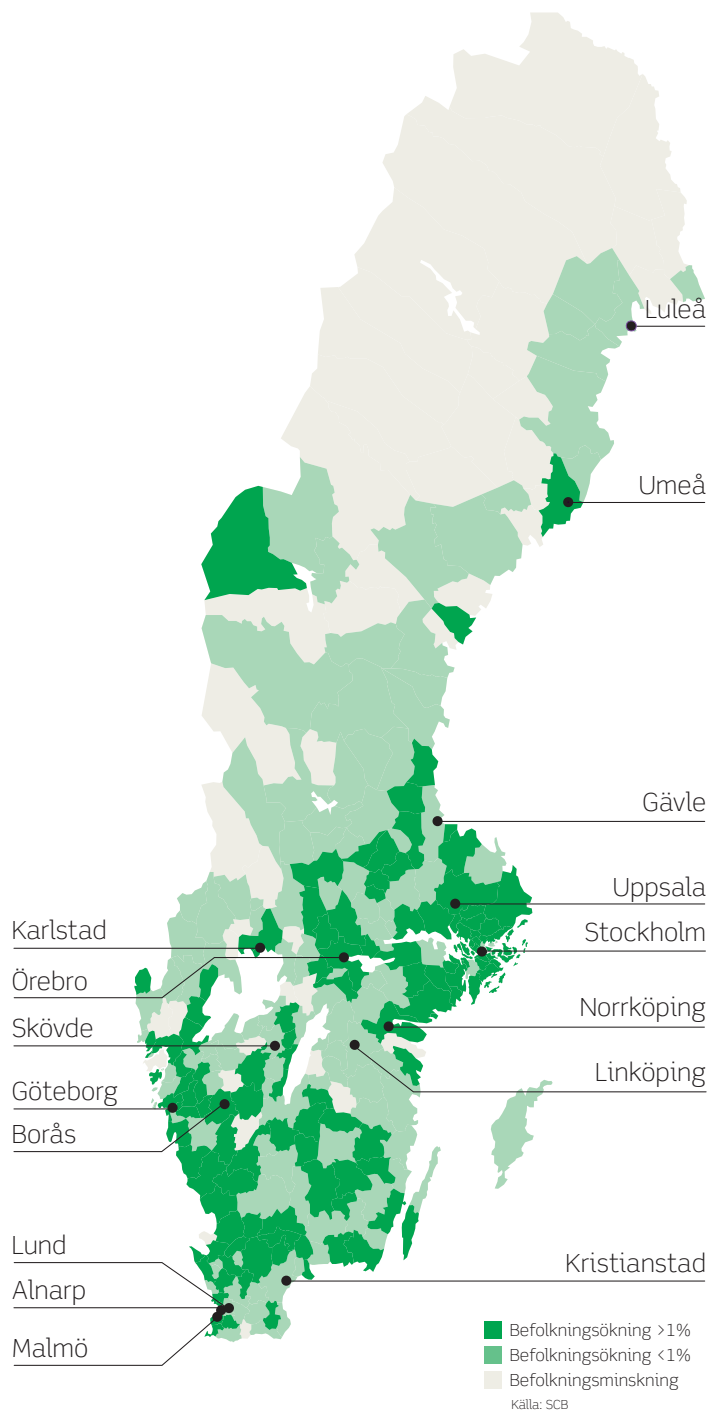
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus andel uppgår till 60 procent av lokalerna för högre utbildning och forskning, och är därmed den enskilt största aktören inom detta segment. Av Akademiska Hus totala fastighetsvärde på 76 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Källa, Andel 2016: Ekonomistyrningsverket

Vår verksamhet

Akademiska Hus skapar värde genom en långsiktig och resurseffektiv förvaltning. Under året har bolaget bland annat fattat beslut om investeringar för att öka antalet studentbostäder samt infört en ny organisation som ökar utvecklingsförmågan.

Akademiska Hus bedriver verksamhet i hela Sverige. För att stärka vår framtida utvecklingsförmåga och öka kundvärdet infördes en ny organisationsstruktur den 1 januari 2017. Genom att frångå den tidigare regionindelningen och istället utgå från våra huvudprocesser kan vi nyttja vår samlade kompetens på ett än mer resurseffektivt och värdeskapande sätt. En samlad förvaltningsorganisation kompletteras med en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling.

Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på innovation och utveckling ger en bra grund för det fortsatta arbetet med att skapa konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer.



FÖRVALTNING

Akademiska Hus förvaltar fastigheter som främst består av forsknings- och utbildningslokaler för universitet och högskolor. Genom en långsiktig och resurseffektiv förvaltning där åtgärder, underhåll och anpassningar kontinuerligt genomförs bibehåller och ökar vi värdet på våra fastigheter.

Förvaltning på hållbar grund

Förvaltningsenheten arbetar målmedvetet med hållbarhet, där två viktiga delar är driftoptimering och energieffektivisering. Akademiska Hus har högt ställda mål och bland annat ska energianvändningen halveras till år 2025, från år 2000, samtidigt som vi långsiktigt strävar efter en CO₂-fri drift. Att minska energianvändningen, men även öka förmågan att använda energin vid rätt tidpunkt är viktiga delar för att minska både miljöbelastning och

driftkostnader. För att åstadkomma detta driver vi proaktivt förbättringsarbete i samverkan med såväl hyresgäster som leverantörer. Det pågår också en rad innovationsprojekt i samverkan med kund inom dessa områden.

Hög kvalitet i fastighetsförvaltningen

Att leverera hög kvalitet i förvaltningen är en förutsättning för att våra kunder ska kunna bedriva sin verksamhet på bästa sätt. Hög digital kompetens ger oss möjlighet att utveckla våra processer. Ett exempel är att våra drifttekniker har effektiviserat sina arbetssätt genom att fastigheternas styrsystem numera kan styras på distans.



CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

För oss på Akademiska Hus är campusutvecklingen en avgörande fråga. I samverkan med Sveriges lärosäten tar vi ett helhetsansvar och bidrar med vår expertis och vårt kunnande i utvecklingen av framtidens attraktiva och långsiktigt hållbara kunskapsmiljöer.

Helhetsperspektiv allt viktigare

Efterfrågan och internationell konkurrens driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv. Ett levande campusområde ökar värdet för studenter, högskolor och universitet samt det omkringliggande samhället. Ytterst är det studenter och forskare som väljer var de vill bedriva sina studier eller verksamheter. Det påverkar efterfrågan och därmed också lärosätenas och Akademiska Hus möjligheter att genomföra viktiga investeringar.

case

Byggstart för Studenthus Valla vid Linköpings universitet

Studenthuset blir campusområdets centrala nav och kommer att bidra till utvecklingen av Campus Valla till en kreativ och attraktiv studiemiljö.

Linköpings universitet och Akademiska Hus arbetar tillsammans för att utveckla Campus Valla till en kreativ och attraktiv studiemiljö, där studenterna och utbildningen står i fokus.

Studenthuset blir en central mötesplats för studenter, medarbetare och besökare. Med sina sju våningar blir det också den tydliga entré till området som universitetet saknat. Här kommer det att finnas ett brett utbud av service, som bibliotek, restaurang, studentkök, kafé, studentservice och 900 nya läsplatser.

Den nya byggnaden kommer att uppfylla höga krav på energieffektivitet och har en tydlig målsättning att uppnå Miljöbyggnad Guld. Akademiska Hus kommer investera cirka 400 miljoner kronor i projektet som beräknas stå klart sommaren 2019.

Strategisk campusutveckling i samverkan

Akademiska Hus långa erfarenhet och samverkan med kund är nyckelfaktorer för campusutvecklingen. För att säkerställa att campus erbjuder en långsiktig hållbar miljö har Akademiska Hus utvecklat en modell som inkluderar en rad frågeställningar kring levande och attraktiva campus. I utvecklingsarbetet för campus uppmuntras innovativa lösningar som leder till ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara miljöer. Modellen är utformad med speciellt fokus på lärosätenas behov och med dess verksamhet i centrum. Områden som inkluderas är bland annat arkitektoniska aspekter, energifrågor, mångfald, tillgänglighet och trygghet. Studentbostäder är också en mycket viktig del som alltid innefattas i den långsiktiga campusplaneringen.



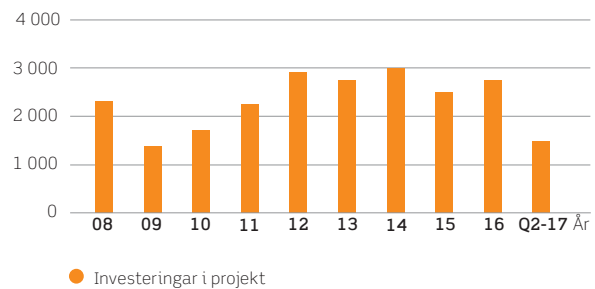
PROJEKT

Att koordinera och driva omfattande samverkansprocesser är nyckeln till framgång i Akademiska Hus projektverksamhet. Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till cirka 17 miljarder kronor och projekten varierar från mindre ombyggnationer till nya avancerade forskningsanläggningar. Projekten fokuserar på att förbättra kostnadseffektiviteten, kompetensutveckling och erfarenhetsöverföring, för att dra nytta av organisationens hela samlade förmåga.

Hållbart byggande som konkurrensfördel

Alla våra projekt utvecklas för en långsiktig förvaltning, vilket ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Med tydliga projektförutsättningar genom hela byggprocessen kan vi leverera en produkt till rätt kvalitet enligt en gemensam målbild. Den minskning av använd energi som förvaltningsorganisationen kan åstadkomma beror delvis på hur fastigheten är byggd. Vid nybyggnadsprojekt, samt kontinuerligt under varje byggnads livslängd, säkerställer vi att byggnaden har väl utformade och energieffektiva system och driftlösningar. Att uppföra energieffektiva byggnader samt att undersöka möjligheter till att tillvarata överskottsenergi mellan närliggande byggnader, är viktiga pusselbitar för att minska behovet av levererad energi.

AKADEMISKA HUS INVESTERINGAR I PROJEKT 2008-2017, MKR



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2008 till andra kvartalet 2017 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 40 miljarder kronor i om- och tillbyggnader.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2016- juni 2017	2016 Helår
Hysesintäkter	1 373	1 358	2 782	2 740	5 524	5 482
Övriga förvaltningsintäkter	43	42	114	90	208	184
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 416	1 400	2 896	2 830	5 732	5 666
Driftkostnader	-179	-170	-414	-403	-775	-764
Underhållskostnader	-125	-124	-248	-255	-679	-686
Fastighetsadministration	-80	-76	-149	-144	-299	-294
Övriga förvaltningskostnader	-63	-72	-123	-123	-255	-255
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-447	-442	-934	-925	-2 008	-1 999
DRIFTÖVERSKOTT	969	958	1 962	1 905	3 724	3 667
Centrala administrationskostnader	-13	-20	-30	-38	-77	-85
Räntenetto	-43	-71	-103	-153	-258	-308
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT¹	913	867	1 829	1 714	3 389	3 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 015	1 750	1 917	2 058	3 541	3 682
Värdeförändring finansiella instrument	-119	-104	-199	-268	-172	-241
RESULTAT FÖRE SKATT	1 809	2 513	3 547	3 504	3 217	6 715
Skatt	-412	-531	-803	-767	-1 602	-1 566
PERIODENS RESULTAT	1 397	1 982	2 744	2 737	1 615	5 149
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 397	1 982	2 744	2 737	1 615	5 149

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	Rullande 12 mån juli 2016- juni 2017	2016 Helår
Periodens resultat	1 397	1 982	2 744	2 737	1 615	5 149
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	3	25	-7	26	19	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-1	-6	1	-6	-5	-12
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	1	2	1	1	1	1
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-24	-24
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	5	5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	3	21	-5	21	-4	22
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 400	2 003	2 739	2 758	1 611	5 171
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 400	2 003	2 739	2 758	1 611	5 171

1) Ny rubricering av resultaträkningen har skett. Värdeförändringar särredovisas. Se även not 1.

Kommentar: Rörelseresultat

ANDRA KVARTALET

Andra kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 809 Mkr (2 513). Minskningen är i huvudsak hänförlig till en lägre värdeuppgång i fastigheterna. Hyresintäkterna under årets andra kvartal uppgick till 1 373 Mkr (1 358), vilket är en ökning med 15 Mkr huvudsakligen hänförlig till driftsättningen av Kungliga Musikhögskolan under tredje kvartalet 2016. Driftkostnaderna uppgick till 179 Mkr vilket ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna är i princip oförändrade och uppgick till 125 Mkr. Administrationskostnader i form av fastighets- och central administration har sammantaget minskat med 3 Mkr och uppgick till 93 Mkr vilket främst förklaras av organisationsförändringen per den första januari 2017. Övriga förvaltningskostnader har minskat med 9 Mkr till 63 Mkr, vilket är hänförligt till effekter av markförsäljningar i andra kvartalet 2017.

Räntenettet har förbättrats med 28 Mkr till -43 Mkr. Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 015 Mkr (1 750). Förändringen förklaras av en mindre värdeuppgång i andra kvartalet jämfört med samma period 2016 vilket är hänförligt till en relativt sett lägre sänkning av avkastningskraven.

FÖRSTA HALVÅRET

Resultatet för halvåret uppgick till 2 744 Mkr vilket är i linje med motsvarande period 2016 (2 737). Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 917 Mkr, vilket är något lägre än motsvarande period 2016 (2 058). Det underliggande driftöverskottet i fastighetsverksamheten är i princip oförändrat.

HYRESINTÄKTER

Under första halvåret har hyresintäkterna ökat med 42 Mkr och uppgick till 2 782 Mkr (2 740). Ökningen hänför sig huvudsakligen till driftsättningar och den enskilt största posten avser Kungliga Musikhögskolan, 15 Mkr, som driftsattes under tredje kvartalet 2016. Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 114 Mkr (90) vilket är en ökning med 24 Mkr och avser en tilläggsköpeskilling hänförligt till en försäljning som genomfördes 2010.

UTHYRINGSGRAD

Uthyrningsgraden är oförändrad sedan förra kvartalet. Vakanser uppgick till 127 000 kvm vilket är 3,9 procent (3,9) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter. Den uthyr-

ningsbara arean har ökat med 25 000 kvm sedan första kvartalet och detta förklaras huvudsakligen av driftsättningen av Segerstedt-huset i Uppsala (17 000 kvm).

Vakanta lokaler har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Den hyresmässiga vakansen utgör 0,9 procent (0,9) av våra totala intäkter. De största enskilda vakanserna återfinns liksom tidigare på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm, där bl.a. Klinikcentrum, 30 000 kvm, tomställts då Veterinärmedicinsk- och husdjursvetenskapligt centrum flyttade till nya lokaler.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnader för drift och underhåll uppgår till 662 Mkr (658) vilket är en marginell ökning jämfört med föregående år. Vad gäller driftkostnaderna avser ökningen kostnader hänförliga till tillsyn och skötsel. Av driftkostnaderna utgjorde mediaförsörjning 276 Mkr (279) vilket motsvarar 159 kr/kvm (161).

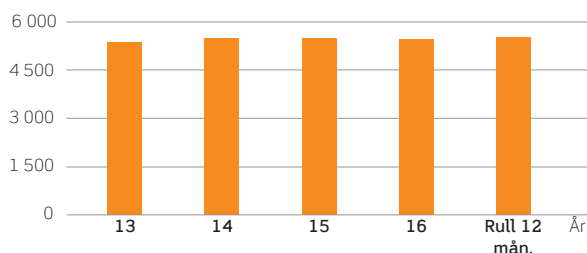
Underhållskostnader har minskat något och uppgick till 248 Mkr (255). Det är framförallt underhåll i projekt och finansierat underhåll som varierar över tiden. I såväl 2016 som 2017 års resultat ingår ett antal större poster såsom ombyggnad av Stockholms universitetsbibliotek 2016, 59 Mkr, ombyggnad av A-house 2017, 26 Mkr, samt ombyggnad av EES-skolan 2017, 25 Mkr. Övriga underhållskostnader har ökat marginellt.

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

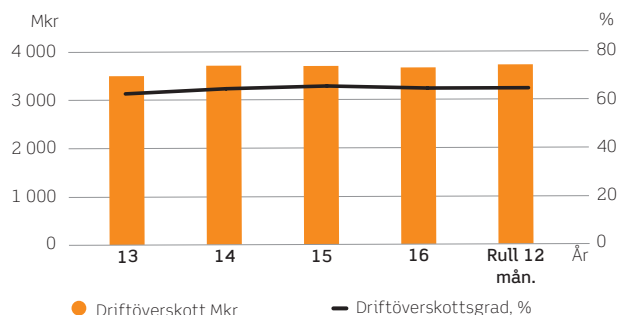
Administrationskostnader består av kostnader relaterade till fastighets- och central administration. Fastighetsadministration har ökat med 5 Mkr och uppgick till 149 Mkr (144) vilket huvudsakligen förklaras av ett förändrat sätt att redovisa projektkostnader med start 2017. Central administration har minskat med 8 Mkr till 30 Mkr (38), vilket är hänförligt till minskade kostnader som en följd av den nya organisationen som trädde i kraft den 1 januari 2017 samt minskade konsultkostnader.

Övriga förvaltningskostnader, 123 Mkr (123 Mkr), avser huvudsakligen kostnader för tomträttsavgäld, tjänster år hyresgäster samt kostnader som uppkommit i samband med fastighets- och markförsäljning.

HYRESINTÄKTER, MKR



DRIFTÖVERSKOTT OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD, MKR OCH %



RÄNTENETTO

Den löpande finansieringskostnaden består av räntor på underliggande lån samt räntekostnader relaterade till räntederivat. Denna kostnad uppgick till -103 Mkr (-153) för delårsperioden med en räntesats på 0,98 procent jämfört med 1,43 procent. Minskningen är delvis hänförlig till ett lägre ränteläge. Kostnaden påverkas även av att en betydande del av ränteswappportföljen, som hade negativa marknadsvärden, realiserades under 2016. Kostnaden som uppstod när instrumenten löstes i förtid redovisades i sin helhet under 2016.

Den nuvarande ränteswappportföljen har bidragit positivt till ett förbättrat räntenetto jämfört med samma period 2016. Räntebärande nettolåneskuld har ökat med 923 Mkr sedan årsskiftet och uppgick till 27 885 Mkr. Räntetäckningsgraden uppgick till 741 procent (738) för rullande tolv månader.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden. Per den 30 juni 2017 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 1 917 Mkr (2 026), motsvarande 2,6 procent (3,0) av värdet på fastigheterna.

Ökningen förklaras till största delen, 73 procent, av sänkta direktavkastningskrav på flera av delmarknaderna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 procent (5,7). Resterande värdeförändring är hänförligt till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer.

Den största värdeökningen noteras i Stockholmsregionen och marknadsområde Mitt som står för 1,6 procentenheter av värdeförändringen. Detta beror generellt på större sänkningar av direktavkastningskrav jämfört med mindre delmarknader samt en större andel projektfastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument redovisas till marknadsvärde och variationer i marknadsvärdet resultatförs. Instrumenten ingår huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen där finansie-

ringen till stor del görs till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna i derivatportföljen för delårsperioden uppgick till -199 Mkr (-268). En betydande del av räntebindningen utgörs av derivatinstrument och även små förändringar i ett fortsatt lågt ränteläge innebär en negativ resultatpåverkan.

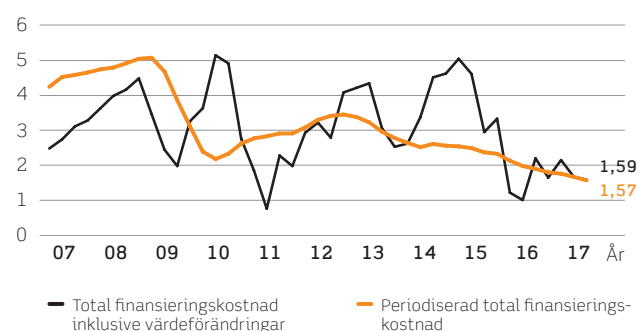
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2017-01-01- 2017-06-30	2016-01-01- 2016-06-30	2016-01-01- 2016-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,74	0,94	0,83
Räntenetto ränteswappar, %	0,24	0,49	0,47
Finansieringskostnad, %	0,98	1,43	1,30
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,36	2,03	0,85
Total finansieringskostnad, %	2,34	3,46	2,15

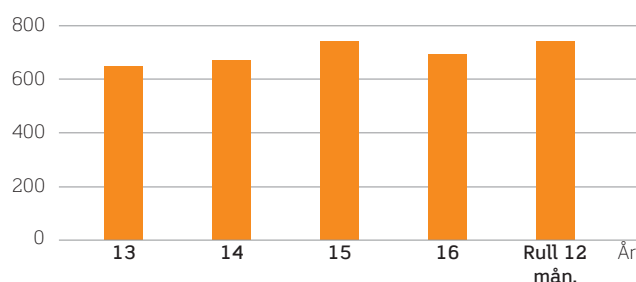
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under lång tid haft en total räntebindning som generellt varit längre än tre år. Därav följer att den underliggande och långsiktiga finansieringskostnaden över tiden ska uppvisa god stabilitet. Analysen av finansieringskostnaden försvåras av att en betydande andel av räntebindningen utgörs av derivatinstrument som genom värdeförändringar påverkar den totala finansieringskostnaden under perioder med stora ränteförändringar. För att åskådliggöra den underliggande kostnaden görs en kompletterande beräkning. Diagrammet nedan till vänster beskriver en jämförelseberäkning där nuvärdeseffekten av realiserade värdeförändringar har utjämnats (periodiserats) över de underliggande instrumentens återstående räntebindningstid (se orange kurva). Räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv).

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, %



Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	76 437	69 852	73 013
Inventarier och installationer	10	13	11
Derivatinstrument	2 048	2 137	2 172
Andra långfristiga fordringar	126	384	223
Summa anläggningstillgångar	78 621	72 386	75 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	128	127	215
Övriga kortfristiga fordringar	1 088	1 705	1 426
Summa kortfristiga fordringar	1 216	1 832	1 641
Likvida medel			
Likvida medel	6 213	5 653	5 370
Summa likvida medel	6 213	5 653	5 370
Summa omsättningstillgångar	7 429	7 485	7 011
SUMMA TILLGÅNGAR	86 050	79 871	82 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	35 497	31 739	34 152
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	21 936	21 911	22 805
Derivatinstrument	719	839	632
Uppskjuten skatt	10 560	9 358	9 982
Övriga långfristiga skulder	543	489	554
Summa långfristiga skulder	33 758	32 597	33 973
Kortfristiga skulder			
Lån	12 436	11 591	9 951
Derivatinstrument	90	129	58
Övriga kortfristiga skulder	4 269	3 815	4 296
Summa kortfristiga skulder	16 795	15 535	14 305
Summa skulder	50 553	48 132	48 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 050	79 871	82 430

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 30 juni 2017 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 76 437 Mkr varav upparbetad del av pågående projekt uppgick till 6 178 Mkr, en ökning med 3 424 Mkr (inklusive investeringar) och 4,7 procent, jämfört med årsskiftet. Den resultatpåverkande värdeförändringen uppgick till 1 917 Mkr (2 026) och resterande förändring avser nettoinvesteringar.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagens samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp. Den generella prisökningen på fastighetsmarknaden och efterfrågan på samhällsfastigheter har i värderingen speglats genom sänkningar av

direktavkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,4 procent, en sänkning med 0,2 procentenheter sedan årsskiftet.

Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också ett urval av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten ytterligare.

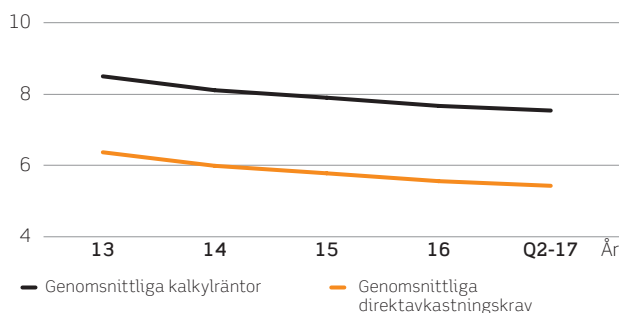
All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 700 till 7 600 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2017-06-30

(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
INGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	73 013	66 575	66 575
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 536	1 277	2 836
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-30	-26	-46
+/- Marknadsvärdeförändring	1 917	2 026	3 647
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 400	1 089	2 435
Varav övrig värdeförändring	518	937	1 212
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	76 437	69 852	73 013

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR, %



VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

inklusive investeringar i ny- till- och ombyggnationer

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	3,6	0,8
Mitt	5,9	3,0
Nord	3,4	0,9
Totalt		4,7

FINANSIERING

Investerares stora efterfrågan på avkastning har bidragit till att riskpremier i företagsobligationsmarknaden har sjunkit ytterligare under kvartalet. Akademiska Hus har sett ett fortsatt intresse från investerare och en mindre obligationsemission har genomförts. Skuldportföljen har därutöver diversifierats med ett 12-årigt lån på 1 000 Mkr från Nordiska Investeringsbanken (NIB) i april. Aktiviteten på den kortfristiga finansieringsmarknaden har varit god, och likviditeten har hållits på en betryggande nivå inför utdelningen på 1 393 Mkr i maj.

Låneskuldens kapitalbindning har bibehållits på över fem år genom att delar av nyfinansiering skett med lång kapitalbindning. Räntebindningen har förlängts något och ligger kvar i den högre delen av mandatets intervall. Risken i räntemarknaden bedöms som asymmetrisk, på medellång sikt, med större sannolikhet för stigande räntor, baserat på den lågräntemiljö och goda konjunktur som råder.

Ränte- och kapitalbindning

Finansiella marknader prissätter i ett normalläge långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Riskhanteringsens målsättning blir således att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras.

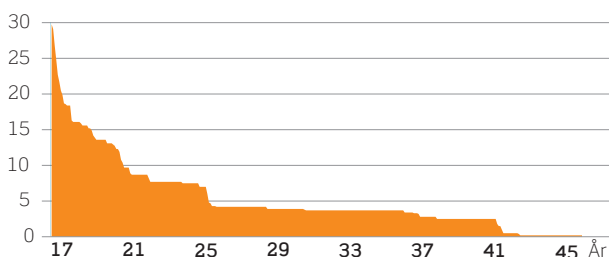
- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer med ränte- och kapitalbindning över 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

	Ränte- bindning, år, juni 2017	Ränte- bindning, år, dec 2016	Kapital- bindning, år, juni 2017	Kapital- bindning, år, dec 2016
Grundportfölj	4,88	4,69	2,48	2,31
Lång portfölj	23,19	23,67	23,19	23,67
Realränte- portfölj	5,28	5,75	5,28	5,75
Total portfölj	7,11	7,22	5,08	5,23

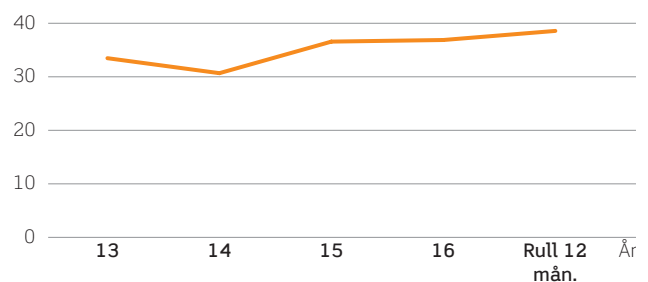
NETTOLÅNESKULD

MKR	2017-01-01- 2017-06-30	2016-01-01- 2016-06-30	2016-01-01- 2016-12-31
Lån	-34 371	-33 502	-32 757
Derivatinstrument skulder	-733	-968	-690
Säkerhet för derivat	-1 426	-1 354	-1 762
Likvida medel	6 213	5 653	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	256	794	492
Derivatinstrument fordringar	2 176	2 264	2 386
Summa nettolåneskuld	-27 885	-27 113	-26 962

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



BELÅNINGSGRAD, %



FÖRVALTNINGSPROJEKT

Beslutade och planerade projekt uppgick sammanlagt till 17 400 Mkr varav 6 200 Mkr är redan nedlagda kostnader och redovisas därför som pågående projekt. Utöver detta innehåller projektportföljen ett antal idéprojekt till ett värde av 9 300 Mkr. Idéprojekt avser projekt som bedöms som sannolika men som är osäkra i tid och omfattning. Pågående och framtida investeringar har sin tyngdpunkt i Stockholm med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Av de projekt med en investeringsram större än 100 Mkr är Biomedicum och Albano störst med planerad driftsättning 2018 respektive 2021. Under 2017 har bland annat studentbostadsprojektet KI forskarbostäder samt innovationsprojektet Johanneberg Science Park tillkommit efter beslut om genomförande.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2017-06-30	2016-12-31
Beslutade projekt	14 400	13 400
Planerade projekt	3 000	3 300
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	17 400	16 700
varav redan investerat i pågående projekt	-6 200	-4 800
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 200	11 900
Idéprojekt	9 300	7 600
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	20 500	19 500
Summa exkl redan investerat	26 700	24 300

De olika investeringarna kategoriseras i:

- Beslutade projekt.
- Planerade projekt - har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst.
- Idéprojekt - sannolika projekt inom en femårsperiod.

BESLUTADE PROJEKT

Ort	Fastighet	Investeringsramar, Mkr	Upparbetat, Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande antal kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Stockholm	Albano	3 302	235	7	41 600	Okt-21	Stockholms universitet
Stockholm	Biomedicum	2 822	1 784	63	49 000	Apr-18	Karolinska Institutet
Stockholm	Biomedicum Komparativ Medicin	886	738	83	11 000	Dec-17	Karolinska Institutet
Uppsala	Segerstedthuset	725	610	84	17 400	Sept-17	Uppsala universitet
Göteborg	Humanisten	668	140	21	12 100	Dec-19	Göteborgs universitet
Stockholm	KI forskarbostäder	434	5	1	15 500	Aug-19	Karolinska Institutet
Linköping	Studenthus Valla	411	53	13	13 500	Juli-19	Linköpings universitet
Stockholm	Studentbostäder Teknikringen	400	92	23	8 900	Mars-19	Akademiska hus
Göteborg	Johanneberg Science Park 2	381	40	10	9 600	Aug-19	Akademiska hus
Göteborg	Projekt Samhällsbyggnad	366	300	82	20 600	Aug-17	Chalmersfastigheter
Stockholm	Framtidens Lab	322	128	40	—	Nov-18	Karolinska Institutet
Umeå	MBC	306	103	34	1 800	Mars-20	Umeå universitet
Stockholm	Polisprogrammet Södertörn	260	167	64	5 400	Dec-17	Södertörns högskola
Stockholm	A House	241	143	59	900	Dec-18	Akademiska hus
Stockholm	ABE-skolan	185	153	83	4 500	Aug-17	Kungliga Tekniska högskolan
Umeå	Polisutbildningen Umeå	165	104	63	5 000	Dec-17	Umeå universitet
Stockholm	Undervisningshuset	130	122	94	2 800	Juli-17	Kungliga Tekniska högskolan
Stockholm	EES-skolan	125	41	33	—	Okt-17	Kungliga Tekniska högskolan
Stockholm	GIH-badet	118	9	8	—	Mars-19	Stockholms Stad
Stockholm	P-deck Campus Solna	117	91	78	16 600	Dec-17	Akademiska hus
Uppsala	Humanistiska Teatern	116	121	104	2 300	Sept-17	Uppsala universitet
Stockholm	MTC Annexet	98	11	11	81	Juli-18	Karolinska Institutet
Projekt under 100 Mkr		1 822	988	54			
TOTALT		14 400	6 178		238 581		

Förändringar i koncernens eget kapital

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 2016-01-01	2 135	2 135	-32	40	25 993	30 271
Utdelning ¹	—	—	—	—	-1 290	-1 290
Summa totalresultat, jan-juni 2016	—	—	21	—	2 737	2 758
EGET KAPITAL 2016-06-30	2 135	2 135	-11	40	27 440	31 739
Utdelningar	—	—	—	—	—	—
Summa totalresultat, juli-dec 2016	—	—	20	-19	2 411	2 412
EGET KAPITAL 2016-12-31	2 135	2 135	9	21	29 851	34 152
Utdelningar ²	—	—	—	—	-1 393	-1 393
Summa totalresultat, jan-juni 2017	—	—	-6	—	2 744	2 739
EGET KAPITAL 2017-06-30	2 135	2 135	3	21	31 202	35 497

1) Utdelning om 1 290 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2016.

2) Utdelning om 1 393 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2017.

Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	3 547	3 504	6 715
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-1 810	-1 889	-4 106
Betald skatt	-202	-202	-335
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 535	1 413	2 274
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	335	-393	-156
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-76	112	603
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 794	1 132	2 721
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 536	-1 237	-2 761
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	55	57	103
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-2
Ökning av långfristiga fordringar	274	-481	—
Minskning av långfristiga fordringar	—	—	112
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 208	-1 662	-2 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	1 650	5 168	4 183
Utbetald utdelning	-1 393	-3 290	-3 290
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	257	1 878	893
PERIODENS KASSAFLÖDE	843	1 348	1 066
Likvida medel vid periodens ingång	5 370	4 305	4 305
Likvida medel vid periodens slut	6 213	5 653	5 370

Kommentar: Kassaflödesanalys

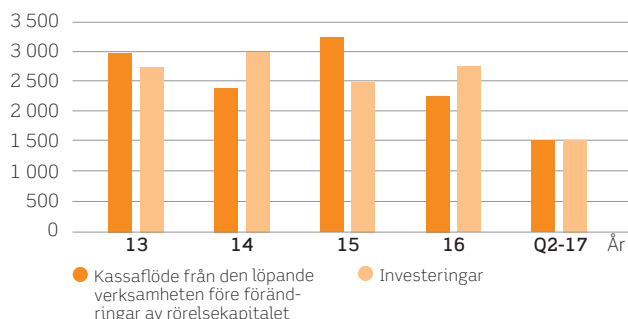
Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 1 535 Mkr (1 413). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 537 Mkr (1 237).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde har minskat med 1 621 Mkr till 257 Mkr (1 878). Under maj 2017 har en utdelning utbetalats till aktieägaren med 1 393 Mkr (3 290). Totalt uppgår årets kassaflöde till 843 Mkr (1 348).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick under perioden januari 2013 till juni 2017 till 12 457 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgår till 12 570 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras i sin helhet i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR, MKR



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 affärsverksam-

heten. 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 40–43 i årsredovisningen 2016.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN 2017-06-30

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	55	394	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	62	-433	-0,6
Driftkostnader, +/- en procent	8	81	0,1
varav mediaförsörjning	5	40	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 552	-4 552	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	5 017	5 017	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 051	-6 051	-7,9
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 019	9 019	11,8

Koncernens segment

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2017-01-01-2017-06-30, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	783	1 307	806	2 896	—	2 896
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-230	-417	-218	-865	-69	-934
DRIFTÖVERSKOTT	553	890	588	2 031	-69	1 962
Centrala administrationskostnader						-30
Räntenetto						-103
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						1 829
Värdoförändring förvaltningsfastigheter						1 917
Värdoförändring finansiella instrument						-199
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						3 547
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 006	39 158	19 273	76 437	—	76 437
varav investerat under perioden	250	1 036	250	1 536	—	1 536
INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2016-01-01-2016-06-30, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	789	1 277	761	2 827	3	2 830
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-255	-391	-195	-841	-84	-925
DRIFTÖVERSKOTT	534	886	566	1 986	-81	1 905
Centrala administrationskostnader						-38
Räntenetto						-153
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						1 714
Värdoförändring förvaltningsfastigheter						2 058
Värdoförändring finansiella instrument						-268
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						3 504
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	16 664	35 199	17 989	69 852	—	69 852
varav investerat under perioden	143	705	389	1 237	—	1 237
INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2016-01-01-2016-12-31, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 587	2 568	1 511	5 666	—	5 666
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-516	-875	-421	-1 812	-187	-1 999
DRIFTÖVERSKOTT	1 071	1 693	1 090	3 854	-187	3 667
Centrala administrationskostnader						-85
Räntenetto						-308
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						3 274
Värdoförändring förvaltningsfastigheter						3 682
Värdoförändring finansiella instrument						-241
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						6 715
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	17 379	36 988	18 646	73 013	—	73 013
varav investerat under året	362	1 615	784	2 761	—	2 761

1) Från och med 1 januari 2017 redovisas Akademiska Hus rörelsesegment uppdelat på Nord, Mitt och Syd. Tidigare delades de in i sex regioner.

2) Syd: Lund, Alnarp, Malmö, Kristianstad, Karlstad, Skövde, Göteborg, Borås

3) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro

4) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå

5) Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till respektive segment.

6) Ny rubricering har skett. Värdoförändringar särredovisas. Se även not 1

Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 446	1 422	2 926	2 852	5 702
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-442	-422	-927	-907	-1 977
DRIFTÖVERSKOTT	1 004	1 000	1 999	1 945	3 725
Centrala administrationskostnader	-13	-20	-30	-38	-85
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-284	-149	-573	-474	-1 040
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	707	831	1 396	1 433	2 600
Finansiellt netto	-184	-196	-346	-461	-625
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-175
RESULTAT FÖRE SKATT	523	635	1 050	972	1 800
Skatt	-122	-118	-247	-210	-485
PERIODENS RESULTAT	401	517	803	762	1 315

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 Helår
Periodens resultat	401	517	803	762	1 315
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	1	-4	-7	26	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	1	0	1	-6	-12
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	1	2	1	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	3	-2	5	21	41
PERIODENS TOTALRESULTAT	404	515	798	783	1 356

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	42 512	40 641	41 591
Inventarier och installationer	10	13	11
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	2 048	2 137	2 172
Övriga långfristiga fordringar	126	384	223
Summa anläggningstillgångar	44 697	43 176	43 998
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	128	127	215
Andra kortfristiga fordringar	1 088	1 705	1 426
Kassa och bank	6 213	5 653	5 369
Summa omsättningstillgångar	7 429	7 485	7 010
SUMMA TILLGÅNGAR	52 126	50 661	51 008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 029	6 053	6 626
Obeskattade reserver	4 025	3 850	4 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	21 935	21 911	22 805
Derivatinstrument	719	839	632
Uppskjuten skatt	2 241	2 114	2 219
Övriga långfristiga skulder	378	356	393
Summa långfristiga skulder	25 273	25 220	26 049
Kortfristiga skulder			
Lån	12 437	11 591	9 951
Derivatinstrument	90	129	58
Övriga kortfristiga skulder	4 272	3 818	4 299
Summa kortfristiga skulder	16 799	15 538	14 308
Summa skulder	42 072	40 758	40 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 126	50 661	51 008

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. I stort sett bedrivs hela koncernens verksamhet i moderföretaget. Det innebär att beskrivningen av risker och osäkerhetsfaktorer är samma i både koncernen och i moderföretaget.

Omsättning och resultat

Företagets omsättning för delårsperioden uppgick till 2 926 Mkr (2 852). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 1 396 Mkr (1 433) och det finansiella nettot -364 Mkr (-461). Resultat efter skatt blev 803 Mkr (762).

Avskrivningar

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 maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (1) och i fastigheter till 1 537 Mkr (1 237).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 029 Mkr jämfört med 6 053 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2017 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 393 Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång varken i moderföretaget eller koncernen.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

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

Göteborg den 14 juli 2017

Anitra Steen
Styrelseordförande

Caroline Arehult
Styrelseledamot

Britta Burreau
Styrelseledamot

Kristina Ekengren
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Noter

Not 1 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 2017

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med den senaste årsredovisningen förutom att rubriceringen i resultaträkningen och segmentsredovisningen är ändrade. Resultat till och med driftöverskott är oförändrat. Anpassning till rådande branschpraxis har skett genom att värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas under en egen rubrik. Jämförelsetalen är omräknade.

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

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

Resultat före värdeförändringar och skatt exklusive räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital (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.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Räntenetto och värdeförändringar finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital. (Se tabell nedan.)

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftöverskott med tillägg för central administration i relation till räntenetto, inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt.

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

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	2017-01-01- 2017-06-30	2016-01-01- 2016-06-30	2016-01-01- 2016-12-31
Lån	-34 371	-33 502	-32 757
Derivatinstrument skulder	-733	-968	-690
Säkerhet för derivat	-1 426	-1 354	-1 762
Likvida medel	6 213	5 653	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	256	794	492
Derivatinstrument fordringar	2 176	2 264	2 386
Summa nettolåneskuld	-27 885	-27 113	-26 962
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-28 035	-26 376	-28 104

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.

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.

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-september 2017	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018

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
e-post: info@akademiskahus.se
Org. nr: 556459-9156