

1 januari – 30 september 2017

Stark fastighetsmarknad ökar resultatet

Under det tredje kvartalet visar Akademiska Hus ett starkt resultat, tack vare en stor värdeförändring i fastighetsbeståndet. Driftöverskottet är i princip oförändrat i jämförelse med föregående år. En rad nya digitala arenor och arbetsformer har testats för att fortsatt driva campusutvecklingen framåt.

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

Väsentliga händelser

- Akademiska Hus har beslutat att investera omkring 110 miljoner kronor för ombyggnad på Frescati backe, vid Stockholms universitet. Det är Barn- och ungdomsvetenskapliga institutionen som kommer att få en mer samlad lösning med undervisningslokaler i anslutning till institutionslokalerna och flexibla kontorslösningar.
- Samhällsbyggnadshuset på Chalmers är invigt efter en omfattande ombyggnation. Resultatet är en gemensam byggnad för undervisning och forskning inom Chalmers Samhällsbyggnad, där institutionerna Arkitektur och Bygg & Miljö ingår.
- Segerstedthuset i Uppsala har invigts. Uppsala universitets nya förvaltnings- och administrationsbyggnad samlar 600 medarbetare, som tidigare suttit på nio olika adresser. Huset är också öppet för studenter och där erbjuds studieplatser och studentservice.
- Akademiska Hus blev i september en av nio samverkansparter i ett stort EU-projekt för klimatsmarta lösningar. Det är ett femårigt projekt som kallas IRIS, som handlar om öppen data och att testa klimatsmarta lösningar för energi och hållbara transporter.
- Akademiska Hus går nu in som partner till Uppsala Innovation Centre (UIC) och möjliggör att fler innovativa tillväxtföretag kan stöttas och utvecklas i Uppsala län. UIC är en av landets främsta företagsinkubatorer.

Finansiella nyckeltal

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

- Hysesintäkterna uppgick till 4 190 Mkr (4 098).
- Driftöverskottet uppgick till 2 993 Mkr (2 935), vilket är en ökning med 58 Mkr, hänförlig bland annat till driftsättningar och en tilläggsköpeskilling.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 584 Mkr (2 488), vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 4,9 procent (3,7).
- Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -144 Mkr (-418).
- Resultatet före skatt för delårsperioden uppgick till 6 228 Mkr (4 703) och periodens resultat till 4 783 Mkr (3 663).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under delårsperioden till 2 154 Mkr (2 103).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 5,4 procent (5,9) för de senaste 12 månaderna. Nedgången förklaras av ökat fastighetsvärde medan driftöverskottet är oförändrat.

TREDJE KVARTALET

- Hysesintäkterna uppgick till 1 408 Mkr (1 358).
- Driftöverskottet uppgick till 1 031 Mkr (1 030).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 1 667 Mkr (430). Förändringen förklaras huvudsakligen av sänkta direktavkastningskrav.
- Räntenettet har förbättrats med 30 Mkr till -56 Mkr vilket främst förklaras av det låga ränteläget.
- Resultatet före skatt uppgick till 2 681 Mkr (1 199). Ökningen är hänförlig till värdeförändringar.



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 campusområdena. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus med sin specialistkompetens är den största aktören med en lokalandel 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 på alla gällande kontrakt, 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

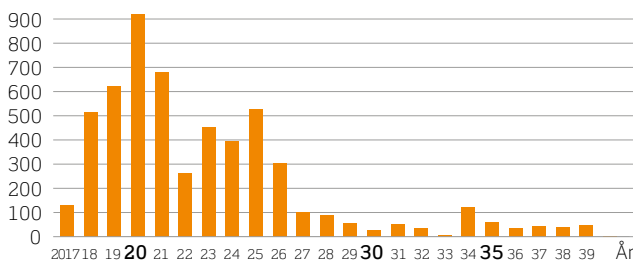
Moody's short term rating, January 17

AA

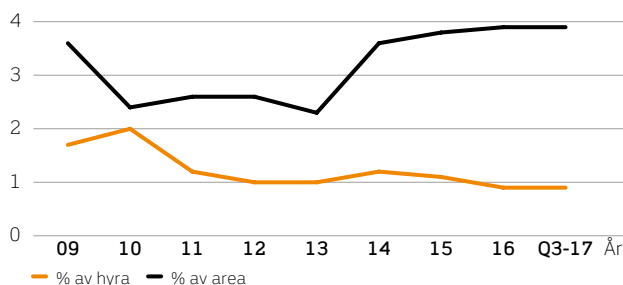
KREDITRATING

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN, MKR



LÅG VAKANSGRAD, %



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2017 juli- sep	2016 juli- sep	2017 jan- sep	2016 jan- sep	Rullande 12 mån. okt 16- sep 17	2016 helår	2015 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 461	1 397	4 357	4 227	5 796	5 666	5 646
Driftöverskott, Mkr	1 031	1 030	2 993	2 935	3 725	3 667	3 740
Resultat före skatt, Mkr	2 681	1 199	6 228	4 703	8 239	6 715	6 141
Värden per 2017-09-30							
Soliditet	42,3	40,9	42,3	40,9	42,3	41,4	40,7
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	5,8	6,2	6,9
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	18,3	16,3	15,0
Räntetäckningsgrad, %	*	*	767	721	730	694	743
Belåningsgrad, %	36,5	38,6	36,5	38,6	36,5	37,0	36,6
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	5,4	5,7	6,4
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	5,0	5,3	5,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	78 611	71 085	78 611	71 085	78 611	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.

Innovationsprojekt för framtidens campus



FOTOGRAF: OLA KIELBYE

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

För att utvecklas är det viktigt att testa nya arenor och arbetsformer. Som ett av flera företag arrangerade vi i september ett kreativt laboratorium om framtidens campus under Gather Festival 2017, en samlingsplats för företag, artister, innovatörer och många fler. I september deltog också Akademiska Hus som partner till East Sweden Hack, ett av Sveriges största hackaton som kombinerar öppna data med Internet of Things, där vi bidrog med 1 miljard mätvärden från vår energidatabas. Under två intensiva dagar tävlade 20 lag och 80 deltagare om bästa lösning för "City of the Future". Ytterligare ett exempel på hur vi satsar på utveckling är vårt nyligen tecknade partnerskap med företagsinkubatorn UIC, Uppsala Innovation Centre, som rankas som ett av världens bästa innovationscentrum. Vi har också gått in som samverkanspartner i IRIS, ett 5-årigt EU-projekt som handlar om att testa klimatsmarta lösningar för transport och energi. Göteborg har tillsammans med sex andra städer i Europa beviljats 18 miljoner euro för projektet.

STORA OCH SMÅ INVIGNINGAR

Lagom till terminsstart kunde 600 medarbetare på Uppsala universitet flytta ihop från nio olika adresser till sin nya förvaltnings- och administrationsbyggnad, Segerstedtshuset som byggstartade 2014. Även Samhällsbyggnadshuset på Chalmers har haft invigning under hösten efter ett omfat-

tande ombyggnadsprojekt. Fokus har varit att skapa en hållbar byggnad ur alla perspektiv som bidrar till fler kreativa pedagogiska miljöer inom samhällsbyggnadsområdet. Framtidens hållbara campus bygger på många klimatsmarta lösningar som tillsammans bildar en bra helhet. Ett bra exempel är den pool för eldrivna lådcyklar som invigdes på Campus Umeå för några veckor sedan – en satsning för att personal och studenter ska kunna välja klimatsmarta transporter på ett enkelt sätt och där vi finns med som samverkanspartner.

KRAFTTAG FÖR FLER STUDENTBOSTÄDER

Vid terminsstarten aktualiserades åter den stora bristen på bostäder – inte minst för alla de studenter som flyttar till en ny ort för att kunna påbörja sin utbildning. Trots att bostadsbyggandet har kommit igång rejält de senaste åren är det långt kvar innan behovet är fyllt. 2014 fick vi vårt utökade uppdrag, att kunna bygga studentbostäder som ett komplement till utbildnings- och forskningsmiljöer. Sedan dess har vi arbetat systematiskt för att identifiera möjligheter att bygga nya studentbostäder på eller i anslutning till våra campusområden. I vår prognos fram till 2021 finns möjlighet att bygga boende för 11 000 studenter. Vi bedömer det vara möjligt att i egen regi låta bygga 6 500 av dessa och resterande kan byggas där vi redan har upplåtit, eller kommer att upplåta, mark

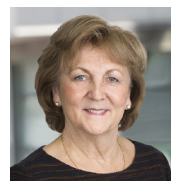
via försäljning, byte eller arrende. För perioden 2021 till 2026 ser vi möjlighet till att det kan byggas ytterligare 10 000 boenden för studenter nära campus. Utöver den omedelbara nyttan att utöka antalet studentbostäder ser vi också att de bidrar till att utveckla ännu mer levande campusområden.

LÅNGFRISTIG OBLIGATIONSFINANSIERING

Hösten har inneburit hög aktivitet i vår finansieringsverksamhet med god efterfrågan från obligationsinvestorare. Totalt har cirka 4 000 Mkr emitterats, varav 3 000 Mkr till utländska investorer där den genomsnittliga löptiden har varit 14 år. Det är glädjande att långivarnas förtroende möjliggör dessa långa löptider.

PERIODENS RESULTAT

Driftöverskottet för perioden är i princip oförändrat i jämförelse med föregående år och uppgick till 2 993 Mkr. De positiva värdeförändringarna i fastigheterna uppgick till 3 584 Mkr i perioden och det är främst värdeförändringen som förklarar ökningen av resultatet med 1 120 Mkr till 4 783 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.

OMVÄRLD

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under det tredje kvartalet och mycket talar för en robust efterfrågan även fortsättningsvis. Den långa perioden av återhämtning börjar nu ge effekter såsom högt kapacitetsutnyttjande, vilket i sin tur genererar investeringar, samt en väsentligt förbättrad arbetsmarknad. Utvecklingen på internationella börser har varit positiv, om än att oron kring Nordkorea har haft inverkan. En god tillväxt i kombination med tillförsel av likviditet från centralbankerna utgör starka drivkrafter. Den fortsatt låga inflationen och låga inflationsförväntningar motiverar centralbankerna att fortsätta med de massiva penningpolitiska stimulanserna. I USA har tillväxtförväntningarna justerats ned till följd av att de tidigare aviserade kraftfulla finanspolitiska stimulanserna nu ter sig mer osäkra.

Ekonomiska data och indikatorer i Europa visar på fortsatt styrka och för svensk del ligger tillväxten i ekonomin på drygt 3 procent. Under 2018 tillförs ytterligare ekonomisk stimulans till följd av de finanspolitiska satsningar som nyligen presenterades i budgetpropositionen. I Europa har den politiska osäkerheten minskat något efter det tyska valet i september. Med både det franska och tyska valet avklarade finns nu bättre förutsättningar för att påbörja arbetet för ett mer integrerat EU med Frankrike och Tyskland vid rodret.

RÄNTEMARKNAD

För räntemarknaden har fokus under kvartalet riktats mot centralbankernas agerande. Dilemmat för den amerikanska centralbanken (Fed) utgörs av den mycket låga arbetslösheten, vilket i sig skulle motivera en åtstramning av penningpolitiken, samtidigt som inflationen inte ökar i den takt som förväntats. I dagsläget bedöms inflationsavvikelsen bero på tillfälliga faktorer och två räntehöjningar om 0,25 procentenheter vardera har genomförts under året. Fed påbörjar i oktober även den tidigare aviserade reduceringen av balansräkningen, om än i liten skala i förhållande till den stora obligationsportfölj som byggts upp genom obligationsköpsprogrammen.

Den senaste tidens försvagning av dollarn gentemot euron, och därmed även den svenska kronan, har försatt europeiska centralbanken (ECB), liksom Riksbanken, i en svår position såtillvida att en starkare valuta innebär ytterligare svårigheter att nå inflationsmålet. En starkare krona skulle försvåra för Riksbanken att påbörja en åtstramning av penningpolitiken före ECB.

FASTIGHETSMARKNAD

Transaktionsvolymen per den 30 september uppgick till cirka 100 miljarder kronor, en minskning på 20 procent jämfört med samma period föregående år. Marknadsförutsättningarna för fastigheter har ändå förbättrats under det tredje kvartalet. Genomförda transaktioner visar på lägre direktavkastningskrav, framförallt i storstadsregionerna och de större tillväxtorterna. God konjunktur och ökad modernisering har fått kontorshyrorna att stiga och tydligt bidragit till att förbättra marknadens attraktivitet. Högre kontorshyror har även fått fler aktörer att satsa på nyproduktion. Hyresgästerna efterfrågar i regel moderna, yteffektiva och miljöriktiga lokaler med hög teknisk standard. Det är således inte ovanligt att äldre kontorsbestånd konverteras till bostäder, i synnerhet i Stockholm. Under det tredje kvartalet syns en tydlig ökning av andelen internationella investerare. Utvecklingen visar att svenska fastigheter är attraktiva även ur ett internationellt perspektiv.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Intresset för samhällsfästigheter växer då marknaden inte är lika konjunkturs- och marknadsberoende som exempelvis för kommersiella lokaler. Efterfrågan på samhällsfästigheter drivs till stor del av demografiska faktorer. Sveriges växande och åldrande befolkning skapar behov av ytterligare investeringar i offentlig sektor och utbildningsväsende. Utvecklingen speglas inte minst i lägre direktavkastningskrav på samhällsfästigheter och tydligast på de orter där befolkningstillväxten är som störst. Hyresmarknaden varierar kraftigt beroende på läge, genomförda investeringar och hyresgäst Anpassningar. Sett till sin helhet märks ingen trend i hyresutvecklingen. Bolag och institutioner som specialiserar sig på samhällsfästigheter är fortsatt aktiva och investerar för att utöka och modernisera sina bestånd.

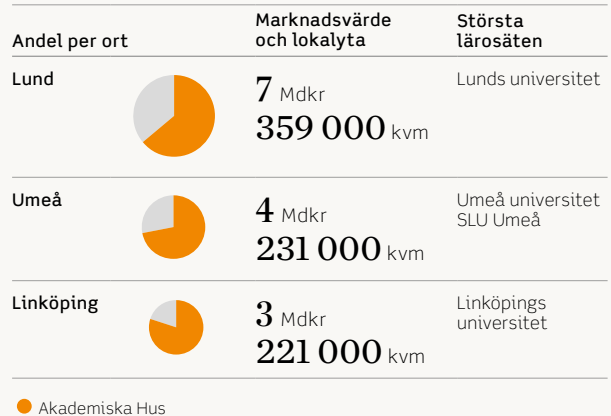
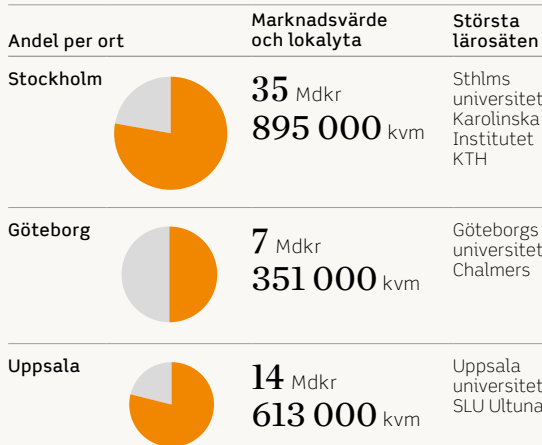
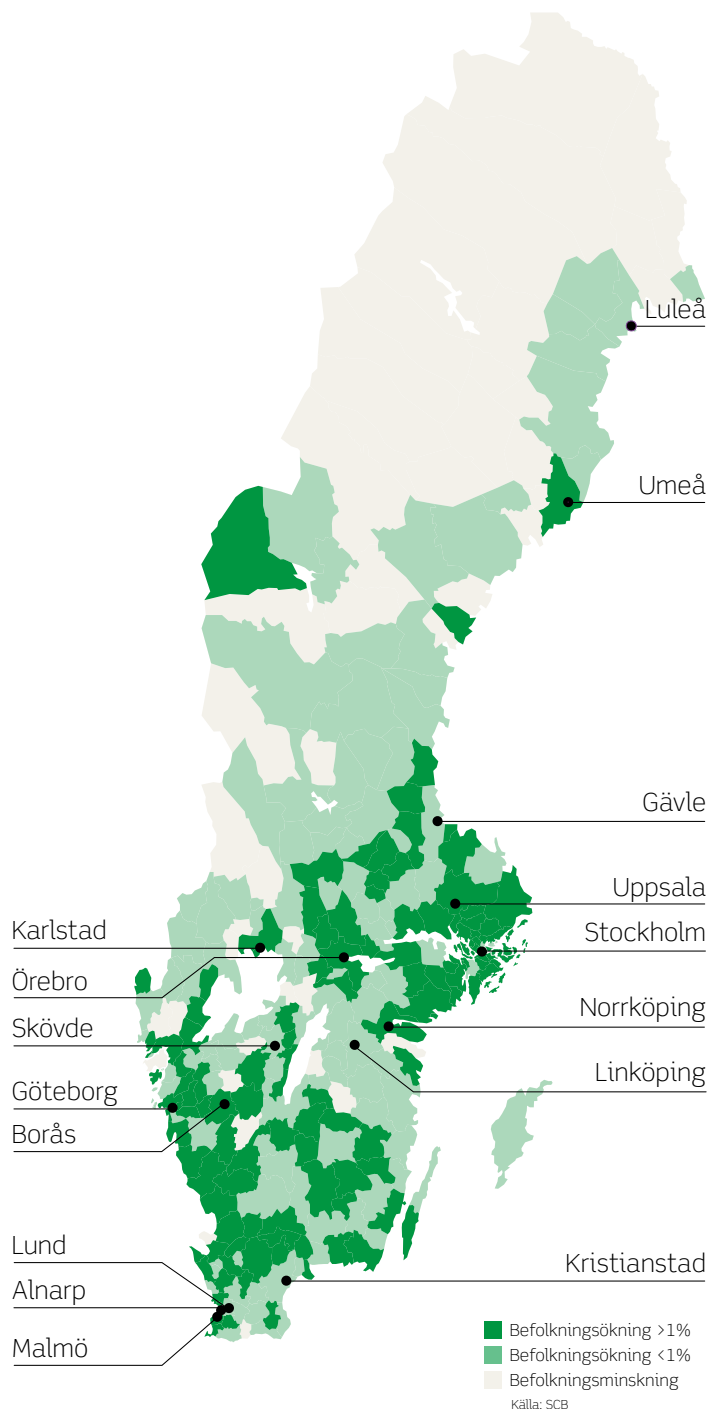
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

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 79 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 flera viktiga projekt färdigställts och spadtag har tagits för allt från studentbostäder till innovationsarenan, A working lab. Investeringar för ett och samma mål - att stärka Sverige som kunskapsnation.

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 frånga 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 tillsammans med våra kunder 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 campusutveckling 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



Samhällsbyggnadshuset invigt på Chalmers i Göteborg

Tidigare har ingenjörstudenterna gått åt ett håll och arkitekturstudenterna åt ett annat. Nu ska det bli annorlunda i det ombyggda samhällsbyggnadshuset på Chalmers. Visionen är att samverka och integration ska prägla framtidens lärande och forskning inom Chalmers Samhällsbyggnad, där institutionerna Arkitektur och Bygg & Miljö ingår.

Ombyggnadsprojektets mål har varit att bidra till fler kreativa och stimulerande pedagogiska miljöer. De nya lokalerna ska ge goda förutsättningar för möten mellan forskare och studenter från de olika institutionerna bland annat genom ett nytt centralt placerat café och en unik biblioteks- och studiemiljö.

Totalt investerade Akademiska Hus på uppdrag av Chalmersfastigheter och Chalmers cirka 360 miljoner kronor i ombyggnadsprojektet.

Strategisk campusutveckling i samverkan

Akademiska Hus långa erfarenhet och samverkan med kund är nyckelfaktorer för campusutvecklingen. För att säkerställa att campus erbjuder en långsiktigt 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.



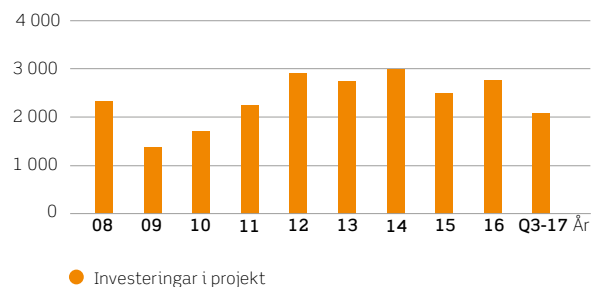
PROJEKT

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 nybyggnationsprojekt, 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 tredje 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- ny- och tillbyggnader.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017 juli-sep	2016 juli-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2016- sep 2017	2016 Helår
Hysesintäkter	1 408	1 358	4 190	4 098	5 574	5 482
Övriga förvaltningsintäkter	53	39	167	129	222	184
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 461	1 397	4 357	4 227	5 796	5 666
Driftkostnader	-167	-150	-581	-553	-792	-764
Underhållskostnader	-134	-113	-382	-368	-700	-686
Fastighetsadministration	-67	-56	-216	-200	-310	-294
Övriga förvaltningskostnader	-62	-48	-185	-171	-269	-255
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-430	-367	-1 364	-1 292	-2 071	-1 999
DRIFTÖVERSKOTT	1 031	1 030	2 993	2 935	3 725	3 667
Centrala administrationskostnader	-16	-25	-46	-63	-68	-85
Räntenetto	-56	-86	-159	-239	-228	-308
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT¹	959	919	2 788	2 633	3 429	3 274
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 667	430	3 584	2 488	4 778	3 682
Värdeförändring finansiella instrument	55	-150	-144	-418	33	-241
RESULTAT FÖRE SKATT	2 681	1 199	6 228	4 703	8 239	6 715
Skatt	-642	-273	-1 445	-1 040	-1 971	-1 566
PERIODENS RESULTAT	2 039	926	4 783	3 663	6 269	5 149
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 039	926	4 783	3 663	6 269	5 149

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 juli-sep	2016 juli-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2016- sep 2017	2016 Helår
Periodens resultat	2 039	926	4 783	3 663	6 269	5 149
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	—	15	-7	41	4	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	5	-3	6	-9	3	-12
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-1	—	—	1	—	1
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-24	-24
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	5	5
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	4	12	-1	33	-12	22
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 043	938	4 782	3 696	6 257	5 171
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 043	938	4 782	3 696	6 257	5 171

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

Kommentar: Rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Hyresintäkterna under årets tredje kvartal uppgick till 1 408 Mkr (1 358) vilket är en ökning med 50 Mkr. Ökningen är huvudsakligen hänförlig till driftsättningar, varav den största är Segerstedtshuset i Uppsala som driftsattes under andra kvartalet 2017.

Driftkostnaderna har ökat med 17 Mkr till 167 Mkr (150), huvudsakligen hänförligt till media och ökade arbetskraftskostnader för driftpersonal. Underhållskostnaderna har ökat med 21 Mkr och uppgår till 134 Mkr, vilket främst förklaras av ett större underhållsprojekt avseende energi på Stockholms universitet under 2017 (19 Mkr).

Administrationskostnader som består av fastighets- och central administration är sammantaget oförändrade jämfört med föregående år och uppgick till 82 Mkr. Övriga förvaltningskostnader har ökat med 14 Mkr till 62 Mkr. Ökningen är främst hänförlig till en ökad kostnad för tomrättssavgäld i Stockholm med begränsad resultat effekt då huvuddelen vidarefaktureras till kund.

Driftöverskottet är i princip oförändrat, 1 031 Mkr (1 030).

Räntenettet har förbättrats med 30 Mkr till -56 Mkr. Förändringen är främst hänförlig till det låga ränteläget.

Värdeförändringar i fastigheter uppgick i kvartalet till 1 667 Mkr (430) som en följd av sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor, förändringar i kassaflödet till följd av pågående projekt som närmar sig färdigställande samt omförhandlade hyreskontrakt.

Tredje kvartalets resultat före skatt uppgick till 2 681 Mkr (1 199). Ökningen är i huvudsak hänförlig till värdeförändringar i fastigheterna.

PERIODENS RESULTAT

Delårsresultatet, 4 783 Mkr, är klart bättre än motsvarande period 2016 (3 663.) Detta förklaras huvudsakligen av att marknadsvärdet av fastighetsbeståndet ökat med 3 584 Mkr under årets tre första kvartal, vilket är betydligt mer än motsvarande period 2016 (2 488). Vidare har driftöverskottet förbättrats och uppgick till 2 993 Mkr (2 935).

HYRESINTÄKTER

Under årets första tre kvartal har hyresintäkterna ökat med 92 Mkr och uppgick till 4 190 Mkr (4 098). 66 Mkr är hänförligt till nya driftsättningar i framförallt Stockholm (Kungliga musikhögskolan,

A-house, Nobelhuset), Uppsala (Segerstedtshuset, Humanistiska teatern, Östra längan) samt Lund (Nya Biotronen). 21 Mkr är hänförligt till omförhandlingar av avtal.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 167 Mkr (129) vilket är en ökning med 38 Mkr. 25 Mkr avser en tilläggsköpeskilling hänförligt till en försäljning som genomfördes 2010. 11 Mkr är hänförligt till ökning av tjänster åt hyresgäst.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgraden är oförändrad sedan förra kvartalet. Vakanser uppgick till 128 000 kvm vilket är 3,9 procent (3,9) av vår totala uthyrningsbara area på 3,3 miljoner kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean har ökat med 7 500 kvm sedan första kvartalet och detta förklaras huvudsakligen av driftsättningar av Undervisningshuset och ABE-skolan vid KTH.

Vakanta lokaler har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Vakanserna utgör 0,9 procent (0,9) av våra totala intäkter. De största enskilda vakanserna återfinns på campus Ultuna och uppgår till cirka 78 000 kvm, där bland annat Klinikcentrum (30 000 kvm) tomställdes efter att Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum flyttat till nya lokaler.

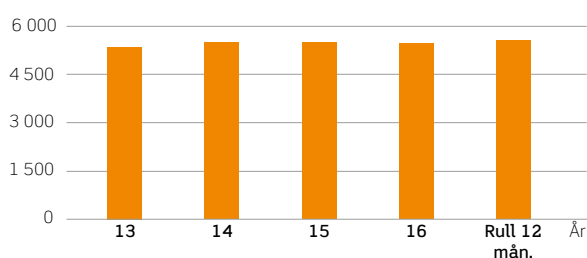
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnader för drift- och underhåll uppgick till 963 Mkr (921). Kostnadsökningen är främst hänförlig till underhåll.

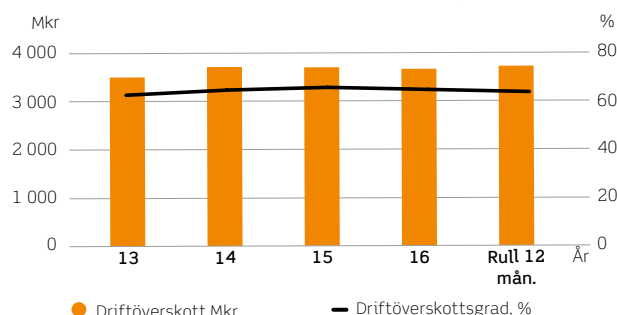
Totala underhållskostnader uppgick till 382 Mkr (368). De underliggande underhållskostnaderna i form av avhjälpande och förebyggande underhåll har ökat marginellt. Det är främst ett större energiprojekt på Stockholms universitet som förklarar ökningen (19 Mkr). Ombyggnaden av A-house på KTH, EES-skolan samt KTHs huvudbyggnad är större underhållsprojekt hittills under året.

Driftkostnaderna har ökat med 28 Mkr till 581 Mkr (553), varav mediakostnader står för en ökning om 15 Mkr som en effekt av ökad vidareförsäljning av media till kund. Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 385 Mkr (370) vilket motsvarar 157 kr/kvm (161). Övrig driftkostnadsökning är främst hänförlig till arbetskraftskostnader.

HYRESINTÄKTER, MKR



DRIFTÖVERSKOTT OCH DRIFTÖVERSKOTTSGRAD, MKR OCH %



ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Administrationskostnaderna utgörs av fastighets- och central administration, som sammantaget i princip är oförändrade. Fastighetsadministration har ökat och uppgick till 216 Mkr (200). Ökningen förklaras huvudsakligen av en förändrad redovisningsprincip under 2017, relaterat till aktivering av kostnader i projekt.

Kostnaden för central administration har minskat till 46 Mkr (63), 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 har ökat med 14 och uppgick till 185 Mkr (171), vilket främst förklaras av den ökade kostnaden för tomträttsavgäld i Stockholm, med en begränsad resultat effekt då huvuddelen vidarefaktureras till kund.

RÄNTENETTO

Den löpande finansieringskostnaden består av räntor på lån och räntenettet som relateras till ränteswappportföljen. Kostnaden för dessa poster minskade till 159 Mkr (239) för delårsperioden vilket motsvarar en räntesats på 0,98 procent (1,35). Den allt lägre kostnaden förklaras av det bestående mycket låga ränteläget som successivt inverkar vid refinansiering samt nyfinansiering. Kostnaden för ränteswappar har sjunkit till följd av att delar av ränteswappportföljen med negativt marknadsvärde realiserades under sista kvartalet förra året.

Den räntebärande nettolåneskulden har ökat med 998 Mkr till 28 460 Mkr. Räntetäckningsgraden är fortsatt på en hög nivå, 730 procent (795) 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 september 2017 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 3 584 Mkr (2 488), inklusive realiserade värdeförändringar för periodens sålda fastigheter om 0 Mkr (35), en ökning med 4,9 procent (3,7) av värdet på fastigheterna.

Ökningen förklaras till största del, 76,9 procent (57,2), av sänkta direktavkastningskrav på flera av delmarknaderna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,3 procent (5,6). 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 2,9 procentenheter av värdeförändringen. Detta beror generellt på större sänkningar av direkt-

avkastningskrav jämfört med mindre delmarknader samt en större andel projektfastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -144 Mkr (-418). Instrumenten, i form av ränteswappar, ingår huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen där finansieringen för närvarande sker till 60 procent med rörlig ränta. Hälften av bolagets ränterisik exponering emanerar från ränteswappar och således kommer även små förändringar i ränteläget att påverka resultatet genom marknadsvärdesförändringar. Sjukande marknadsräntor innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

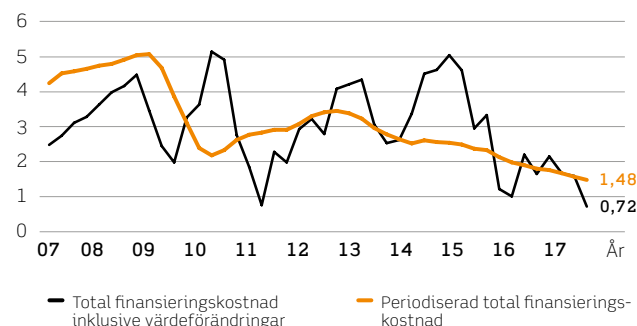
	2017-01-01- 2017-09-30	2016-01-01- 2016-09-30	2016-01-01- 2016-12-31
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	0,75	0,87	0,83
Räntenetto ränteswappar, %	0,23	0,48	0,47
Finansieringskostnad, %	0,98	1,35	1,30
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,34	1,98	0,85
Total finansieringskostnad, %	2,32	3,33	2,15

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

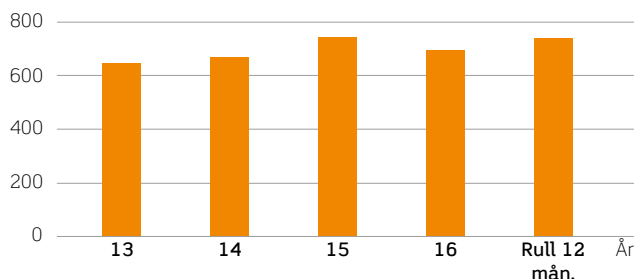
Akademiska Hus har under de senaste tio åren haft en räntebindning, i den totala skuldportföljen, som i genomsnitt varit 5,5 år. Därav följer att den redovisade finansieringskostnaden över tiden uppvisar en god stabilitet. Analysen försvåras väsentligt av att användningen av räntederivat är betydande och genererar värdeförändringar vid ränteförändringar i marknaden. Värdeförändringarna i räntederivat är såväl realiserade som orealiserade. En viss andel av räntederivaten realiseras löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets räntebindning är långfristig.

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en kompletterande beräkning (periodiserad total finansieringskostnad) där även realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till varje instruments underliggande räntebindning. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör en jämförelseberäkning av det ovan beskrivna där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv).

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, %



Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	78 611	71 085	73 013
Inventarier och installationer	9	12	11
Derivatinstrument	1 019	2 493	2 172
Andra långfristiga fordringar	151	232	224
Summa anläggningstillgångar	79 790	73 822	75 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	618	57	215
Övriga kortfristiga fordringar	2 481	1 850	1 426
Summa kortfristiga fordringar	3 099	1 907	1 641
Likvida medel			
Likvida medel	5 895	4 228	5 370
Summa likvida medel	5 895	4 228	5 370
Summa omsättningstillgångar	8 994	6 135	7 011
SUMMA TILLGÅNGAR	88 784	79 957	82 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	37 541	32 677	34 152
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	22 519	22 634	22 805
Derivatinstrument	902	991	632
Uppskjuten skatt	11 051	9 551	9 982
Övriga långfristiga skulder	553	498	554
Summa långfristiga skulder	35 025	33 674	33 973
Kortfristiga skulder			
Lån	12 540	9 665	9 951
Derivatinstrument	250	157	58
Övriga kortfristiga skulder	3 427	3 784	4 296
Summa kortfristiga skulder	16 217	13 606	14 305
Summa skulder	51 242	47 280	48 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	88 784	79 957	82 430

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 30 september 2017 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 78 611 Mkr, en ökning med 5 599 Mkr och 7,7 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetad del av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 6 667 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen uppgick till 3 584 Mkr (2 488), inklusive realiserade värdeförändringar för periodens sålda fastigheter om 0 Mkr (35). Resterande förändring avser nettoinvesteringar.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets 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 5,3 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.

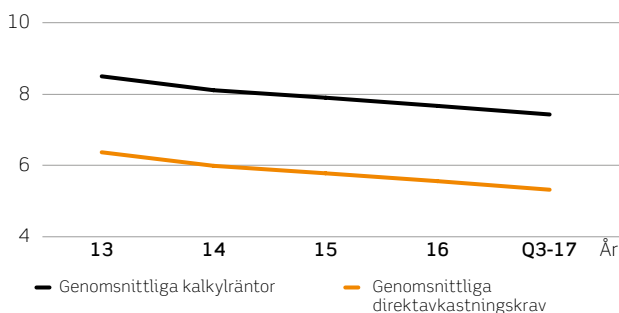
All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 3 900 till 7 800 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2017-09-30

(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, i Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
INGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	73 013	66 575	66 575
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 154	2 103	2 836
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-139	-46	-46
+/- Marknadsvärdeförändring	3 584	2 453	3 647
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	2 755	1 403	2 435
Varav övrig värdeförändring	829	1 050	1 212
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	78 611	71 085	73 013

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR, %



VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

inklusive investeringar i ny- till- och ombyggnationer

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring,%-enheter
Syd	3,5	0,8
Mitt	5,7	2,9
Nord	4,6	1,2
Totalt		4,9

FINANSIERING

Perioden efter sommaren har präglats av mycket hög aktivitet i marknaden för företagsobligationer där efterfrågan från investerare som önskar främst långfristiga löptider varit ett stående inslag. Akademiska Hus har prioriterat dessa önskemål och obligationer för cirka 4 000 Mkr har emitterats, varav 3 000 Mkr till utländska investerare där den genomsnittliga löptiden var 14 år.

Bland emissionerna utgjorde en obligation på 250 MCHF (2 115 Mkr) med 12 års löptid den största. Därutöver har obligationer i svenska kronor med löptider på 20 respektive 30 år placerats hos utländska investerare. Till följd av obligationsemissionerna och hyresinbetalningarna var likviditetstillgången mycket god.

Ränte- och kapitalbindning

De omfattande långfristiga obligationsemissionerna har bidragit till en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningen i portföljen med 0,8 år. Tillskottet av långfristiga obligationer till fast ränta i svenska kronor har medverkat till att vidmakthålla en jämförelsevis lång räntebindning. Skuldförvaltningen är även fortsättningsvis inriktad på att allokera portföljens ränterisk till de mest effektiva perioderna, vanligtvis med räntederivat som medel. Till följd av fortsatt frånvaro av inflationsimpulser i ekonomin kvarstår den expansiva penningpolitiken som föranleder en fortsatt lång räntebindning tillsvidare.

Finansiella marknader prissätter i ett normalläge långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Riskhanteringsmålsättning 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.

Skuldportföljen har följande indelning:

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

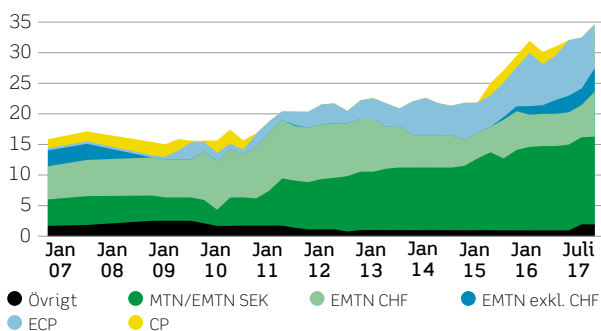
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Mkr	Räntebindning 2017-09-30	Räntebindning 2016-12-31	Kapitalbindning 2017-09-30	Kapitalbindning 2016-12-31
Grundportfölj	25 400	5,0	4,7	3,5	2,3
Lång portfölj	4 000	22,6	23,7	22,6	23,7
Realränteportfölj	900	5,0	5,7	5,0	5,7
Total portfölj		7,3	7,2	6,1	5,2

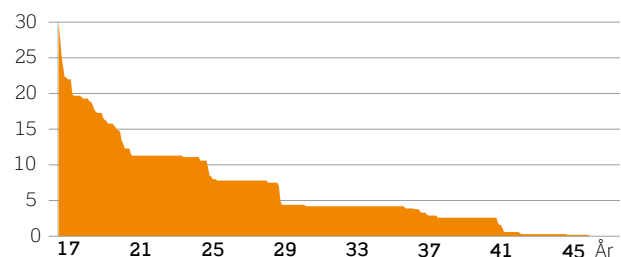
NETTOLÅNESKULD

MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Lån	-35 059	-32 299	-32 757
Derivatinstrument skulder	-919	-1 149	-690
Säkerhet för derivat	-782	-1 515	-1 762
Likvida medel	5 895	4 228	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	769	713	492
Derivatinstrument fordringar	1 636	2 550	2 386
Summa nettolåneskuld	-28 460	-27 472	-26 962

FINANSIERINGSKÄLLOR, MDR



FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, MDR



PROJEKT

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 18 400 Mkr varav 6 700 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Utöver detta innehåller projektportföljen ett antal idéprojekt till ett värde av 10 800 Mkr. Med idéprojekt avses projekt som bedöms som sannolika inom en femårsperiod men som är osäkra i sin omfattning. Projektportföljen avser kommande investeringar under flera år och har sin tyngdpunkt i Stockholms-regionen med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Flera stora nya idéprojekt har tillkommit under året och ökat idéprojektportföljen med 3 200 Mkr. Huvuddelen av dessa är lokaliserade i Göteborg och det största är Sahlgrenska Life, en satsning inom Göteborgsregionen för att stärka Life Science som syftar till att skapa samverkan mellan forskning, klinisk verksamhet och näringsliv.

Av de stora projekten över 100 Mkr är Biomedicum och Albano de två största projekten med planerad driftsättning 2018 respektive 2021. Under 2017 har bland annat projektet KI forskarbostäder samt innovationsprojektet Johanneberg Science Park tillkommit efter beslut om genomförande.

PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2017-09-30	2016-12-31
Beslutade projekt	14 400	13 400
Planerade projekt	4 000	3 300
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	18 400	16 700
varav redan investerat i pågående projekt	-6 700	-4 800
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	11 700	11 900
Idéprojekt	10 800	7 600
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	22 500	19 500
Summa exkl redan investerat	29 300	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	Investeringssamar, Mkr	Upparbetat, Mkr	Andel upp-arbetat, %	Tillkommande antal kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Stockholm	Albano	3 302	332	10	41 600	Okt-21	Stockholms universitet
Stockholm	Biomedicum	2 822	1 818	64	49 000	Apr-18	Karolinska Institutet
Stockholm	Biomedicum Komparativ Medicin	886	750	85	11 000	Dec-17	Karolinska Institutet
Uppsala	Segerstedthuset	725	636	88	17 400	Dec-17	Uppsala universitet
Göteborg	Humanisten	668	193	29	12 100	Dec-19	Göteborgs universitet
Stockholm	KI forskarbostäder	434	7	2	15 500	Aug-19	Karolinska Institutet
Linköping	Studenthus Valla	411	76	18	13 500	Juli-19	Linköpings universitet
Stockholm	Studentbostäder Teknikringen	400	151	38	8 900	Mars-19	Akademiska hus
Göteborg	Johanneberg Science Park 2	381	64	17	9 600	Aug-19	Akademiska hus
Göteborg	Projekt Samhällsbyggnad	357	312	87	20 600	Dec-17	Chalmersfastigheter
Stockholm	Framtidens Lab	322	163	51	—	Nov-18	Karolinska Institutet
Umeå	MBC	306	122	40	1 800	Mars-20	Umeå universitet
Stockholm	Polisprogrammet Södertörn	260	242	93	5 400	Dec-17	Södertörns högskola
Stockholm	A House	241	110	46	900	Dec-18	Akademiska hus
Stockholm	ABE-skolan	185	159	86	4 500	Dec-17	Kungliga Tekniska högskolan
Umeå	Polisutbildningen Umeå	165	127	77	5 000	Dec-17	Umeå universitet
Stockholm	Undervisningshuset	130	131	100	2 800	Dec-17	Kungliga Tekniska högskolan
Stockholm	EES-skolan	125	58	46	—	Okt-17	Kungliga Tekniska högskolan
Stockholm	GIH-badet	118	17	14	—	Mars-19	Stockholms Stad
Stockholm	P-deck Campus Solna	117	91	78	16 600	Dec-17	Akademiska hus
Uppsala	Humanistiska Teatern	116	124	100	2 300	Dec-17	Uppsala universitet
Stockholm	Kontorsanpassningar Frescati backe	111	5	5	—	Juli-18	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr		1 807	979	54			
TOTALT		14 389	6 667		238 500		

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-sep 2016	—	—	33	—	3 663	-3 696
EGET KAPITAL 2016-09-30	2 135	2 135	1	40	28 366	32 677
Utdelningar	—	—	—	—	—	—
Summa totalresultat, okt-dec 2016	—	—	9	-19	1 485	1 475
EGET KAPITAL 2016-12-31	2 135	2 135	10	21	29 851	34 152
Utdelningar ²	—	—	—	—	-1 393	-1 393
Summa totalresultat, jan-sep 2017	—	—	-1	—	4 782	4 782
EGET KAPITAL 2017-09-30	2 135	2 135	9	21	33 240	37 541

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-sep	2016 jan-sep	2016 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	6 229	4 703	6 715
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-3 582	-2 617	-4 106
Betald skatt	-246	-303	-335
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 401	1 783	2 274
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 070	-520	-156
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-995	84	603
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	336	1 347	2 721
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 085	-2 044	-2 761
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	139	81	103
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-3	-2
Ökning av långfristiga fordringar	—	-464	—
Minskning av långfristiga fordringar	895	—	112
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 052	-2 430	-2 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	2 634	4 296	4 183
Utbetald utdelning	-1 393	-3 290	-3 290
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 241	1 006	893
PERIODENS KASSAFLÖDE	525	-77	1 066
Likvida medel vid periodens ingång	5 370	4 305	4 305
Likvida medel vid periodens slut	5 895	4 228	5 370

Kommentar: Kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 401 Mkr (1 783). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 085 Mkr (2 044).

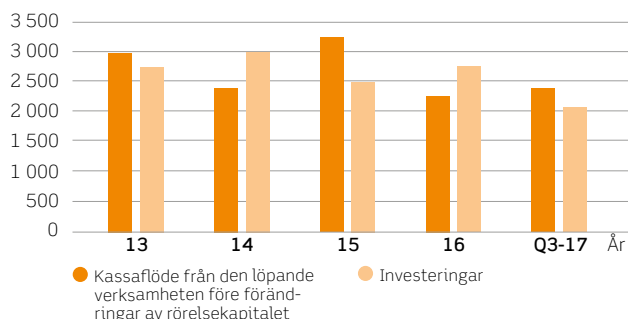
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 1 241 Mkr (-769). Under föregående år upptogs nya lån för utbetalning av efterutdelning till ägaren som ägde rum i april 2016. I maj 2017 har en utdelning utbetalats till ägaren med 1 393 Mkr.

Totalt uppgår årets kassaflöde till 525 Mkr (-77).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår under perioden januari 2013 till september 2017 till 13 332 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgår till 13 119 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 2017-09-30

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	56	614	0,8
Vakanser, +/- en procentenhet	63	-453	-0,6
Driftkostnader, +/- en procent	8	82	0,1
varav mediaförsörjning	5	41	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 698	-4 698	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	5 178	5 178	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 403	-6 403	-8,1
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 650	9 650	12,3

Koncernens segment

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2017-01-01-2017-09-30, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 182	1 963	1 212	4 357	—	4 357
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-332	-608	-311	-1 252	-112	-1 364
DRIFTÖVERSKOTT	850	1 355	901	3 105	-112	2 993
Centrala administrationskostnader						-46
Räntenetto						-159
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						2 788
Värdoförändring förvaltningsfastigheter						3 584
Värdoförändring finansiella instrument						-144
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						6 228
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 359	40 486	19 766	78 611	—	78 611
varav investerat under perioden	365	1 380	409	2 154	—	2 154
INFORMATION OM SEGMENTEN ¹ 2016-01-01-2016-09-30, MKR	Syd ²	Mitt ³	Nord ⁴	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁵	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 190	1 920	1 123	4 233	-6	4 227
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-354	-541	-277	-1 172	-120	-1 292
DRIFTÖVERSKOTT	836	-1 379	846	3 061	-126	2 935
Centrala administrationskostnader						-63
Räntenetto						-239
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT⁶						2 633
Värdoförändring förvaltningsfastigheter						2 488
Värdoförändring finansiella instrument						-418
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						4 703
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	16 792	36 085	18 208	71 085	—	71 085
varav investerat under perioden	280	1 216	607	2 103	—	2 103
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	369	1 670	797	2 836	—	2 836

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 juli-sep	2016 juli-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 556	1 411	4 482	4 263	5 702
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-422	-365	-1 349	-1 272	-1 977
DRIFTÖVERSKOTT	1 134	1 046	3 133	2 991	3 725
Centrala administrationskostnader	-16	-25	-46	-63	-85
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-294	-297	-867	-771	-1 040
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	824	724	2 220	2 157	2 600
Finansiellt netto	-27	-254	-373	-715	-625
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-175
RESULTAT FÖRE SKATT	797	470	1 847	1 442	1 800
Skatt	-206	-113	-453	-323	-485
PERIODENS RESULTAT	591	357	1 394	1 119	1 315

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2017 juli-sep	2016 juli-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 Helår
Periodens resultat	591	357	1 394	1 119	1 315
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	—	15	-7	41	52
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	6	-3	6	-9	-12
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	—	1	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	6	12	-1	33	41
PERIODENS TOTALRESULTAT	597	369	1 393	1 152	1 356

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	42 799	41 142	41 591
Inventarier och installationer	9	12	11
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 019	2 493	2 172
Övriga långfristiga fordringar	151	232	223
Summa anläggningstillgångar	43 979	43 880	43 998
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	618	57	215
Andra kortfristiga fordringar	2 481	1 850	1 426
Kassa och bank	5 895	4 228	5 369
Summa omsättningstillgångar	8 993	6 135	7 010
SUMMA TILLGÅNGAR	52 972	50 015	51 008
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 626	6 422	6 626
Obeskattade reserver	4 025	3 850	4 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	22 519	22 634	22 805
Derivatinstrument	902	991	632
Uppskjuten skatt	2 296	2 146	2 219
Övriga långfristiga skulder	383	362	393
Summa långfristiga skulder	26 100	26 133	26 049
Kortfristiga skulder			
Lån	12 540	9 665	9 951
Derivatinstrument	250	157	58
Övriga kortfristiga skulder	3 430	3 788	4 299
Summa kortfristiga skulder	16 220	13 610	14 308
Summa skulder	42 320	39 743	40 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 972	50 015	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 4 482 Mkr (4 263). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 220 Mkr (2 157) och det finansiella nettot -373 Mkr (-715). Resultat efter skatt blev 1 394 Mkr (1 119).

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 2 084 Mkr (2 044).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 626 Mkr. 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.

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 25 oktober 2017

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Akademiska Hus AB (publ) per den 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och

att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Göteborg den 25 oktober 2017

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

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 periodisering 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- 2017-09-30	2016-01-01- 2016-09-30	2016-01-01- 2016-12-31
Lån	-35 059	-32 299	-32 757
Derivatinstrument skulder	-919	-1 149	-690
Säkerhet för derivat	-782	-1 515	-1 762
Likvida medel	5 895	4 228	5 369
Övriga kortfristiga fordringar	769	713	492
Derivatinstrument fordringar	1 636	2 550	2 386
Summa nettolåneskuld	-28 460	-27 472	-26 962
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	29 605	28 317	-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.

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.

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 utthyrd 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

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