

# Delårsrapport

Kvartal

1

1 januari - 31 mars 2018

## Strategiska hållbarhetsåtgärder i fokus

Under det första kvartalet ökar Akademiska Hus driftöverskott i jämförelse med föregående år. Samtidigt minskar resultatet för perioden till följd av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. En rad strategiska åtgärder har genomförts för att skapa än mer hållbara campus runt om i landet.

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

### Väsentliga händelser i kvartalet

- Nu står ett av Europas största forskningslaboratorier klart vid Karolinska Institutet på Campus Solna, Biomedicum är en avancerad byggnad för världsledande experimentell forskning med plats för 1 600 forskare och övrig personal. I den högspecialiserade labbmiljön på 65 000 kvadratmeter (BTA) har Akademiska Hus investerat cirka två miljarder kronor.
- Polisutbildningens nya lokaler vid Södertörns högskola är nu färdigställda. Lokalerna har skräddarsyttts för att passa framtidens polisutbildning och ska möjliggöra att utbildningen kraftigt kan utöka sin verksamhet på Campus Flemingsberg. Akademiska Hus har investerat cirka 250 miljoner kronor i ny- och ombyggnadsprojektet som har pågått sedan början av 2016.
- Akademiska Hus har fattat beslut om att investera cirka 180 miljoner kronor för att bygga 199 lägenheter med plats för 266 studenter och forskare mitt på Campus Luleå. Med sitt centrala läge kommer bostäderna att utgöra ett campusnära boende som dessutom bidrar till ett attraktivare område med mer liv och ökad trygghet.
- Under perioden har Studenthus Valla miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Guld. Certifieringen är ett resultat av ett målinriktat samarbete mellan Akademiska Hus och Linköpings universitet, som fokuserar på att skapa en byggnad där energi, inomhusmiljö och material optimeras ur hållbarhetssynpunkt.

### Finansiella nyckeltal

#### PERIODEN JANUARI-MARS

- Hyresintäkterna uppgick till 1 489 Mkr (1 409).
- Driftöverskottet uppgick till 1 037 Mkr (993), vilket är en ökning med 44 Mkr.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 263 Mkr (902) vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 0,3 procent (1,2).
- Total finansieringskostnad uppgick till -266 Mkr (-141) varav värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till -207 Mkr (-80).
- Resultatet före skatt uppgick till 1 017 Mkr (1 737) och periodens resultat till 784 Mkr (1 346).
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick till 679 Mkr (848).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 5,3 procent (5,6) för de senaste 12 månaderna.

# 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 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 nytecknade kontrakt, har under året varit 10,5 år (10). Den genomsnittliga återstående kontrakt-

längden är 6 år (6). Vakansgraden är låg vilket bland annat beror på att nya projekt i huvudsak inte påbörjas innan kontrakt är tecknade.

## LÅNGSIKTIG FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen i både ny-, om- och tillbyggnationer i befintligt bestånd. Skuldportföljen finansieras via publika finansieringsprogram och huvudsakligen i obligationsmarknaden. Akademiska Hus har en långfristig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996 och den högsta kortfristiga ratingen på P-1 från Moody's sedan januari 2017. Ratingen speglar det statliga ägandet, vår starka finansiella ställning och vår marknadsposition som den ledande aktören för kunskapsmiljöer för svenska universitet och högskolor.

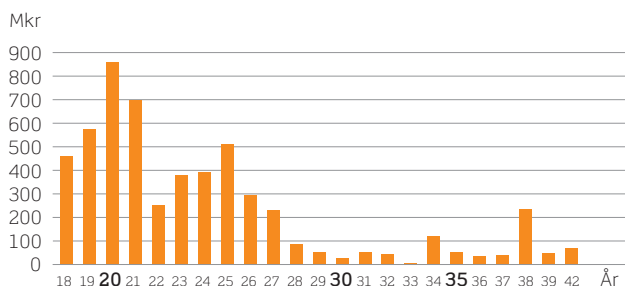
**P-1**

Moody's short term rating, January 18

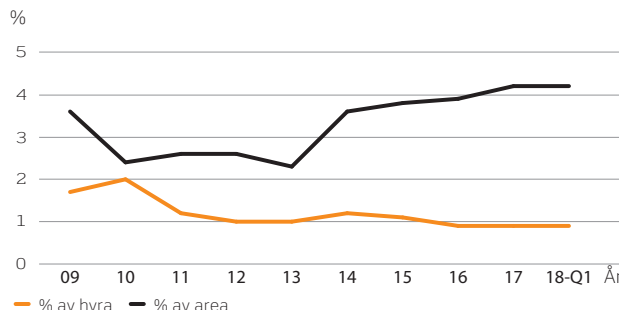
**AA**

Standard & Poor's long term rating, Stable outlook. February 18

## FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



## LÅG VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2018 jan-mars	2017 jan-mars	Rullande 12 mån. apr 17- mars 18	2017 helår	2016 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 542	1 480	5 868	5 806	5 666
Driftöverskott, Mkr	1 037	993	3 871	3 829	3 667
Resultat före skatt, Mkr	1 017	1 737	7 589	8 311	6 715
<b>Värden per 2018-03-31</b>					
Soliditet	*	*	43,9	43,3	41,4
Avkastning operativt kapital, %	*	*	5,8	5,9	6,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	15,7	17,7	16,3
Räntetäckningsgrad, %	*	*	825	871	694
Belåningsgrad, %	*	*	35,1	34,3	37
Direktavkastning fastigheter, % <sup>1</sup>	*	*	5,3	5,5	5,7
Direktavkastning fastigheter, % <sup>2</sup>	*	*	5,0	5,0	5,3
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	81 380	74 763	81 380	80 444	73 013

\*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 hållbarhetsåtgärder i fokus

## VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Akademiska Hus satsar på en rad intressanta projekt som stärker svenska lärosätens verksamhet. I mars presenterades Göteborg universitets utvecklingsplan för området vid Näckrosdammen i centrala Göteborg. Här finns unika förutsättningar att skapa en park för humaniora, konst och kultur. Byggstarten av nya Humanisten hösten 2016 markerade starten för utvecklingen av universitetsområdet.

I Luleå har vi fattat beslut om att investera cirka 180 miljoner kronor på cirka 270 student- och forskarboenden mitt på campus. Förutom att tillgången på efterfrågade bostäder ökar så tillför det mer liv på campus under större delar av dygnet.

## PRISADE PROJEKT

ABE-skolan på KTH vann pris för Årets Fasad på Årets Byggegälan, där man bedömer uttryck, material, hantverk och utförande. Vackra Humanistiska teatern med sin konstnärligt utformade plåtfasad som är byggt för Uppsala universitet vann arkitekturpriset "Plåtpriset", ett pris för innovativa och hållbara metallfasader. Dessa utmärkelser gör oss lite extra stolta över våra byggprojekt.

## STUDENTHUS FÅR MILJÖBYGGNAD GULD

Akademiska Hus satsning på ett nytt studenthus för Linköpings universitet kommer att bli campusområdets centrala nav och mötesplats. Bygget pågår för fullt och beräknas vara klart sommaren 2019. Redan nu har Studenthus Valla miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Guld. Detta har varit vår och Linköpings universitets gemensamma ambition sedan vi började planera byggnaden som blir ett studenthus som verkligen ligger i hållbarhetsmässig framkant.

## STARK INNOVATIONSMILJÖ I GÖTEBORG

Det är en ynnest som fastighetsägare att ha kunder som samverkanspartners i frågor som är viktiga för båda parter. I Göteborg finns en stark innovationsmiljö som innefattar flera projekt som kan göra städer mer energieffektiva, hållbara och attraktiva.



FOTO: AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus gör en rekordstor satsning på förnybar energi genom att öka solcellskapaciteten med 50 procent. Ökningen sker när majoriteten av taken på Campus Ultuna i Uppsala nu täcks med solceller. Vår totala solexproduktion kommer därmed att stiga från 2 till 3 miljoner kWh/år sett över hela beståndet.

I mars hölls ett internationellt projektmöte för EU-satsningen IRIS Smart Cities, ett av flera EU-projekt där Akademiska Hus är en av parterna. Chalmersområdet Campus Johanneberg är demonstrations- och testbäddsdistriktet för projektet. Här testas lösningar och koncept som sedan kan användas i andra europeiska städer. Dessutom deltar vi i en rad andra samverkansprojekt på Campus Johanneberg som till exempel EU-projektet FED (Fossil-free Energy Districts). Ett annat exempel på projekt där Akademiska Hus deltar är att vi testar nya sätt att via solceller överföra likström. På Campus Johanneberg bygger vi just nu också innovationsarenan A Working Lab med ett femtontal pågående innovationsprojekt.

## TESTBÄDD I SAMVERKAN MED KTH

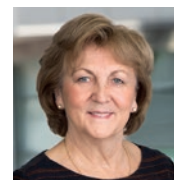
Även i andra städer pågår samverkans- och innovationsprojekt. Det senaste i raden är ett projekt på KTH, Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm där vi upplåter Undervisningshuset på KTH Campus som testbädd för att möjliggöra tester och forskning i samverkan med KTH Live-In Lab. Satsningen som görs tillsammans med Vinnova syftar till att möjliggöra att nya konkurrenskraftiga miljötekniska och hållbara produkter och tjänster snabbare når ut till marknaden.

## SMART CITY I UMEÅ

Tillsammans med flera andra lokala aktörer i Umeå arbetar Akademiska Hus för att utveckla stadsdelen Universitetsstaden inom ramen för Smart City-projektet RUGGEDISED. Syftet är att hitta och testa framtidens energilösningar. Umeå ingår i det femåriga EU-projektet tillsammans med Rotterdam och Glasgow, vars representanter besökt Umeå och fått se områdets nio delprojekt under två marsdagar. Här ska bland annat en energismart busshållplats byggas och genom nya tekniska lösningar för intelligent styrning av byggnader ska energianvändningen minska i offentliga byggnader i stadsdelen.

## PERIODENS RESULTAT

Driftöverskottet för perioden har ökat något i jämförelse med föregående år och uppgick till 1 037 Mkr. Periodens resultat uppgick till 784 Mkr, ett minskat resultat jämfört med föregående år, detta till följd av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet.



Kerstin  
Lindberg Göransson  
Verkställande direktör

# Omvärlds- och marknadsanalys: En attraktiv fastighetsmarknad

Fastighetsbranschen gynnas av den goda konjunkturen och det låga ränteläget. Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög.

## OMVÄRLDEN

Året 2018 inleds i en miljö där en återhämtning i den globala ekonomin fortgår. I USA förbättrades utsikterna ytterligare efter att administrationens skattelättnader beslutades i december vilket tillsammans med kvardröjande effekter av den lätta penningpolitiken innebär en ytterligare stimulans under de närmsta åren. Den förbättrade konjunkturen i Europa omfattar allt fler länder och den svenska ekonomin växer i god takt där den svaga kronan bidrar till efterfrågan inom industrisektorn. Alltjämt positiva konjunktursignaler och mycket god tillgång till likviditet genom omfattande penningpolitiska stimulanser är gynnsamt även för börstvecklingen. Den senaste tiden har dock marknaden kännetecknats av osäkerhet efter det att amerikansk arbetsmarknadsstatistik för januari uppvisade högre löneökningar än förväntat. Förväntningar om ytterligare räntehöjningar från den amerikanska centralbanken (Fed) har bidragit till betydande fluktuationer på börsen vilket tyder på att känsligheten i värderingen är hög efter en lång period av stigande tillgångspriser.

Under första kvartalet har det amerikanska handelsunderskottet hamnat i rampljuset. Protektionistiska strömningar har tilltagit och förhandlingar för att hantera obalanser i handeln mellan USA och Kina pågår. Samtidigt växer det amerikanska budgetunderskottet och statsskulden är snart i nivå med landets BNP. Sammantaget innebär utvecklingen en ökad osäkerhet på de finansiella marknaderna med ökad volatilitet som följd.

## RÄNTEMARKNADEN

Fed höjde räntan som väntat med 0,25 procentenheter i mars och aviserar ytterligare två räntehöjningar under resterande del av året. Parallellt pågår en reducering av Feds balansräkning som vuxit till följd av tidigare obligationsköpsprogram. De amerikanska finanspolitiska stimulanserna, som till stor del är ofinansierade, samt pågående normalisering av penningpolitiken bidrog under inledningen av året till stigande obligationsräntor som nu har stabiliserats på en högre nivå.

Även om konjunkturen i Europa har utvecklats väl är inflationsutvecklingen fortsatt dämpad. Nuvarande obligationsköpsprogram pågår till utgången av september och ECB är tydliga med att en räntehöjning kan bli aktuellt först efter att obligationsköpsprogrammet har avslutats vilket talar för att den expansiva penningpolitiken består under större delen av året. För svensk del indikerar Riksbanken en första räntehöjning till hösten, men avsaknaden av varaktiga inflationsimpulser talar för en senareläggning av höjningen. Som en följd av att normaliseringen av penningpolitiken förväntas dröja har långa obligationsräntor, efter en uppgång under årets inledning, åter sjunkit såväl i Eurozonen som i Sverige.

## FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden följer till stor del konjunkturen som fortsatt utvecklas väl. Vidare drivs marknaden av lågräntemiljön och den goda likviditetstillgången vilket underlättar finansiering där fastigheter med stabila kassaflöden är attraktiva investeringar. Medan investerare förhållit sig avvaktande till bostadsprojekt på grund av nytt amorteringskrav och överutbud, har kontorssegmentet gått starkt. Transaktionsvolymen hittills under året uppgick endast till 21 miljarder kronor vilket är en minskning på 13 miljarder kronor jämfört med samma period föregående år. Under årets inledning har utländskt kapital svarat för cirka 40 procent av transaktionsvolymen där kronans försvagning bidragit till ett ökat intresse. Vidare sker en allt större andel av transaktionerna i Stockholm som gynnas av att vara en likvid och mer välkänd marknad för internationella investerare.

Efterfrågan på kontorslokaler är fortsatt mycket hög i storstäderna. Hyresnivåerna i Stockholm och Malmö har fortsatt stiga i årets inledning medan Göteborg befinner sig på en i stort sett oförändrad nivå jämfört med föregående kvartal. Det är främst nyproduktion och moderniseringar som driver kontorshyrorna. Stockholms stora teknologisektor med höga krav på modernitet och läge är en viktig drivkraft i utvecklingen. Efterfrågan på moderna lokaler är även hög i regionstäderna vilka följer utvecklingen i storstäderna med en viss fördröjning.

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt stort. Sveriges demografi med en växande och åldrande befolkning skapar investeringsbehov i offentlig sektor, för såväl utbildning som vård och omsorg. Allt fler aktörer söker investeringar i de snabbast växande orterna där offentlig verksamhet bedöms öka mest. Antalet transaktioner har dock varit få hittills under året. Befintliga ägare fokuserar som tidigare på att förädla och modernisera sina fastighetsbestånd och är restriktiva när det kommer till försäljningar. Delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning kännetecknas av långa hyreskontrakt, hyresgäster med god kreditvärdighet och förhållandevis lågt konjunkturberoende. Minskat antal ungdomar i universitetsålder och en ökad sysselsättningsgrad har lett till något färre sökanden de senaste åren. Antalet antagna till årets vårtermin visar dock på en viss stabilisering jämfört med föregående år. Internationell konkurrens driver utvecklingen mot fullskaliga campusområden med service, bostäder, goda kommunikationer och ett integrerat näringsliv. Värdeutvecklingen samvarierar med marknaden som helhet. Akademiska Hus bestånd är huvudsakligen koncentrerat till stor- och regionstäder vilka är marknader som generellt stärkts under kvartalet.

# Våra universitets- och högskoleorter

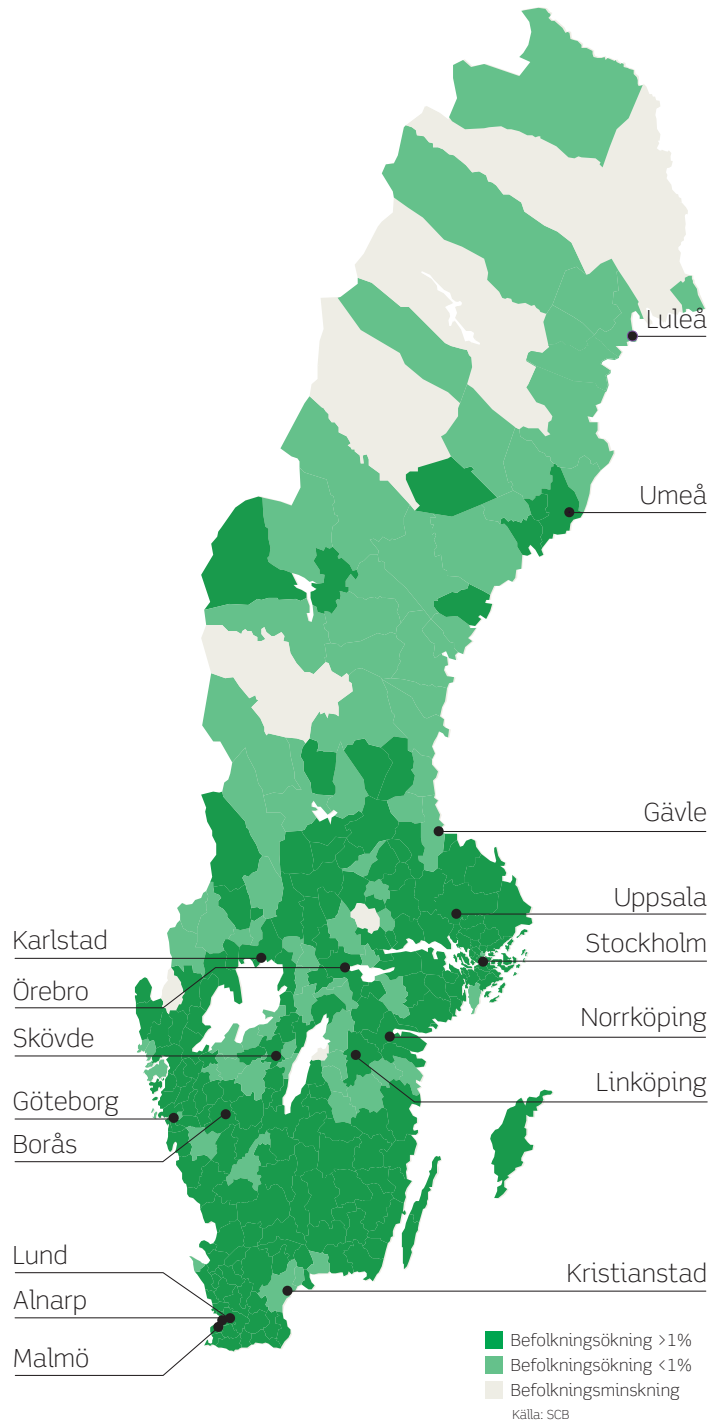
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

# 16

UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEORTER

## Närvaro på orter med god tillväxt

Akademiska Hus andel uppgår till 61 procent av lokalerna för högre utbildning och forskning, och är därmed den enskilt största aktören inom detta segment. Av Akademiska Hus totala fastighetsvärde på 81 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
<b>Stockholm</b> 	<b>37 Mdkr</b> <b>930 000 kvm</b>	Sthlms universitet Karolinska Institutet KTH
<b>Uppsala</b> 	<b>14 Mdkr</b> <b>609 000 kvm</b>	Uppsala universitet SLU Ultuna
<b>Göteborg</b> 	<b>7 Mdkr</b> <b>348 000 kvm</b>	Göteborgs universitet Chalmers

Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
<b>Lund</b> 	<b>7 Mdkr</b> <b>359 000 kvm</b>	Lunds universitet
<b>Umeå</b> 	<b>4 Mdkr</b> <b>236 000 kvm</b>	Umeå universitet SLU Umeå
<b>Linköping</b> 	<b>3 Mdkr</b> <b>221 000 kvm</b>	Linköpings universitet

Källa: Andel 2017: Ekonomistyrningsverket

● Akademiska Hus



# Vår verksamhet

Tillsammans med våra kunder arbetar vi långsiktigt och strategiskt för att skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden. Därmed bidrar vi till att de svenska lärosätena kan fortsätta att positionera sig och locka till sig studenter och forskare från hela världen.

Vår verksamhet utgår från tre huvudprocesser som säkrar att vi kan nyttja vår samlade kompetens över hela landet - en förvaltningsorganisation, en projektorganisation och tre geografiskt ansvariga enheter för campus- och affärsutveckling. Effektivitet, enhetliga processer och stärkt fokus på digital transformation ger en bra grund i vårt fortsatta arbete med att stärka Sverige som kunskapsnation.

## FÖRVALTNING

Vårt fastighetsbestånd på cirka 3,3 miljoner kvadratmeter består främst av högteknologiska forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Fastigheterna ska hålla rätt standard under lång tid, men samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras. Hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer är avgörande förutsättningar för att öka affärsnyttan och värdet för våra kunder.

## Hållbarhetsinitiativ tillsammans med våra kunder

Utifrån Akademiska Hus energistrategi och våra ambitiösa hållbarhetsmål arbetar vi för att halvera mängden levererad energi fram till år 2025 och eliminera CO<sub>2</sub>-avtrycket från vår drift. En del av strategin är att minska energianvändningen i vårt nuvarande fastighetsbestånd men ett stort fokus ligger också på att skapa förnybar energi, bland annat genom solceller.

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att samarbeta med våra kunder i olika hållbarhetsinitiativ. Syftet är inte bara att minska mängden använd energi, utan även att skapa engagemang och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman våra olika kunskaper i ämnet. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Det pågår också en rad innovationsprojekt tillsammans med våra kunder inom dessa områden.

## STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL:

- Årlig köpt energi, kWh/m<sup>2</sup>, ska minska i den takt som leder till 50 procent reduktion år 2025 jämfört med år 2000.
- Eliminera CO<sub>2</sub>-avtryck från drift.
- Initiera hållbarhetsinitiativ med kunder.
- Olycksfri arbetsplats.



## case

## Ett av Europas största forskningslaboratorium står klart i Solna

Med sina 65 000 kvadratmeter (BTA) är Karolinska Institutets nya forskningslaboratorium Biomedicum ett av Europas största laboratorier. Den högspecialiserade labbmiljön sträcker sig över elva våningar och ger plats för 1 600 forskare och övrig personal. Byggnaden är utrustad med spetsteknologi för världsledande experimentell forskning i syfte att förbättra människors hälsa. Biomedicum ska främja interaktion, nya samarbeten och utbyte av erfarenheter, idéer och tekniker över gränserna när flera vetenskapliga discipliner för första gången samlas under ett och samma tak. Det innebär även att dyrbar utrustning kan utnyttjas effektivt av många. Akademiska Hus har investerat cirka två miljarder kronor i projektet som byggstartade hösten 2013 och som nu står klart före utsatt tid och till en lägre kostnad är beräknat.

## CAMPUS- OCH AFFÄRSUTVECKLING

Sveriges lärandemiljöer och campusområden är i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner diskuteras vid alla lärosäten. Campus som är levande under dygnets alla timmar och samspelar med det omgivande samhället är centralt för att Sveriges lärosäten ska vara konkurrenskraftiga. Med vår samlade kunskap och i nära samarbete med våra kunder tar vi fram campusplaner som utvecklar framtidens campusområden.

### Helhetsperspektiv för socialt hållbara campus

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränssyta för möten med samhället i övrigt där alla ska känna sig välkomna. Utöver att utveckla effektiva och inspirerande lärandemiljöer möter vi användarnas behov genom att skapa tillgängliga mötesplatser och i samverkan med andra aktörer säkerställa ett attraktivt serviceutbud. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus. Fler student- och forskarbostäder står högt på många lärosätens prioriteringslistor. Campusnära studentbostäder är en av de viktigaste faktorerna för att skapa en levande miljö som är öppen, trygg och inbjudande hela dygnet, alla dagar i veckan.

### Stärkt innovationsförmåga

De utmaningar vi står inför som samhällsbyggare innebär att vi måste öka vår innovationskraft för att kunna säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Faktorer som digitalisering och internationalisering påverkar undervisning och forskning, och ställer nya krav på både befintliga och framtida kunskapsmiljöer. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

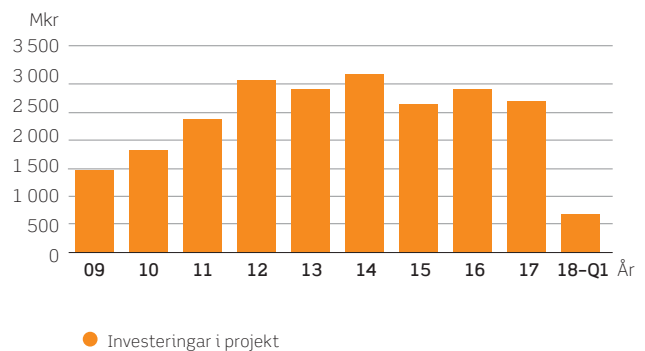
## PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 17 miljarder kronor. Byggprojekten utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer och är av varierande karaktär, från mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar. Genom dessa projekt bidrar vi till att långsiktigt säkra lärosätenas lokalbehov för utbildning och forskning. En av våra styrkor är att koordinera och driva de omfattande och komplexa samverkansprocesser som är nyckeln för ett framgångsrikt resultat. Förmågan att bygga hållbart är en viktig konkurrensfördel. I projektenheten är kostnadseffektivitet, utveckling av kompetens och erfarenhetsåterföring centrala utvecklingsområden.

### Digitalisering och innovation

Digitaliseringsdiskussionen inom fastighetsbranschen pågår för fullt och vi märker ett allt tydligare intresse från våra kunder och leverantörer för de möjligheter som digitaliseringen för med sig. Vi övergår till mer digitala sätt att driva våra byggprojekt. Bland exemplen finns Albano i Stockholm där vi testar nya modeller mot ett mer digitalt arbetssätt. Ett annat digitalt och innovationsfokuserat projekt som vi bedriver är A Working Lab på Chalmersområdet Johanneberg i Göteborg. Byggnaden ska bli en innovationsarena men även fungera som en testbädd under själva byggprocessen.

## FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT



Diagrammet visar årliga investeringar i projekt från 2009 till första kvartalet 2018 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har företaget investerat cirka 45 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.

# Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	Rullande 12 mån apr 2017- mars 2018	2017 Helår
Hysesintäkter	1 489	1 409	5 662	5 582
Övriga förvaltningsintäkter	53	71	206	224
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 542	1 480	5 868	5 806
Driftkostnader	-271	-235	-822	-784
Underhållskostnader	-91	-123	-583	-615
Fastighetsadministration	-84	-69	-324	-309
Övriga förvaltningskostnader	-59	-60	-267	-268
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-505	-487	-1 997	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 037</b>	<b>993</b>	<b>3 871</b>	<b>3 829</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-17	-67	-67
Räntenetto	-59	-61	-186	-188
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>961</b>	<b>915</b>	<b>3 619</b>	<b>3 575</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	263	902	4 340	4 979
Värdeförändring finansiella instrument	-207	-80	-370	-243
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>1 017</b>	<b>1 737</b>	<b>7 589</b>	<b>8 311</b>
Skatt	-233	-391	-1 700	-1 858
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>784</b>	<b>1 346</b>	<b>5 889</b>	<b>6 453</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	784	1 346	5 889	6 453

# Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	Rullande 12 mån apr 2017- mars 2018	2017 Helår
Periodens resultat	784	1 346	5 889	6 453
Omklassificerbara poster				
Resultat från kassaflödessäkringar	11	-10	—	-21
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	2	-1	3
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	-2	—	3	5
Ej omklassificerbara poster				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	22	22
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	-5	-5
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>7</b>	<b>-8</b>	<b>19</b>	<b>4</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>791</b>	<b>1 338</b>	<b>5 908</b>	<b>6 457</b>
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	791	1 338	5 908	6 457



## Kommentar: Rörelseresultat

### FÖRSTA KVARTALET

Resultatet för första kvartalet uppgick till 784 Mkr, vilket är 562 Mkr lägre än samma period föregående år (1 346), detta till följd av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Driftöverskottet har förbättrats med 44 Mkr till 1 037 Mkr (993) vilket till största delen förklaras av ökade hyresintäkter i samband med driftsättningar.

### HYRESINTÄKTER

Under första kvartalet har hyresintäkterna ökat med 80 Mkr jämfört med samma period 2017 och uppgick till 1 489 Mkr (1 409). Huvuddelen är relaterat till nya driftsättningar som exempelvis Biomedicum Komparativ Medicin (KM-B) och ABE-skolan i Stockholm samt Segerstedthuset och Humanistiska teatern i Uppsala.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 53 Mkr (71), minskningen förklaras huvudsakligen av en tilläggsköpeskillning om 25 Mkr i föregående års resultat.

### UTHYRNINGSGRAD

Vakanser uppgick vid kvartalet till 140 000 kvadratmeter vilket är 4,2 procent (3,9) av vår totala uthyrbars area på 3,3 miljoner kvadratmeter.

Vakanser relaterat till yta har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. I värde utgör vakanserna 0,9 procent (0,9) av våra totala intäkter.

### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnader för drift och underhåll uppgick till 362 Mkr (358).

Driftkostnaderna har ökat till 271 Mkr (235), vilket huvudsakligen förklaras av ett kallt första kvartal med ökade kostnader för både uppvärmning och snöröjning.

Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 191 Mkr (164) vilket motsvarar 168 kr/kvm (160) de senaste 12 månaderna.

Totala underhållskostnader har minskat med 32 Mkr och uppgick till 91 Mkr (123). Det är främst underhållskostnader relaterat till större projekt som har minskat då antalet sådana projekt är färre jämfört med samma period föregående år.

### ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Administrationskostnaderna utgörs av kostnader för fastighets- och central administration. Fastighetsadministration har ökat med 15 Mkr och uppgick till 84 Mkr (69) vilket hänför sig till de förstärkningar av organisationen som gjordes under 2017 bland annat inom områdena inköp, innovation och hållbar utveckling. Central administration är oförändrad.

### FINANSNETTO

Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenetto som relateras till ränteswappportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 59 Mkr (61) under perioden vilket motsvarar en räntesats på 0,98 procent (0,96). De omfattande obligationsemissionerna har möjliggjort en neddragning av den kortfristiga finansieringen via ECP. Detta har inneburit en viss ökning av räntekostnaden för lån. Kostnaden för ränteswappar har sjunkit som en följd av att delar av ränteswappportföljen med negativt marknadsvärde realiserades under slutet av förra året. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 23 Mkr (22) under perioden.

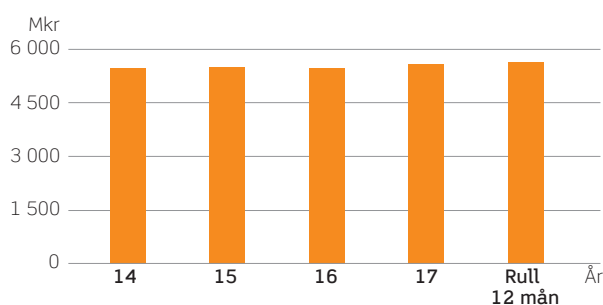
### TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-01-01- 2018-03-31	2017-01-01- 2017-03-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	0,88	0,70	0,74
Räntenetto ränteswappar, %	0,10	0,26	0,20
<b>Finansnetto, %</b>	<b>0,98</b>	<b>0,96</b>	<b>0,94</b>
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,83	1,07	0,85
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>3,81</b>	<b>2,03</b>	<b>1,79</b>

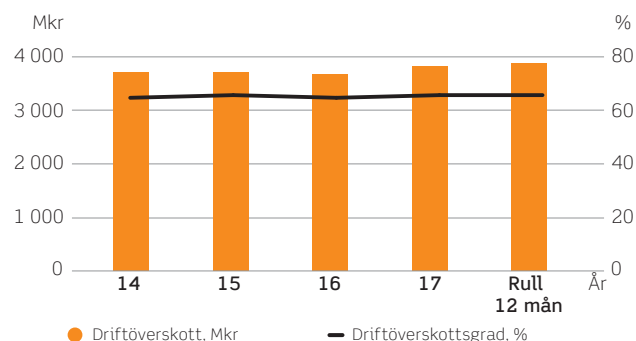
### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden. Under kvartalet uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 263 Mkr, en minskning med 639 Mkr jämfört med samma period 2017. Under perioden redovisas inga värdeförändringar relaterade till sänkta direktavkastningskrav inträffat. De värdeförändringar som redovisas avser förändringar i värderingsmodellen såsom ändrad bedömning

### STABILA HYRESINTÄKTER



### STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



av schablonvakans och förändrad hantering av stämpelskatt vilket ger ett negativt resultat för samtliga delmarknader om -230 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,5). Resterande värdeförändring är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -207 Mkr (-80). Derivatportföljen består framförallt av ränteswappar som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisikexponering utgörs till en tredjedel av ränteswappar, varför även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

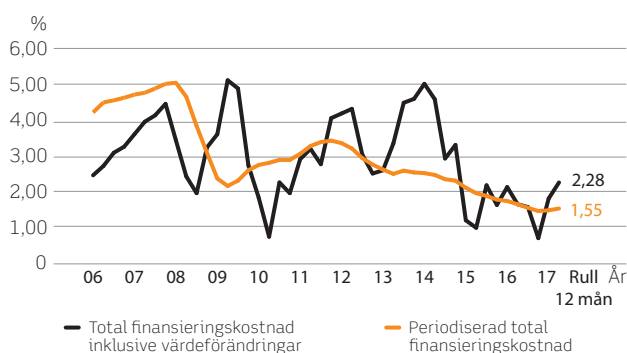
#### JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

De senaste fem åren har den genomsnittliga räntebindningen i den totala skuldportföljen varit förhållandevis låg. Resultatanalysen försvåras väsentligt av att användningen av räntederivat är betydande vilket genererar värdeförändringar vid ränteförändringar i marknaden. Värdeförändringarna utgörs av såväl realiserade som orealiserade räntederivat. En viss andel av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

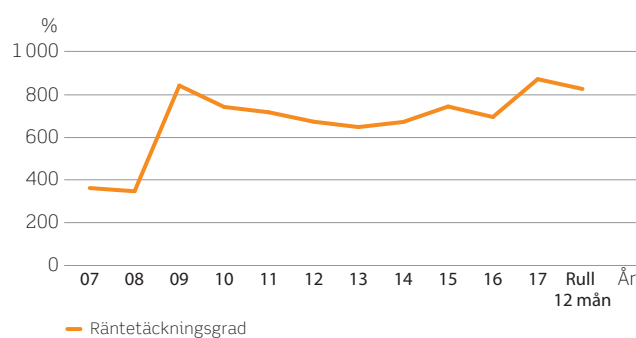
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras) varje instruments underliggande löptid. Diagrammet nedan till vänster åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12 månaders ränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår per sista mars till 1,55 procent. Beräkningen bekräftar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

Räntetäckningsgraden för rullande 12-månadersperioden är på en fortsatt hög nivå, 825 procent (771), se diagram nedan. Räntetäckningsgraden inkluderar, förutom räntenettet, även återföring av de aktiverade ränteutgifterna på -102 Mkr (-101) samt periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat -172 Mkr (-156).

#### JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD



# Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	81 380	74 763	80 444
Inventarier och installationer	21	10	8
Derivatinstrument	1 216	2 007	1 053
Andra långfristiga fordringar	208	269	209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>82 825</b>	<b>77 049</b>	<b>81 715</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	773	212	598
Övriga kortfristiga fordringar	2 725	1 450	1 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 498</b>	<b>1 662</b>	<b>2 363</b>
Likvida medel			
Likvida medel	4 827	5 491	6 479
<b>Summa likvida medel</b>	<b>4 827</b>	<b>5 491</b>	<b>6 479</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 325</b>	<b>7 153</b>	<b>8 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 150</b>	<b>84 202</b>	<b>90 557</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	39 977	35 490	39 186
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	27 422	21 303	25 198
Derivatinstrument	906	649	935
Uppskjuten skatt	11 550	10 243	11 444
Övriga långfristiga skulder	565	542	571
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 443</b>	<b>32 737</b>	<b>38 149</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	7 110	11 961	9 541
Derivatinstrument	36	83	69
Övriga kortfristiga skulder	3 584	3 931	3 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 730</b>	<b>15 975</b>	<b>13 223</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>51 173</b>	<b>48 712</b>	<b>51 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>91 150</b>	<b>84 202</b>	<b>90 557</b>

# Kommentar: Balansräkning

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid första kvartalets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 81 380 Mkr, en ökning med 936 Mkr och 1,2 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 5 586 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen inklusive aktiverade ränteutgifter uppgick till 263 Mkr (902). 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. Per den 31 mars 2018 har förändringar i värderingsmodellen genomförts vilket speglas i periodens minskade resultat jämfört med föregående år.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,5).

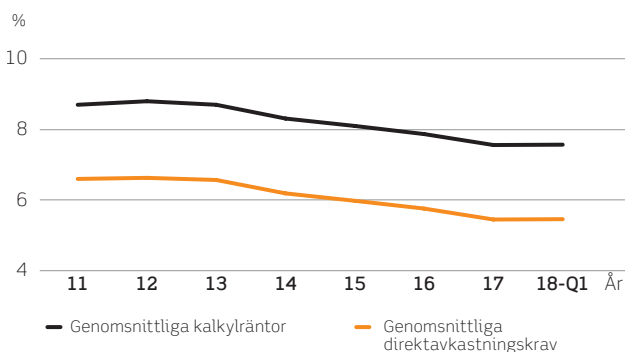
Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas cirka 30 procent av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna 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  $\pm$  fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka  $\pm$  4 100 till 8 100 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

Förvaltningsfastigheter 31 mars 2018 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET, MKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	80 444	73 013	73 013
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	679	848	2 656
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-6	—	-204
<b>± Marknadsvärdeförändring</b>	<b>263</b>	<b>902</b>	<b>4 979</b>
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	—	636	3 395
Varav värdeförändringar i värderingsmodellen	-230	—	—
Varav övrig värdeförändring	493	266	1 584
<b>UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE</b>	<b>81 380</b>	<b>74 763</b>	<b>80 444</b>

## OFÖRÄNDRADE DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



Direktavkastningskrav och kalkylräntor 2011 till 2017 har justerats med 0,2 procentenheter för stämpelskatt vilket är hänförligt till den modellförändring som har genomförts under kvartal 1.

## VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

inklusive investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt försäljningar

Segment	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Syd	0,3	0,1
Mitt	1,6	0,8
Nord	1,0	0,3
<b>Totalt</b>		<b>1,2</b>

## FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 1 016 Mkr under kvartalet och uppgick per sista mars till 28 585 Mkr. Efter den höga aktiviteten i obligationsmarknaden under 2017 är obligationsförfallen under 2018 till stor del förfinansierade. Kreditspreadarna har sjunkit ytterligare under första kvartalet och efterfrågan på Akademiska Hus långfristiga obligationer har möjliggjort ytterligare fyra emissioner. Europeiska investerare har placerat i obligationer motsvarande cirka 2 100 Mkr med löptider mellan 25 och 30 år, där en obligation i Schweiz om 100 MCHF (834 Mkr) var den största.

## NETTOLÅNESKULD

MKR	2018-01-01- 2018-03-31	2017-01-01- 2017-03-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lån	-34 532	-33 265	-34 741
Derivatinstrument skulder	-942	-693	-956
Säkerhet för derivat	-700	-1 386	-858
Likvida medel	4 827	5 490	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	773	557	857
Derivatinstrument fordringar	1 989	2 228	1 651
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-28 585</b>	<b>-27 069</b>	<b>-27 569</b>

## Ränte- och kapitalbindning

I likhet med föregående års långfristiga finansiering har obligationsemisionerna under kvartalet bidragit till en förlängning av den genomsnittliga kapitalbindningen. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta varför emissionerna inte medför motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna.

Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens 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.

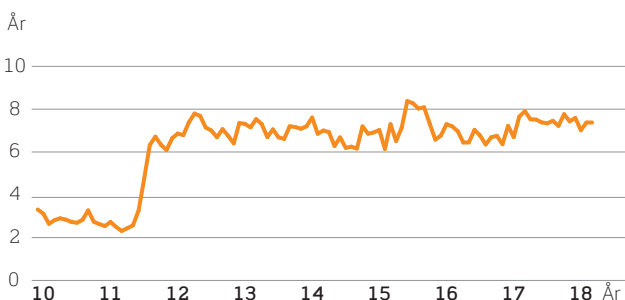
Skuldportföljen har följande indelning:

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

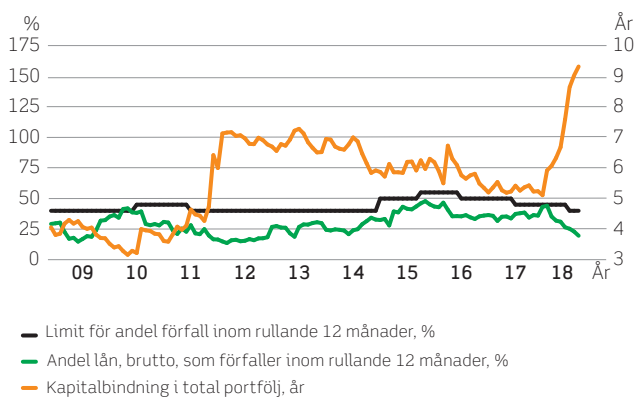
## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Ränte- bindning, år, mars 2018	Ränte- bindning, år, dec 2017	Kapital- bindning, år, mars 2018	Kapital- bindning, år, dec 2017
Grundportfölj	4,4	4,5	6,8	4,5
Lång portfölj	22,8	23,0	22,8	23,0
Realränteportfölj	4,5	4,8	4,5	4,8
<b>Total portfölj</b>	<b>7,4</b>	<b>7,6</b>	<b>9,3</b>	<b>7,6</b>

## RÄNTEBINDNING I TOTAL PORTFÖLJ



## GENOMSnittlig kapitalbindning och andelen förfall



## PROJEKT

Projektportföljen avser investeringar under kommande år och har sin tyngdpunkt i Stockholmsområdet med ett flertal större ny- och ombyggnadsprojekt.

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 17 100 Mkr varav cirka 5 600 Mkr redan är investerat i pågående projekt.

Av de stora pågående projekten över 100 Mkr är Biomedicum och Albano de två absolut största projekten med planerad driftsättning 2018 respektive 2021. I första kvartalet har styrelsen tagit beslut om att genomföra tre nya projekt, Polstjärnan studentbostäder i Luleå, (183 Mkr), Innovationernas Hus (97 Mkr) samt projektet Acceleratorn Konst och Vetenskap i samverkan (91 Mkr).

Utöver detta innehåller projektportföljen ett antal idéprojekt till ett värde av cirka 10 900 Mkr. Bland de största idéprojekten finns Konstnärliga fakulteten, Studentbostäder Gibraltarvallen samt Nya universitetsbiblioteket, alla i Göteborgsområdet. I den totala projektportföljen finns tio studentbostadsprojekt som uppgår till 4 300 Mkr varav cirka 3 000 Mkr är idéprojekt.

## PROJEKTPORTFÖLJ

MKR	2018-03-31	2017-12-31
Beslutade projekt	13 100	13 000
Planerade projekt	4 000	3 700
<b>BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>17 100</b>	<b>16 700</b>
varav redan investerat i pågående projekt	-5 600	-5 700
<b>ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT</b>	<b>11 500</b>	<b>11 000</b>
Idéprojekt	10 900	9 800
<b>SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT</b>	<b>22 400</b>	<b>20 800</b>
Total projektportfölj	28 000	26 500

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

Fastighet	Ort	Typ av lokal	Investe- ringsram Mkr	Andel upp- arbetat, %	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	14	100 000	2021-Q4	Stockholms universitet
Biomedicum	Stockholm	Laboratorium	2 822	70	48 000	2018-Q2	Karolinska Institutet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	5	30 000	2021-Q3	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	51	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	48	15 500	2019-Q3	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	32	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	52	8 900	2019-Q1	Akademiska hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	26	9 600	2019-Q3	Akademiska hus
Framtidens lab	Stockholm	Laboratorium	322	61	-	2018-Q4	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	46	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Undervisning	260	100	5 400	2018-Q2	Södertörns högskola
A House	Stockholm	Övrigt	241	33	900	2019-Q4	Akademiska hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	-	6 000	2020-Q1	Akademiska hus
Polisutbildningen Umeå	Umeå	Undervisning	165	91	5 000	2018-Q1	Umeå universitet
GIH-badet	Stockholm	Undervisning	118	16	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	8	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 791				
<b>TOTALT</b>			<b>13 100</b>				



## 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	
<b>EGET KAPITAL 2017-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>29 851</b>	<b>34 152</b>
Summa totalresultat, jan-mars 2017	—	—	-8	—	1 346	1 338
<b>EGET KAPITAL 2017-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>31 197</b>	<b>35 490</b>
Utdelningar <sup>1</sup>					-1 393	-1 393
Summa totalresultat, apr-dec 2017			4	-22	5 107	5 089
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>6</b>	<b>-1</b>	<b>34 911</b>	<b>39 186</b>
Summa totalresultat, jan-mars 2018	—	—	7	—	784	791
<b>EGET KAPITAL 2018-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>13</b>	<b>-1</b>	<b>35 695</b>	<b>39 977</b>

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

## Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 Helår
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	1 018	1 737	8 311
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-40	-815	-4 742
Betald skatt	-101	-101	-347
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET</b>	<b>877</b>	<b>821</b>	<b>3 222</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET<sup>1</sup></b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 192	-39	-355
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	861	-397	-747
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>546</b>	<b>385</b>	<b>2 120</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-656	-826	-2 555
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	6	—	204
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-13	-1	-1
Ökning av långfristiga fordringar	—	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	1	116	11
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-661</b>	<b>-711</b>	<b>-2 341</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av räntebärande lån	-834	447	2 723
Förändring säkerheter <sup>1</sup>	-703	—	—
Utbetald utdelning	—	—	-1 393
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-1 537</b>	<b>447</b>	<b>1 330</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 652</b>	<b>121</b>	<b>1 109</b>
Likvida medel vid periodens ingång	6 479	5 370	5 370
Likvida medel vid periodens slut	4 827	5 491	6 479

1) Under 2018 har en omklassificering skett av Credit Support Annex (CSA) från rörelsekapitalet till finansieringsverksamheten. Motsvarande omklassificering för jämförelseperioder har ej skett.

## Kommentar: Kassaflödesanalys

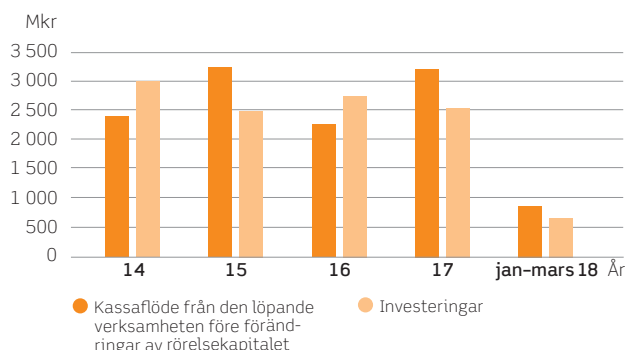
Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 877 Mkr (821). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 656 Mkr (826).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 537 Mkr (447). Förändringen beror till stor del på att poster avseende ställande av säkerheter för derivat omklassificerats från rörelsekapital till finansieringsverksamheten. Totalt uppgick årets kassaflöde till -1 652 Mkr (121). En av orsakerna till minskningen är hänförlig till kundfordringar som inbetalades efter bokslutsdagen. Försvagningen av den svenska kronan jämfört med samma period föregående år, har också bidragit till ett minskat kassaflöde.

### KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgår under perioden 2014 till mars 2018 till 12 031 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgår till 11 499 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största del i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

### STABILT KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



## Riskhantering

Styrelsen tar varje år, i samband med strategiseminarier, ställning till den långsiktiga utvecklingen, den strategiska planen, konkurrensläget och den totala riskexponeringen. Styrelsen följer dessutom löpande hur organisationen hanterar och utvärderar de

risker som kan uppstå i affärsverksamheten. 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 42–45 i årsredovisningen 2017.

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDET 2018-03-31

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	57	415	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	59	-669	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	8	-85	-0,1
varav mediaförsörjning	5	-42	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 898	-4 898	-6,0
Kalkylränta, - en procentenhet	5 401	5 401	6,6
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 414	-6 414	-7,9
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 522	9 522	11,7

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

# Koncernens segment

## KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2018-01-01-2018-03-31, MKR	Syd <sup>1</sup>	Mitt <sup>2</sup>	Nord <sup>3</sup>	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet <sup>4</sup>	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	417	708	417	1 542	—	1 542
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-145	-188	-129	-462	-43	-505
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>272</b>	<b>520</b>	<b>288</b>	<b>1 080</b>	<b>-43</b>	<b>1 037</b>
Centrala administrationskostnader						-17
Räntenetto						-59
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>961</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-85	251	97	263	—	263
Värdeförändring finansiella instrument						-207
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>1 017</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 763	42 189	20 428	81 380	—	81 380
varav investerat under året	132	412	112	656	—	656
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2017-01-01-2017-03-31, MKR</b>	<b>Syd<sup>1</sup></b>	<b>Mitt<sup>2</sup></b>	<b>Nord<sup>3</sup></b>	<b>Summa rörelse-segment</b>	<b>Övrig verksamhet<sup>4</sup></b>	<b>Koncernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	428	660	392	1 480	—	1 480
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-117	-217	-115	-449	-38	-487
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>311</b>	<b>443</b>	<b>277</b>	<b>1 031</b>	<b>-38</b>	<b>993</b>
Centrala administrationskostnader						-17
Räntenetto						-61
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>915</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	177	598	127	902	—	902
Värdeförändring finansiella instrument						-80
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>1 737</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	17 687	38 176	18 900	74 763	—	74 763
varav investerat under perioden	129	575	122	826	—	826
<b>INFORMATION OM SEGMENTEN 2017-01-01-2017-12-31, MKR</b>	<b>Syd<sup>1</sup></b>	<b>Mitt<sup>2</sup></b>	<b>Nord<sup>3</sup></b>	<b>Summa rörelse-segment</b>	<b>Övrig verksamhet<sup>4</sup></b>	<b>Koncernen</b>
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 572	2 618	1 616	5 806	—	5 806
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-519	-863	-437	-1 819	-158	-1 977
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 053</b>	<b>1 755</b>	<b>1 179</b>	<b>3 987</b>	<b>-158</b>	<b>3 829</b>
Centrala administrationskostnader						-67
Räntenetto						-188
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>						<b>3 574</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940	2 781	1 258	4 979	—	4 979
Värdeförändring finansiella instrument						-243
<b>RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN</b>						<b>8 310</b>
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	18 712	41 509	20 223	80 444	—	80 444
varav investerat under året	458	1 740	458	2 656	—	2 656

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

2) Mitt: Stockholm, Linköping, Norrköping, Örebro.

3) Nord: Uppsala, Gävle, Umeå, Luleå.

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

## Moderföretagets resultaträkning

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 544	1 480	5 975
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-515	-485	-1 959
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>1 029</b>	<b>995</b>	<b>4 016</b>
Centrala administrationskostnader	-17	-17	-67
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-303	-289	-1 160
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>	<b>709</b>	<b>689</b>	<b>2 789</b>
Finansiellt netto	-289	-162	-532
Bokslutsdispositioner	—	—	-181
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>420</b>	<b>527</b>	<b>2 076</b>
Skatt	-102	-125	-487
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>318</b>	<b>402</b>	<b>1 589</b>

## Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 Helår
Periodens resultat	318	402	1 589
Omklassificerbara poster			
Resultat från kassaflödessäkringar	11	-10	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	-2	2	1
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	-2	—	1
<b>SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>	<b>7</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>325</b>	<b>394</b>	<b>1 587</b>

# Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	43 293	42 129	42 951
Inventarier och installationer	21	10	8
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 215	2 007	1 053
Övriga långfristiga fordringar	208	269	209
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>44 738</b>	<b>44 416</b>	<b>44 222</b>
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	773	212	598
Andra kortfristiga fordringar	2 725	1 450	1 765
Kassa och bank	4 827	5 491	6 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 325</b>	<b>7 153</b>	<b>8 843</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 063</b>	<b>51 569</b>	<b>53 065</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	7 144	7 020	6 820
Obeskattade reserver	4 206	4 025	4 206
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	27 422	21 303	25 198
Derivatinstrument	906	649	936
Uppskjuten skatt	2 290	2 213	2 315
Övriga långfristiga skulder	362	380	365
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 980</b>	<b>24 545</b>	<b>28 814</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	7 110	11 961	9 541
Derivatinstrument	36	83	69
Övriga kortfristiga skulder	3 587	3 935	3 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 733</b>	<b>15 979</b>	<b>13 225</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>41 713</b>	<b>40 524</b>	<b>42 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>53 063</b>	<b>51 569</b>	<b>53 065</b>

# 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 1 544 Mkr (1 480). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 709 Mkr (689) och det finansiella nettot -289 Mkr (-162). Resultat efter skatt blev 318 Mkr (402).

## 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 13 Mkr (1) och i fastigheter till 656 Mkr (826).

## EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 7 144 Mkr jämfört med 6 820 Mkr vid årsskiftet. Styrelsen har föreslagit årsstämman att besluta om en aktieutdelning om 763,47 kronor (652,57) per aktie, totalt 1 630 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.

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 27 april 2018

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 rapporteringsrekommendation 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 2018

Från och med 1 januari 2018 tillämpar Akademiska Hus-koncernen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Övergången till IFRS 9 Finansiella instrument har inte haft någon påverkan på värderingen av finansiella instrument för Akademiska Hus utöver vissa förändringar i benämningar. Derivatinstrument kommer fortsatt att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisningen bedöms vara effektiv även under den nya standarden. En förlustreserv ska redovisas för alla finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna förlustreserv kommer inte vara väsentlig.

En mindre del av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15. Dessa betraktas som en integrerad del av hyresavtalet. Våra hyresgäster kan inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Beloppsmässigt är detta inte väsentligt för Akademiska Hus och kommer i resultaträkningen att redovisas som hyresintäkter.

## 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, med tillägg av 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	2018-01-01- 2018-03-31	2017-01-01- 2017-03-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lån	-34 532	-33 265	-34 741
Derivatinstrument skulder	-942	-693	-956
Säkerhet för derivat	-700	-1 386	-858
Likvida medel	4 827	5 490	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	773	557	857
Derivatinstrument fordringar	1 989	2 228	1 651
<b>Summa nettolåneskuld</b>	<b>-28 585</b>	<b>-27 069</b>	<b>-27 569</b>
<b>Räntebärande medelkapital (helårsbasis)</b>	<b>-29 776</b>	<b>-28 524</b>	<b>-29 973</b>

### Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

### Soliditet

Eget kapital i relation till Summa eget kapital och skulder.

### Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

# 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-juni 2018	13 juli 2017
Delårsrapport januari-september 2018	26 oktober 2017
Bokslutskommuniké	februari 2018
Årsredovisning 2018	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: akademiskahus.se  
e-post: info@akademiskahus.se  
Org. nr: 556459-9156