

Delårsrapport

Kvartal
3

1 januari – 30 september 2018

Ökat driftöverskott när nya driftsättningar görs

Akademiska Hus driftöverskott för perioden ökar fortsatt i jämförelse med föregående år. Resultatet före skatt minskar till följd av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Strategiska samverkansprojekt har inletts för att skapa attraktiva campusområden och stärka bolagets kundleverans.

Läs mer i vd:s kommentar på sidan 3

Väsentliga händelser i kvartalet

- Akademiska Hus investerar 193 miljoner kronor i bygget av 108 lägenheter med plats för 132 studenter och forskare vid Campus Ultuna. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och bidrar till SLU:s arbete med att nå sitt uppskattade studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren.
- I september togs det första spadtaget för Accelerator. Centralt på Campus Frescati vid Stockholms universitet skapas en arena för konst, vetenskap och samhällsfrågor där akademi och allmänhet kan mötas. Akademiska Hus investerar 91 miljoner i projektet, som väntas stå klart i slutet av 2019.
- Utvecklingen av nya Humanisten ses som ett första steg i arbetet med att göra universitetsområdet söder om Götaplatsen till en unik och kreativ mötesplats för konst, kultur och humaniora i Göteborg. Bygget pågår för fullt men redan nu har den nya byggnaden tilldelats högsta hållbarhetsbetyg genom att uppnå guldnivån i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.
- Akademiska Hus har framgångsrikt genomfört långfristiga obligationsemissioner under året. Två emissioner har under tredje kvartalet genomförts, om totalt 500 Mkr med 20 respektive 25 års löptid.

Finansiella nyckeltal

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER

- Hyresintäkterna uppgick till 4 448 Mkr (4 190).
- Driftöverskottet uppgick till 3 119 Mkr (2 993), vilket är en ökning med 126 Mkr och hänförlig till driftsättningar.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 799 Mkr (3 584), vilket motsvarar 1,0 procent (4,6) av värdet på fastigheterna.
- Total finansieringskostnad uppgick till -564 Mkr (-303) varav räntenettot uppgick till -175 Mkr (-159).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 3 300 Mkr (6 228) och periodens resultat blev 3 297 Mkr (4 783). Minskningen är i huvudsak hänförlig till lägre värdeuppgång i fastigheterna.
- Investeringar i ny-, till- och ombyggnader uppgick under perioden till 2 080 Mkr (2 154).
- Direktavkastningen, exklusive fastigheter under uppförande, uppgick till 5,3 procent (5,4) för rullande 12 månader.

TREDJE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 1 462 Mkr (1 408).
- Driftöverskottet uppgick till 1 012 Mkr (1 031), vilket är en minskning med 19 Mkr.
- Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick till 252 Mkr (1 667).
- Räntenettot har sjunkit med 7 Mkr till -63 Mkr.
- Resultatet före skatt uppgick till 1 224 Mkr (2 681).



AKADEMISKA HUS

Detta är Akademiska Hus

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

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

I nära samverkan med universitet och högskolor bygger och förvaltar vi hållbara kunskapsmiljöer. Vi bidrar till att stärka svenska lärosätens konkurrenskraft, där studentbostäder spelar en viktig roll i utvecklingen av campusområden. Det finns många fastighetsägare inom segmentet lokaler för högre utbildning och forskning, men Akademiska Hus med sin specialistkompetens är den största aktören med en 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 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 10,4 år (10). Den genomsnittliga återstående kontrakt-

längden är 6,5 år (6). Den ekonomiska vakansen utgör 1,4 procent (0,9) av våra totala hyresintäkter. Vakansgraden avseende uthyrbningsbar yta uppgår till 5,2 procent (3,9). Den relativt låga vakansen beror bland annat 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.

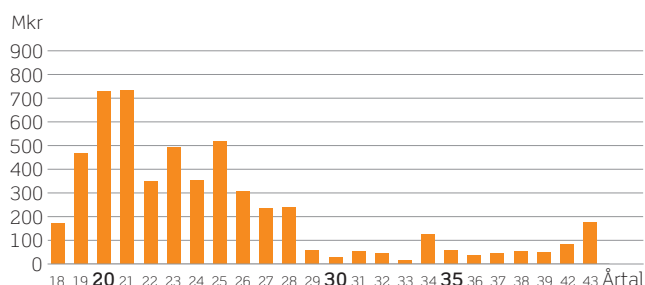
P-1

Moody's short term rating,
January 18

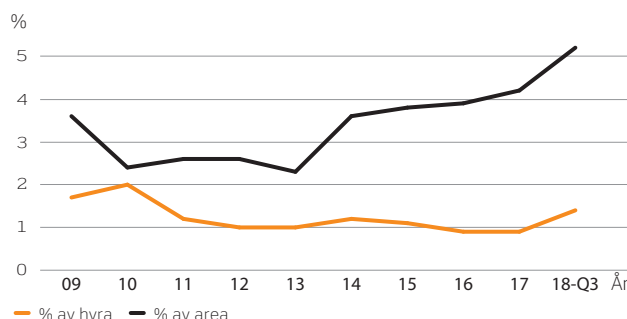
AA

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

FÖRFALLOSTRUKTUR PÅ HYRESKONTRAKTEN



NÅGOT ÖKANDE VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG

	2018 juli- sep	2017 juli- sep	2018 jan- sep	2017 jan- sep	Rullande 12 mån. okt 17- sep 18	2017 helår	2016 helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	1 508	1 461	4 589	4 357	6 038	5 806	5 666
Driftöverskott, Mkr	1 012	1 031	3 119	2 993	3 954	3 829	3 667
Resultat före skatt, Mkr	1 224	2 681	3 300	6 228	5 382	8 311	6 715
Värden per 2018-09-30							
Soliditet	45,3	42,3	45,3	42,3	45,3	43,3	41,4
Avkastning operativt kapital, %	*	*	*	*	5,7	5,9	6,2
Avkastning eget kapital, %	*	*	*	*	10,7	17,6	16,3
Räntetäckningsgrad, %	*	*	824	767	808	871	694
Belåningsgrad, %	35,9	36,5	35,9	36,5	35,9	34,3	37
Direktavkastning fastigheter, % ¹	*	*	*	*	5,3	5,5	5,7
Direktavkastning fastigheter, % ²	*	*	*	*	4,9	5,0	5,3
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	83 317	78 611	83 317	78 611	83 317	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.

Samverkan ger attraktiva campusområden

VD KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON KOMMENTERAR:

Vi fortsätter att fördjupa samverkan med kunderna för att stärka utvecklingen av vår verksamhet och vår leverans. I september undertecknade vi ett avtal med Kungliga Tekniska högskolan (KTH), för att ytterligare stärka vårt samarbete inom utbildning, forskning och innovation och tillsammans rusta oss för framtida utmaningar. Det handlar till exempel om fastighets- och hållbarhetsfrågor och att i ännu högre grad kunna nyttja fastigheter och campusmiljöer som testbäddar. Arbetet utgår ifrån vår gemensamma campusplan och bidrar till både KTH:s och Akademiska Hus hållbarhetsmål, men även till FN:s globala hållbarhetsmål.

GRÄNSÖVERSKRIDANDE MÖTESPLATSER

En viktig del för att öka campusområdets attraktivitet är att fler aktörer och verksamheter etableras och att fler människor rör sig på områdena under större del av dygnet. Mötesplatserna blir allt viktigare. Ett spännande exempel är det som sker just nu på Frescati. Centralt på campus vid Stockholms universitet har vi tillsammans med lärosätet tagit det första spadtaget för Accelerator. En tidigare laboratoriemiljö i underjordiska lokaler ska förvandlas till en arena för konst, vetenskap och samhällsfrågor där studenter, forskare och alla intresserade ska kunna mötas. Totalt investerar vi 91 miljoner i om- och tillbyggnaden som omfattar cirka 2 500 kvadratmeter. Verksamheten beräknas starta under hösten 2019.

FLER CAMPUSNÄRA STUDENTBOSTÄDER
Akademiska Hus verkar för att fler studentbostäder ska byggas runt om i landet och vi investerar nu 193 miljoner kronor i bygget av 132 student- och forskarboenden vid Campus Ultuna utanför Uppsala. Satsningen stärker Sveriges lantbruksuniversitetets (SLU) arbete med att nå sitt mål att kraftigt öka antalet studenter – då spelar tillgången på studentbostäder stor roll. Studentbostäder på campus bidrar också till att området blir tryggare och mer levande under dygnets alla timmar.



En tidigare laboratoriemiljö i underjordiska lokaler vid Stockholms universitet ska förvandlas till en arena för konst, vetenskap och samhällsfrågor där studenter, forskare och alla intresserade ska kunna mötas.

ETT VÄXANDE CAMPUS MED MÅNGA AKTÖRER

I september invigdes polisutbildningens nya lokaler på Campus Flemingsberg utanför Stockholm, där rektorn för Södertörns högskola poängterade att detta är ett viktigt tillskott till det växande campuset. Campus Flemingsberg är intressant ur många aspekter. Här huserar flera lärosäten utöver Södertörns högskola, exempelvis Karolinska Institutet, KTH och Röda Korsets Högskola. Dessutom utvecklas de starka Life Science-forskningsmiljöerna NEO och Technology and Health på området. Här byggs också studentbostäder och spännande mötesplatser som innovationscafés. Campus Flemingsberg är nu Sveriges åttonde största campus, med en tydlig vision att det byggs just för samverkan, hållbart beteende och att miljön ska stimulera till kunskapsutbyte mellan olika akademier, näringsliv och samhälle. Området har kunnat utvecklas i denna

positiva riktning tack vare ett tätt samarbete mellan kommun, näringsliv, lärosäten och flera olika fastighetsägare. Akademiska Hus har sammantaget cirka 70 000 kvadratmeter på Campus Flemingsberg.

FÖRBÄTTRAT DRIFTÖVERSKOTT

Ett flertal driftsättningar under året har bidragit till ett förbättrat driftöverskott, 3 119 Mkr, en ökning jämfört med samma period föregående år. Resultatet är lägre främst till följd av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet.



Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Omvärlds- och marknadsanalys: Fortsatt attraktiv fastighetsmarknad

Den goda konjunkturen och ränteläget gynnar fastighetsbranschen. Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt högt.

OMVÄRLD

Den långvariga uppgången i världskonjunkturen fortgår samtidigt som politiska händelser bidrar till ökad osäkerhet. Hög efterfrågan och utbudsrestriktioner har bidragit till ett stigande oljepris och därmed en högre inflationstakt. Den amerikanska ekonomin är fortsatt stark och stöds av finanspolitiska stimulanser. Samtidigt möter tillväxtmarknader, där en stor del av skuldsättningen har skett i dollar, utmaningar med stigande amerikanska räntor och starkare dollar, vilket under sommaren aktualiserades i Turkiet. I Kina har konjunkturindikatorer dämpats något samtidigt som det är svårt att se någon ljusning i handelskonflikten med USA. Slutresultatet av pågående förhandlingar är oklart och likaså de protektionistiska strömningarnas påverkan på världshandeln som helhet.

Ekonomin i Europa har utvecklats något svagare än förväntat men arbetsmarknaden förbättras och ett gott konjunkturläge består. Sedan sommaren har fokus åter riktats mot Italien där regeringen har presenterat en alltför expansiv budget för kommande tre år som därmed inte möter förväntningarna inom EU. För svensk del ser läget fortsatt starkt ut drivet av hög internationell efterfrågan och ihållande svag krona.

FINANSIELLA MARKNADER

Den amerikanska centralbanken Federal Reserve (Fed) har genomfört räntehöjningar i enlighet med förväntningarna och i september skedde den senaste höjningen om 0,25 procentenheter samtidigt som ytterligare en höjning är att vänta före årsskiftet. Parallellt pågår reduceringen av Feds balansräkning som vuxit till följd av tidigare obligationsköpsprogram. Den europeiska centralbanken står fast vid att avsluta obligationsköpsprogrammet vid årsskiftet och signalerar en första räntehöjning tidigast efter sommaren 2019.

Sedan Riksbankens direktionmöte i september framstår en räntehöjning i december eller februari som alltmer trolig och tillfälliga drivkrafter bakom inflationsuppgången tonas ned. Inflationstakten bedöms nu stiga framöver även avseende kärninflationen där högre energipriser exkluderas. Även om en räntehöjning skulle ske kommer den penningpolitiska normaliseringen sannolikt ske med stor försiktighet.

God ekonomisk utveckling samt förväntningarna om fortsatta räntehöjningar i USA har medfört stigande amerikanska långräntor. Även Europa och Sverige har under perioden sett stigande långräntor om än i mindre utsträckning. Sannolikt kan en ökad volatilitet i finansiella marknader förväntas som en följd av den politiska osäkerheten.

FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden utvecklas väl med drivkraft från stark konjunktur, låga räntor och en likvid finansieringsmarknad. Transaktionsvolymen uppgår per den 30 september till 103 miljarder kronor, vilket är cirka fyra procent mer jämfört med samma period 2017. Genomförda transaktioner visar på generellt sett oförändrade direktavkastningskrav under kvartalet. Utländska investerare är fortsatt mycket aktiva och står för en tredjedel av den totala volymen.

Kontorssegmentet framstår fortsatt som attraktivt och vakanserna är alltför låga i storstäderna. Hyresutvecklingen drivs främst av nyproduktion och moderniseringar då hyresgäster efterfrågar moderna, yteffektiva lokaler i kommunikationsnära lägen. Det finns även ett ökat intresse för miljöcertifierade byggnader vilket betraktas som standard vid nyproduktion. I storstäderna, och Stockholm i synnerhet, har hyresutvecklingen varit god medan den i regionstäderna, där nyproduktionstakten är lägre, utvecklas neutralt.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Med vanligtvis långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster och förhållandevis lågt konjunkturberoende är investerarintresset för samhällsfastigheter högt, särskilt inom storstäder och regionstäder med stark befolkningstillväxt. Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter är fortsatt något avvaktande medan nyproduktionen ökar. Befintliga ägare är restriktiva när det kommer till försäljningar och i de fall försäljningar ändå sker motiveras det ofta med en strävan att renodla beståndet och frigöra kapital som kan återinvesteras.

Delsegmentet lokaler för högre utbildning och forskning har inte uppvisat några betydande förändringar avseende hyresnivåer eller vakanser under kvartalet. Ett campusområde utgör ett attraktivt mikroläge för utbildning, forskning och relaterad verksamhet. Efterfrågan på lokaler inom ett campusområde beror även på hur väl området är integrerat med staden i övrigt. Genom förbättrad infrastruktur, ökat serviceutbud samt bostadsutveckling stärks campusområdets attraktivitet för både lärosäten och näringsliv.

Våra universitets- och högskoleorter

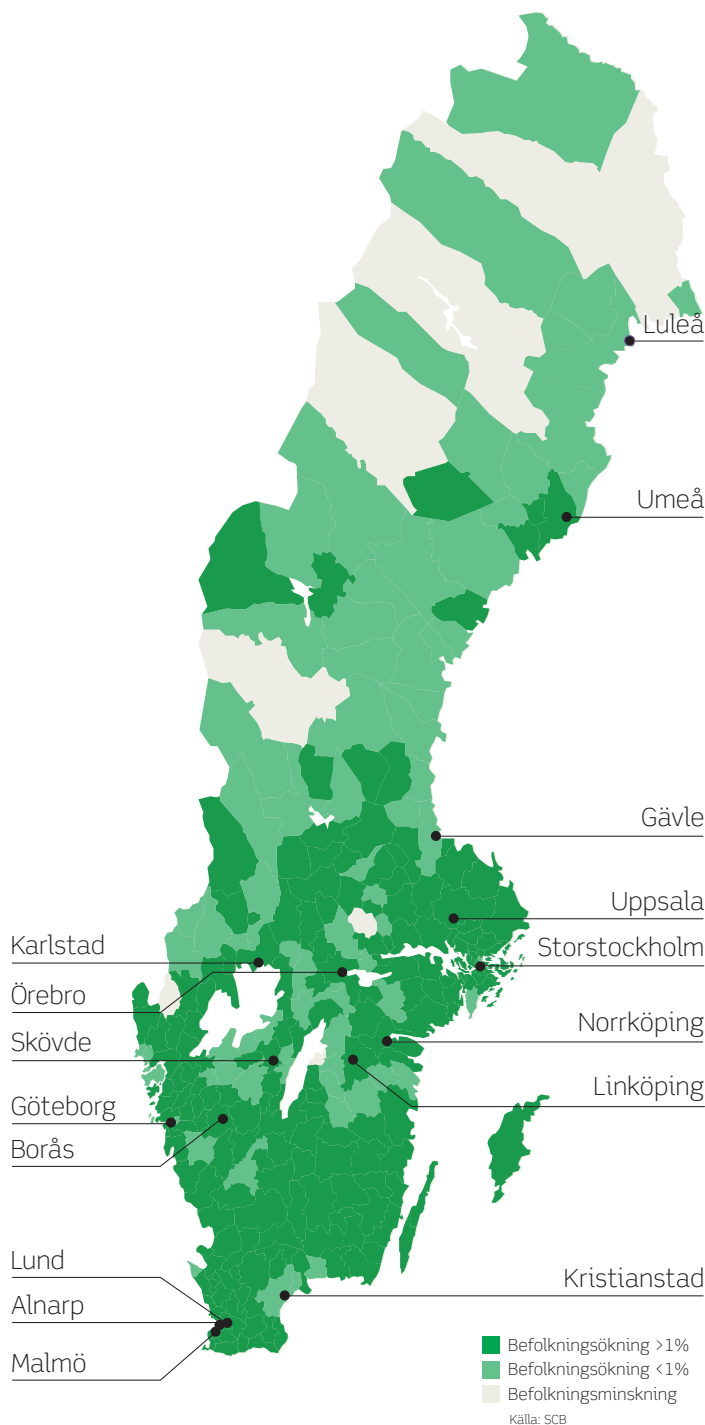
AKADEMISKA HUS FINNS PÅ

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 83 miljarder kronor finns 95 procent på universitetsorter och 5 procent på högskoleorter.



Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Storstockholm 	38 Mdkr 963 000 kvm	Sthlms universitet Karolinska Institutet KTH
Uppsala 	15 Mdkr 604 000 kvm	Uppsala universitet SLU Ultuna
Göteborg 	8 Mdkr 348 000 kvm	Göteborgs universitet Chalmers

Källa: Andel 2017: Ekonomistyrningsverket

Andel per ort	Marknadsvärde och lokalyta	Största lärosäten
Lund 	7 Mdkr 359 000 kvm	Lunds universitet
Umeå 	4 Mdkr 235 000 kvm	Umeå universitet SLU Umeå
Linköping 	3 Mdkr 221 000 kvm	Linköpings universitet

● 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 CO₂-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/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.



case

Nyinvigning av Green Innovation Park

I Green Innovation Park på Campus Ultuna i Uppsala möts människor, akademi och företag för att skapa innovationer för en hållbar framtid. Med ena benet i akademien och det andra i företagsvärlden skapas de bästa förutsättningarna för olika kompetenser att mötas och stimulera varandra till nya upptäckter och samarbeten. I september, två år efter invigningen, hölls en nyinvigning av lokalerna. Under nästan ett år har byggnaden renoverats invändigt för att skapa Uppsalas mest innovativa miljö med allt från aktivitetsbaserade temakontor och kreativa ytor till kaféservering och makerspace, där man kan bygga prototyper, testa enklare konstruktioner och produkter samt 3D-printa. Bakom Green Innovation Park står Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) och Akademiska Hus.



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 gränsyta 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 skapa 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.

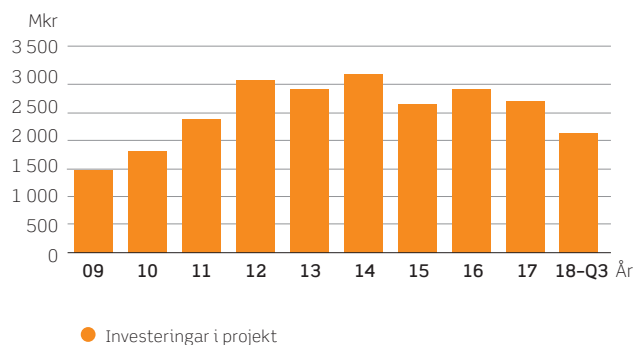
PROJEKT

Byggprocessen utgör en betydande del av Akademiska Hus verksamhet och vår projektportfölj består av beslutade och planerade projekt för cirka 14 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 och med tredje kvartalet 2018 och i genomsnitt har Akademiska Hus haft en investeringstakt på cirka 2,5 miljarder kronor per år. Sammanlagt sedan 1993 har vi investerat cirka 49 miljarder kronor i om-, ny- och tillbyggnader.

Koncernens resultaträkning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

	2018 juli-sep	2017 juli-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2017- sep 2018	2017 Helår
Hysesintäkter	1 462	1 408	4 448	4 190	5 839	5 582
Övriga förvaltningsintäkter	46	53	141	167	198	224
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 508	1 461	4 589	4 357	6 038	5 806
Driftkostnader	-179	-167	-643	-581	-847	-785
Underhållskostnader	-165	-134	-387	-382	-621	-615
Fastighetsadministration	-79	-67	-267	-216	-360	-309
Övriga förvaltningskostnader	-73	-62	-173	-185	-256	-268
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-496	-430	-1 470	-1 364	-2 083	-1 977
DRIFTÖVERSKOTT	1 012	1 031	3 119	2 993	3 954	3 829
Centrala administrationskostnader	-19	-16	-54	-46	-75	-67
Räntenetto	-63	-56	-175	-159	-204	-188
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	930	959	2 890	2 788	3 675	3 574
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	252	1 667	799	3 584	2 195	4 979
Värdeförändring finansiella instrument	43	55	-389	-144	-487	-242
RESULTAT FÖRE SKATT	1 224	2 681	3 300	6 228	5 382	8 311
Skatt	-250	-642	-3	-1 445	-416	-1 858
PERIODENS RESULTAT	974	2 039	3 297	4 783	4 967	6 453
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	974	2 039	3 297	4 783	4 967	6 453

Koncernens rapport över totalresultat

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR

	2018 juli-sep	2017 juli-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2017- sep 2018	2017 Helår
Periodens resultat	974	2 039	3 297	4 783	4 967	6 453
Omklassificerbara poster						
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	-7	3	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	5	—	6	-5	1
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	—	-1	-7	—	-5	1
Ej omklassificerbara poster						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—	-29	-29
Skatt hänförlig till pensioner	—	—	—	—	6	6
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	0	4	-7	-1	-30	-25
PERIODENS TOTALRESULTAT	974	2 043	3 290	4 782	4 937	6 428
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	974	2 043	3 290	4 782	4 937	6 428

Kommentar: Rörelseresultat

TREDJE KVARTALET

Resultatet för tredje kvartalet uppgick till 974 Mkr, vilket är 1 065 Mkr lägre än samma period föregående år (2 039). Minskningen är främst en följd av lägre positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet, vilka uppgick till 252 Mkr (1 667).

Driftöverskottet har i kvartalet försämrats med 19 Mkr till 1 012 Mkr (1 031) vilket främst förklaras av en något högre underhållskostnad än motsvarande period föregående år.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 3 297 Mkr, vilket är 1 486 Mkr lägre jämfört med samma period föregående år. Det förklaras av lägre positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet vilka uppgick till 799 Mkr (3 584). Ändrad bolagsskattesats tidigare i år ger en positiv effekt på periodens resultat.

Driftöverskottet i fastighetsverksamheten har förbättrats med 126 Mkr jämfört med samma period föregående år, till 3 119 Mkr (2 993), vilket främst förklaras av nya driftsättningar under året.

HYRESINTÄKTER

Under perioden har hyresintäkterna från fastighetsförvaltning ökat med 258 Mkr jämfört med motsvarande period 2017 och uppgick till 4 448 Mkr (4 190). Huvuddelen är relaterat till nya driftsättningar däribland Biomedicum, Biomedicum Komparativ Medicin (KM-B) i Stockholm, Polishögskolan i Huddinge och Segerstedthuset i Uppsala.

Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 141 Mkr (167). Minskningen förklaras av en tilläggsköpeskilling om 25 Mkr som ingick i föregående års resultat.

UTHYRNINGSGRAD

Omflyttningen på Karolinska Institutet, i samband med driftsättningen av Biomedicum, har medfört en ökad ekonomisk vakans som för perioden utgör 1,4 procent (0,9) av våra totala hyresintäkter. Den uppskattade helårseffekten av den ekonomiska vakansen är 1,8 procent.

I area uppgick vakanserna till 170 000 kvadratmeter (127 000) vilket är 5,2 procent (3,9) av vår totala uthyrbarsa area på 3,3 miljoner kvadratmeter (3,3 miljoner). Vi arbetar aktivt med kompletterande anpassningar av lokalerna för att möjliggöra för kommande uthyrningar.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaden för drift och underhåll uppgick till 1 030 Mkr (963). Driftkostnaderna har ökat med 62 Mkr till 643 Mkr (581), vilket huvudsakligen förklaras av en kall inledning på året med ökade kostnader för både uppvärmning och snöröjning.

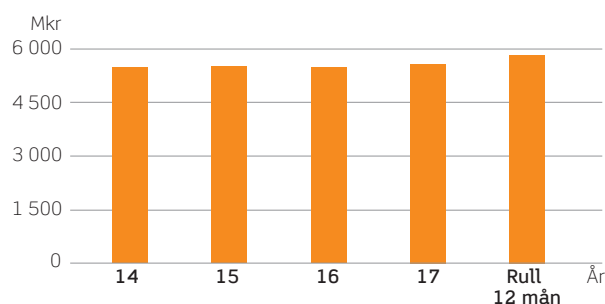
Av driftkostnaderna utgör mediaförsörjning 426 Mkr (385) vilket motsvarar 171 kr/kvm (157) för de senaste 12 månaderna. Totala underhållskostnader är i stort sett oförändrade och uppgick till 387 Mkr (382).

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER

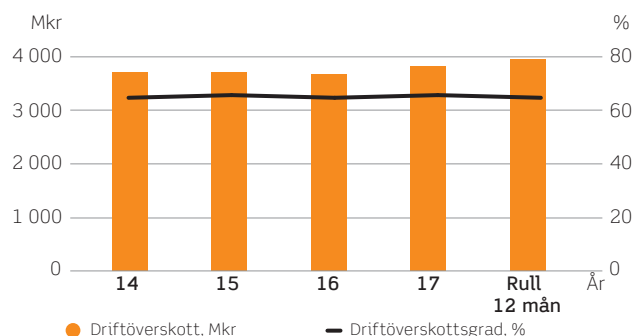
Fastighetsadministration har ökat med 51 Mkr och uppgick till 267 Mkr (216). Ökningen av kostnaderna sker enligt plan och är bland annat en följd av helårseffekter av rekryteringar under 2017, beslutet om att bolaget lyder under LOU samt det utvecklingsarbete som pågår inom digitalisering och innovation.

Central administration uppgick till 54 Mkr vilket är något högre än föregående år och i linje med plan.

STABILA HYRESINTÄKTER



STIGANDE DRIFTÖVERSKOTT OCH STABIL DRIFTÖVERSKOTTSGRAD



FINANSNETTO

Det löpande finansnettot består av räntor på lån och räntenettet som relateras till ränteswapportföljen. Kostnaden för dessa poster uppgick till 175 Mkr (159) för perioden vilket motsvarar en räntesats på 0,82 procent (0,98). De omfattande obligationsemissionerna under året har möjliggjort en neddragning av den kortfristiga finansieringen via ECP. Detta har inneburit en viss ökning av räntekostnaden för lån. Aktiverade ränteutgifter för pågående projekt, vilka inte ingår i finansnettot, uppgick till 70 Mkr (70) under perioden.

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD INKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

	2018-01-01- 2018-09-30	2017-01-01- 2017-09-30	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnad för lån, netto, %	0,74	0,75	0,74
Räntenetto ränteswappar, %	0,08	0,23	0,20
Finansnetto, %	0,82	0,98	0,94
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,86	1,34	0,85
Total finansieringskostnad, %	2,68	2,32	1,79

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden. Per den 30 september 2018 uppgick resultatpåverkande värdeförändring i fastigheter till 799 Mkr, en minskning med 2 785 Mkr jämfört med samma period 2017.

Minskningen förklaras i huvudsak av en i stort sett oförändrad nivå på kalkylränta och direktavkastningskrav. Vidare förklaras minskningen av förändringar i värderingsmodellen per 31 mars 2018, såsom ändrad hantering av schablonvakans och avdrag för stämpelskatt, vilket gav ett negativt genomslag på samtliga delmarknader om 230 Mkr. Resterande värdeförändring är hänförlig till investeringar i pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent (5,5).

De största värdeförändringarna noteras i Stockholmsregionen och i Uppsala. Det beror generellt på tidigare gjorda modellförändringar samt att marknadsområdena har en större andel projekt-fastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -389 Mkr (-144). Derivatportföljen består framförallt av ränteswappar med framtida start som huvudsakligen ingår i syfte att förlänga

räntebindningen i skuldportföljen, där finansieringen till drygt 60 procent sker till rörlig ränta. Koncernens ränterisiksexponering utgörs till cirka 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 och brantare avkastningskurvor. 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. Användningen av räntederivat är betydande och ränteförändringarna genererar värdeförändringar (nuvärden). De redovisade värdeförändringarna är såväl realiserade som orealiserade. En viss andel av räntederivaten realiserar löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

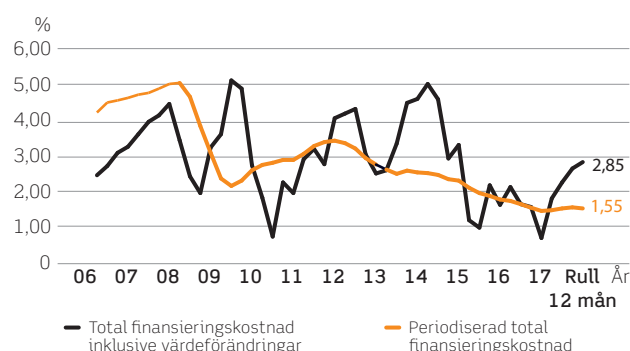
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolv månadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,56 procent. 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 september till 1,55 procent. Beräkningen bekräftar att den långa räntebindningen har resulterat i en relativt god stabilitet i finansieringskostnaden.

Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 808 procent (730), se diagram nedan. Vid beräkning av räntetäckningsgraden återförs de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat.

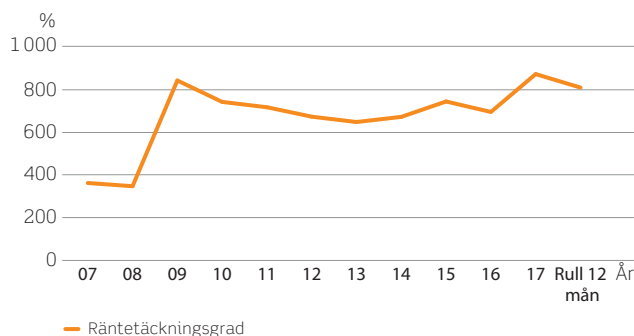
SKATT

Riksdagen har beslutat att bolagsskatten, som för närvarande är 22,0%, kommer att sänkas i två steg. Första sänkningen sker 2019 till 21,4% och andra sänkningen sker 2021 till 20,6%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas att regleras. För Akademiska Hus innebär det omvärdering till 20,6% och får som följd att uppskjuten skatteskuld är omvärderad till 11 120 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 711 Mkr redovisas under 2018.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, RULLANDE 12 MÅNADER



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Koncernens balansräkning

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	83 317	78 611	80 444
Inventarier och installationer	25	9	8
Derivatinstrument	1 286	1 019	1 053
Andra långfristiga fordringar	312	151	209
Summa anläggningstillgångar	84 941	79 790	81 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivatinstrument	256	618	598
Övriga kortfristiga fordringar	2 075	2 481	1 765
Summa kortfristiga fordringar	2 330	3 099	2 363
Likvida medel			
Likvida medel	2 901	5 895	6 479
Summa likvida medel	2 901	5 895	6 479
Summa omsättningstillgångar	5 231	8 994	8 842
SUMMA TILLGÅNGAR	90 172	88 784	90 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	40 847	37 541	39 186
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	27 120	22 519	25 198
Derivatinstrument	750	902	935
Uppskjuten skatt	11 120	11 051	11 444
Övriga långfristiga skulder	565	553	571
Summa långfristiga skulder	39 554	35 025	38 148
Kortfristiga skulder			
Lån	6 047	12 540	9 541
Derivatinstrument	160	250	69
Övriga kortfristiga skulder	3 564	3 427	3 613
Summa kortfristiga skulder	9 771	16 217	13 223
Summa skulder	49 325	51 242	51 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 172	88 784	90 557

Kommentar: Balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 30 september 2018 uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 83 317 Mkr, en ökning med 2 873 Mkr vilket är 3,6 procent, jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Totalt uppgår pågående projekt till 4 513 Mkr. Den resultatpåverkande värdeförändringen och aktiverade ränteutgifter uppgick till 799 Mkr (3 584), inklusive realiserad värdeförändring för periodens sålda fastigheter om 0 Mkr (0). 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. Under 2018 har förändringar i värderingsmodellen genomförts vilket speglas i

periodens minskade utfall jämfört med föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,5 procent och är oförändrat gentemot årsskiftet.

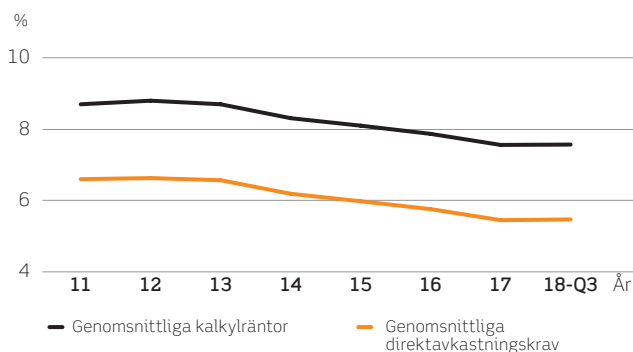
Akademiska Hus låter kvartalsvis ett externt värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen. Årligen externvärderas också ett urval av fastighetsbeståndet. Externvärderingarna används som benchmark för den interna 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 +/- 4 150 till 8 300 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

Förvaltningsfastigheter 30 september 2018 (inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET, MKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	80 444	73 013	73 013
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 080	2 154	2 656
+ Förvärv	—	—	—
- Försäljningar	-6	-139	-204
± Marknadsvärdeförändring	799	3 584	4 979
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	310	2 755	3 395
Varav värdeförändring på grund av förändrade parametrar i värderingsmodellen	-230	—	—
Varav övrig värdeförändring	719	829	1 584
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	83 317	78 611	80 444

OFÖRÄNDRADE DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTOR



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

VÄRDEFÖRÄNDRING PER SEGMENT

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

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

FINANSIERING

Nettolåneskulden har ökat med 2 274 Mkr sedan årsskiftet och uppgick per sista september till 29 843 Mkr. Under kvartalet har kreditspreadarna fortsatt att sjunka något och efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har möjliggjort två emissioner om totalt cirka 500 Mkr. Emissionerna har skett med europeiska samt asiatiska investerare och har avsett löptider om 20 respektive 25 år.

NETTOLÅNESKULD

MKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Lån	-33 166	-35 059	-34 741
Derivatinstrument skulder	-910	-919	-956
Säkerhet för derivat	-536	-782	-858
Likvida medel	2 901	5 895	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	326	769	857
Derivatinstrument fordringar	1 542	1 636	1 651
Summa nettolåneskuld	-29 843	-28 460	-27 569

Ränte- och kapitalbindning

Obligationsemissionerna under kvartalet har fortsatt att bidra till en förlängning av kapitalbindningen i skuldportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår per sista september till drygt 10 år. Obligationer till fast ränta i svenska kronor bidrar till en förlängning av räntebindningen, medan obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta varför dessa emissioner inte medför motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat, och liksom tidigare strävas efter 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.

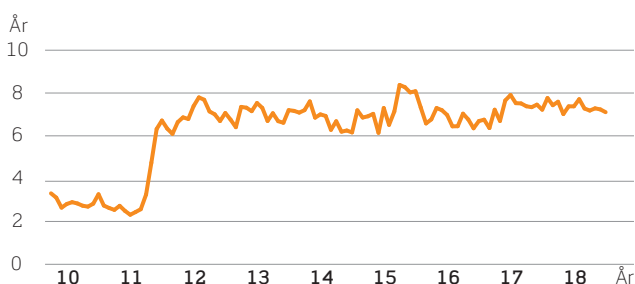
Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med såväl ränte- som kapitalbindning längre än 15 år
- Realränteportfölj – obligationer med realränta

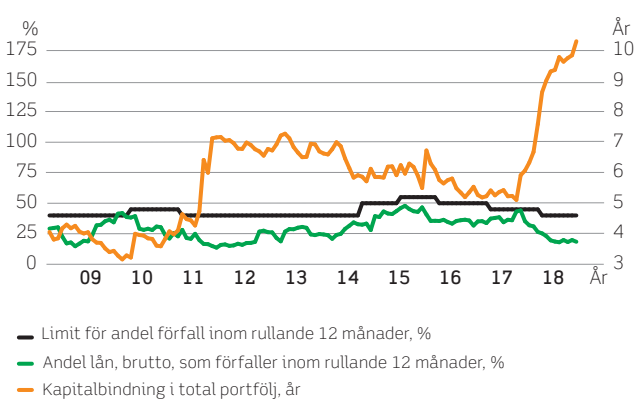
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR

	Ränte- bindning, år, september 2018	Ränte- bindning, år, december, 2017	Kapital- bindning, år, september 2018	Kapital- bindning, år, december, 2017
Grundportfölj	4,0	4,5	8,0	4,5
Lång portfölj	22,1	23,0	22,1	23,0
Realränteportfölj	4,0	4,8	4,0	4,8
Total portfölj	7,1	7,6	10,3	7,6

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.

Våra beslutade och planerade projekt uppgår till sammanlagt 14 400 Mkr varav cirka 4 500 Mkr redan är investerat i pågående projekt. Av de pågående, beslutade projekten är Albano (3 300 Mkr) med driftsättning 2021 tillsammans med Ångström etapp 4 (1 200 Mkr) de två största. I kvartalet har Polishögskolan vid Södertörns högskola (322 Mkr) driftsatts.

Projektportföljen innehåller ett antal idéprojekt uppgående till cirka 11 700 Mkr. Det största idéprojektet är en satsning på studentbostäder i Uppsala (1 200 Mkr) som planeras att driftsättas 2022. I Göteborgsområdet återfinns flera stora projekt såsom Konstnärliga fakulteten, Nya universitetsbiblioteket samt Studentbostäder Gibraltarvallen.

I den totala projektportföljen finns 13 studentbostadsprojekt uppgående till 4 500 Mkr.

PROJEKTPORTFÖLJ

MKR	2018-09-30	2017-12-31
Beslutade projekt	9 700	13 000
Planerade projekt	4 700	3 700
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 400	16 700
varav redan investerat i pågående projekt	-4 500	-5 700
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	9 900	11 000
Idéprojekt	11 700	9 800
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	21 600	20 800
Total projektportfölj	26 100	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	3 293	22	100 000	2021-Q4	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	9	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	64	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	4	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	57	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	78	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	51	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
Framtidens lab	Stockholm	Laboratorium	322	79	-	2018-Q4	Karolinska Institutet
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	61	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
A House	Stockholm	Övrigt	241	100	900	2019-Q4	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	30	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	24	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	32	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 647				
TOTALT			9 700				

Förändringar i koncernens eget kapital

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, MKR	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv ¹	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
EGET KAPITAL 2017-01-01	2 135	2 135	10	21	29 851	34 152
Utdelningar ²	—	—	—	—	-1 393	- 1393
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
Summa totalresultat, juli-dec 2017	—	—	3	-22	3 708	3 689
EGET KAPITAL 2017-12-31	2 135	2 135	7	-1	34 910	39 186
Utdelningar ³	—	—	—	—	- 1 630	-1 630
Summa totalresultat, jan-sep 2018	—	—	-7	—	3 297	3 290
EGET KAPITAL 2018-09-30	2 135	2 135	0	-1	36 577	40 846

1) Under andra kvartalet 2018 har Akademiska Hus valt att avsluta säkringsredovisningen för kassaflödessäkkringar. Dessa säkringar redovisas istället över resultaträkningen.

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

3) Utdelning om 1 630 000 000 kronor beslutades på årsstämman den 27 april 2018.

Koncernens kassaflödesanalys

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, MKR	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 Helår
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	3 300	6 229	8 311
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-962	-3 582	-4 742
Betald skatt	-302	-246	-347
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	2 035	2 401	3 222
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET¹			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-439	-1 070	-355
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	19	-995	-747
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 615	336	2 120
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 010	-2 085	-2 555
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	6	139	204
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-23	-1	-1
Ökning av långfristiga fordringar	—	—	—
Minskning av långfristiga fordringar	-103	895	11
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-2 130	-1 052	-2 341
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av räntebärande lån	-1 840	2 634	2 723
Förändring säkerheter ¹	407	—	—
Utbetald utdelning	-1 630	-1 393	-1 393
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-3 063	1 241	1 330
PERIODENS KASSAFLÖDE	-3 578	525	1 109
Likvida medel vid periodens ingång	6 479	5 370	5 370
Likvida medel vid periodens slut	2 901	5 895	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 2 035 Mkr (2 401). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 010 Mkr (2 085).

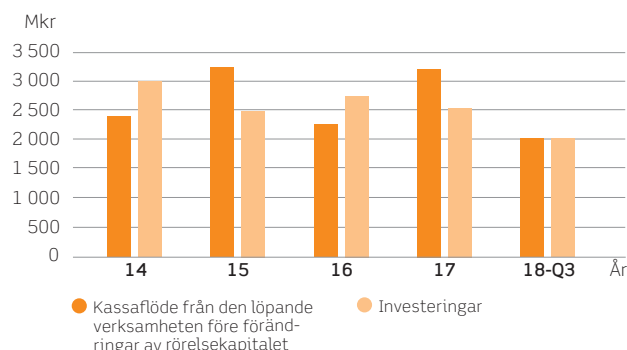
Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -3 063 Mkr (1 241). Det lägre kassaflödet beror främst på att upplåning inte har skett i samma utsträckning som föregående år. Utöver det har årets utdelning om 1 630 Mkr (1 393) finansierats genom en neddragning av kortfristiga placeringar (likvida medel) som har förfallit successivt under perioden.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -3 578 Mkr (525).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2014 till sept 2018 till 13 189 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 12 864 Mkr. Tabellen visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största delen 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 2018-09-30

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr ¹⁾	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procent	58	394	0,5
Vakanser, +/- en procentenhet	57	-678	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	8	-86	-0,1
varav mediaförsörjning	6	-43	-0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-4 944	-4 944	-5,9
Kalkylränta, - en procentenhet	5 451	5 451	6,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-6 450	-6 450	-7,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	9 584	9 584	11,5

1) Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter.

Koncernens segment

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG

INFORMATION OM SEGMENTEN 2018-01-01-2018-09-30, MKR	Syd ¹	Mitt ²	Nord ³	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁴	Koncernen
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	1 215	2 148	1 266	4 589	—	4 589
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-384	-589	-358	-1 331	-138	-1 470
DRIFTÖVERSKOTT	830	1 558	869	3 257	-138	3 119
Centrala administrationskostnader						-54
Räntenetto						-175
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						2 890
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	24	466	357	799	—	799
Värdeförändring finansiella instrument						-389
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						3 300
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	19 083	43 349	20 885	83 317	—	83 317
varav investerat under året	394	1 374	312	2 080	—	2 080
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
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	614	2 119	850	3 584	—	3 584
Värdeförändring 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 2017-01-01-2017-12-31, MKR	Syd ¹	Mitt ²	Nord ³	Summa rörelse-segment	Övrig verksamhet ⁴	Koncernen
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
DRIFTÖVERSKOTT	1 053	1 755	1 179	3 987	-158	3 829
Centrala administrationskostnader						-67
Räntenetto						-188
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT						3 574
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	940	2 781	1 258	4 979	—	4 979
Värdeförändring finansiella instrument						-242
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN						8 311
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 juli-sep	2017 juli-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 Helår
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1 508	1 556	4 590	4 482	5 975
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-492	-422	-1 470	-1 349	-1 959
DRIFTÖVERSKOTT	1 016	1 134	3 120	3 133	4 016
Centrala administrationskostnader	-19	-16	-54	-46	-67
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-325	-294	-936	-867	-1 160
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	672	824	2 131	2 220	2 789
Finansiellt netto	-44	-27	-635	-373	-532
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-181
RESULTAT FÖRE SKATT	629	797	1 496	1 847	2 076
Skatt	-128	-206	-177	-453	-487
PERIODENS RESULTAT	501	591	1 319	1 394	1 590

Moderföretagets rapport över totalresultat

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG, MKR	2018 juli-sep	2017 juli-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 Helår
Periodens resultat	501	591	1 319	1 394	1 590
Omklassificerbara poster					
Resultat från kassaflödessäkringar	—	—	—	-7	-4
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	—	6	—	6	1
Kassaflödessäkringar, omfört till resultaträkningen	—	—	-7	—	1
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	0	6	-7	-1	-3
PERIODENS TOTALRESULTAT	501	597	1 312	1 393	1 587

Moderföretagets balansräkning

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	44 018	42 799	42 951
Inventarier och installationer	25	9	8
Andelar i koncernföretag	1	1	1
Derivatinstrument	1 286	1 019	1 053
Övriga långfristiga fordringar	312	151	209
Summa anläggningstillgångar	45 642	43 979	44 222
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	256	618	598
Övriga kortfristiga fordringar	2 075	2 481	1 765
Kassa och bank	2 901	5 895	6 479
Summa omsättningstillgångar	5 231	8 993	8 842
SUMMA TILLGÅNGAR	50 873	52 972	53 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 501	6 626	6 820
Obeskattade reserver	4 206	4 025	4 206
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	27 120	22 519	25 198
Derivatinstrument	750	902	936
Uppskjuten skatt	2 165	2 296	2 315
Övriga långfristiga skulder	356	383	365
Summa långfristiga skulder	30 391	26 100	28 814
Kortfristiga skulder			
Lån	6 047	12 540	9 541
Derivatinstrument	160	250	69
Övriga kortfristiga skulder	3 567	3 430	3 616
Summa kortfristiga skulder	9 774	16 220	13 225
Summa skulder	40 165	42 320	42 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 873	52 972	53 065

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 perioden uppgick till 4 590 Mkr (4 482). Härav utgjorde intäkter från dotterföretag 0 Mkr (0). Resultatet före finansiella poster var 2 131 Mkr (2 220) och det finansiella nettot -635 Mkr (-373). Resultat efter skatt blev 1 319 Mkr (1 394).

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.

SKATT

Bolagsskatten sänks stegvis från dagens 22,0% till 20,6% år 2021. Det får som följd att uppskjuten skatteskuld är omvärderad till 2 165 Mkr samt att en uppskjuten skatteintäkt om 147 Mkr redovisas under 2018.

INVESTERINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 21 Mkr (1) och i fastigheter till 2 010 Mkr (2 084).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 6 501 Mkr jämfört med 6 820 Mkr vid årsskiftet. Under maj 2018 utbetalades en utdelning till aktieägaren om 1 630 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 26 oktober 2018

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 (delårsrapport) för Akademiska Hus AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation 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 26 oktober 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
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 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.

Upplýsningar 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. Säk-ringsredovisningen 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.

Nya redovisningsprinciper 2019

IFRS 16 Leasing antogs av EU 2017 och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Standarden påverkar redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare. För denna typ av leasingavtal ska ett framtida värde beräknas och tas upp i balansräkningen. Koncernen har ett fåtal sådana avtal varför bedömningen är att standarden inte kommer att ge någon större effekt på koncernens finansiella rapportering, förutom tomträttsavtal som kan komma att öka balansomslutningen samt driftöverskottet.

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 upplýsningar 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- 2018-09-30	2017-01-01- 2017-09-30	2017-01-01- 2017-12-31
Lån	-33 166	-35 059	-34 741
Derivatinstrument skulder	-910	-919	-956
Säkerhet för derivat	-536	-782	-858
Likvida medel	2 901	5 895	6 478
Övriga kortfristiga fordringar	326	769	857
Derivatinstrument fordringar	1 542	1 636	1 651
Summa nettolåneskuld	-29 843	-28 460	-27 569
Räntebärande medel-kapital (helårsbasis)	31 352	29 605	-29 973

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 media-försörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration

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

Hyesintäkter

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

Bokslutskommuniké februari 2019

Årsredovisning 2018 mars 2019

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