

## AKADEMISKA HUS AB (Publ) Org nr: 556459-9156

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed bokslutsrapport 2007 för Akademiska Hus-koncernen.

- **Hyresintäkterna** uppgick till 4 635 Mkr (4 544). Hyresökningen består av indexökning och inflyttningar i om- och nybyggda lokaler samt helårseffekter av uthyrningar gjorda i slutet av 2006.
- **Driftöverskottet** uppgick till 2 918 Mkr (2 843).
- **Finansnettot** utföll till -610 Mkr (-419). Finansnettot har försämrats beroende på ränteuppgången.
- **Orealiserade värdeförändringar** i förvaltningsfastigheterna uppgick till -617 Mkr (1 874). Bedömt marknadsvärde utföll till 48 389 Mkr (48 454). Förändringen är att hänföra till följande faktorer:
  - En höjd kalkylränta i värderingarna under 2007.
  - Nettoinvesteringarna minskade från 1 802 Mkr 2006 till 1 682 Mkr 2007.
- **Resultatet efter finansiella poster** för perioden uppgår till 1 673 Mkr (4 229). Försämringen mellan åren består huvudsakligen av värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna.
- **Resultatet efter skatt** för perioden blev 1 253 Mkr (3 038). Resultatet efter finansiella poster men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter minskade från 2 356 Mkr för 2006 till 2 290 Mkr 2007. Till resultatet bidrar ökade hyresintäkter men ett försämrat finansnetto.
- **Förvaltningsfastigheternas totalavkastning** uppgick till 4,6 procent (9,8).
  - Direktavkastningen uppgick till 6,0 procent (6,0).
  - Värdeförändringen uppgick till -1,4 procent (3,8).
- **Uthyrningsbar yta** uppgick till 3 222 000 kvm (3 230 000).
- **Större driftsättningar** under året var om- och tillbyggnaden av Tre Vapen för Naturvårdsverket samt nybyggnad för Biovitrum i Solna.
- **Under året** har fastigheten Mimer 5 i Stockholm med kunden Arbetslivsinstitutet uppgående till 12 400 kvm sålts. Övriga betydande försäljningar är Teaterhögskolan i Stockholm om 5 600 kvm och fastigheten Kommendantsägen 8:8 i Göteborg om 2 500 kvm. Dessutom har två mindre försäljningar skett i Uppsala. Försäljningarna har bidragit till resultatet med 66 Mkr.
- **Styrelsen kommer att** besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 6 mars 2008.

### Resultat och nyckeltal

	2007	2006
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 693	4 596
Driftöverskott, Mkr	2 918	2 843
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-617	1 874
Resultat före skatt, Mkr	1 673	4 229
Vakansgrad hyra, %	2,1	2,6
Vakansgrad yta, %	3,1	3,5
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	48 389	48 454
Totalavkastning fastigheter, %	4,6	9,8
varav direktavkastning, %	6,0	6,0
varav värdeförändring, %	-1,4	3,8
Driftöverskott per kvm	906	875
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	4,9	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	10,0
Soliditet, %	47,4	47,2
Räntetäckningsgrad, %*	399	434

\* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

# Bokslutsrapport 2007

## VD kommentar

Akademiska Hus redovisar ett försämrat resultat för 2007 beroende på en negativ värdeförändring av fastighetsbeståndet samt en högre finansieringskostnad orsakad av de ökade marknadsrännorna. Inom fastighetsförvaltningen är resultatet stabilt och ökar jämfört med 2006. Förvaltningsintäkterna ökar mer än förvaltningskostnaderna. Resultatförändringen förklaras främst av följande faktorer:

- Negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna med 617 Mkr på grund av höjd kalkylränta i värderingarna då riskpåslagen ökat under andra halvåret 2007.
- Finansnettot har försämrats till -610 Mkr (-419) till följd av räntepågången.

Den underliggande, löpande fastighetsrörelsen är dock mycket stabil och det är särskilt glädjande att driftöverskottet har en positiv utveckling. Driftöverskottet per kvadratmeter ökade från 875 kr/kvm för 2006 till 906 kr/kvm för 2007.

En betydande del av resultatet – värdeförändringarna i förvaltningsfastigheter och derivatinstrument – utgör realiserade, negativa värdeförändringar.

Fastighetsförsäljningarna under året uppgår till sammanlagt 504 Mkr och avser objekt som ligger utanför kärnverksamheten – "lokaler för högre utbildning och forskning". De större objekt som sålts är :

- Fastigheten Mimer 5 i Stockholm med kunden Arbetslivsinstitutet uppgående till 12 400 kvm.
- Fastigheten Kommendantängarna 8:8 i Göteborg om 2 500 kvm.
- Fastigheten Van Der Huff 8 i Stockholm med kunden Teaterhögskolan uppgående till 5 600 kvm. Kunden kommer att flytta till fastigheten Tre Vapen.

Under året har ett stort byggnadsprojekt igångsatts. Det är Pedagogikum i Uppsala. Den största pågående investeringen är Karolinska Institutet Science Park i Solna.

Under året har de största driftsättningarna varit Tre Vapen i Stockholm för Naturvårdsverket och Biovitrum i Solna.

Förnyelsearbetet fortsätter för att skapa attraktiva utbildnings- och forskningslokaler. Det är stimulerande och samtidigt en stor utmaning med dagens ansträngda byggmarknad.

## Intäkter, kostnader och resultat

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 635 Mkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år (4 544). Intäktsnivån har påverkats positivt av indexuppräknningen av hyrorna och de tillskott som ny-, om- och tillbyggnationen har givit. Hyresintäkterna har påverkats negativt som en följd av de försäljningar som skett i Stockholm och Göteborg.

### Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 222 000 kvm (3 230 000) uthyrningsbar area. Under året har de ovan nämnda fastigheterna i Stockholm och Göteborg uppgående till 20 500 kvm sålts. Vakanserna uppgår till 3,1 procent (3,5), vilket motsvarar 99 155 kvm (111 955). Den framgångsrika uthyrningen under 2007 har medfört att vakanserna har sjunkit ytterligare trots för branschen redan mycket låga nivåer. I värde utgör vakanserna 98 Mkr (125) eller endast 2,1 procent (2,6) av hyra fullt uthyrt jämte tillägg vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

### Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,4 år (10,4) och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,3 år (6,4). Vid investeringar i specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

### Driftskostnader

För 2007 uppgick driftskostnaderna till 786 Mkr (803) varav energi, bränsle och vatten uppgick till 530 Mkr (538). Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 243 kr/kvm LOA (247). Av driftskostnaderna avser 165 kr/kvm LOA (166) energi, bränsle och vatten. Under en följd av år har dock driftskostnadsutvecklingen varit negativ främst beroende på ökade energikostnader som till betydande del har sitt ursprung i politiska beslut såsom införande av handel med utsläppsrätter (CO<sub>2</sub>-ekvivalenter) samt ökade energiskatter. Byggnadernas allt större tekniska komplexitet har också betydelse. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna räknat i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen laboratorier vilka ur energihänseende är betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Laboratorielokalerna uppgår till drygt 1,1 miljoner kvm LOA (34 procent). Driftskostnadsökningen har under 2007 kunnat begränsas genom ett fortsatt framgångsrikt arbete med energibesparingar.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 658 Mkr (624). Akademiska Hus fleråriga satsning inom området har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 116 Mkr (115) kundanpassningar.

Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 204 kr/kvm LOA (192).

### Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -610 Mkr (-419). Det försämrade finansnettot förklaras främst av stigande räntor under året. Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar, uppgick till 3,63 procent (2,48) mätt som räntekostnad i relation till nettolåneskuldens medelkapital. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 4,74 procent (4,24).

## Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS		Enligt tidigare principer	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	3,80	2,81	3,80	2,81
Räntenetto ränteswappar, %	0,45	0,93	0,45	0,94
Periodiseringar och avgifter, %	0,01	0,02	0,49	0,49
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,63	-1,28	-	-
<b>Total finansieringskostnad</b>	<b>3,63</b>	<b>2,48</b>	<b>4,74</b>	<b>4,24</b>

## Kommentarer till balansräkningen

### Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2007-12-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 48 389 Mkr (48 454). Under året har investeringar skett med 1 108 Mkr och försäljningar med 504 Mkr. Till detta kommer en negativ värdeförändring med 684 Mkr, varav 66 Mkr är realiserade, främst beroende på högre kalkylränta för kontrakt med hyrestider på 6 år eller kortare. Den generella uppgången på fastighetsmarknaden har avstannat under andra halvåret 2007.

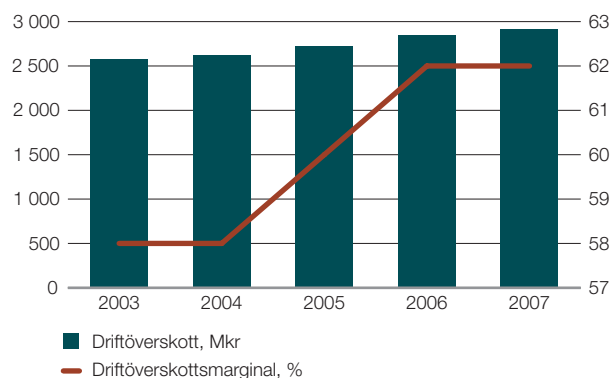
Flera rapporter har kommit om att marknaden för kommersiella fastigheter har nått sin topp och stagnerande priser och värderingar rapporteras. Antalet transaktioner har minskat och den sedan sommaren pågående kreditoron har medfört att riskpåslagen i kalkylräntorna åter ökat något.

Vår bedömning är att den kategori av fastigheter som dominerar Akademiska Hus bestånd, fastigheter med förhållandevis långa hyreskontrakt och med hyresgäster som har hög kreditvärdighet, har en fortsatt stark efterfrågan.

Förändring av fastighetsbeståndet under 2007	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2006	48 454
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 108
+ Förvärv	15
- Försäljningar	-504
+ Marknadsvärdesförändring	-684
<i>varav värdeminskning på grund av höjd kalkylränta</i>	<i>(-720)</i>
<i>varav värdeminskning på grund av förändrat fastighetsadministrationspåslag</i>	<i>(-193)</i>
<i>varav värdeökning avseende ränteanknutna kontrakt på grund av höjda marknadsräntor</i>	<i>(169)</i>
<i>varav övrig värdeförändring</i>	<i>(60)</i>
<b>Bedömt marknadsvärde 31 december 2007</b>	<b>48 389</b>

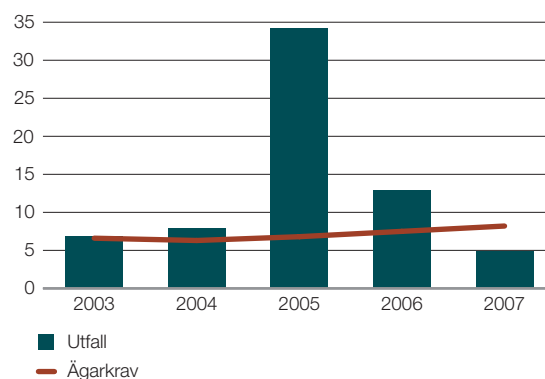
Pågående nyanläggningar 2007-12-31 uppgår till 1 316 Mkr (894).

## Driftöverskott, 2003–2007



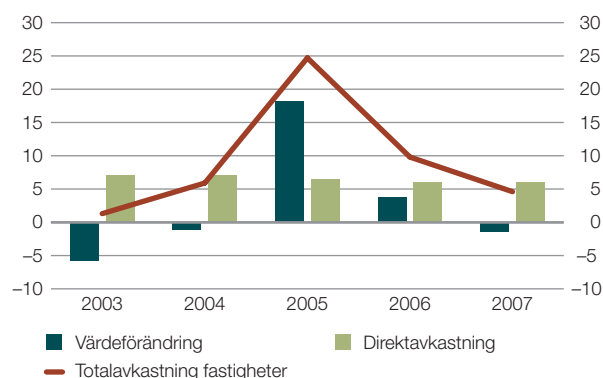
Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 2 918 Mkr (2 843). Driftöverskottsgraden uppgår till 62 procent (62).

## Avkastning på eget kapital, %



Avkastning på eget kapital har uppgått till 4,9 procent (12,9). Under 2007 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 4,2 procent och ägarkravet blev således 8,2 procent.

## Totalavkastning, %



Totalavkastningen uppgick till 4,6 procent (9,8) varav direktavkastningen var 6,0 procent (6,0).

Den interna kassaflödesvärderingen enligt ovan redovisade förutsättningar svarar för 46 349 Mkr (96%) av redovisat värde av förvaltningsfastigheterna. Utbyggnadsreserverna om 981 Mkr (2%) har beräknats med ortsprismetod. Återstående värde 1 059 Mkr (2%) hänför sig till objekt med särskild värderingsgrund. Här ingår främst ingår utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Mkr	Andel, %
Intern värderingsmodell	46 349	96%
Utbyggnadsreserver	981	2%
Övrig värdering (bland annat utvecklingsfastigheter)	1 059	2%
<b>Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 31 december 2007</b>	<b>48 389</b>	<b>100%</b>

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 10 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör cirka 10 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger på objektsnivå inom felmarginalen +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

### Investeringar

Nettoinvesteringarna 2007 uppgick till 1 682 Mkr (1 802).

Ett antal större projekt har färdigställts 2007 bland annat om- och tillbyggnaden av Tre Vapen i Stockholm för Naturvårdsverket och nybyggnad för Biovitrum i Solna. Dessutom har om- och tillbyggnad skett av Kemi etapp 3 och 4 i Lund, A-huset etapp C i Linköping, C-huset etapp 2 i Luleå, Tandvårdshögskolans labflygel i Malmö samt Naturvetarhuset i Umeå.

Större pågående nybyggnadsprojekt är bland annat:

- Karolinska Institutet Science Park i Solna
- Pedagogikum i Uppsala
- Hus 21 i Karlstad
- Läkemiddelscentrum i Göteborg
- Bilbergsska huset i Örebro

### Marknadsvärden förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2007-12-31	2006-12-31	Förändring	Varav investeringar/ förvärv	Varav försäljningar/ utrangeringar	Varav värdeförändring
Norr	4 264	4 190	74	217	-6	-137
Uppsala	6 334	6 170	164	132	-8	39
Stockholm	19 571	19 670	-99	435	-470	-65
Öst	4 604	4 729	-125	151	-	-276
Väst	7 240	7 252	-12	52	-20	-43
Syd	6 377	6 443	-66	136	-	-202
<b>Totalt</b>	<b>48 389</b>	<b>48 454</b>	<b>-65</b>	<b>1 123</b>	<b>-504</b>	<b>-684</b>

Större pågående om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat:

- Kemicentrum i Lund
- Teaterhögskolan i Stockholm
- Kåkenhus hus 6 och 7 i Norrköping

### Räntebärande skuld

Nettolåneskulden uppgick vid bokslutstidpunkten till 16 411 Mkr jämfört med 16 250 Mkr 2006-12-31. Kapitalbindningen var vid inledningen av året 3,7 år jämfört med 3,6 år vid årsskiftet. Obligationsemissioner under de långa programmen genomfördes januari med 320 Mkr samt under hösten med 200 MCHF, 20 MEUR samt 22 MUSD.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förkortats till 1,6 år jämfört med 1,9 år vid föregående årsskifte. Förändringen har föranletts framförallt av nedreviderade tillväxtprognoser i såväl USA, Europa som Sverige mot slutet av året.

### Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Företagscertifikat	1 611	1 606
ECP	385	510
Obligationer & MTN	4 918	4 716
EMTN	6 926	6 967
Övriga lån	3 074	3 108
<b>Summa lån</b>	<b>16 914</b>	<b>16 907</b>
Finansiella derivatinstrument	846	1 122
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	29	29
Avsättning pensioner	220	212
<b>Summa övriga räntebärande skulder</b>	<b>1 095</b>	<b>1 363</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>18 009</b>	<b>18 270</b>

### Riskhantering

Hyesintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är drygt 6 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftskostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till 55 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool och regleras genom särskilda interna riktlinjer. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsäkring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet. Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. En utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering lämnas i årsredovisningen för 2007.

#### **Mål och lönsamhet**

Från och med 2007 har ägarens ekonomiska mål fastställts till:

- Avkastningskrav, beräknat som avkastning (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

#### **Händelser efter rapportperiodens utgång**

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.



# Femårsöversikt

	2007	2006	2005	2004	2003*
<b>Resultaträkning, Mkr</b>					
Förvaltningsintäkter	4 693	4 596	4 533	4 530	4 413
Driftskostnader	-786	-803	-762	-783	-730
Underhållskostnader	-658	-624	-717	-806	-835
Fastighetsadministration	-239	-253	-254	-245	-216
Driftöverskott	2 918	2 843	2 727	2 625	2 573
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-617	1 874	7 214	-478	-
Centrala administrationskostnader	-30	-38	-35	-35	-22
Rörelseresultat	2 283	4 649	9 917	2 119	1 604
Finansiellt netto	-610	-419	-647	-794	-895
Resultat före skatt	1 673	4 229	9 270	1 324	710
Årets resultat	1 253	3 038	6 654	950	503
<b>Balansräkning, Mkr</b>					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	48 389	48 454	45 616**	38 230	36 118
Pågående nyanläggningar	1 316	894	1 121	806	1 555
Övriga tillgångar	2 449	3 147	3 414	1 385	1 471
Eget kapital	24 700	24 801	22 455	16 618	7 506
Räntebärande skulder	18 009	18 270	19 140	17 454	16 794
Övriga skulder och avsättningar	9 445	9 424	8 556	6 349	3 138
<b>Kassaflöde, Mkr</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 814	1 777	1 675	1 200	1 591
Investeringar	-685	-1 000	-328	-1 502	-1 894
Kassaflöde före finansiering	1 129	777	1 347	-302	-303
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 664	-624	-450	164	-840
Årets kassaflöde	-535	153	897	-139	-1 143
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Totalavkastning fastigheter, %	4,6	9,8	24,7	5,9	1,3
varav direktavkastning, %	6,0	6,0	6,5	7,1	7,1
varav värdeförändring, %	-1,4	3,8	18,2	-1,2	-5,8
Hyresintäkter kr/kvm	1 439	1 399	1 372	1 365	1 342
Driftskostnader kr/kvm	244	247	233	238	225
Underhållskostnader kr/kvm (inkl kundpassningar)	204	192	219	245	257
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	62	62	60	58	58
Driftöverskott kr/kvm	906	875	835	799	791
Vakansgrad, yta	3,1	3,5	3,2	2,8	1,8
Vakansgrad, hyra	2,1	2,6	2,1	1,8	1,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm***	14 713	14 695	13 610	11 269	10 913
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %****	4,9	12,9	34,2	5,8	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	10,0	22,6	5,4	5,9
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	16 411	16 250	16 336	-	-
Soliditet, %	47,8	47,2	44,8	41,1	-
Räntetäckningsgrad, %	399	434	435	327	179
Räntekostnad i relation till räntebärande nettolåneskuldens medelkapital, %	3,6	2,5	3,8	4,5	5,3
Belåningsgrad, %	33,9	33,5	35,8	-	-
Utdelning, Mkr	-*****	1 400	660	394	250
<b>Hyresgäster och personal</b>					
Nöjd kund-index (NKI)	69	69	67	67	67
Genomsnittligt antal anställda	397	434	446	442	430
Nöjd medarbetar-index (NMI)	69	66	66	66	67

\* 2003 redovisas enligt ÅRL. 2004 och framåt enligt IFRS. \*\* Övergång till ny värderingsmodell.

\*\*\* Exklusive värdet av utbyggnadsreserver

\*\*\*\* Ågarens avkastningskrav är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel.

Under 2007 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 4,2 procent.

\*\*\*\*\* Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 6 mars 2008.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
Hysesintäkter	4 635	4 544	1 207	1 175
Övriga förvaltningsintäkter	58	52	20	14
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>4 693</b>	<b>4 596</b>	<b>1 227</b>	<b>1 189</b>
Driftkostnader	-786	-803	-215	-200
Underhållskostnader	-658	-624	-178	-248
Fastighetsadministration	-239	-253	-67	-68
Övriga förvaltningskostnader	-92	-73	-27	-27
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-1 775</b>	<b>-1 753</b>	<b>-487</b>	<b>-543</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 918</b>	<b>2 843</b>	<b>740</b>	<b>646</b>
Värdeförändringar fastigheter, positiva	1 224	3 316	191	3 131
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-1 841	-1 442	-1 026	-1 442
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>-617</b>	<b>1 874</b>	<b>-835</b>	<b>1 689</b>
Centrala administrationskostnader	-30	-38	-10	-15
Övriga rörelseintäkter	93	107	29	42
Övriga rörelsekostnader	-81	-138	-24	-57
<b>Summa övriga rörelseposter</b>	<b>12</b>	<b>-31</b>	<b>5</b>	<b>-15</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>2 283</b>	<b>4 648</b>	<b>-100</b>	<b>2 305</b>
Finansiellt netto	-610	-419	-188	-125
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 673</b>	<b>4 229</b>	<b>-288</b>	<b>2 180</b>
Skatt	-420	-1 191	112	-617
<b>Årets resultat</b>	<b>1 253</b>	<b>3 038</b>	<b>-176</b>	<b>1 563</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	48 389	48 454
Pågående nyanläggningar	1 316	894
Inventarier och installationer	19	25
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>49 724</b>	<b>49 373</b>
Finansiella anläggningstillgångar	909	1 032
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar	677	711
Likvida medel	844	1 379
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 521</b>	<b>2 090</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>52 154</b>	<b>52 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	24 700	24 801
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande	13 109	14 182
Ej räntebärande	7 414	7 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 523</b>	<b>21 413</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande	4 900	4 088
Ej räntebärande	2 031	2 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 931</b>	<b>6 281</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>27 454</b>	<b>27 694</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>52 154</b>	<b>52 495</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
Ställda säkerheter	260	320
Eventualförpliktelser	2	2

## Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
<b>Eget kapital 2006-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>34</b>	<b>18 151</b>	<b>22 455</b>
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-32	-	-32
Utdelning	-	-	-	-660	-660
Periodens resultat, jan-dec 2006	-	-	-	3 038	3 038
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>2</b>	<b>20 529</b>	<b>24 801</b>
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	45	-	45
Utdelning	-	-	-	-1 400	-1 400
Periodens resultat, jan-dec 2007	-	-	-	1 253	1 253
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>47</b>	<b>20 382</b>	<b>24 700</b>



## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2007	2006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 777	2 007
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	37	-229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 814</b>	<b>1 778</b>
Nettoinvesteringar <sup>1)</sup>	-685	-1 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-685</b>	<b>-1 000</b>
Lämnad utdelning	-1 400	-660
Finansiering	-264	36
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 664</b>	<b>-624</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-535</b>	<b>154</b>

1) Avser den del av nettoinvesteringar som påverkat nettoresultatet.



# Moderbolaget

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncerngemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

## Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 129 Mkr (132). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 118 Mkr (122). Rörelseresultatet var 16 Mkr (3) och det finansiella nettot 2 204 Mkr (1 181) inklusive utdelningar från regionbolag 1 760 Mkr (710). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 2 220 Mkr (1 184).

## Moderbolagets resultat- räkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
Intäkter	129	132	30	46
Kostnader	-113	-129	-35	-43
<b>Summa övriga rörelseposter</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>
Finansiellt netto	2 204	1 181	85	112
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 220</b>	<b>1 184</b>	<b>80</b>	<b>115</b>
Bokslutsdispositioner	-49	-48	-49	-48
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 171</b>	<b>1 136</b>	<b>31</b>	<b>67</b>
Skatt	-117	-122	-11	-21
<b>Årets resultat</b>	<b>2 054</b>	<b>1 014</b>	<b>20</b>	<b>46</b>

## Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (3).

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 382 Mkr jämfört med 5 683 Mkr vid årsskiftet.

## Moderbolagets balans- räkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar	1 973	1 988
Omsättningstillgångar	22 786	22 224
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 759</b>	<b>24 212</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>6 382</b>	<b>5 683</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>322</b>	<b>272</b>
Långfristiga skulder	12 813	13 871
Kortfristiga skulder	5 242	4 386
<b>Summa skulder</b>	<b>18 055</b>	<b>18 257</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 759</b>	<b>24 212</b>

## Redovisningsprinciper

Akademiska Hus upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Reporting Interpretations Committé (IFRIC). Denna bokslutsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Denna rapport har inte varit föremål för revisoremas granskning.

## Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	Helår 2007	Helår 2006	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>				
Syd	702	693	183	187
Väst	715	719	182	187
Öst	474	448	126	112
Uppsala	737	730	202	196
Stockholm	1 658	1 637	424	424
Norr	500	477	139	126
Övrig verksamhet	119	133	29	47
Eliminering av koncerninterna intäkter	-119	-134	-29	-48
<b>Totala intäkter</b>	<b>4 786</b>	<b>4 703</b>	<b>1 256</b>	<b>1 231</b>
<b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b>				
Syd	172	704	-180	448
Väst	400	946	-31	428
Öst	43	567	-50	253
Uppsala	406	598	91	96
Stockholm	1 111	1 493	98	882
Norr	173	376	-13	205
Övrig verksamhet	44	38	4	16
Eliminering av koncerninterna poster	-36	-36	-9	-8
<b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b>	<b>2 313</b>	<b>4 686</b>	<b>-90</b>	<b>2 320</b>
<b>Avstämning resultaträkningen</b>				
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 313	4 686	-90	2 320
Centrala omkostnader	-30	-38	-10	-15
Resultat från finansiella poster (netto)	-610	-419	-188	-125
Periodens skatt	-420	-1 191	112	-617
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>1 253</b>	<b>3 038</b>	<b>-176</b>	<b>1 563</b>



# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital efter schablonskatt**

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

## **Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

## **Belåningsgrad**

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

## **Direktavkastning**

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

## **Driftskostnader**

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftskostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftskostnader.

## **Fastighetsadministration**

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

## **Hyresintäkter**

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

## **Kvm BTA**

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

## **Kvm LOA**

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

## **Nettoinvesteringar**

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

## **Räntebärande nettolåneskuld**

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

## **Räntebärande skulder**

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

## **Räntetäckningsgrad**

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument.

## **Soliditet**

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

## **Underhållskostnader**

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

## **Uthyrnings- och vakansgrad**

Uthyrd eller vakant yta i relation till total uthyrningsbar yta. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd yta respektive beräknade hyresintäkter för vakant yta i relation till totala hyresintäkter.

# Ekonomisk rapportering (kalender)

**Årsredovisning**, mars 2008

**Kvartal 1 2008**, 29 april 2008

**Bolagsstämma**, 29 april 2008

**Kvartal 2 2008**, 20 augusti 2008

**Kvartal 3 2008**, 4 november 2008

**Bokslutsrapport 2008**, januari 2009

## **Akademiska Hus AB**

Koncernkontor – Box 483 – Stampgatan 14 – 401 27 Göteborg

Tel: 031-63 24 00 – Fax: 031-63 24 01 – [www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se) – [info@akademiskahus.se](mailto:info@akademiskahus.se)



**AKADEMISKA HUS**