

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

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Bokslutsrapport 2005

- **Resultatet före skatt** för perioden uppgick till 9 270 Mkr. För 2004 var motsvarande vinst 821 Mkr, vilket omräknat efter nu tillämpade redovisningsregler motsvarar 1 324 Mkr. Den resultatpåverkande värdeökningen för förvaltningsfastigheterna uppgick till 7 214 Mkr. Den mycket kraftiga resultatförbättringen beror främst på det höjda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter. Till resultatförbättringen bidrar lägre underhållskostnader och ett förbättrat finansnetto.
- **Årets resultat** blev 6 654 Mkr (950, jämförelse med 2004 konsekvent omräknat enligt IFRS).
- **Förvaltningsfastigheternas** bedömda marknadsvärde var 45 616 Mkr (38 230). Den stora ökningen är att hänföra till följande faktorer:
  - En stark generell uppgång på den svenska fastighetsmarknaden under 2005.
  - De med anledning av IFRS införda nya riktlinjerna och en ny värderingsmetod har resulterat i en högre precision i värderingsprocessen och därmed mera rättvisande värden.
  - Tidigare genomförda investeringar påverkar de framtida underhållsbehoven, vilket resulterar i högre värderingsnivåer.
  - Ökad efterfrågan på den typ av fastigheter som dominerar Akademiska Hus fastighetsbestånd, med hyresgäster huvudsakligen från offentlig sektor och med förhållandevis långa hyreskontrakt.
- **Hyresintäkterna** uppgick till 4 481 Mkr (4 482). Vakansgraden uppgick till 3,2 procent (2,8) av ytan. Omförhandlingar på flertalet orter har lett till oförändrade eller sänkta hyresnivåer, till följd av ökad konkurrens och generellt sett ökad vakansgrad på lokalhyresmarknaden.
- **Den genomsnittliga löptiden** för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 år (6,2).
- **Direktavkastningen** uppgick till 6,5 procent (7,1). Den försämrade direktavkastningen förklaras av höjda bedömda marknadsvärden på fastigheterna.
- **Under januari 2005** såldes ett område med fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm i Göteborg till Chalmersfastigheter AB. Samtidigt har koncernen fått i uppdrag att förvalta samtliga byggnader för Chalmersfastigheter AB.
- **Omförhandling** har under perioden skett av ett antal större hyreskontrakt med Akademiska Hus dominerande kundgrupp, universitet och högskolor. Bland dessa kan nämnas Lunds universitet och Gävle högskola. Bland nya större kunder kan nämnas Europeiska Smittskyddsinstitutet och BioVitrum.
- **Uthyrningsbar yta** uppgick till 3 281 000 kvm (3 315 000).
- **Styrelsen kommer att** besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 8 mars 2005. Det från ägaren satta målet är att utdelningen skall uppgå till 2,5 procent av eget kapital.

### Resultat och nyckeltal

|                                                   | 2005   | 2004 <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------------------|--------|--------------------|
| Förvaltningsintäkter, Mkr                         | 4 533  | 4 530              |
| Driftöverskott, Mkr                               | 2 727  | 2 625              |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr    | 7 214  | -478               |
| Resultat före skatt, Mkr                          | 9 270  | 1 324              |
| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr | 45 616 | 38 230             |
| Direktavkastning, %                               | 6,5    | 7,1                |
| Driftöverskott per kvm                            | 835    | 799                |
| Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % | 34,2   | 7,9                |
| Avkastning på totalt kapital, %                   | 21,9   | 6,3                |
| Soliditet, %                                      | 44,8   | 41,1               |
| Självfinansieringsgrad, %                         | 323    | 92                 |

<sup>1)</sup> 2004 är omräknat enligt IFRS.

# Bokslutsrapport 2005

## VD-kommentar

Det är en dramatisk resultatförbättring som Akademiska Hus uppvisar för 2005. Den dominerande orsaken är dock effekten av höjda – men realiserade – värden på våra fastigheter. Samtidigt som det är glädjande att notera att dessa värden finns är det inte realistiskt att räkna med att motsvarande värdeökning kan upprepas inom överskådlig framtid.

En betydande del av resultatet måste därför betraktas som en engångseffekt. Man kan inte heller bortse från risken att ett framtida möjligt värdefall får en påtagligt negativ effekt på resultatet – något sådant värdefall räknar vi dock inte med för de närmaste åren.

Även utan hänsyn tagen till värdeförändringen har resultatet mer än fördubblats mellan 2004 och 2005. Huvudorsaken är att planliga avskrivningar, enligt de nya redovisningsreglerna som följer av IFRS, inte belastar koncernresultatet. Ett successivt förbättrat driftsöverskott bidrar dock också till en god resultatutveckling.

På marknaden möter vi en allt starkare konkurrens från andra fastighetsbolag. Det ger en pressad prisbild med ofta oförändrade eller sänkta hyror. Vi ser dock positivt på konkurrensen eftersom den gagnar både våra kunder och oss!

De kan dra fördel av konkurrenstrycket och vi blir påmind om behovet av ständiga förbättringar – samtidigt som en välfungerande marknad ger en mera rättvisande prisbild.

Inte minst i tider av betydande ekonomisk press på universitet och högskolor är det viktigt att vi kan hjälpa till med lokalrationisering och samtidigt själva ha kompetens och kapacitet för att ta in andra hyresgäster, som passar i våra fastighetskluster. Därmed stärks både verksamheten och det långsiktiga värdet i vårt fastighetsbestånd.

Vårt visions- och strategidokument, AkaVision 2010 lägger grunden för ett intensivt arbete med att samordna våra aktiviteter runt om i landet och skapa mer av samordningsvinster. För oss är det en självklarhet att utnyttja vår storlek för kundernas och våra intressen. I detta perspektiv har vi bland annat arbetat med satsningar på effektiva och miljövänliga energilösningar.

## Marknad

Den svenska ekonomin har utvecklats starkt under det gångna året och utsikterna för 2006 pekar på en fortsatt positiv utveckling. Detta har dock skett utan den sysselsättningsökning som brukar följa vid konjunkturuppgångar. Förändringar i sysselsättningen är en viktig indikator för hur efterfrågan på lokaler kommer att utvecklas. Efter flera års negativ utveckling pekar nu allt på en stigande sysselsättning. För fastighetsmarknaden som generellt, men med viss eftersläpning, följer den allmänna konjunkturutvecklingen i landet är det ett efterlängtat tecken. Den successiva höjningen av reporäntan som förutspås under 2006 kan möjligen komma att dämpa intresset för fastighetsaffärer något.

Värdet av årets fastighetsaffärer slår alla tidigare rekord. För första gången överskrider värdet av genomförda affärer hundra miljarder kronor. Sjunkande direktavkastningskrav och låga räntor genererar stort intresse för fastighetsaffärer vilket driver upp fastig-

hetsvärdena. Intresset för vård- och utbildningsfastigheter har också ökat och dessa värderas nu betydligt högre än tidigare.

På hyresmarknaden för lokaler har vakansgraden under ett antal år legat på en hög men relativt stabil nivå. Under 2005 genomfördes ett antal större uthyrningar i Stockholm men de har bara lett till att vakanserna flyttats runt i beståndet. Under 2006 förväntas ingen större förändring utan det kommer att ta lång tid innan de vakanser som i dag finns har absorberats.

Hyresnivåerna har legat på en relativt stabil nivå trots stora vakanser. På några få delmarknader, i huvudsak för effektiva lokaler i bästa lägen i storstadsregioner, stiger hyrorna. På övriga marknader förväntas hyresökningarna bli små eller obefintliga under det närmaste året.

## Viktiga händelser 2005

### Kunder

Universitet och högskolor är Akademiska Hus klart dominerande kundgrupp samtidigt som det under året tillkommit några nya kunder.

Omförhandling har bland annat skett med Lunds universitet rörande 195 000 kvm, Karlstads universitet omfattande 24 000 kvm, Gävle högskola omfattande 37 000 kvm, Göteborgs universitet omfattande 37 000 kvm samt med Luleå tekniska universitet omfattande drygt 16 000 kvm.

Ombyggnad sker av delar av fastigheten Tre Vapen II på Gärdet i Stockholm där Sida och Naturvårdsverket blir hyresgäster.

Försvvarshögskolan, Utrikespolitiska institutet och Institutet för Vatten och Luft, IVL har flyttat in på Campus Valhallavägen i Stockholm. Under året har en överenskommelse träffats med Chalmers som innebar att Akademiska Hus i januari 2005 sålde ett område med fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm samtidigt som Akademiska Hus fått i uppdrag att förvalta samtliga byggnader inom Chalmersområdet. Förvaltningsuppdraget omfattar 155 000 kvm. Efter affären har Akademiska Hus och Chalmersfastigheter ungefär lika stort ägande av de lokaler som utnyttjas av Chalmers.

Hyresavtal för tillbyggnaden av IKSU Sportcenter i Umeå har tecknats med Stiftelsen Universitetshallen. Avtalet är tioårigt och omfattar samtliga lokaler i en tillbyggnad på drygt 5 000 kvm.

### Investeringar

Nettoinvesteringarna 2005 uppgick till 469 Mkr (1 866). Orsaken till den jämförelsevis låga nettoinvesteringen är försäljningen av fastigheter till Chalmers. Köpeskillingen uppgick till 990 Mkr.

Ett antal större projekt har färdigställts 2005, bland annat byggnader för Försvvarshögskolan och Smittskyddsinstitutet i Stockholm samt Gävle bibliotek.

Större genomförda om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat, Matematiska vetenskaper på Chalmersområdet i Göteborg, A-huset del A för Linköpings universitet samt före detta Läke-medelsverkets lokaler i Uppsala som har byggts om till Rosendalsgymnasiet.

## Resultat

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 481 Mkr, vilket är i nivå med motsvarande period föregående år. Intäktsnivån påverkas negativt av försäljningen av fastigheter till Chalmers med 90 Mkr. Till detta kommer ett antal omförhandlingar i en allt hårdare konkurrens. Detta uppvägs av de tillskott som ny, om- och tillbyggnationer har givit tillsammans med vissa tidigare förvärv av fastigheter som fått fullt genomslag under 2005.

### Uthyrings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgick till 3 281 000 kvm (3 315 000) uthyrningsbar area. Under 2005 har fyra fastigheter om 63 000 kvm inom Chalmers Tekniska Högskola sålts. Vakanserna uppgår till 3,2 procent (2,8), vilket motsvarar 103 635 kvm (93 784). Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag låga. I värde utgör vakanserna 88 Mkr (78) eller endast 2,1 procent (1,8) 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. Under 2006 beräknas vakansen att öka något främst i Göteborg där kvarteret Växthuset (Pedagogen, Mölndal) omfattande 35 000 kvm tomställs. Inom den närmaste framtiden bedöms ett antal vakanser framförallt i Kista och Härnösand att bestå.

### Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 år (6,2). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

### Driftskostnader

För 2005 uppgick driftskostnaderna till 762 Mkr (783) varav energi och vatten uppgick till 510 Mkr (533). Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 233 (238) kr/kvm LOA. Av driftskostnaderna avser 155 (162) kr/kvm LOA energi, bränsle och vatten. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna räknat i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen laboratorier. Laboratorielokalerna uppgår till 1,1 miljoner kvm LOA (34 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgår till 717 Mkr (806). Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög och underhållsnivåerna förväntas relativt sett sjunka i framtiden. Av underhållskostnaderna avser 154 Mkr (128) hyresgästanpassningar.

Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 220 (245) kr/kvm LOA.

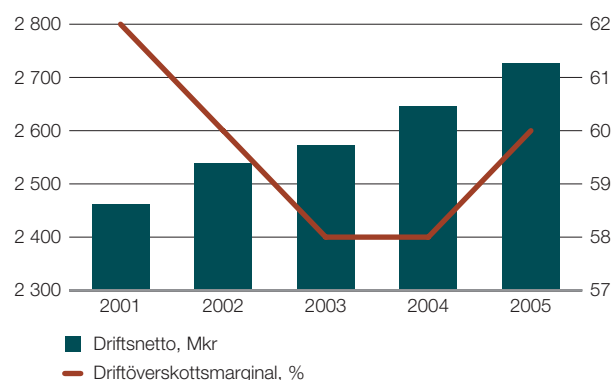
### Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -647 Mkr (-795). Orsaken till förbättringen är den under året genomsnittliga lägre finansieringskostnaden, 3,85 procent (4,50). (Finansieringskostnaden för 2004 redovisas ej enligt IFRS).

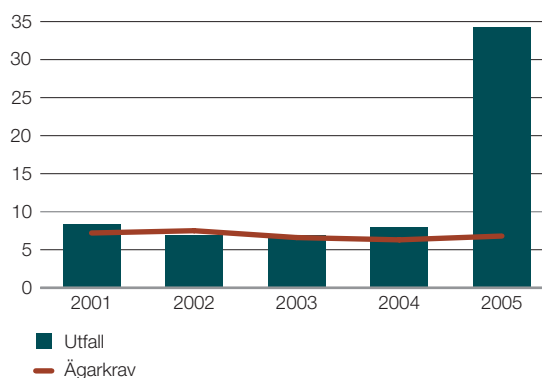
### Lönsamhet

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 2 727 Mkr (2 625). Driftöverskottsgraden har ökat från 58 procent till 60 procent.

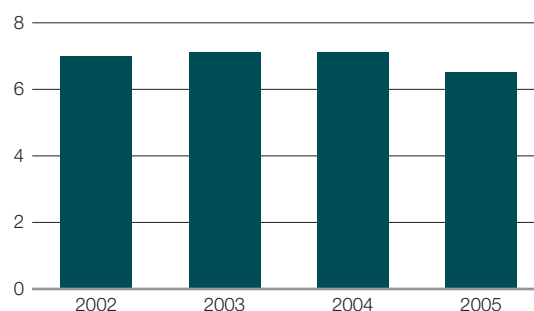
### Driftöverskott, 2001–2005



### Avkastning på eget kapital, %



### Direktavkastning, %



Till följd av det förbättrade värdet på förvaltningsfastigheterna minskade direktavkastningen under 2005 och uppgick till 6,5 procent (7,1).

Avkastning på eget kapital uppgick till 34,2 procent (7,9). Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital skall uppnå den 5-åriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Genomsnittligt under 2005 uppgick den 5-åriga statsobligationsräntan till 2,8 procent och ägarkravet blev således 6,8 procent.

#### Ägarens ekonomiska mål

Från och med 2005 har ägarens ekonomiska mål fastställts till:

- Avkastningskrav, beräknat som avkastning (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den 5-åriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är 2,5 procent av eget kapital.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

#### Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet (verkligt värde) på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2005-12-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 45,6 miljarder, en ökning med 7,4 miljarder sedan föregående årsskifte. Ökningen beror i första hand på generellt sett ökade fastighetsvärden i storstadsområdena. De med anledning av IFRS införda nya riktlinjerna och en ny värderingsmetod har resulterat i en högre precision i värderingsprocessen och därmed mera rättvisande värden. Till värdeökningen bidrar också tidigare genomförda investeringar som påverkar de framtida underhållsbehoven och en ökad efterfrågan på den typ av fastigheter som dominerar Akademiska Hus fastighetsbestånd med hyresgäster huvudsakligen från offentlig sektor med förhållandevis långa hyreskontrakt.

Akademiska Hus har inför årsbokslutet 2005 infört kassaflödesbaserad värdering som generell metod för att fastställa bedömt marknadsvärde (verkligt värde) av förvaltningsfastigheterna enligt IAS 40. Tidigare har värderingen gjorts med direktavkastningsmetod. Externvärderingar utförs dels som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna, dels för vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader.

#### Fastighetsvärdering 2005-12-31 (Mkr)

| Region        | Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter | Varav utbyggnadsreserver | Pågående nyanläggningar |
|---------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Syd           | 5 561                                        | 51                       | 370                     |
| Väst          | 6 717                                        | 90                       | 118                     |
| Öst           | 4 392                                        | 167                      | 37                      |
| Stockholm     | 18 972                                       | 313                      | 395                     |
| Uppsala       | 6 007                                        | 271                      | 133                     |
| Norr          | 3 967                                        | 68                       | 68                      |
| <b>Totalt</b> | <b>45 616</b>                                | <b>960</b>               | <b>1 121</b>            |

Jämfört med 2004 har värdet av förvaltningsfastigheterna ökat med 7 386 Mkr.

Förändringen beror på olika faktorer, som endast delvis kan beräknas till säkra belopp på grund av bytet av värderingsmetod. I tabellen nedan anges de förändringar som kan beräknas med säkert belopp respektive en större positiv värdeförändring som i första hand är en följd av de generellt stigande fastighetsvärdena i storstadsområdena. Den senare posten motsvarar en värdeökning med 16 procent. Värdeökningen har fångats upp i den nya värderingsmodellen genom kalkylräntor och direktavkastningskrav som började sjunka redan 2004 och där nya nivåer etablerats med större säkerhet under 2005.

Direktavkastningen 2005 uppgår till 6,1 procent beräknat på det bedömda marknadsvärdet exklusive utbyggnadsreserverna 2005-12-31.

I värderingen av förvaltningsfastigheter per 2005-12-31, är 3 606 Mkr marknadsrelaterad värdeökning i Stockholm (exklusive utbyggnadsreserver). Detta motsvarar för Stockholm en marknadsrelaterad värdeökning med 26 procent, och utgör 61 procent av den marknadsrelaterade värdeförändringen av koncernens förvaltningsfastigheter exklusive utbyggnadsreserver.

| Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2005-12-31             | Mkr    |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Ingående bedömt marknadsvärde                                       | 38 230 |
| Investeringar och omklassificeringar i från pågående nyanläggningar | 1 101  |
| Försäljningar och uttrangeringar                                    | -859   |
| Lägre underhållsschabloner                                          | 1 125  |
| Förändring utbyggnadsreserver                                       | 82     |
| Marknadseffekter/korrigerade värden/sänkta avkastningskrav          | 5 937  |
| Utgående bedömt marknadsvärde                                       | 45 616 |

#### Andel kassaflödesvärderade objekt

Den interna kassaflödesvärderingen enligt ovan redovisade förutsättningar svarar för 43 398 Mkr av redovisat värde av förvaltningsfastigheterna. Utbyggnadsreserverna om 960 Mkr har beräknats med ortsprismetod. Återstående värde om 1 258 Mkr upp till 45 616 Mkr hänför sig till objekt med särskild värderingsgrund. Främst ingår utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader. Vidare ingår Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

#### Externvärdering som benchmark

Av Akademiska Hus 100 värderingsobjekt som har de högsta värdena, har 13 stycken fördelade på tre regioner (Stockholm, Uppsala och Norr) externvärderats som benchmark för internvärderingen. I internvärderingen för bokslutet upptas dessa 13 objekt med ett sammanlagt bedömt marknadsvärde av 6 039 Mkr. Värdet för dessa objekt enligt externvärderingen uppgår till sammanlagt 6 171 Mkr.

Resultat vid försäljning och uttrangering uppgår till 69 Mkr.

# Finansiering

## Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 19 140 Mkr jämfört med 17 648 Mkr 2004-12-31 (18 549 per 2005-01-01). Kapitalbindningen har förlängts till 4,0 år från 2,4 år vid årsskiftet genom emissioner under de långa programmen.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förlängts till 2,4 år jämfört med 1,6 år vid ingången av året. Förändringen har föranletts av att räntorna förväntas stiga i takt med något starkare konjunktur och högre inflationsförväntningar.

## Räntebärande skulder

| Belopp i Mkr                                          | 2005-12-31    | 2004-12-31    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Företagscertifikat                                    | –             | 2 323         |
| ECP                                                   | 435           | 963           |
| Obligationer & MTN                                    | 4 886         | 2 431         |
| EMTN                                                  | 10 593        | 9 645         |
| Övriga lån                                            | 1 582         | 1 776         |
| <b>Summa lån</b>                                      | <b>17 496</b> | <b>17 138</b> |
| Finansiella derivatinstrument                         | 944           | –             |
| Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner | 498           | 315           |
| Avsättning pensioner                                  | 202           | 195           |
| <b>Summa övriga räntebärande skulder</b>              | <b>1 644</b>  | <b>510</b>    |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>                     | <b>19 140</b> | <b>17 648</b> |

## Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar, uppgick till 3,85 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Den lägre finanskostnaden förklaras av ett positivt resultat i ränteswapparna som en följd av ränteuppgången efter sommaren. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 4,10 procent.

## Finansieringskostnadens sammansättning

|                                             | IFRS        | Enligt tidigare principer |             |
|---------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                             | 2005-12-31  | 2005-12-31                | 2004-12-31  |
| Finansieringskostnad för lån, %             | 2,62        | 2,62                      | 3,05        |
| Räntenetto ränteswappar, %                  | 1,05        | 1,05                      | 1,20        |
| Periodiseringar och avgifter, %             | 0,03        | 0,43                      | 0,25        |
| Värdeförändringar finansiella instrument, % | 0,15        | –                         | –           |
| <b>Total finansieringskostnad</b>           | <b>3,85</b> | <b>4,10</b>               | <b>4,50</b> |

# Femårsöversikt

|                                                                  | 2005   | 2004   | 2003 <sup>1)</sup> | 2002 <sup>1)</sup> | 2001 <sup>1)</sup> |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Resultaträkning i Mkr</b>                                     |        |        |                    |                    |                    |
| Förvaltningsintäkter                                             | 4 533  | 4 530  | 4 413              | 4 240              | 3 976              |
| Driftskostnader                                                  | 762    | 783    | 730                | 677                | 638                |
| Underhållskostnader                                              | 717    | 806    | 835                | 775                | 658                |
| Fastighetsadministration                                         | 254    | 245    | 216                | 195                | 167                |
| Driftöverskott                                                   | 2 727  | 2 625  | 2 573              | 2 539              | 2 462              |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter                         | 7 214  | -478   | -                  | -                  | -                  |
| Centrala administrationskostnader                                | 35     | 35     | 22                 | 24                 | 23                 |
| Rörelseresultat                                                  | 9 917  | 2 119  | 1 604              | 1 604              | 1 651              |
| Finansiellt netto                                                | -647   | -795   | -895               | -917               | -864               |
| Resultat före skatt                                              | 9 270  | 1 324  | 710                | 687                | 787                |
| Årets resultat                                                   | 6 654  | 950    | 503                | 495                | 567                |
| <b>Balansräkning i Mkr</b>                                       |        |        |                    |                    |                    |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter                                 | 45 616 | 38 230 | 36 118             | 36 475             | -                  |
| Pågående nyanläggningar                                          | 1 121  | 806    | 1 555              | 1 251              | 1 594              |
| Övriga tillgångar                                                | 3 414  | 1 365  | 1 471              | 2 708              | 2 940              |
| Eget kapital                                                     | 22 455 | 16 618 | 7 506              | 7 248              | 7 024              |
| Räntebärande skulder                                             | 19 140 | 17 454 | 16 794             | 17 390             | 17 267             |
| Övriga skulder och avsättningar                                  | 8 556  | 6 349  | 3 138              | 3 099              | 2 868              |
| <b>Kassaflöde i Mkr</b>                                          |        |        |                    |                    |                    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                         | 1 675  | 1 200  | 1 591              | 1 575              | 1 522              |
| Investeringar                                                    | -328   | -1 502 | -1 894             | -1 766             | -2 780             |
| Kassaflöde före finansiering                                     | 1 347  | -302   | -303               | -191               | -1 257             |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                        | -450   | 164    | -840               | -147               | 2 043              |
| Årets kassaflöde                                                 | 897    | -138   | -1 143             | -338               | 786                |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                            |        |        |                    |                    |                    |
| Direktavkastning bedömt marknadsvärde, %                         | 6,5    | 7,1    | 7,1                | 7,0                | -                  |
| Hysesintäkter per kvm                                            | 1 372  | 1 365  | 1 342              | 1 302              | 1 255              |
| Driftskostnader per kvm                                          | 233    | 238    | 225                | 210                | 205                |
| Underhållskostnader per kvm (inklusive hyresgästanpassningar)    | 219    | 245    | 257                | 240                | 210                |
| Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %        | 60     | 58     | 58                 | 60                 | 62                 |
| Driftöverskott per kvm                                           | 835    | 799    | 791                | 787                | 784                |
| Vakansgrad, yta                                                  | 3,2    | 2,8    | 1,8                | 1,8                | 1,6                |
| Vakansgrad, hyra                                                 | 2,1    | 1,8    | 1,2                | 1,1                | 0,8                |
| Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm                         | 13 902 | 11 534 | 11 089             | 11 243             | -                  |
| Bokfört värde fastigheter i regionbolagen, Mkr                   | 25 818 | 26 021 | 24 412             | 23 778             | 22 625             |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                     |        |        |                    |                    |                    |
| Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt, %               | 34,2   | 7,9    | 6,9                | 6,9                | 8,4                |
| Avkastning på totalt kapital, %                                  | 21,9   | 6,3    | 5,9                | 6,0                | 6,7                |
| Nettoskuld, Mkr                                                  | 17 915 | 17 126 | 16 327             | 15 779             | 15 318             |
| Soliditet, % bokfört värde                                       | 44,8   | 27,5   | 27,4               | 26,1               | 25,9               |
| Soliditet, % bedömt marknadsvärde                                | 44,8   | 41,1   | -                  | -                  | -                  |
| Självfinansieringsgrad, %                                        | 323    | 92     | 85                 | 85                 | 53                 |
| Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, % | 3,6    | 4,7    | 5,3                | 5,6                | 5,6                |
| <b>Hyresgäster och personal</b>                                  |        |        |                    |                    |                    |
| Nöjd kund-index (Fastighetsbarometern)                           | 75     | 73     | -                  | -                  | -                  |
| Nöjd kund-index (NKI)                                            | 67     | 67     | 67                 | 63                 | 62                 |
| Genomsnittligt antal anställda                                   | 446    | 440    | 430                | 427                | 411                |
| Nöjd medarbetar-index (NMI)                                      | 66     | 66     | 67                 | 63                 | 61                 |

<sup>1)</sup> Ej omräknat enligt IFRS.

# Redovisningsprinciper

Akademiska Hus finansiella rapporter har historiskt varit upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Från och med den 1 januari 2004 upprättar Akademiska Hus sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) eftersom IFRS kräver jämförelseår. Den finansiella informationen för koncernen 2004 enligt svenska redovisningsprinciper har omräknats för att möta IFRS krav. Sist i denna bokslutsrapport under rubriken "Övergång till International Financial Reporting Standards IFRS 2005" beskrivs hur övergången från svenska redovisnings-

principer till IFRS påverkat Akademiska Hus finansiella ställning, resultat och kassaflöde.

Övergången till IFRS medför förändringar i vissa av Akademiska Hus redovisningsprinciper. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen tillämpats. Implementeringen av IFRS redovisas på sidorna 12–17 sist i denna bokslutsrapport.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr                                       | Jan–dec<br>2005 | Jan–dec<br>2004 | Okt–dec<br>2005 | Okt–dec<br>2004 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                      | 4 481           | 4 482           | 1 147           | 1 146           |
| Övriga förvaltningsintäkter                        | 52              | 48              | 13              | 12              |
| <b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b> | <b>4 533</b>    | <b>4 530</b>    | <b>1 160</b>    | <b>1 158</b>    |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>         |                 |                 |                 |                 |
| Driftskostnader                                    | -762            | -783            | -209            | -225            |
| Underhållskostnader                                | -717            | -806            | -216            | -192            |
| Fastighetsadministration                           | -254            | -245            | -84             | -75             |
| Övriga förvaltningskostnader                       | -73             | -71             | -17             | -18             |
| <b>Driftöverskott</b>                              | <b>2 727</b>    | <b>2 625</b>    | <b>634</b>      | <b>648</b>      |
| Värdeförändringar fastigheter                      | 7 214           | -478            | 7 158           | -119            |
| Centrala administrationskostnader                  | -35             | -35             | -15             | -17             |
| Övriga rörelseintäkter                             | 72              | 51              | 22              | 14              |
| Övriga rörelsekostnader                            | -61             | -44             | -7              | -13             |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>            | <b>9 917</b>    | <b>2 119</b>    | <b>7 791</b>    | <b>513</b>      |
| Finansiellt netto                                  | -647            | -795            | -127            | -196            |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>9 270</b>    | <b>1 324</b>    | <b>7 664</b>    | <b>317</b>      |
| Skatt                                              | -2 616          | -374            | -2 168          | -80             |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>6 654</b>    | <b>950</b>      | <b>5 496</b>    | <b>237</b>      |

## Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr                                    | 2005-12-31    | 2004-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar              | -             | 10            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                         | 45 616        | 38 230        |
| Pågående nyanläggningar förvaltningsfastigheter | 1 121         | 806           |
| Inventarier och installationer                  | 27            | 41            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   | <b>46 764</b> | <b>39 077</b> |
| Finansiella anläggningstillgångar               | 1 074         | 0             |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |               |               |
| Kortfristiga fordringar                         | 1 088         | 1 005         |
| Likvida medel                                   | 1 225         | 329           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>2 313</b>  | <b>1 334</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         | <b>50 151</b> | <b>40 421</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                             |               |               |
| Aktiekapital                                    | 2 135         | 2 135         |
| Övrigt tillskjutet kapital/överkursfond         | 2 135         | 2 135         |
| Balanserade vinstmedel                          | 18 185        | 12 348        |
| <b>Summa eget kapital</b>                       | <b>22 455</b> | <b>16 618</b> |
| <b>Skulder</b>                                  |               |               |
| <b>Långfristiga skulder</b>                     |               |               |
| Lån                                             | 13 472        | 11 664        |
| Övriga långfristiga skulder                     | 7 386         | 4 261         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               | <b>20 858</b> | <b>15 925</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                     |               |               |
| Lån                                             | 4 023         | 5 790         |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 2 815         | 2 088         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               | <b>6 838</b>  | <b>7 878</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                            | <b>27 696</b> | <b>23 803</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           | <b>50 151</b> | <b>40 421</b> |

## Förändringar i koncernens eget kapital

| Belopp i Mkr                                               | Hänförligt till Moderföretagets aktieägare |              |                |                        | Totalt eget kapital |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------|------------------------|---------------------|
|                                                            | Aktiekapital                               | Överkursfond | Säkringsreserv | Balanserade vinstmedel |                     |
| <b>INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2004</b>                  | <b>2 135</b>                               | <b>2 135</b> | <b>–</b>       | <b>11 648</b>          | <b>15 917</b>       |
| Utdelning                                                  | –                                          | –            | –              | –250                   | –250                |
| Årets resultat                                             | –                                          | –            | –              | 950                    | 950                 |
| <b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004</b>                | <b>2 135</b>                               | <b>2 135</b> | <b>–</b>       | <b>12 348</b>          | <b>16 618</b>       |
| <b>INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2005</b>                  | <b>2 135</b>                               | <b>2 135</b> | <b>–</b>       | <b>12 348</b>          | <b>16 618</b>       |
| Justering vid byte av redovisningsprincip IAS 39           | –                                          | –            | –22            | –633                   | –655                |
| Skatteeffekt vid byte av redovisningsprincip               | –                                          | –            | 6              | 177                    | 183                 |
| <b>JUSTERAD INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2005</b>         | <b>2 135</b>                               | <b>2 135</b> | <b>–16</b>     | <b>11 892</b>          | <b>16 146</b>       |
| Kassaflödessäkring                                         | –                                          | –            | 68             | –                      | 68                  |
| Skatt hänförlig till poster som redovisas mot eget kapital | –                                          | –            | –19            | –                      | –19                 |
| Utdelning                                                  | –                                          | –            | –              | –394                   | –394                |
| Årets resultat                                             | –                                          | –            | –              | 6 654                  | 6 654               |
| <b>UTGÅENDE BALANS 2005-12-31</b>                          | <b>2 135</b>                               | <b>2 135</b> | <b>33</b>      | <b>18 152</b>          | <b>22 455</b>       |

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i Mkr                                                                 | 2005         | 2004          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 516        | 1 690         |
| Förändring av rörelsekapital (exklusive likvida medel)                       | 159          | –490          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>1 675</b> | <b>1 200</b>  |
| Investeringar                                                                | –1 340       | –1 528        |
| Försäljningar                                                                | 1 016        | 26            |
| Ökning av långfristiga fordringar                                            | –4           | –             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>–328</b>  | <b>–1 502</b> |
| Lämnad utdelning                                                             | –394         | –250          |
| Upptagning/amortering av räntebärande lån exklusive omfinansiering           | –56          | 414           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>–450</b>  | <b>164</b>    |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>                                                  | <b>897</b>   | <b>–138</b>   |



# Koncernens geografiska områden i sammandrag

|                                                                        | Helår<br>2005 | Helår<br>2004 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter</b>                      |               |               |
| Syd                                                                    | 654           | 641           |
| Väst                                                                   | 749           | 823           |
| Öst                                                                    | 451           | 443           |
| Uppsala                                                                | 717           | 716           |
| Stockholm                                                              | 1 563         | 1 508         |
| Norr                                                                   | 473           | 450           |
| Övrig verksamhet                                                       | 107           | 95            |
| Eliminering av koncerninterna intäkter                                 | -108          | -95           |
| <b>Totala intäkter</b>                                                 | <b>4 606</b>  | <b>4 581</b>  |
| <b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b> |               |               |
| Syd                                                                    | 1 053         | 308           |
| Väst                                                                   | 1 466         | 416           |
| Öst                                                                    | 712           | 88            |
| Uppsala                                                                | 728           | 66            |
| Stockholm                                                              | 4 920         | 921           |
| Norr                                                                   | 1 109         | 330           |
| Övrig verksamhet                                                       | -18           | 4             |
| Eliminering koncerninterna kostnader                                   | -18           | 21            |
| <b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b> | <b>9 952</b>  | <b>2 154</b>  |
| <b>Avstämning resultaträkningen</b>                                    |               |               |
| Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader                         | 9 952         | 2 154         |
| Centrala omkostnader                                                   | -35           | -35           |
| Resultat från finansiella poster (netto)                               | -647          | -795          |
| Periodens skatt                                                        | -2 616        | -374          |
| <b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>                     | <b>6 654</b>  | <b>950</b>    |

# Övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Tidpunkten för Akademiska Hus för övergång till IFRS var den 1 januari 2004, eftersom IFRS kräver jämförelseår. Den finansiella informationen för koncernen 2004 enligt svenska redovisningsprinciper har omräknats för att uppfylla IFRS krav. Nedan presenteras en redogörelse för redovisning av övergången från Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper till IFRS tillsammans med de effekter som övergången medförde på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat vid övergången.

De IFRS rekommendationer som medfört effekter på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat är främst:

- IAS 39 Finansiella instrument: redovisning och värdering har lett till förändring av värderings- och redovisningsprinciperna för finansiella instrument. Fram till den 31 december 2004 redovisades i princip samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde, och finansiella derivatinstrument redovisades ej i balansräkningen. Dessutom balanserades realiserat resultat av stängda derivatkontrakt samt återköp av emitterade obligationer och periodiserades över det underliggande instrumentets/lånets löptid för att erhålla en jämn lånekostnad över åren. Övergången till IAS 39 medför att huvudregeln för värdering är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument är verkligt värde medan samtliga finansiella skulder ska redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Säkringsredovisning får endast tillämpas då särskilda krav är uppfyllda enligt definierade säkringsmetoder. Vid verkligt värde säkring (Fair value hedge) redovisas både av lånefinansiering och finansiella derivatinstrument till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade i resultaträkningen. Finansiella derivatinstrument som kvalificerar för kassaflödessäkring (Cash flow hedge) värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot eget kapital (säkringsreserv) tills den underliggande transaktionens värdeförändringar påverkar resultaträkningen.
- IAS 40 Förvaltningsfastigheter har lett till förändring av redovisningsprinciperna för förvaltningsfastigheter. Fram till den 31 december 2003 redovisades förvaltningsfastigheter i balansräkningen till anskaffningsvärde med tillägg för värdehöjande förbättringsarbeten minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Enligt IFRS värderas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.
- Akademiska Hus har tidigare gjort bedömningen att två förvärv av aktier i dotterföretag vilka i allt väsentligt endast innehöll en förvaltningsfastighet i respektive företag utgjorde rörelseförvärv. Således har Akademiska Hus tidigare redovisat en goodwillpost relaterat till dessa två förvärv. I enlighet med IFRS 3 har dessa två förvärv istället klassificerats som ett förvärv av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse varför kostnaderna för

gruppen har fördelats på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har påverkat presentationen av räntebärande skulder och skattefordringar. Ändringarna har inte fått någon effekt på koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

Övriga IAS/IFRS rekommendationer har ej medfört några väsentliga förändringar eller effekter jämfört med de redovisningsprinciper som tidigare tillämpats i koncernen.

## Tillämpning av övergångsregler (IFRS 1)

Övergången till IFRS har redovisats i enlighet med IFRS 1 First-time Adoption of IFRS. Huvudregeln i IFRS 1 kräver att ett bolag tillämpar samtliga IFRS rekommendationer retroaktivt vid fastställandet av öppningsbalansen enligt IFRS. Vissa undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna. Akademiska Hus har valt att tillämpa följande:

- IFRS 3 Rörelseförvärv, reglerna i IFRS 3 tillämpas framåtriktat på förvärv och samgåenden som genomförs från och med övergångsdatum den 1 januari 2004.
- IAS 19 Ersättningar till anställda, Akademiska Hus införde RR 29 Ersättningar till anställda den 1 januari 2004. RR 29 överensstämmer i allt väsentligt med IAS 19, varför den pensionsskuld som beräknats och redovisats per den 1 januari 2004 överensstämmer med IFRS. Akademiska Hus har valt, i enlighet med reglerna i IFRS 1, att inte tillämpa IAS 19 retroaktivt. En retroaktiv tillämpning skulle innebära att den ackumulerade effekten från respektive pensionsplans början skulle fördelas på en del som påverkat beräkningarna och en ej redovisad del, den så kallade korridoren. Akademiska Hus redovisar istället samtliga dessa effekter direkt mot ingående eget kapital per den 1 januari 2004. Följaktligen uppkommer ingen effekt vid införandet av IAS 19 vid övergången till IFRS.
- IAS 39 Finansiella instrument: redovisning och värdering, Akademiska Hus tillämpar IAS 39 från och med 1 januari 2005 och nyttjar det undantag som medges i IFRS 1 för bolag som tillämpar IFRS för första gången, att inte omräkna jämförelsesiffror/-information avseende 2004. Följaktligen har redovisning och värdering av finansiella instrument, hantering av kassaflödes- och verkligt värdesäkringar och tillämpning av säkringsredovisning skett i enlighet med god svensk redovisningssed.

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de av ledningen väsentliga effekterna vid övergången till IFRS. Tillämpningen av IAS 39 (referens B), IAS 40 (A), IFRS 3 (D) och IAS 1 (C) har medfört följande effekter på resultat- och balansräkning:

# Koncernens resultaträkning 2004

| Belopp i tkr                                                                   | Referens | Enligt svensk redovisning | Effekter vid övergång till IFRS | IFRS 2004        |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>Driftöverskott</b>                                                          |          | <b>2 646 853</b>          | <b>–</b>                        | <b>2 646 853</b> |
| Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | A, D     | –1 013 444                | 991 411                         | –22 033          |
| Värdeförändringar fastigheter                                                  | A        | –                         | –478 255                        | –478 255         |
| <b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>                                     |          | <b>–1 013 444</b>         | <b>513 156</b>                  | <b>–500 288</b>  |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                          |          | <b>1 633 409</b>          | <b>513 156</b>                  | <b>2 146 565</b> |
| Centrala administrationskostnader                                              |          | –34 541                   | –                               | –34 541          |
| Övriga rörelseintäkter                                                         | A        | 68 869                    | –17 750                         | 51 119           |
| Övriga rörelsekostnader                                                        | A        | –51 999                   | 7 510                           | –44 489          |
| <b>Summa övrig rörelse</b>                                                     |          | <b>–17 671</b>            | <b>–10 240</b>                  | <b>6 630</b>     |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                                        |          | <b>1 615 738</b>          | <b>502 916</b>                  | <b>2 118 654</b> |
| Resultat från finansiella poster                                               |          | –794 447                  | –                               | –794 447         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |          | <b>821 291</b>            | <b>502 916</b>                  | <b>1 324 207</b> |
| Bokslutsdispositioner                                                          |          | –                         | –                               | –                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                     |          | <b>821 291</b>            | <b>502 916</b>                  | <b>1 324 207</b> |
| Skatt                                                                          | A, E     | –233 351                  | –140 644                        | –373 995         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                          |          | <b>587 940</b>            | <b>362 272</b>                  | <b>950 212</b>   |

# Koncernens balansräkning 2004-01-01, 2004-12-31 samt ingående balans 2005-01-01

| Belopp i tkr                                          | Referens | Enligt svensk redovisning | Effekter vid övergång till IFRS | IFRS              | Enligt svensk redovisning | Effekter vid övergång till IFRS | IFRS              | Effekter vid övergång till IFRS | IFRS              |
|-------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                       |          | 2004-01-01                | 2004-01-01                      | 2004-01-01        | 2004-12-31                | 2004-12-31                      | 2004-12-31        | 2005-01-01                      | 2005-01-01        |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |          |                           |                                 |                   |                           |                                 |                   |                                 |                   |
| Immateriella tillgångar                               | D        | 6 117                     | –                               | 6 117             | 32 704                    | –22 929                         | 9 775             | –                               | 9 775             |
| Förvaltningsfastigheter                               | A        | 24 411 923                | 11 706 077                      | 36 118 000        | 26 021 331                | 12 208 917                      | 38 230 248        | –                               | 38 230 248        |
| Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter     |          | 1 555 497                 | –                               | 1 555 497         | 805 790                   | –                               | 805 790           | –                               | 805 790           |
| Övriga materiella anläggningstillgångar               |          | 52 109                    | –                               | 52 109            | 41 216                    | –                               | 41 216            | –                               | 41 216            |
| Finansiella anläggningstillgångar                     | E        | 185 217                   | –185 167                        | 50                | 194 132                   | –194 082                        | 50                | 542 494                         | 542 544           |
| Omsättningstillgångar                                 | B, C     | 1 227 949                 | –                               | 1 227 949         | 1 345 245                 | –65 242                         | 1 280 003         | 32 755                          | 1 312 758         |
| Aktuell skattefordran                                 | C        | –                         | –                               | 0                 | –                         | 54 087                          | 54 087            | –                               | 54 087            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               |          | <b>27 438 812</b>         | <b>11 520 910</b>               | <b>38 959 722</b> | <b>28 440 418</b>         | <b>11 980 751</b>               | <b>40 421 169</b> | <b>575 249</b>                  | <b>40 996 418</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |          |                           |                                 |                   |                           |                                 |                   |                                 |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                   |          |                           |                                 |                   |                           |                                 |                   |                                 |                   |
| Bundet eget kapital                                   |          | 5 951 662                 | –                               | 5 951 662         | 6 188 381                 | –                               | 6 188 381         | –                               | 6 188 381         |
| Fria reserver/balanserat resultat                     | A, B     | 1 051 896                 | 8 428 375                       | 9 480 271         | 1 050 841                 | 8 428 375                       | 9 479 216         | –471 994                        | 9 007 222         |
| Årets resultat                                        | A, D, E  | 502 534                   | –                               | 502 534           | 587 940                   | 362 272                         | 950 212           | –                               | 950 212           |
| <b>Summa eget kapital</b>                             |          | <b>7 506 092</b>          | <b>8 428 375</b>                | <b>15 934 467</b> | <b>7 827 162</b>          | <b>8 790 647</b>                | <b>16 617 809</b> | <b>–471 994</b>                 | <b>16 145 815</b> |
| <b>Skulder</b>                                        |          |                           |                                 |                   |                           |                                 |                   |                                 |                   |
| Räntebärande skulder, långfristiga                    | B, C     | 16 794 471                | –                               | 16 794 471        | 17 454 179                | –5 789 687                      | 11 664 492        | 930 449                         | 12 594 941        |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser |          | 163 272                   | –                               | 163 272           | 194 541                   | –                               | 194 541           | –                               | 194 541           |
| Avsättning uppskjuten skatt                           | E        | 745 111                   | 3 092 535                       | 3 837 646         | 864 843                   | 3 201 259                       | 4 066 102         | –183 553                        | 3 882 549         |
| Räntebärande skulder, kortfristiga                    | B, C     | –                         | –                               | 0                 | –                         | 5 789 687                       | 5 789 687         | –29 390                         | 5 760 297         |
| Ej räntebärande skulder                               | B, C     | 2 229 866                 | –                               | 2 229 866         | 2 099 693                 | –11 155                         | 2 088 538         | 329 737                         | 2 418 275         |
| <b>Summa skulder</b>                                  |          | <b>19 932 720</b>         | <b>3 092 535</b>                | <b>23 025 255</b> | <b>20 613 256</b>         | <b>3 190 104</b>                | <b>23 803 360</b> | <b>1 047 243</b>                | <b>24 850 603</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |          | <b>27 438 812</b>         | <b>11 520 910</b>               | <b>38 959 722</b> | <b>28 440 418</b>         | <b>11 980 751</b>               | <b>40 421 169</b> | <b>575 249</b>                  | <b>40 996 418</b> |

# Koncernens förändringar av eget kapital per 2004-01-01 och 2004-12-31 samt 2005-01-01

| Belopp i tkr                                                                                                                | Referens | Aktiekapital     | Tidigare bundet och<br>fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>Eget kapital 2004-01-01 enligt svensk redovisning</b>                                                                    |          | <b>2 135 000</b> | <b>5 371 092</b>                          | <b>7 506 092</b>    |
| <b>Effekter vid övergången till IFRS</b>                                                                                    |          |                  |                                           |                     |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter, justering ingående balans                                                           | A        | –                | 11 706 077                                | 11 706 077          |
| Uppskjuten skatt                                                                                                            | E        | –                | –3 277 702                                | –3 277 702          |
| <b>Eget kapital 2004-01-01 enligt IFRS</b>                                                                                  |          | <b>2 135 000</b> | <b>13 799 467</b>                         | <b>15 934 467</b>   |
| <b>Eget kapital 2004-12-31 enligt svensk redovisning</b>                                                                    |          | <b>2 135 000</b> | <b>5 692 162</b>                          | <b>7 827 162</b>    |
| <b>Effekter vid övergången till IFRS</b>                                                                                    |          |                  |                                           |                     |
| Justering av ingående effekter 2004-01-01<br>(enligt ovan, förvaltningsfastigheter efter skatt)                             | A        | –                | 8 428 375                                 | 8 428 375           |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter                                                                                      | A        | –                | 502 299                                   | 502 299             |
| Återföring goodwillavskrivning                                                                                              | D        | –                | 617                                       | 617                 |
| Uppskjuten skatt                                                                                                            | E        | –                | –140 644                                  | –140 644            |
| <b>Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS</b>                                                                                  |          | <b>2 135 000</b> | <b>14 482 809</b>                         | <b>16 617 809</b>   |
| <b>Engångseffekter vid övergången till IFRS (IAS 39)</b>                                                                    |          |                  |                                           |                     |
| Balanserade vinster och förluster stängda derivatkontrakt                                                                   | B        | –                | –221 323                                  | –221 323            |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,<br>verkligt värde finansiella derivatinstrument |          | –                | 135 351                                   | 135 351             |
| Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen,<br>verkligt värde finansiella derivatinstrument    |          | –                | –559 902                                  | –559 902            |
| Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde finansiella låneskulder                                              |          | –                | –3 122                                    | –3 122              |
| Verkligt värde säkring (valuta och ränta)                                                                                   |          | –                | 15 430                                    | 15 430              |
| <b>Effekter vid övergången till IFRS att balansera/periodisera (IAS 39)</b>                                                 |          |                  |                                           |                     |
| Kassaflödessäkring (valuta och ränta)                                                                                       | B        | –                | –993                                      | –993                |
| Kassaflödessäkring (elpris)                                                                                                 |          | –                | –20 988                                   | –20 988             |
| Uppskjuten skatt på IFRS förändringar (IAS 39)                                                                              | E        | –                | 183 553                                   | 183 553             |
| <b>Eget kapital 2005-01-01 enligt IFRS</b>                                                                                  |          | <b>2 135 000</b> | <b>14 010 815</b>                         | <b>16 145 815</b>   |

# Nyckeltal 2004 samt 2005-01-01

|                                             | Enligt svensk redovisning 2004 | IFRS 2004 | IFRS 2005-01-01    |
|---------------------------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Direktavkastning, %                         | 10,5                           | 7,1       | 7,1 <sup>1)</sup>  |
| Direktavkastning verkligt värde, %          | 7,1                            | 7,1       | 7,1 <sup>1)</sup>  |
| Driftöverskott per kvm                      | 806                            | 799       | 799                |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr  | 26 021                         | 38 230    | 38 230             |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr | 38 230                         | 38 230    | 38 230             |
| Avkastning på eget kapital efter skatt, %   | 7,7                            | 5,8       | 5,9 <sup>1)</sup>  |
| Avkastning på totalt eget kapital, %        | 5,8                            | 5,3       | 5,3 <sup>1)</sup>  |
| Soliditet, %                                | 27,5                           | 40,9      | 39,0 <sup>1)</sup> |
| Självfinansieringsgrad                      | 90                             | 81        | 81 <sup>1)</sup>   |
| Räntetäckningsgrad                          | 202                            | 265       | 265 <sup>1)</sup>  |

<sup>1)</sup> Helårsbedömning.

## Kommentarer (referenser till tidigare tabeller)

### A) Förvaltningsfastigheter (IAS 40)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. I resultaträkningen har således historiskt planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar påverkat resultatet.

Enligt IAS 40 kan ett företag välja mellan att tillämpa anskaffningsvärdemetoden (vilken i allt väsentligt överensstämmer med Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper) och värdering till verkligt värde. Styrelsen i Akademiska Hus har fattat beslut om att koncernens förvaltningsfastigheter löpande ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekten på ingående eget kapital 2004-01-01 och förvaltningsfastigheterna som följd av den ändrade värderingsprincipen uppgick till 11 706 077 tkr före skatt.

De ändrade redovisningsprinciperna medför att de bedömda förändringarna i koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. 2004 års förändring av verkligt värde påverkade resultatet negativt med 478 255 tkr. Detta innebär också att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar reverserats i 2004 års resultaträkning enligt IFRS, vilket påverkat resultatet positivt med 990 794 tkr. Vidare medför de ändrade principerna att realisationsresultat med beaktande utifrån tidigare bokförda värden reverserats och istället ersatts med vad sålda fastigheter inbringat i förhållande till den senast gjorda värderingen av respektive fastighet. Detta påverkade 2004 års realisationsresultat netto, positivt med 10 240 tkr samt motsvarande påverkan på rörelseresultatet, vilket således reverseras i 2004 års resultaträkning enligt IFRS.

Tidigare definition och klassificering av förvaltningsfastigheter i förhållande till rörelse-/lagerfastigheter har inte ändrats eller påverkats efter det att Akademiska Hus infört verkligt värde som värderingsnorm för förvaltningsfastigheter.

### B) Finansiella instrument (IAS 39)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades samtliga finansiella instrument, med undantag för derivatinstrument, initialt (alt vid anskaffningstidpunkten) till anskaffningsvärde och värderades enligt lägsta värdets princip. Vid övergången till IFRS redovisas samtliga finansiella instrument, inklusive derivatinstrumentet, i balansräkningen till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten.

Enligt IAS 39 är de generella principerna för värdering av finansiella instrument att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde medan finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Den löpande redovisningen av de finansiella instrumentens värdeförändringar bestäms av den initiala klassificeringen av respektive finansiellt instrument. Akademiska Hus samtliga finansiella tillgångar klassificeras som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" det vill säga tillgångarna värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande över resultatet. De finansiella skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med de löpande värdeförändringarna redovisade över resultatet.

Övergången till IAS 39 ger följaktligen effekter vid omvärdering från anskaffningsvärde till verkligt värde respektive upplupet anskaffningsvärde vilket har påverkat öppningsbalansen.

Akademiska Hus balanserade enligt tidigare principer resultat av stängda derivatinstrument samt återköp av emitterade obligationer och periodiserade dessa över det underliggande lånets/instrumentets löptid. Netto-redovisning är ej tillämplig enligt IAS 32 om inte legal rätt finns att netto-redovisa, vilket medför att stängda derivatinstrument ska balanseras till bruttobelopp fram till förfall medan realiserade derivatinstrument resultatredovisas. Återköpta emitterade obligationer bokas bort från balansräkningen och effekterna resultatförs. Vid övergången till IFRS redovisades en engångseffekt i öppningsbalansen.

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades valuta- och räntederivat som ingåtts i säkringssyfte netto med underliggande lånefinansiering. Enligt IAS 39 ska samtliga derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för verkligt värdesäkring samt derivatinstrument som ej kvalificerar för säkringsredovisning redovisas löpande mot resultaträkningen. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning redovisas löpande mot eget kapital tills den underliggande transaktionen avspeglas i resultaträkningen, varvid ackumulerad vinst eller förlust resultatförs.

Under 2004 övertog Akademiska Hus handeln med el-kraft och därtill handeln med elderivat i prissäkringssyfte. Elderivat som ingåtts i syfte att prissäkra framtida förbrukning säkringsredovisas enligt kassaflödessäkringsmetod vilket innebär att realiserade resultat av ingångna elderivat balanseras och avräknas tillsammans med den underliggande faktiska elleveransen mot rörelseresultatet. De elderivat som innehas/handlas inom avvikelsemandatet värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade mot resultatet.

#### **C) Uppdelning av räntebärande skulder i en kort och en långfristig del (IAS 1)**

Akademiska Hus har tidigare indelat koncernens skulder i räntebärande och icke räntebärande. Enligt IAS 1 ska uppdelning av skulder ske i en kort- och i en långfristig del. Vid övergången till IFRS kommer indelning av koncernens skulder att ske i kort- och långfristiga skulder. Dessutom klassificeras avsättningar som lång- eller kortfristig skuld. Vidare har kortfristiga skattefordringar, vilka tidigare ingick bland övriga fordringar, redovisats på egen rad i balansräkningen. Dessa ändringar har inte fått någon effekt på koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

#### **D) Goodwill (IFRS 3)**

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisade koncernen en goodwillpost per 2004-12-31 om 22 929 tkr och avskrivning på goodwill om 617 tkr för räkenskapsåret 2004.

Uppkommen goodwill enligt de tidigare redovisningsprinciperna var relaterat till förvärv av aktierna i två företag som klassificerats och redovisats som rörelseförvärv. Dessa två företag innehöll i allt väsentligt endast en fastighet vardera. I enlighet med IFRS 3 har dessa två förvärv istället klassificerats som ett förvärv av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse varför kostnaderna för gruppen har fördelats på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Således har tidigare redovisad goodwill per 2004-12-31 om 22 929 tkr och avskrivning på goodwill för räkenskapsåret 2004 om 617 tkr reverserats i vid upprättande av jämförelsetalen till 2005 års IFRS koncernredovisning.

#### **E) Uppskjuten skatt på IFRS förändringar**

Merparten av ovanstående IFRS förändringar innebär att skillnader mellan dels det redovisade värdet och dels det skattemässiga värdet uppkommer. För de förändringar som medför skillnader har uppskjuten skatt redovisats. Med beaktande av att Akademiska Hus är en svensk koncern har en räntesats om 28 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

#### **Beskrivning av väsentliga effekter på kassaflödet 2004**

Inga väsentliga skillnader föreligger mellan kassaflödesanalys enligt svenska redovisningsprinciper och kassaflödesanalysen enligt IFRS.



## **Ekonomisk rapportering (kalender)**

**Årsredovisning**, mars 2006

**Kvartal 1 2006**, 27 april 2006

**Bolagsstämma**, 27 april 2006

**Kvartal 2 2006**, 14 juli 2006

**Kvartal 3 2006**, 31 oktober 2006

**Bokslutsrapport 2006**, januari 2007