

AKADEMISKA HUS

Delårsrapport
1 januari–31 mars 2004



AKADEMISKA HUS



Delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2004

Akademiska Hus AB (Publ) Org nr: 556459-9156

- Hyresintäkterna ökade med 35 Mkr till 1 115 Mkr jämfört med föregående år
- Driftsnettot utföll till 662 Mkr (624)
- Resultatet efter finansiella poster för perioden blev 210 Mkr (170)
- Vakansgraden uppgår till 2,2 procent, en ökning från 1,8 procent vid årsskiftet
- Framtiden kommer att kännetecknas av en mer generell inriktning på kunskapsintensiv verksamhet - inte enbart en fokusering på universitet och högskolor
- Utsikterna för 2004 är ett resultat på drygt 800 Mkr före skatt, en förbättring med cirka 100 Mkr jämfört med 2003



Akademiska Hus – ledande på kreativa miljöer

Akademiska Hus är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige. Inriktningen är att skapa och äga fastigheter för kunskapsintensiv verksamhet. Fastighetsbeståndet består främst av universitets- och högskolebyggnader. Våra fastigheter finns på ett 20-tal orter och förvaltas genom regionala dotterbolag.

Kunder

Marknadsandelen för Akademiska Hus på vår huvudmarknad, universitets- och högskolelokaler, uppgår till 68 procent. På universitetsorterna uppgår marknadsandelen till 76 procent av de lokaler som hyrs av universitet och högskolor. För de mindre och medelstora högskolorna uppgår marknadsandelen till i genomsnitt 31 procent.

Under året har en förändring av Akademiska Hus inriktning påbörjats från att vara enbart fokuserat på universitet och högskolor till att vara mera generellt inriktat på kunskapsintensiv verksamhet. En optimal utveckling av de produkter Akademiska Hus kan erbjuda förutsätter en fortsatt expansion med breddad kundbas.

Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 1 115 Mkr, en ökning med 35 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Driftskostnaderna har jämfört med föregående år ökat med 13 Mkr framförallt beroende på höjda energipriser medan underhåll-

lskostnaderna är 26 Mkr lägre än föregående år. Tidigare års satsningar på underhållsåtgärder har medfört att standarden på Akademiska Hus fastighetsbestånd nu generellt sett är hög och i framtiden förväntas, relativt sett, sjunkande underhållskostnader. Driftsnettot utföll till 662 Mkr (624). Avskrivningarna var -233 Mkr (-218) och det finansiella nettot - 208 Mkr (-233).

I samband med årsbokslutet 2003-12-31 företogs en intern genomgång av fastigheternas bokförda värden vilken resulterade i nedskrivningar uppgående till 192 Mkr och återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar uppgående till 114 Mkr. En ny genomgång av fastigheternas bokförda värden kommer att företas till delårsbokslutet 2004-06-30.

Resultatet efter finansiella poster för perioden är 210 Mkr (170).

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndets bokförda värde, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick vid bokslutstillfället till 24 324 Mkr jämfört med 24 412 Mkr vid senaste årsskiftet. Pågående nyanläggningar var per 31 mars 2004 bokförda till 1 861 Mkr jämfört med 1 555 Mkr vid senaste årsskiftet.

Uthyrningsbar yta uppgick till 3 268 318 kvm mot 3 257 122 kvm vid senaste årsskifte. Vakansgraden uppgår till 2,2 procent, en höjning från 1,8 procent vid årsskiftet. Den ökade vakansgraden beror på att 9 500 kvm tomstälts i Uppsala p g a ombyggnad för ny kund.

Det beräknade verkliga värdet av fastigheterna uppgick vid årsskiftet till cirka 36 100 Mkr och har räknats fram enligt en intern modell baserad på direktavkastningen för respektive byggnad. Beräknat verkligt värde vid föregående årsskifte var 36 475 Mkr. Modellen har kvalitetssäkrats genom externvärdering av vissa utvalda byggnader.

För helåret bedöms resultatet före skatt uppgå till cirka 800 Mkr, en förbättring med cirka 100 Mkr jämfört med före-

gående år. Hyresintäkterna ökar och finansnettot förbättras sammantaget med cirka 200 Mkr medan framförallt drift- och underhållskostnader bedöms öka, cirka 100 Mkr.

Investeringar

Nettoinvesteringarna för första kvartalet var 454 Mkr. Investeringarna har huvudsakligen bestått av ny- och ombyggnationer.

På bokslutsdagen pågick ett antal byggprojekt av vilka de största är:

Projektbenämning	Ort	Investeringsram (Mkr)	Nedlagt per 2004-03-31 (Mkr)
Försvarshögskolan, nybyggnad	Stockholm	368	86
Kemikum etapp II	Uppsala	362	377
Biomedicinskt Centrum, förnyelse	Uppsala	352	357
Nybyggnad för Dramatiska Institutet	Stockholm	341	198
Teknikens Hus, nybyggnad	Karlstad	320	2

Nyckeltal

	jan-mars 2004	jan-mars 2003	2003
Direktavkastning, %	10,3*	10,2*	10,7
Driftnetto kr/kvm	786*	761*	791
Bokfört värde fastigheter, Mkr	24 324	23 659	24 412
Beräknat verkligt värde fastigheter, Mkr	—**	—**	36 118
Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt, %	7,3*	6,3*	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,6*	5,8*	5,9
Soliditet, %	27,1	26,6	27,4
Självfinansieringsgrad, %	84	87	85
Räntetäckningsgrad, %	200	170	177

* Helårsbedömning

** Beräknat verkligt värde tas fram vid halv- och helårsbokslut

Koncernens soliditet skall långsiktigt uppgå till minst 25 procent.

Finansiering

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 623 Mkr mot 16 794 Mkr vid årsskiftet. Per den 31 mars uppgick erhållna säkerheter till 626 Mkr vilka ingick som en del i koncernens likviditetsöverskott på 1 112 Mkr vid utgången av första kvartalet. Finansnettot för perioden uppgick till -208 Mkr att jämföra med -233 Mkr motsvarande period föregående år.

Den räntebärande skulden fördelade sig enligt följande:

Räntebärande skuld, Mkr	Utfall 2004-03-31
Bankfinansiering	—
Certifikat	398
ECP	1 386
Obligationer, inhemska	2 542
EMTN	10 890
Donationslån och övriga	1 781
	16 997
Säkerheter för ingångna derivattransaktioner	626
	17 623

Finansieringskostnaden för perioden uppgick till 4,90 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Under helåret 2003 var motsvarande kostnad 5,30 procent.

Under kvartalet har finansieringsbehovet varit begränsat och främst tillgodosetts via emissioner under ECP-programmet.

Räntebindningen har minskat till ca 1,9 år från 3,0 år vid årsskiftet och kapitalbindningen uppgick vid periodens slut till ca 2,9 år, en minskning från 3,2 år vid årsskiftet.

Faciliteter och rating

Ram 2004-03-31

Rating Standard
& Poor's

Bank	4 200 Mkr	
Syndikerad kredit	1 350 Mkr	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	A1+/K1
Euro Commercial Paper (ECP)	600 MUSD	A1+
Medium Term Note (MTN)	8 000 Mkr	AA
Euro Medium Term Note (EMTN)	1 500 MUSD	AA/A1+

Koncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar, uppgick vid rapportperiodens slut till 1 112 Mkr.

Motsvarande belopp var vid årets ingång 467 Mkr.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering och följer i övrigt

samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen.

Moderbolaget

Verksamhet

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning med koncernövergripande redovisning, controlling och finansiering samt tjänster inom projekt- och fastighetsutveckling, IT, information, personal, ekonomi och administration. Moderbolaget hanterar all finansiering i koncernen (se avsnittet om Finansiering).

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning har uppgått till 23 Mkr (20). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 23 Mkr. Rörelseresultatet var -0,1 Mkr (1,3) och det finansiella nettot 240 Mkr (64) inklusive utdelningar från dotterbolag 185 Mkr (0). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 240 Mkr (66).

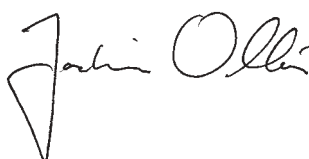
Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 0,8 Mkr (0,6).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 976 Mkr mot vid årsskiftet 5 572 Mkr. Härav utgjorde 1 706 Mkr respektive 1 482 Mkr fritt eget kapital. Ingen utdelning har skett under perioden.

Göteborg den 29 april 2004



Joakim Ollén
Verkställande direktör

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (3 mån)	2003 (3 mån)	2003 (12 mån)
Hysesintäkter	1 115	1 080	4 364
Övriga förvaltningsintäkter	14	13	49
Förvaltningskostnader			
Drift - och underhållskostnader	-362	-375	-1 565
Kostnader för hyresgästanpassningar	-29	-28	0
Fastighetsadministration	-55	-52	-216
Övriga förvaltningskostnader	-20	-14	-59
Summa förvaltningskostnader	-467	-468	-1 840
Driftnetto	662	624	2 573
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-233	-218	-983
Bruttoresultat	428	406	1 591
Centrala administrationskostnader	-7	-5	-22
Övriga rörelseintäkter	11	11	95
Övriga rörelsekostnader	-15	-9	-59
Rörelseresultat	418	402	1 604
Finansiellt netto	-208	-233	-895
Resultat före skatt	210	170	710
Skatt	-59	-48	-207
Periodens resultat	151	122	503
Resultat per aktie, kr			235

Kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (3 mån)	2003 (3 mån)	2003 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital	333	329	1 542
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)	-64	75	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270	404	1 591
Investeringar	-454	-450	-1 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-454	-450	-1 894
Lämnad utdelning	0	0	-245
Finansiering	829	-112	-595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	829	-112	-840
Förändring likvida medel	645	-158	-1 143

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (3 mån)	2003 (3 mån)	2003 (12 mån)
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	3	6
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 324	23 659	24 412
Pågående nyanläggningar	1 861	1 603	1 555
Övriga materiella anläggningstillgångar	49	58	52
Summa materiella anläggningstillgångar	26 234	25 320	26 020
Finansiella anläggningstillgångar	185	172	185
Omsättningstillgångar	1 874	2 166	1 228
Summa tillgångar	28 300	27 661	27 439
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	5 952	5 729	5 952
Fritt eget kapital	1 706	1 641	1 554
Summa eget kapital	7 657	7 371	7 506
Avsättningar	910	819	908
Skulder			
Räntebärande skulder	17 623	17 278	16 794
Ej räntebärande skulder	2 109	2 193	2 230
Summa skulder	19 732	19 471	19 024
Summa eget kapital och skulder	28 300	27 661	27 439

Specifikation av eget kapital

Mkr	2004-03-31
Ingående eget kapital	7 506
Periodens resultat	151
Utdelning	0
Utgående eget kapital	7 657

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Moderbolag

Akademiska Hus AB

Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 24 00
Telefax: 031-63 24 01
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

Dotterbolag

**Akademiska Hus
i Lund AB**

Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: 046-31 13 00
Telefax: 046-31 13 01

**Akademiska Hus
i Stockholm AB**

Box 12277
Rålambsvägen 32 A
102 27 Stockholm
Telefon: 08-685 75 00
Telefax: 08-685 75 01

**Akademiska Hus
i Göteborg AB**

Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 25 00
Telefax: 031-63 25 01

**Akademiska Hus
i Uppsala AB**

Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: 018-68 32 00
Telefax: 018-68 32 01

**Akademiska Hus
i Linköping AB**

Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: 013-36 45 00
Telefax: 013-36 45 01

**Akademiska Hus
i Norr AB**

Box 7985
Petrus Laestadius väg
907 19 Umeå
Telefon: 090-786 11 00
Telefax: 090-786 11 01



AKADEMISKA HUS