



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2011

- Hyresintäkterna uppgick till 2 560 Mkr (2 500). Under perioden har intäkter för hyresgästanpassningar ökat.
- Driftöverskottet uppgick till 1 698 Mkr (1 618). Förbättringen har skett genom ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 257 Mkr (-502).
- Finansnettot för perioden uppgick till -352 Mkr (-281). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -123 Mkr (-133).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 582 Mkr (817) och periodens resultat blev 1 171 Mkr (602).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 1 026 Mkr (983).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,8 procent (6,9) på helårsbasis.
- Två obligationsemissioner har genomförts i juni: 325 Mkr med en löptid på 25 år respektive 1 000 Mkr på 30 år.
- Under årsstämman fastställdes utdelningen till 1 207 Mkr (1 219). Summan baseras på de ekonomiska mål som ägaren för 2010 har ställt upp för Akademiska Hus.
- Sedan en tid tillbaka pågår arbete för att skapa ett samlat och starkare Akademiska Hus bland annat genom fusion av moder- och dotterbolag.
- Styrelsen för Akademiska Hus har utsett Kerstin Lindberg Göransson till ny verkställande direktör. Kerstin Lindberg Göransson kommer närmast från Swedavia AB där hon är chef för Stockholm-Arlanda flygplats. Hon tillträder den 19 september. Vid årsstämman den 27 april valdes Olle Ehrlén, senior advisor på Nordstjernan AB, och Pia Sandvik Wiklund, vd för Länsförsäkringar Jämtland och tidigare rektor vid Luleå tekniska universitet, in som ledamöter i koncernstyrelsen.



Långivarnas förtroende för Akademiska Hus är stort

VD ANETTE HENRIKSSON KOMMENTERAR:

»Arbetet fortsätter med att förtydliga Akademiska Hus; vad vi står för och vilken roll vi vill ta i samhället. Vår ambition är att inte enbart vara en leverantör av lokaler, utan även att vara en samhällsaktör som är delaktig i lärosätenas och städernas planering och utveckling. Akademiska Hus arbetar därför aktivt för att skapa en arena för samtal och diskussion om byggandet av Kunskapssverige.

Kunskapssverige fortsätter att växa. Vi ser en stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer. Som ett resultat är projektportföljen större än någonsin. Akademiska Hus planerar för närvarande projekt för 20 miljarder kronor tillsammans med våra kunder. I detta ingår så kallade idéprojekt för 2 miljarder kronor. Med den stora projektportfölj som vi har är det viktigt att finansieringen säkerställs. Nyligen har vi kunnat ge ut två obligationer. En på 325 miljoner kronor med en löptid på 25 år och en på 1 000 miljoner kronor och den osedvanligt långa löptiden 30 år. De två emissionerna är ett bevis på långivarnas stora förtroende för oss.

I juni togs det första spadtaget för Skandionkliniken - Nordens första klinik för behandling med protoner. Skandionkliniken blir ett nationellt centrum och kommer att erbjuda cancerpatienter från hela Sverige en unik form av strålbehandling med färre biverkningar än traditionell strålning av cancertumörer.

Under andra kvartalet har Akademiska Hus tillsammans med Lunds universitet fattat beslut om att skapa en central mötesplats för studenter och lärare inom humaniora och teologi. Akademiska Hus investerar därför cirka 400 miljoner kronor i en om- och till-

byggnad som ska göra samlokaliseringen möjlig i ett nytt humaniora- och teologacentrum. Beslut har också fattats om ett nytt studenthus för Stockholms universitet. Studenthuset ska ge studenterna en ny självklar samlingspunkt och placeras sydväst om Södra huset på Frescatiområdet.

Sedan en tid tillbaka pågår arbete med en fusion av moder- och dotterbolag. Fusionen syftar till att uppnå ökad tydlighet, samordning och styrka för en fortsatt utveckling mot visionen att bli världsledande på kunskapsmiljöer samt att skapa en mer flexibel kapitalstruktur för att möta ägarens krav på långsiktig soliditet och avkastning. En fusion har möjliggjorts genom att riksdagen i december 2010 beslutade att ta bort kravet på dotterbolag och att ge bolaget möjlighet att självt utforma organisationen. Den geografiska indelningen av bolaget påverkas inte. Den lokala förankringen med sex regioner och närheten till de lärosäten som är hyresgäster hos Akademiska Hus är av fortsatt stor betydelse.

Första halvan av året uppvisar ett klart förbättrat resultat jämfört med 2010. Driftöverskottet har förbättrats genom framförallt ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader. Resultatförbättringen är dock främst en effekt av värdeförändringarna i fastigheter som uppgår till 257 Mkr för perioden jämfört med -502 Mkr för motsvarande period föregående år. Återhämtningen i ekonomin har medfört en viss press nedåt på direktavkastningskraven, vilka nu bedöms bottsna. I andra kvartalet har vi inte ändrat direktavkastningskraven medan de för första kvartalet var oförändrade eller svagt sjunkande vilket påverkade värderingen positivt.»

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2011 JAN-JUNI	2010 JAN-JUNI	RULLANDE 12 MÅNADERS JULI 2010-JUNI 2011	2010 HELÅR	2009 HELÅR
Hysesintäkter, Mkr	2 560	2 500	5 043	4 983	4 927
Driftöverskott, Mkr	1 698	1 618	3 214	3 134	3 149
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	257	-502	846	106	-1 208
Resultat före skatt, Mkr	1 582	817	3 686	2 921	1 330
Vakansgrad, hyra %	1,4	1,7	1,8	2,0	1,9
Vakansgrad, yta %	2,8	3,7	3,3	3,5	3,8
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	50 792	48 222	50 792	49 497	47 723
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	6,8*	6,9*	6,8	6,7	6,8
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,6*	6,7*	6,5	6,4	6,6
Driftöverskott kr/kvm	1 060*	1 001*	1 001	979	986
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	9,0*	4,8*	11,0	8,6	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,4*	5,1*	7,3	6,5	4,4
Soliditet, %	44,0	46,0	44,0	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, % **	772	832	718	741	841
Självfinansieringsgrad, %	109	117	136	151	165
Belåningsgrad, %	33,4	33,8	33,4	31,8	32,5

*Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

**Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 560 Mkr (2 500). Hälften av ökningen beror på ökade engångshyror avseende hyresgästanpassningar. Minskade vakanser samt färdigställda projekt har också påverkat hyresintäkterna positivt.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area vilket är lika mycket som vid senaste årsskifte.

Per 2011-06-30 uppgick vakanserna till 2,8 procent (3,7) av ytan, vilket motsvarar 90 000 kvm (112 000). I värde utgör vakanserna 1,4 procent (1,7). Vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Matematiska vetenskaper i Göteborg med 8 459 kvm, Kemicentrum hus 4 i Lund med 8 371 kvm, Terra i Linköping med 5 657 kvm samt Väg och vatten i Stockholm med 5 154 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 10 533 kvm.

Hyreskontrakt

Akademiska Hus hyreskontrakt är långa och den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,7 år (5,5 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Kunderna är stabila och kreditvärdiga - nästan 90 procent av intäkterna kommer från universitet och högskolor.

Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 481 Mkr (504). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 340 Mkr (351) eller hela 71 procent (69). Både 2011 och 2010 har medfört en hög energi-användning uttryckt i kWh på grund av de två senaste kalla vintrarna. Till detta kommer att snöröjningskostnaderna varit betydande. Kostnaderna för energi, bränsle och vatten är dock lägre i år jämfört med 2010. Akademiska Hus fastighetsbestånd med en hög andel laboratorielokaler, 1,1 miljoner kvm eller 34 procent, är ur energisynvinkel mer resurskrävande jämfört med andra fastighetsbolag. Underhållskostnaderna uppgår till 256 Mkr (257). Alltsedan bil-

dandet av Akademiska Hus 1993 har omfattande underhållsåtgärder företagits i syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet och idag föreligger en mycket tillfredsställande teknisk standard på fastighetsbeståndet.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2011-06-30 till 50 792 Mkr, en ökning med 1 295 Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet omfattar även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 2 592 Mkr (1 689). Samtliga fastighetstillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagets samtliga fastigheter. Periodens orealiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 257 Mkr (-502). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 695 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 112).

Per 2011-06-30 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,5 procent (8,6). Fastighetsvärdet påverkas av, förutom finansiella parametrar, bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori.

Fundamenten för fastighetsmarknaden ser fortsatt bra ut. Ekonomin i Sverige är stark. Stämningläget sjunker kanske något men är fortfarande högt. Sysselsättningen stiger och den starka arbetsmarknaden medför risk för flaskhalsar. Konsumtionen är lite tvekande men bedöms ta sig, inflationen är på väg upp något men motverkas av stigande räntor. Den svenska marknaden bedöms ha ljusare konjunkturutsikter och ett mera stabilt investeringsklimat än många andra länder. Det finns en stark efterfrågan på fastigheter från svenska investerare och utländska investerare är på väg in i Sverige igen. Marknadens avkastningskrav bedöms vara på väg att bottna då stigande räntor sannolikt kommer att minska efterfrågan. De objekt som möter högst efterfrågan är framförallt bostadsfastigheter och kommersiella objekt av hög kvalitet. Många av Akademiska Hus objekt kvalar in i kategorin högkvalitativa objekt.

Jämfört med föregående värderingstillfälle, 2011-03-31, har inga värderingsparametrar förändrats. I värderingen per 2011-03-31 sänktes direktavkastningskrav och kalkylräntor med mellan 0,10 och 0,25 procentenheter för vissa objekt i Stockholm/Solna, Linköping, Örebro och Malmö. Övriga orter lämnades oförändrade. Nedjusterad direktavkastning och kalkylränta påverkade marknadsvärdet per 2011-03-31 med 289 Mkr. Akademiska Hus värderingsvariabler har verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Kunskapssverige växer. Flera lärosäten arbetar systematiskt med att uppgradera sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Lärosätena flyttar om, går in i nya förhyrningar och beställer ombyggnad av omoderna och svårarbetade lokaler. För Akademiska Hus innebär det att kontrakt sägs upp, men också att nya kontrakt tecknas och överenskom-

melser om stora ombyggnader kommer till stånd. Denna trend framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj och medför att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid. För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2010.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)	2011-01-01 - 2011-06-30	2010-01-01 - 2010-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	49 497	47 723
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 081	1 719
+ Förvärv	–	–
+ Aktiverade ränteutgifter	28	51
- Försäljningar	-71	-101
- Marknadsvärdessförändring	257	106
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	276	863
varav värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)	-15	-41
varav övrig värdeförändring	-4	-716
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	50 792	49 497

*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 1 026 Mkr (983).

FINANSIERING

Den internationella återhämtningen har gått in i en något lugnare fas under andra kvartalet. Skuldskrisen i Europa har tilltagit i intensitet i samband med att Greklands situation ställts på sin spets. Sambandet mellan skuldproblemen och risk för kreditförluster i bankerna är ett orosmoment för närvarande. Detta riskerar att leda till försämrade likviditet och funktionalitet inom det finansiella systemet i Europa.

I Sverige har den tidigare extremt goda återhämtningen mattats samtidigt som inflationstakten fortsatt att stiga något, huvudsakligen till följd av ränteuppgången. Riksbanken har fortsatt höja reporäntan

vid varje möte och efter höjningen i juli ligger den på 2,0 procent. Ytterligare höjningar kommer sannolikt under året men den svagare tillväxttakten kan bidra till en något lugnare höjningstakt.

Mot bakgrund av den ökande osäkerheten i omvärlden, i synnerhet på de finansiella marknaderna, har finansiering via obligationsmarknaden prioriterats under första halvåret. Totalt har motsvarande 4 815 Mkr emitterats under EMTN-programmet. Emissionerna syftar till att säkerställa en strategisk långfristig finansiering för de betydande investeringar som ska genomföras under de närmaste åren. De senaste obligationsemissionerna har varit med 25 respektive 30 års löptid till fast ränta. Det är en förmån att våra långivares stora förtroende möjliggör emissioner med så lång löptid. Dessa obligationer är extraordinära och särredovisas eftersom de påverkar genomsnittlig ränte- och kapitalbindning signifikant.

OBLIGATIONSEMISSIONER UNDER 2011

BELOPP	LÖPTID
200 MCHF (cirka 1 480 Mkr)	10 år
150 Mkr	15 år
300 Mkr	7 år
150 MCHF (cirka 1 050 Mkr)	Knappt 5år
500 Mkr	Drygt 5 år
325 Mkr	25 år
1 000 Mkr	30 år

Kapitalbindningen i totala portföljen var 6,4 år (4,0) mot 4,1 år vid årsskiftet. Lån och obligationer som har kapitalbindning understigande 15 år utgör drygt 90 procent av portföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningen var 4,5 år i denna del medan resterande portföljs kapitalbindning var 29,6 år. Räntebindningen har förlängts under perioden till 3,3 år (3,1) mot 2,8 år vid årsskiftet, exklusive de längsta nyemitterade obligationerna. Till följd av obligationsemissioner och hyresinbetalningar fanns en överskottslikviditet vid halvårsskiftet.

Finansnettot uppgick till -352 Mkr (-281) inklusive värdeförändringar i finansiella derivatinstrument på -123 Mkr (-133). Detta motsvarar en räntekostnad på 4,52 procent (3,67) under perioden. De realiserade värdeförändringarna representerar nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer. Räntorna har gått ner samtidigt som avkastningskurvan har blivit flackare eftersom långa räntor gått ner mest. Referensräntan STIBOR tre månader, har dock stigit från 1,95 procent vid årsskiftet till drygt 2,48 procent vid halvårsskiftet.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS			ENLIGT TIDIGARE BERÄKNINGSMETOD (EXKL. IFRS)		
	2011-01-01 - 2011-06-30	2010-01-01 - 2010-06-30	2010-01-01 - 2010-12-31	2011-01-01 - 2011-06-30	2010-01-01 - 2010-06-30	2010-01-01 - 2010-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,46	0,95	1,18	2,46	0,95	1,18
Räntenetto ränteswappar, %	0,54	1,08	0,96	0,54	1,08	0,96
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,02	0,03	0,03	0,54	0,63
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,49	1,62	-0,33	-0,15	0,02	–
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	4,52	3,67	1,84	2,88	2,59	2,77

LÅN	2011-06-30		2010-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Belopp i Mkr				
Företagscertifikat	0	0	1 563	1 557
ECP	1 835	1 827	680	678
Obligationer & MTN	2 639	2 615	2 797	2 756
EMTN	12 921	13 004	8 780	8 844
Övriga lån	3 941	3 912	3 968	3 938
SUMMA LÅN	21 336	21 358	17 788	17 773

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

Derivatinstrumenten används för att hantera ränterisiksexponering och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

DERIVATINSTRUMENT	2011-06-30		2010-12-31	
	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Belopp i Mkr				
Fristående derivatinstrument	597	154	532	223
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	1 991	0	1 726	7
Säkringsinstrument kassaflödessäkring	29	19	72	27
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	2 617	173	2 330	257

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

RISKHANTERING

Ett fastighetsbolags risknivå avgörs i huvudsak av typen av fastigheter samt var fastigheterna är belägna. Akademiska Hus arbetar med riskkontroll för att löpande, identifiera, värdera och begränsa risker. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att möta och hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Hyresintäkterna 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 5,7 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader, vilka främst avser kostnader för energi, bränsle

och vatten. Cirka hälften av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att hantera prisvariationer på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring 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. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2010.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR	KAPITALBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, DERIVAT	RÄNTEBINDNING, SUMMA
2011:3	1 829	2 529	3 219	5 748
2011:4	1 348	2 348	67	2 415
2012	904	1 061	821	1 882
2013	2 245	2 245	769	3 014
2014	1 871	1 871	-738	1 133
2015	4 696	3 196	-2 446	750
2016	1 972	1 972	-722	1 250
2017	0	0	400	400
2018	2 953	2 953	-2 253	700
2019 och senare	2 949	2 592	-497	2 095
SUMMA	20 767	20 767	-1 380	19 387

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

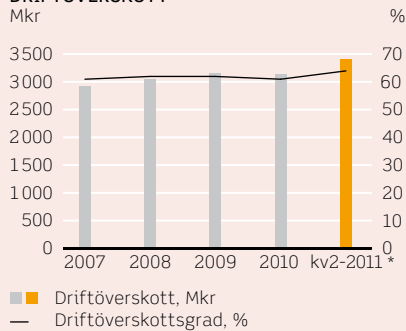
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.
- Koncernens soliditet ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 9,0 procent (4,8). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,4 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 7,2 procent.

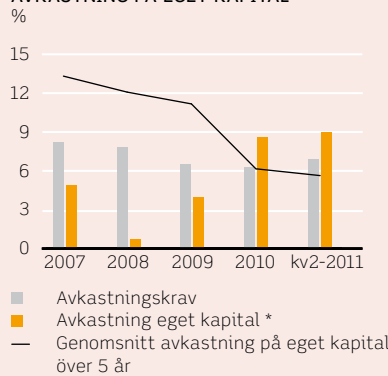
HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

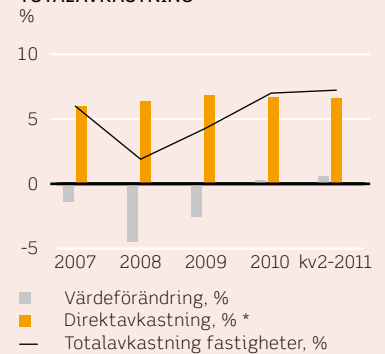
DRIFTÖVERSKOTT



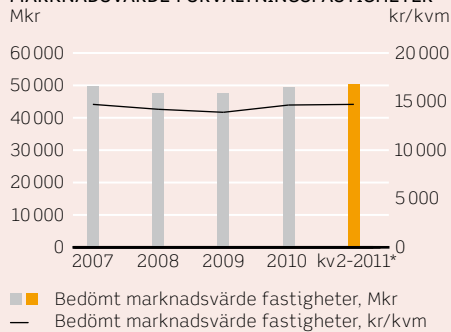
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



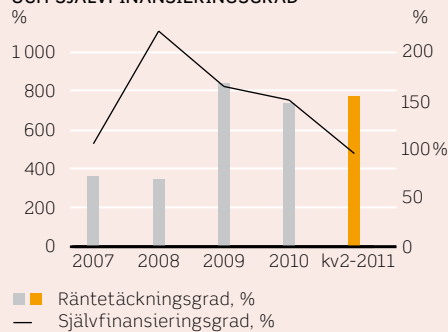
TOTALAVKASTNING



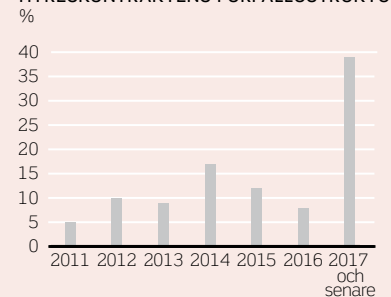
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



* 2011 års siffror utgår från januari - juni uppräknat till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011		2010		RULLANDE 12 MÅNADERS	
	APRIL – JUNI	APRIL – JUNI	JAN – JUNI	JAN – JUNI	JULI 2010 – JUNI 2011	2010 HELÅR
Hysesintäkter	1 277	1 252	2 560	2 500	5 043	4 983
Övriga förvaltningsintäkter	52	48	110	97	206	193
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 329	1 300	2 670	2 597	5 249	5 176
Driftkostnader	-203	-206	-481	-504	-916	-939
Underhållskostnader	-164	-143	-256	-257	-656	-657
Fastighetsadministration	-72	-65	-136	-125	-260	-249
Övriga förvaltningskostnader	-49	-51	-99	-93	-203	-197
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-488	-465	-972	-979	-2 035	-2 042
DRIFTÖVERSKOTT	841	835	1 698	1 618	3 214	3 134
Värdeförändringar fastigheter, positiva	215	268	873	498	2 123	1 748
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-208	-433	-616	-1 000	-1 277	-1 661
Summa värdeförändringar fastigheter	7	-165	257	-502	846	87
Centrala administrationskostnader	-8	-10	-21	-18	-40	-37
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	840	660	1 934	1 098	4 020	3 184
Finansiellt netto	-275	-31	-352	-281	-334	-263
RESULTAT FÖRE SKATT	565	629	1 582	817	3 686	2 921
Skatt	-148	-158	-411	-215	-993	-797
PERIODENS RESULTAT	417	471	1 171	602	2 693	2 124

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011		2010		RULLANDE 12 MÅNADERS	
	APRIL – JUNI	APRIL – JUNI	JAN – JUNI	JAN – JUNI	JULI 2010 – JUNI 2011	2010 HELÅR
Periodens resultat	417	471	1 171	602	2 693	2 124
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	-26	8	-57	-21		27
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	5	-3	9	4		-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	7	2	21	4		7
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-14	7	-27	-13	0	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	403	478	1 144	589	2 693	2 149

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)

	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	50 792	48 222	49 497
Inventarier och installationer	20	21	19
Derivatinstrument	2 427	2 333	2 141
Andra långfristiga fordringar	441	440	432
Summa anläggningstillgångar	53 680	51 016	52 089
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	190	353	189
Övriga kortfristiga fordringar	558	367	556
Likvida medel	3 230	115	692
Summa omsättningstillgångar	3 978	835	1 437
SUMMA TILLGÅNGAR	57 658	51 851	53 526
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25 344	23 846	25 406
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	18 000	13 360	14 024
Derivatinstrument	135	305	216
Uppskjuten skatt	7 235	6 576	7 067
Övriga långfristiga skulder	285	276	284
Summa långfristiga skulder	25 655	20 517	21 591
Kortfristiga skulder			
Lån	3 336	4 702	3 764
Derivatinstrument	38	40	41
Övriga kortfristiga skulder	3 285	2 746	2 724
Summa kortfristiga skulder	6 659	7 488	6 529
SUMMA SKULDER	32 314	28 005	28 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 658	51 851	53 526
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	109	64	54
Eventualförpliktelser	3	3	3

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR)	HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE				
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2010-01-01	2 135	2 135	9	20 198	24 476
Utdelning	–	–	–	-1 219	-1 219
Summa totalresultat, jan-juni 2010	–	–	-13	602	589
Eget kapital 2010-06-30	2 135	2 135	-4	19 581	23 846
Summa totalresultat, juli-dec 2010	–	–	38	1 522	1 560
Eget kapital 2010-12-31	2 135	2 135	34	21 103	25 406
Utdelning	–	–	–	-1 207	-1 207
Summa totalresultat, jan-juni 2011	–	–	-27	1 171	1 144
EGET KAPITAL 2011-06-30	2 135	2 135	7	21 067	25 344

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JAN-JUNI	2010 JAN-JUNI	2010 HELÅR
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	1 582	817	2 921
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-145	549	-106
Betald skatt	-335	-218	-295
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 102	1 148	2 520
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	74	233	72
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4	129	-148
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 180	1 510	2 444
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 081	-983	-1 495
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	71	2	53
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-5	-4	-6
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	-37	-73	-11
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 052	-1 058	-1 459
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	3 617	–	44
Utbetald utdelning	-1 207	-1 219	-1 219
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2 410	-1 219	-1 175
PERIODENS KASSAFLÖDE	2 538	-767	-190
Likvida medel vid periodens ingång	692	882	882
Likvida medel vid periodens slut	3 230	115	692

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2011-01-01 – 2011-06-30	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	384	405	265	449	904	263	2 670	–	–	2 670
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	0	58	-58	0
Summa intäkter	384	405	265	449	904	263	2 670	58	-58	2 670
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-213	-149	-78	-161	-265	-105	-971	-48	47	-972
Värdeförändringar fastigheter	-44	86	112	-123	230	-4	257	–	–	257
Centrala omkostnader	-3	-3	-2	-3	-5	-2	-18	-21	18	-21
Resultat från finansiella poster (netto)	-34	-42	-30	-39	-115	-23	-283	695	-764	-352
Periodens skatt	-24	-73	-70	-32	-197	-34	-430	21	-2	-411
Periodens resultat enligt resultaträkningen	66	224	197	91	552	95	1 225	705	-759	1 171
SUMMA TILLGÅNGAR	6 665	7 127	4 496	8 951	20 610	4 109	51 958	28 923	-23 223	57 658
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	46	46	49	413	433	98	1 085	1	–	1 086
SUMMA SKULDER	3 706	4 177	2 799	5 371	11 672	2 437	30 162	23 021	-20 869	32 314

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 – 2010-06-30	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	369	402	267	431	879	249	2 597	–	–	2 597
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	0	58	-58	0
Summa intäkter	369	402	267	431	879	249	2 597	58	-58	2 597
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-190	-162	-87	-153	-267	-110	-969	-47	37	-979
Värdeförändringar fastigheter	51	-187	-258	-142	30	4	-502	–	–	-502
Centrala omkostnader	-3	-3	-1	-3	-5	-2	-17	-18	17	-18
Resultat från finansiella poster (netto)	-33	-41	-28	-33	-104	-22	-261	887	-907	-281
Periodens skatt	-51	-3	28	-26	-140	-31	-223	8	–	-215
Periodens resultat enligt resultaträkningen	143	6	-79	74	393	88	625	888	-911	602
SUMMA TILLGÅNGAR	6 510	7 058	4 306	8 177	19 352	3 839	49 242	25 442	-22 833	51 851
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	43	58	67	418	348	52	986	1	–	987
SUMMA SKULDER	3 738	4 289	2 808	4 932	11 212	2 275	29 254	19 276	-20 525	28 005

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 – 2010-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KON- CERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	751	794	530	858	1 746	496	5 175	1	–	5 176
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	1	–	1	130	-131	0
Summa intäkter	751	794	530	858	1 747	496	5 176	131	-131	5 176
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-2 029	-101	88	-2 042
Värdeförändringar fastigheter	174	-238	-262	25	363	25	87	–	–	87
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-13	-4	-39	-37	39	-37
Resultat från finansiella poster (netto)	-70	-89	-59	-68	-224	-45	-555	1 201	-909	-263
Bokslutsdispositioner	-11	-30	-18	-48	-71	-16	-194	–	194	0
Årets skatt	-120	-37	-6	-111	-329	-67	-670	-77	-50	-797
Årets resultat enligt resultaträkningen	326	64	12	277	912	185	1 776	1 117	-769	2 124
SUMMA TILLGÅNGAR	6 684	7 071	4 389	8 707	19 949	3 957	50 757	25 347	-22 578	53 526
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	96	104	104	728	567	124	1 724	1	–	1 725
SUMMA SKULDER	3 717	4 212	2 782	5 211	11 218	2 280	29 420	18 914	-20 214	28 120

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011 APRIL - JUNI	2010 APRIL - JUNI	2011 JAN - JUNI	2010 JAN - JUNI	2010 HELÅR
Intäkter	29	29	58	58	131
Kostnader	-37	-27	-69	-65	-138
Summa rörelseresultat	-8	2	-11	-7	-7
Resultat före finansiella poster	-8	2	-11	-7	-7
Finansiellt netto	634	1 007	695	887	1 201
Resultat efter finansiella poster	626	1 009	684	880	1 194
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	626	1 009	684	880	1 194
Skatt	36	-19	21	8	-77
PERIODENS RESULTAT	662	990	705	888	1 117

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011 APRIL - JUNI	2010 APRIL - JUNI	2011 JAN - JUNI	2010 JAN - JUNI	2010 HELÅR
Periodens resultat	662	990	705	888	1 117
Övrigt totalresultat					
Resultat från kassaflödessäkringar	-26	8	-57	-21	27
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	5	-3	9	4	-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	7	2	21	4	7
Summa övrigt totalresultat för perioden	-14	7	-27	-13	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	648	997	678	875	1 142

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Anläggningstillgångar	4 010	3 929	3 709
Omsättningstillgångar	24 913	21 511	21 636
SUMMA TILLGÅNGAR	28 923	25 440	25 345
Eget kapital	5 536	5 798	6 065
Obeskattade reserver	366	366	366
Långfristiga skulder	18 014	13 586	14 151
Kortfristiga skulder	5 007	5 690	4 763
Summa skulder	23 021	19 276	18 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 923	25 440	25 345

MODERBOLAGET

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 58 Mkr (58). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 58 Mkr (58). Rörelseresultatet var -11 Mkr (-7) och det finansiella nettot 695 Mkr (887). Resultatet efter finansiella poster blev 684 Mkr (880).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 1 Mkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 536 Mkr mot vid årsskiftet 6 065 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Nya standards och tolkningar som trätt i kraft 2011 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 15 juli 2011



Anette Henriksson
Verkställande direktör

Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2011 utgått från utfallet januari – juni 2011 uppräknat till helår. Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2011-06-30.

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.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Bedömt mest sannolikt pris för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Även finansiella instrument redovisas till bedömt marknadsvärde.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

BRUTTOINVESTERINGAR

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

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

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.

DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsadministration.

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

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.

KPI

Konsumentprisindex (KPI) är det mest använda måttet för prisutveckling och används bland annat som inflationsmått och vid avtalsreglering. KPI avser att visa hur konsumentpriserna i genomsnitt utvecklas. Cirka 70 procent av Akademiska Hus hyreskontrakt är knutna till KPI-utvecklingen.

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 förvaltningsfastigheter, 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.

SJÄLVFINANSIERINGSGRAD

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet i relation till investeringar i anläggningstillgångar.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

TOTALAVKASTNING

Summan av förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förändringar i marknadsvärdet avseende fastigheter eller finansiella instrument.

KONTAKTPERSONER:

Anette Henriksson, vd
telefon: +46 31 63 24 24
e-post: anette.henriksson@akademiskahus.se

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: +46 31 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:

Delårsrapport juli-september 2011	28 oktober 2011
Bokslutrapport 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org nr 556459-9156

**AKADEMISKA HUS**