



AKADEMISKA HUS

Delårsrapport  
1 januari–30 september  
2004



AKADEMISKA HUS



## Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2004

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

- Hyresintäkterna ökade med 90 Mkr till 3 372 Mkr, jämfört med föregående år. Vakansgraden uppgår till 2,9 procent, en ökning från 1,8 procent vid årsskiftet.
- Resultatet efter finansiella poster för perioden blev 671 Mkr (684).
- Utsikterna för 2004 är oförändrade – ett resultat på något över 800 Mkr före skatt. Jämfört med 2003 – en förbättring med cirka 100 Mkr.

” I den allt tuffare konkurrens vi möter är vi nöjda med att vi kommer att prestera ett fortsatt gott resultat.

Fastighetsmarknaden präglas av ett stort investerarintresse men också av ett stort utbud av lokaler. För vår största kundgrupp, universitet och högskolor, är dessutom behoven av besparingar påtagliga. Vi arbetar aktivt för att utveckla vår affärsmässighet för att på så sätt kunna erbjuda våra kunder kreativa och kostnadseffektiva lokaler. Samtidigt får vi möjlighet att utveckla våra fastighetsområden med en bra blandning av olika verksamheter. ”

Joakim Ollén, koncernchef för Akademiska Hus



### Akademiska Hus – Sveriges ledande fastighetsbolag för kreativa studie- och forskningsmiljöer

Akademiska Hus är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige. Våra fastigheter finns på ett 20-tal orter och förvaltas genom regionala dotterbolag.

Marknadsandelen för Akademiska Hus på vår huvudmarknad, universitets- och högskolelokaler, uppgår till 68 procent.

### Fastighetsrörelsen

#### Hysesintäkter och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 3 336 Mkr, en ökning med 90 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Driftskostnaderna har jämfört med föregående år ökat med 32 Mkr framförallt beroende på höjda energipriser. Underhållskostnaderna ligger i nivå med föregående år, 613 Mkr (627). 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 1 993 Mkr (1 947). Avskrivningarna var -720 Mkr (-620). Föregående år innehöll återförda nedskrivningar med 59 Mkr samt nedskrivningar med -7 Mkr. Det finansiella nettot var -602 Mkr (-679). Förbättringen beror på kortare räntebindningstid samt lägre kostnadsräntesats.

Resultatet efter finansiella poster för perioden är 671 Mkr (684).

För helåret bedöms resultatet före skatt uppgå till något över 800 Mkr, en förbättring med cirka 100 Mkr jämfört med föregående år. Hysesintäkterna och finansnettot förbättras sammantaget med cirka 200 Mkr medan framförallt driftkostnader och avskrivningar bedöms öka.

### Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndets bokförda värde, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick vid bokslutstillfället till 25 412 Mkr jämfört med 24 412 Mkr vid senaste årsskiftet. Beräknat verkligt värde vid årsskiftet var 36 100 Mkr. Fullständig beräkning av verkligt värde görs i samband med helårsbokslut. Pågående nyanläggningar var per 30 september 2004 bokförda till 1 253 Mkr jämfört med 1 555 Mkr vid senaste årsskiftet.

Uthyrningsbar yta uppgick till 3 321 675 kvm mot 3 257 122 kvm vid senaste årsskifte. Ökningen är hänförlig till driftsättning av några större färdigställda projekt samt förvärv. Följande större projekt har färdigställts:

- Tegnérhuset för Lärarhögskolan i Stockholm, 9 600 kvm LOA.
- Musikhögskolan i Örebro, 9 237 kvm LOA.
- Sandgården i Borås, 6 580 kvm LOA.
- Hus 123:2 för Dramatiska Institutet i Stockholm, 6 300 kvm LOA.

Därtill har följande förvärv gjorts:

- Måltidsakademien i Grythyttan, 3 144 kvm LOA.
- Luleå Idrottshall, 2 389 kvm LOA.
- Norra Djurgården 2:2 i Stockholm, byggrätt 44 000 kvm BTA.
- Haga 4:43 i Solna, byggrätt 4 000 kvm BTA.
- Mimer 5 i Stockholm, 12 150 kvm LOA

Vakansgraden uppgår till 2,9 procent, en höjning från 1,8 procent vid årsskiftet. Vakansökningen beror på att Konstfack om 28 984 kvm i Stockholm avflyttats samt att 9 500 kvm tomställts i Uppsala p.g.a. ombyggnad för ny kund.

### Investeringar

Nettoinvesteringarna för perioden var 1 399 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 2004-09-30 (Mkr)
Kemikum etapp II, tillbyggnad	Uppsala	433	429
Försvarshögskolan, nybyggnad	Stockholm	368	144
Biomedicinskt Centrum, förnyelse	Uppsala	351	357
Kemicentrum, om- och tillbyggnad	Lund	348	32
Dramatiska Institutet, nybyggnad	Stockholm	341	304
Teknikens Hus, nybyggnad	Karlstad	320	5

Nyckeltal	Jan-september 2004	Jan-september 2003	2003
Direktavkastning, %	10,6*	10,8*	10,7
Driftnetto kr/kvm	803*	794*	791
Bokfört värde fastigheter, Mkr	25 412	24 246	24 412
Beräknat verkligt värde fastigheter, Mkr	36 100	36 550	36 100
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,0*	8,4*	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	6,0*	6,4*	5,9
Soliditet, %	27,4	26,8	27,4
Självfinansieringsgrad, %	86	89	85
Räntetäckningsgrad, %	211	198	177

\* Helårsomräknade

Koncernens soliditet skall långsiktigt uppgå till minst 25 procent.

### Finansiering

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 501 Mkr mot 16 794 Mkr vid årsskiftet. Utestående bruttoskuld påverkades av att koncernen erhållit säkerheter på 298 Mkr till för av ingångna derivattransaktioner. Finansnettot var -602 Mkr (-679).

Finansieringskostnaden för perioden uppgick till 4,50 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Under helåret 2003 var motsvarande kostnad 5,30 procent.

Koncernens finansieringsbehov har varit fortsatt begränsat. Under tredje kvartalet har endast de korta finansieringsprogrammen utnyttjats för att dra nytta av den låga räntenivån.

Räntebindningen förkortades till 1,85 år från 2,4 år vid årsskiftet och kapitalbindningen har minskat till 2,4 år från 3,2 år under samma period.

Räntebärande skuld, Mkr	2004-09-30	2003-12-31
Bankfinansiering	320	14
Företagscertifikat	1 596	398
ECP	1 317	461
Obligationer & MTN	2 548	2 540
EMTN	9 645	11 204
Övriga lån	1 777	1 782
<b>Summa lån</b>	<b>17 204</b>	<b>16 399</b>
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	298	395
<b>Summa räntebärande skuld</b>	<b>17 501</b>	<b>16 794</b>

Faciliteter och rating	Ram 2004-09-30	Utnyttjat nom. 2004-09-30	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	320 Mkr	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	1 600 Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	1 324 Mkr	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	2 187 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	9 645 Mkr	AA/A1+

Koncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar, uppgick vid rapportperiodens slut till 309 Mkr. Motsvarande belopp var vid årets ingång 467 Mkr.

### Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen är tillämpade. Den 1 januari 2004 trädde Redovisningsrådets rekommendation RR 29 Ersättningar till anställda i kraft. Detta har medfört att Akademiska Hus redovisningsprincip avseende förmånsbestämda pensionsplaner

ändrats. Övergången till RR 29 medför att koncernens avsättning för pensioner ökat med 23,5 Mkr. Denna effekt har, netto efter skatt, redovisats som en minskning av ingående fritt eget kapital motsvarande 16,9 Mkr. Jämförelsetal har inte omräknats.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## Moderbolaget

### Verksamhet

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncerngemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering i koncernen (se avsnittet om Finansiering).

### Omsättning och resultat

Bolagets omsättning har uppgått till 69 Mkr (17). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 68 Mkr. Rörelseresultatet


var 2,8 Mkr (3,3) och det finansiella nettot 332 Mkr (461) inklusive utdelningar från dotterbolag 185 Mkr (295).

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 334 Mkr (465).

### Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3,2 Mkr (0,0).

Göteborg den 28 oktober 2004



Joakim Ollén  
Verkställande direktör

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 juli-sep	2003 juli-sep	2004 (9 mån)	2003 (9 mån)	2003 (12 mån)
Hysesintäkter	1 115	1 088	3 336	3 248	4 364
Övriga förvaltningsintäkter	11	9	36	34	49
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	-152	-140	-550	-518	-730
Underhållskostnader	-187	-226	-613	-627	-835
Fastighetsadministration	-51	-44	-161	-149	-215
Övriga förvaltningskostnader	-15	-15	-53	-41	-59
<b>Driftsnetto</b>	<b>721</b>	<b>672</b>	<b>1 993</b>	<b>1 947</b>	<b>2 574</b>
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-247	-230	-720	-620	-983
<b>Bruttoresultat</b>	<b>474</b>	<b>442</b>	<b>1 273</b>	<b>1 327</b>	<b>1 591</b>
Centrala administrationskostnader	-4	-2	-18	-14	-22
Övriga rörelseintäkter	9	11	55	76	95
Övriga rörelsekostnader	-8	-9	-37	-26	-59
<b>Rörelseresultat</b>	<b>471</b>	<b>442</b>	<b>1 273</b>	<b>1 364</b>	<b>1 605</b>
Finansiellt netto	-191	-218	-602	-679	-895
<b>Resultat före skatt</b>	<b>280</b>	<b>224</b>	<b>671</b>	<b>684</b>	<b>710</b>
Skatt	-78	-63	-188	-192	-207
<b>Periodens resultat</b>	<b>202</b>	<b>161</b>	<b>483</b>	<b>493</b>	<b>503</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	6	5	6
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 412	24 246	24 412
Pågående nyanläggningar	1 253	1 564	1 555
Inventarier och installationer	45	52	52
Summa materiella anläggningstillgångar	26 710	25 863	26 020
Finansiella anläggningstillgångar	185	152	185
Omsättningstillgångar	1 278	1 963	1 228
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 180</b>	<b>27 983</b>	<b>27 439</b>
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	5 952	5 729	5 952
Fritt eget kapital	1 771	1 767	1 554
Summa eget kapital	7 722	7 496	7 506
Avsättningar	935	822	908
Skulder			
Räntebärande skulder	17 501	17 442	16 794
Ej räntebärande skulder	2 022	2 224	2 230
Summa skulder	19 523	19 666	19 024
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>28 180</b>	<b>27 983</b>	<b>27 439</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (9 mån)	2003 (9 mån)	2003 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179	1 043	1 542
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)	-394	98	49
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>784</b>	<b>1 141</b>	<b>1 591</b>
Nettoinvesteringar	-1 399	-1 360	-1 894
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 399</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 894</b>
Lämnad utdelning	-250	-245	-245
Finansiering	707	52	-595
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>457</b>	<b>-193</b>	<b>-840</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-158</b>	<b>-412</b>	<b>-1 143</b>

# Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2002-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>3 594</b>	<b>1 519</b>	<b>7 248</b>
Utdelning	—	—	-245	-245
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	—	—	0
Periodens resultat	—	—	493	493
<b>Eget kapital 2003-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>3 594</b>	<b>1 767</b>	<b>7 496</b>
Utdelning	—	—	—	0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	223	-223	0
Periodens resultat	—	—	10	10
<b>Eget kapital 2003-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>3 817</b>	<b>1 554</b>	<b>7 506</b>
Utdelning	—	—	-250	-250
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	—	—	0
Förändring av redovisningsprincip	—	—	-17	-17
Periodens resultat	—	—	483	483
<b>Eget kapital 2004-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>3 817</b>	<b>1 770</b>	<b>7 722</b>

# Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (9 mån)	2003 (9 mån)	2003 (12 mån)
<b>Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter</b>			
Lund	482	460	616
Göteborg	607	581	793
Linköping	330	321	431
Uppsala	551	558	738
Stockholm	1 121	1 096	1 472
Norr	336	342	458
Övrig verksamhet	69	62	87
Eliminering koncerninterna intäkter	-69	-62	-87
<b>Totala intäkter</b>	<b>3 427</b>	<b>3 358</b>	<b>4 508</b>
<b>Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader</b>			
Lund	164	166	226
Göteborg	228	203	255
Linköping	166	171	222
Uppsala	132	228	221
Stockholm	439	436	507
Norr	142	160	179
Övrig verksamhet	4	-2	-1
Eliminering koncerninterna kostnader	16	16	18
<b>Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader</b>	<b>1 291</b>	<b>1 378</b>	<b>1 627</b>
<i>Avstämning resultaträkningen</i>			
Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	1 291	1 378	1 627
Centrala omkostnader	-18	-14	-22
Resultat från finansiella poster (netto)	-602	-679	-895
Årets skatt	-188	-192	-207
Årets resultat enligt resultaträkningen	483	493	503

## Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2004-09-30	2003-12-31
Ingående bokfört värde	24 412	23 778
Försäljningar och utrangeringar	-11	-97
Investeringar	657	856
Överfört från pågående nyanläggningar	1 059	835
Avskrivningar	-704	-882
Nedskrivningar	—	-192
Återförda nedskrivningar	—	-114
Utgående bokfört värde	25 412	24 412



Moderbolag

**Akademiska Hus AB**

Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 24 00  
Telefax: 031-63 24 01  
[www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)  
[info@akademiskahus.se](mailto: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**