

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

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Bokslutsrapport 2006

- **Resultatet före skatt** för perioden uppgår till 4 229 Mkr (9 270) varav värdeökning i förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 874 Mkr (7 214).
- **Resultatet efter skatt** för perioden blev 3 038 Mkr (6 654). Resultatet efter finansiella poster men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 056 Mkr för 2005 till 2 355 Mkr 2006. Till resultatet bidrar lägre underhållskostnader och ett förbättrat finansnetto.
- **Förvaltningsfastigheternas bedömda** marknadsvärde är 48 454 Mkr (45 616). Ökningen är att hänföra till följande faktorer:
 - En fortsatt generell uppgång på den svenska fastighetsmarknaden under 2006.
 - Nettoinvesteringarna ökade från 469 Mkr 2005 till 1 804 Mkr 2006.
- **Hyresintäkterna** uppgick till 4 544 Mkr (4 481).
- **Den genomsnittliga löptiden** för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,4 år (6,5).
- **Förvaltningsfastigheternas** totalavkastning uppgick till 9,8 procent (24,7). Direktavkastningen uppgick till 6,0 procent (6,5).
- **Uthyrningsbar yta** uppgick till 3 230 000 kvm (3 281 000).
- **Under året** har Kvarteret Växthuset (före detta Pedagoggen) i Mölndal om sammanlagt 35 000 kvm, Musikhögskolefastigheten i Stockholm om 16 000 kvm och Kvarteret Seminariet i Uppsala uppgående till 11 000 kvm försålts. Försäljningarna har bidragit till resultatet med 56 Mkr.
- **Styrelsen kommer att** besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 7 mars 2007.
- **Utsikterna för 2007** är ett resultat i nivå med resultatet 2006 oaktat värdeförändringar i fastigheter och finansiella poster.

Resultat och nyckeltal

	2006	2005
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 596	4 533
Driftöverskott, Mkr	2 843	2 727
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 874	7 214
Resultat efter finansiella poster, Mkr	4 229	9 270
Driftöverskott per kvm	875	835
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	48 454	45 616
Totalavkastning fastigheter, %	9,8	24,7
varav direktavkastning, %	6,0	6,5
varav värdeförändring, %	3,8	18,2
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,9	34,2
Soliditet, %	47,2	44,8

Bokslutsrapport 2006

VD-kommentar

Akademiska Hus redovisar ett stabilt och mycket bra resultat för 2006. Detta beror främst på följande faktorer:

- Värdeökning i förvaltningsfastigheterna med 1 874 Mkr på grund av den fortsatt starka fastighetsmarknaden 2006. Värdeökningen är nästan helt en effekt av sänkta avkastningskrav.
- Hyresintäkterna är stabila och vakanserna är fortsatt mycket låga, motsvarande 2,6 procent av hyrorna.
- Kraftigt ökade marknadspriser på energi har fått ett begränsat genomslag på resultatet genom tidiga upphandlingar och fortsatt arbete med energibesparingar.
- Driftöverskottet har ökat till 2 843 Mkr (2 727) i första hand på grund av sänkta underhållskostnader.
- Finansnettot har förbättrats till -419 Mkr (-647) genom värdeökningen i derivatinstrument till följd av ränteuppgången.

En betydande del av resultatet – värdeförändringarna i förvaltningsfastigheter och derivatinstrument – är engångseffekter i form av realiserade, positiva värdeförändringar.

Den underliggande, löpande fastighetsrörelsen är dock mycket stabil och det är särskilt glädjande att driftöverskottet har en positiv utveckling.

Den relativt sett svaga hyresmarknaden gör att vi möter en fortsatt stark konkurrens från andra fastighetsbolag och att utrymme för hyreshöjningar saknas eller är mycket begränsat. En positiv effekt av detta är att det sätter fokus på kostnadseffektivitet i fastighetsförvaltningen för att uppnå en god lönsamhet. Vi har därför tagit nya initiativ för att ytterligare tillvarata volymfördelar i upphandlingar och möjligheter till samordningsvinster inom koncernen.

De tre större fastighetsförsäljningarna under året avser objekt som inte längre kommer att behövas för högre utbildning – Pedagogien för lärarutbildning i Mölndal, Seminariet för lärarutbildning i Uppsala och den nuvarande musikhögskolan i Stockholm. Avtal har träffats om att Akademiska Hus uppför helt nya lokaler för musikhögskolan i Stockholm och för lärarutbildning med mera i Uppsala. Det är stora nyinvesteringar – sammanlagt cirka 1 000 Mkr.

Under året har ett antal byggnadsprojekt igångsatts, bland annat läkemedelscentrum i Göteborg och en nybyggnad för teknik och naturvetenskap i Karlstad. Vidare har beslut fattats om en stor nybyggnad i Solna för Karolinska Institutet Science Park. Det är stimulerande att förnyelsearbetet fortsätter för att skapa attraktiva utbildnings- och forskningslokaler. Det är samtidigt en stor utmaning med dagens ansträngda byggmarknad.

Viktiga händelser 2006

För Teaterhögskolan och Naturvårdsverket pågår ombyggnad av delar av fastigheten Tre Vapen II på Gärdet i Stockholm. Koncernen har beslutat uppföra en stor nybyggnad i Uppsala för lärarutbildningarna, pedagogik och psykologi vid Uppsala Universitet. Projektet har kostnadsberäknats till 515 Mkr. Vidare har koncernen beslutat om investeringar i moderna forskningslaboratorier i Karolinska Institutet Science Park som beräknas omfatta 16 000 kvm. Investe-

ringen beräknas till drygt 500 Mkr och den största hyresgästen kommer att vara Biovitrum.

Försäljning har skett av delar av kvarteret Svea Artilleri i Stockholm till Veidekke/ Bouwfunds för uppförande av i huvudsak bostäder. I Uppsala har en försäljning av en fastighet i kvarteret Seminariet skett till NCC. Under 2006 har försäljning av kvarteret Växthuset (före detta Pedagogien) i Mölndal skett.

I oktober 2006 tillträdde Thomas Norell som verkställande direktör i Akademiska Hus. Han har tidigare varit vice verkställande direktör och efterträder Joakim Ollén.

Investeringar

Nettoinvesteringarna 2006 uppgick till 1 804 Mkr (469).

Ett antal större projekt har färdigställts 2006 bland annat vid Kemicentrum och Biomedicinskt centrum i Lund, A-huset del B i Linköping och en ny flygel på Ångströmlaboratoriet i Uppsala. I Stockholm kan nämnas SIDA:s nya lokaler på Tre Vapen, Danshögskolan och ECDC (Europeiska Smittskyddsinstitutet) i före detta Tomtebodaskolan.

I Umeå har om- och tillbyggnad skett av universitetbiblioteket och i Luleå har om- och tillbyggnad skett av F-huset som bland annat inrymmer institutionen för samhällsbyggnad.

Större pågående ny-, om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat nybyggnation i Karlstad för naturvetenskap och teknik. I Kåkenhuskvarteret i Norrköping pågår tillbyggnad av generella kontorslokaler och hörsal. I kvarteret Tre Vapen i Stockholm pågår ombyggnation för Teaterhögskolan och Naturvårdsverket. Projektering sker dessutom för Karolinska Institutet Science Park och Musikhögskolan i Stockholm och för Pedagogikum i Uppsala.

Resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 544 Mkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år (4 481). Intäktsnivån har påverkats positivt av de tillskott som ny-, om- och tillbyggnationen har givit tillsammans med helårseffekter av motsvarande slag avseende 2005. Hyresintäkterna har minskat som en följd av de försäljningar som skett i Mölndal (före detta Pedagogien), Uppsala (Seminariet) och Stockholm (Musikhögskolefastigheten).

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 230 000 kvm (3 281 000) uthyrningsbar area. Under 2006 har de tre tidigare nämnda fastigheterna i Mölndal, Uppsala och Stockholm, uppgående till 62 000 kvm sålts. Vakanserna uppgår till 3,5 procent (3,2), vilket motsvarar 111 955 kvm (103 635). Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag låga. I värde utgör vakanserna 125 Mkr (88) eller endast 2,6 procent (2,1) 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. För 2007 beräknas vakansen uttryckt i hyra fullt uthyrt jämte tillägg att minska till 2005 års nivå.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,4 år (6,5). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

Driftskostnader

För 2006 uppgick driftskostnaderna till 803 Mkr (762) varav energi och vatten uppgick till 541 Mkr (510). Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 247 kr/kvm (230). Av driftskostnaderna avser 167 kr/kvm (155) energi, bränsle och vatten. Driftskostnadernas utveckling beror främst på energikostnadsökningen i form av kraftiga prishöjningar samt ökade energiskatter. Byggnadernas allt större tekniska komplexitet har också betydelse. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna räknat i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen laboratorier. Laboratorielokalerna uppgår till drygt 1,1 miljoner kvm (36 procent) och är ur energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgår till 624 Mkr (717). Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 115 Mkr (154) hyresgästanpassningar.

Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 192 kr/kvm (220).

Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -419 Mkr (-647). Orsaken till förbättringen är värdeökningen i derivatinstrument till följd av ränteuppgången. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,48 procent (3,85).

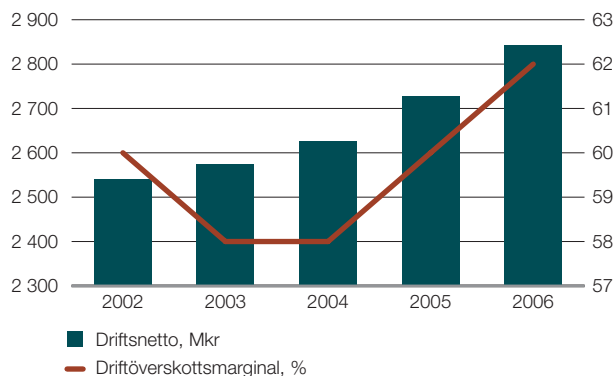
Lönsamhet

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 2 843 Mkr (2 737). Driftöverskottsgraden har ökat från 60 procent till 62 procent.

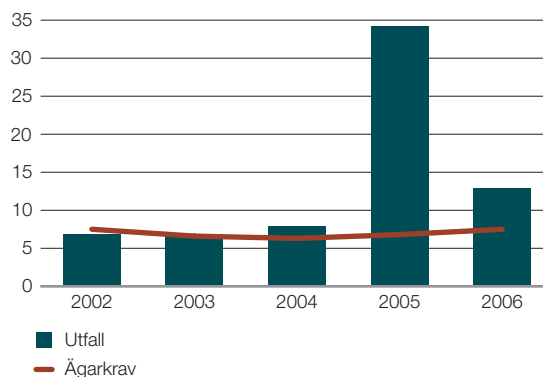
Till följd av det förbättrade bedömda marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna var direktavkastningen under 2006 något lägre och uppgick till 6,0 procent (6,5) av värdet.

Avkastning på eget kapital uppgick till 12,9 procent (34,2). Vilket överträffade ägarens krav för lönsamhet som uppgick till 7,5 procent.

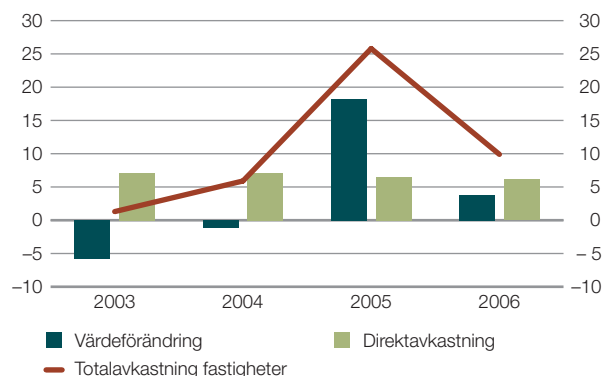
Driftöverskott, 2002–2006



Avkastning på eget kapital, %



Direktavkastning, %



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 genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningsmålet är 2,5 procent av eget kapital.
- Soliditeten bör vara lägst 35 procent.

Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2006-12-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 48 454 Mkr, en ökning med 2 838 Mkr sedan föregående årsskifte. Ökningen beror delvis på en positiv realiserad värdeförändring uppgående till 1 818 Mkr och delvis på årets investeringar som uppgår till 1 020 Mkr netto. Den positiva värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav. Den generella uppgången på fastighetsmarknaden har fortsatt även under 2006. Den kategori av fastigheter som dominerar Akademiska Hus bestånd, fastigheter med förhållandevis långa hyreskontrakt och med hyresgäster som har hög kreditvärdighet, har mött en ökad efterfrågan under året.

Förändring av fastighetsbeståndet under 2006	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2005	45 616
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 603
+ Förvärv	32
- Försäljningar	-615
+ Orealiserad marknadsvärdesförändring	1 818
varav värdeökning sänkta avkastningskrav	(1 683)
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 31 december 2006	48 454

Pågående nyanläggningar 2006-12-31 uppgår till 894 Mkr.

Den interna kassaflödesvärderingen enligt ovan redovisade förutsättningar, svarar för 45 651 Mkr (94 procent) av redovisat värde av förvaltningsfastigheterna. Utbyggnadsreserverna om 984 Mkr (2 procent) har beräknats med ortsprismetod. Återstående värde 1 819 Mkr (4 procent) hänför sig till objekt med särskild värderingsgrund. I fastigheter som åsätts värde enligt särskild värderingsgrund ingår främst utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

Bedömt marknadsvärde	Mkr	Andel, %
Intern kassaflödesvärdering	45 651	94%
Utbyggnadsreserver enligt ortsprismetod	984	2%
Övrig värdering med särskild värderingsgrund	1 819	4%
Bedömt marknadsvärde 31 december 2006	48 454	100%

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. 14 av de större objekten har externvärderats. Värdet för dessa uppgår till 4 805 Mkr eller cirka tio procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger på objektsnivå inom felmarginalen +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

	2006-12-31	2005-12-31	Förändring	Varav investering, netto	Orealiserad värdeförändring
Norr	4 190	3 967	223	126	98
Uppsala	6 170	6 007	163	152	151
Stockholm	19 670	18 972	698	663	410
Öst	4 729	4 392	337	73	264
Väst	7 252	6 717	535	130	497
Syd	6 443	5 561	882	491	398
Totalt	48 454	45 616	2 838	1 635	1 818

Finansiering

Räntebärande skuld

Nettolåneskulden uppgick vid bokslutstidpunkten till 16 781 Mkr jämfört med 17 143 Mkr 2005-12-31. Kapitalbindningen var vid inledningen av året 4,0 år jämfört med 3,7 år vid årsskiftet. Obligationsemissioner under de långa programmen genomfördes dels i januari med 250 MCHF dels i december med 800 Mkr.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förkortats till 1,9 år jämfört med 2,4 år vid föregående årsskifte. Förändringen har föräntlets av att räntorna förväntas stiga i något lugnare takt än vad som tidigare bedömts.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Företagscertifikat	1 606	–
ECP	510	435
Obligationer & MTN	4 716	4 886
EMTN	6 967	10 593
Övriga lån	3 108	1 582
Summa lån	16 907	17 496
Finansiella derivatinstrument	1 122	944
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	29	498
Avsättning pensioner	212	202
Summa övriga räntebärande skulder	1 363	1 643
Summa räntebärande skulder	18 270	19 140

Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar, uppgick till 2,48 procent (3,85) mätt som räntekostnad i relation till nettolåneskuldens medelkapital. Den lägre kostnaden förklaras av ett positivt resultat i ränteswapparna som en följd av ränteuppgången. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 4,24 procent (4,10).

Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS		Enligt tidigare principer	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,81	2,62	2,81	2,62
Räntenetto ränteswappar, %	0,93	1,05	0,94	1,05
Periodiseringar och avgifter, %	0,04	0,03	0,49	0,43
Värdeförändringar finansiella instrument, %	-1,30	0,15	–	–
Total finansieringskostnad	2,48	3,85	4,24	4,10



Femårsöversikt

	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkning i Mkr					
Förvaltningsintäkter	4 596	4 533	4 530	4 413	4 240
Driftskostnader	803	762	783	730	677
Underhållskostnader	624	717	806	835	775
Fastighetsadministration	253	254	245	216	195
Driftöverskott	2 843	2 727	2 625	2 573	2 539
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 874	7 214	-478	-	-
Centrala administrationskostnader	38	35	35	22	24
Rörelseresultat	4 649	9 917	2 119	1 604	1 604
Finansiellt netto	-419	-647	-794	-895	-917
Resultat före skatt	4 229	9 270	1 324	710	687
Årets resultat	3 038	6 654	950	503	495
Balansräkning i Mkr					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	48 454	45 616	38 230	36 118	36 475
Pågående nyanläggningar	894	1 121	806	1 555	1 251
Övriga tillgångar	3 147	3 414	1 365	1 471	2 708
Eget kapital	24 801	22 455	16 618	7 506	7 248
Räntebärande skulder	18 270	19 140	17 454	16 794	17 390
Övriga skulder och avsättningar	9 424	8 556	6 349	3 138	3 099
Kassaflöde i Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 784	1 675	1 200	1 591	1 575
Investeringar	-1 006	-328	-1 502	-1 894	-1 766
Kassaflöde före finansiering	778	1 347	-302	-303	-191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-624	-450	164	-840	-147
Årets kassaflöde	154	897	-139	-1 143	-338
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	6,0	6,5	7,1	7,1	7,0
Värdeförändring, %	3,8	18,2	-1,2	-5,8	-
Totalavkastning, %	9,8	24,7	5,9	1,3	-
Hysesintäkter per kvm	1 399	1 372	1 365	1 342	1 302
Driftskostnader per kvm	247	233	238	225	210
Underhållskostnader per kvm (inkl hyresgästanpassningar)	192	219	245	257	240
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	62	60	58	58	60
Driftöverskott per kvm	875	835	799	791	787
Vakansgrad, yta	3,5	3,2	2,8	1,8	1,8
Vakansgrad, hyra	2,6	2,1	1,8	1,2	1,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	15 000	13 903	11 534	11 089	11 243
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,9	34,2	7,9	6,9	6,9
Räntebärande nettolåneskuld	16 781	17 143	-	-	-
Soliditet, %	47,2	44,8	41,1	-	-
Räntekostnad i relation till räntebärande nettolåneskuld medelkapital, %	2,5	3,8	4,7	5,3	5,6
Hyresgäster och personal					
Nöjd kund-index (NKI)	69	67	67	67	63
Genomsnittligt antal anställda	434	446	440	430	427
Nöjd medarbetar-index (NMI)	66	66	66	67	63

Redovisningsprinciper

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

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Moderbolaget

Verksamhet

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning har uppgått till 132 Mkr (107). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 122 Mkr (97). Rörelseresultatet var 3 Mkr (-20) och det finansiella nettot 1 181 Mkr (416) inklusive utdelningar från regionbolag 710 Mkr (190). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 1 184 Mkr (396).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3 Mkr (4).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 683 Mkr (5 361).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Jan-dec 2006	Jan-dec 2005	Okt-dec 2006	Okt-dec 2005
Hysesintäkter	4 544	4 481	1 175	1 147
Övriga förvaltningsintäkter	52	52	14	13
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	4 596	4 533	1 189	1 160
Driftskostnader	-803	-762	-200	-209
Underhållskostnader	-624	-717	-248	-216
Fastighetsadministration	-253	-254	-68	-84
Övriga förvaltningskostnader	-73	-73	-27	-17
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 753	-1 806	-543	-526
Driftöverskott	2 843	2 727	646	634
Värdoförändringar fastigheter, positiva	3 316	8 669	3 131	8 613
Värdoförändringar fastigheter, negativa	-1 442	-1 455	-1 442	-1 455
Summa värdoförändringar fastigheter	1 874	7 214	1 689	7 158
Centrala administrationskostnader	-38	-35	-15	-15
Övriga rörelseintäkter	107	72	42	22
Övriga rörelsekostnader	-138	-61	-57	-7
Summa övriga rörelseposter	-31	11	-15	15
Resultat före finansiella poster	4 648	9 917	2 305	7 791
Finansiellt netto	-419	-647	-125	-127
Resultat före skatt	4 229	9 270	2 180	7 664
Skatt	-1 191	-2 616	-617	-2 168
Årets resultat	3 038	6 654	1 563	5 496

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	48 454	45 616
Pågående nyanläggningar	894	1 121
Inventarier och installationer	25	27
Summa materiella anläggningstillgångar	49 373	46 764
Finansiella anläggningstillgångar	1 032	1 074
Omsättningstillgångar		
Fordringar	711	1 088
Likvida medel	1 379	1 225
Summa omsättningstillgångar	2 090	2 313
Summa tillgångar	52 495	50 151
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	24 801	22 455
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande	14 182	14 599
Ej räntebärande	7 231	6 259
Summa långfristiga skulder	21 413	20 858
Kortfristiga skulder		
Räntebärande	4 088	4 540
Ej räntebärande	2 193	2 298
Summa kortfristiga skulder	6 281	6 838
Summa skulder	27 694	27 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 495	50 151
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter	320	52
Eventualförpliktelser	2	2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2006	2005
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	2 007	1 516
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-223	159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 784	1 675
Nettoinvesteringar ¹⁾	-1 006	-328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 006	-328
Lämnad utdelning	-660	-394
Finansiering	36	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-624	-450
Årets kassaflöde	154	897

¹⁾ Avser den del av nettoinvesteringar som påverkat kassaflödet.



Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till Moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
Eget kapital 2005-01-01	2 135	2 135	-16	11 892	16 146
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	49	-	49
Utdelning	-	-	-	-394	-394
Årets resultat	-	-	-	6 654	6 654
Eget kapital 2005-12-31	2 135	2 135	33	18 152	22 455
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-32	-	-32
Utdelning	-	-	-	-660	-660
Årets resultat	-	-	-	3 038	3 038
Eget kapital 2006-12-31	2 135	2 135	1	20 530	24 801

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter	Helår 2006	Helår 2005	Okt-dec 2006	Okt-dec 2005
Syd	693	654	187	164
Väst	719	749	187	131
Öst	448	451	112	111
Uppsala	730	717	196	183
Stockholm	1 637	1 563	424	407
Norr	477	473	126	132
Övrig verksamhet	133	107	47	-179
Eliminering av koncerninterna intäkter	-134	-108	-48	178
Totala intäkter	4 703	4 606	1 231	1 127

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader

Syd	704	1 053	448	792
Väst	946	1 466	428	1 074
Öst	567	712	253	495
Uppsala	598	728	96	438
Stockholm	1 493	4 920	883	4 149
Norr	376	1 109	205	922
Övrig verksamhet	38	-18	16	-23
Eliminering av koncerninterna poster	-36	-18	-9	-32
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	4 686	9 952	2 320	7 815

Avstämning resultaträkningen

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	4 686	9 952	2 320	7 815
Centrala omkostnader	-38	-35	-15	-25
Resultat från finansiella poster (netto)	-419	-647	-125	-120
Periodens skatt	-1 191	-2 616	-617	-2 168
Periodens resultat enligt resultaträkningen	3 038	6 654	1 563	5 502



Definitioner

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

Driftskostnader

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

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

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

Kvm BTA

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

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettoinvesteringar

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

Nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

Underhållskostnader

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

Uthyrnings- och vakansgrad

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

Ekonomisk rapportering (kalender)

Årsredovisning, mars 2007

Kvartal 1 2007, 19 april 2007

Bolagsstämma, 19 april 2007

Kvartal 2 2007, 15 augusti 2007

Kvartal 3 2007, 23 oktober 2007

Bokslutsrapport 2007, januari 2008

Akademiska Hus AB

Koncernkontor – Box 483 – Stampgatan 14 – 401 27 Göteborg
Tel: 031-63 24 00 – Fax: 031-63 24 01 – www.akademiskahus.se – info@akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS