

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

- Hyresintäkterna uppgick till 2 387 Mkr (2 285). Vakansgraden uppgick till 2,9 procent (3,5). I värde utgör vakanserna 1,4 procent (2,3).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 2 043 Mkr (1 217). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till värdeförändringar i fastigheter som uppgår till 839 Mkr (52).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgår till 839 Mkr. Förändringen är en följd av minskade vakanser, längre hyreskontrakt och förbättrade driftöverskott.
- Finansnettot uppgick till –322 Mkr (–241) och förklaras av Riksbankens höjningar av reporäntan samt högre kreditspreadar på grund av kreditron.
- Periodens resultat blev 1 489 Mkr (891).
- Investeringar i om- och nybyggnader har under första kvartalet uppgått till 534 Mkr samtidigt som försäljningar av fastigheter skett till ett värde av 166 Mkr. Merparten av fastighetsbeståndet i Härnösand har sålts under perioden.
- Direktavkastningen på helårsbasis uppgår till 6,3 procent (5,9).
- Till ny vd och koncernchef för Akademiska Hus AB har Mikael Lundström utsetts. Han är idag regiondirektör inom Akademiska Hus Syd AB. Tillträdet som vd och koncernchef sker den 1 januari 2009 då Thomas Norell går i pension.

Resultat och nyckeltal

	2008 jan–juni	2007 jan–juni	Rullande 12 månaders juli 2007–juni 2008	2007 Helår	2006 Helår
Förvaltningsintäkter, Mkr	2 414	2 312	4 795	4 693	4 596
Driftöverskott, Mkr	1 544	1 417	3 045	2 918	2 843
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	839	52	170	–617	1 874
Resultat före skatt, Mkr	2 043	1 217	2 499	1 673	4 229
Vakansgrad, hyra %	1,4	2,3	1,6	2,1	2,6
Vakansgrad, yta %	2,9	3,5	3,1	3,1	3,5
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	49 281	48 377	49 281	48 389	48 454
Direktavkastning, %	6,3	5,9	6,2	6,0	6,0
Driftöverskott kr/kvm	966	878	952	906	875
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	11,6	6,9	7,3	4,9	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	7,4	5,5	6,1	4,8	10,0
Soliditet, %	47,5	48,2	47,3	47,8	47,2
Räntetäckningsgrad, % *	368	410	370	399	434

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

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

Vd Thomas Norell kommenterar:

Akademiska Hus fortsätter uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde i fastighetsrörelsen. Driftöverskottet uppgick för perioden till 1 544 Mkr (1 417). Värdeförändringar i fastighetsbeståndet har uppgått till 839 Mkr (52) vilket medför ett förbättrat resultat jämfört med motsvarande period föregående år trots att de finansiella kostnaderna ökat på grund av ränteuppgången. Finansnettot uppgick till –322 Mkr (–241). Resultat före skatt uppgick till 2 043 Mkr (1 217).

Ett förbättrat driftöverskott och därmed kassaflöde påverkar fastighetsvärdet positivt. Biomedicinskt centrum i Uppsala har ökat i värde med 375 Mkr på grund av att ett nytt, längre hyresavtal har tecknats med kunden i anslutning till genomförandet av större ombyggnation.

Den omfattande byggprojektverksamheten fortsätter. Per 2008-06-30 pågår byggprojekt med en total investeringsram

uppgående till 3,9 miljarder kronor. De större kommande byggnadsinvesteringarna är koncentrerade till Stockholm/Solna och Uppsala där byggprojekt pågår med en investeringsram om totalt 2,3 miljarder kronor. De största pågående projekten är nybyggnad av Pedagogikum i Uppsala om 540 Mkr samt nybyggnad för Karolinska Institutet Science Park i Solna uppgående till cirka 400 Mkr.

Under perioden har överenskommelse träffats med Vasakronan om en försäljning av del av fastigheten Tre Vapen 2 i Stockholm. Tillträde sker under september 2008.

Per den 2 juli överläts fastigheten Sambiblioteket i Härnösand. I och med försäljningen lämnar Akademiska Hus Härnösand och region norr inom Akademiska Hus kan nu lägga fokus på kärnverksamheten i Umeå, Luleå och Sundsvall.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 387 Mkr (2 285). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda ombyggnader samt indexökning.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 203 000 kvm (3 222 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area. Under andra kvartalet har försäljning genomförts av större delen av beståndet i Härnösand. Resterande del, vilken utgörs av Sambiblioteket, har sålts under juli. Den uthyrningsbara arean minskar till följd av försäljningarna med cirka 38 000 m². Region väst ökar sin area med 12 700 m² till följd av färdigställandet av Hus 21 i Karlstad.

Vakanserna uppgår till 2,9 procent (3,5) av ytan, vilket motsvarar 92 500 kvm (113 100). I värde utgör vakanserna under perioden 1,4 procent (2,3) av hyra fullt uthyrt jämte tillägg vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största vakanserna återfinns framförallt på Ultunaområdet i Uppsala samt i Kista.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,6 år. Vid halvårsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,1 år (6,3 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Driftskostnader

Driftskostnaderna för perioden uppgick till 437 Mkr (414). Av driftskostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 298 Mkr (282). Arbetet med energibesparingsåtgärder fortsätter. Den milda vintern har medfört lägre energianvändning uttryckt i kWh. Trots detta ökar kostnaden. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är dock tämligen stabil. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna uttryckt i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm LOA (34 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 269 Mkr (312). Första halvåret föregående år innehöll betydande underhållsåtgärder i framförallt Uppsala och underhållskostnaderna har där minskat med 49 Mkr. Även region syd hade betydande underhållsåtgärder 2007. Av ombyggnadsprojekten är Kemicentrum i Lund det största där första halvåret inneburit underhållskostnader uppgående till 22 Mkr.

Finansnetto

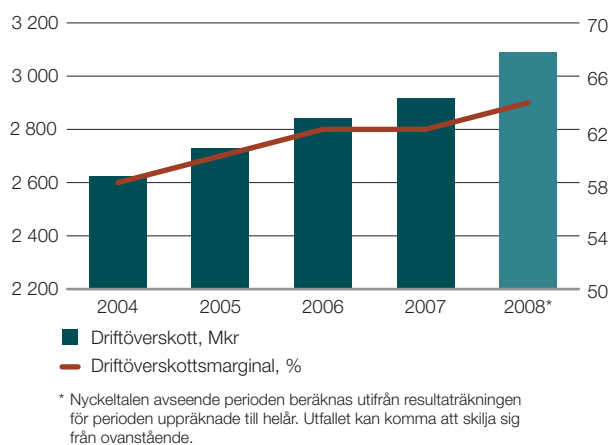
Finansnettot för perioden uppgick till -322 Mkr (-241). Det försämrade finansnettot förklaras främst av Riksbankens höjningar av reporäntan samt fortsatt höga kreditspreadar på grund av kreditorn.

Finansieringskostnadens sammansättning

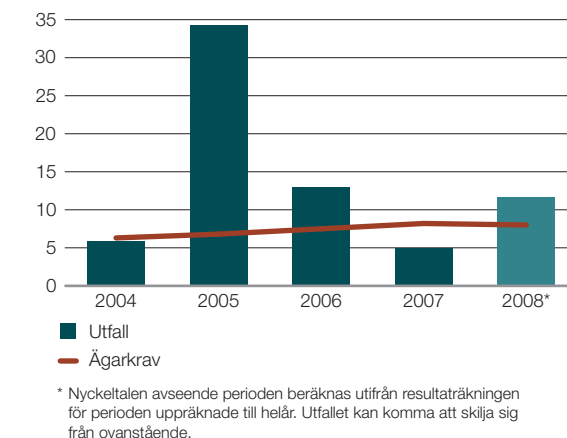
	IFRS			Enligt tidigare principer		
	2008-01-01– 2008-06-30	2007-01-01– 2007-06-30	2007-01-01– 2007-12-31	2008-01-01– 2008-06-30	2007-01-01– 2007-06-30	2007-01-01– 2007-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	4,50	3,56	3,80	4,50	3,56	3,80
Räntenetto ränteswappar, %	0,16	0,62	0,45	0,16	0,62	0,45
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,01	0,41	0,55	0,49
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,99	-1,21	-0,63	-	-	-
Total finansieringskostnad	3,69	2,99	3,63	5,07	4,73	4,74

Under samma period föregående år bidrog dessutom en något större positiv värdeförändring av finansiella derivatinstrument till ett lägre finansnetto.

Driftöverskott, 2004–2008



Avkastning på eget kapital, %



Totalavkastning, %



Kommentarer till balansräkningen

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per 2008-06-30 till 49,3 miljarder kronor, en ökning med 0,9 miljarder kronor sedan årsskiftet. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen görs som benchmark varje år externvärderingar avseende utvalda fastigheter. Externvärderingar görs dessutom för vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader.

Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen valt att låta direktavkastningskrav och kalkylränta ligga kvar på samma nivåer som vid årsskiftet. Under första halvan av 2008 finns ingen indikation på att någon ytterligare justering är nödvändig. Fastighetsmarknaden avstannade under andra halvan av 2007 då kreditorn medförde att riskpåslagen i kalkylräntorna ökade något. Akademiska Hus valde då att justera upp kalkylräntan med 0,5 procentenheter för alla värderingsobjekt med hyrestider sex år eller kortare.

Periodens realiserade värdeförändring i befintligt bestånd uppgår netto till 822 Mkr (39). Förbättringen beror på minskade vakanser, längre hyresavtal, ökade driftöverskott för räntereglerade hyresavtal samt ökade intäkter på grund av hyresgäst Anpassningar. Värdeförändringarna är främst hänförliga till Stockholm och Uppsala.

Det bedömda marknadsvärdet uppgår per kvadratmeter till 15 076 kr (14 713). Förutom realiserade värdeförändringar har driftsatta investeringar i förvaltningsfastigheter uppgått till 236 Mkr (198 samma period föregående år). Periodens försäljningar uppgick till 166 Mkr (388) och består av merparten av fastighetsbeståndet i Härnösand, två mindre fastigheter i Lund samt en i Göteborg. Fastighetsförsäljningarna i Härnösand uppgick till 127 Mkr.

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2007.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2008-01-01	2007-01-01-
	2008-06-30	2007-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	48 389	48 454
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	236	1 108
Direktinvesteringar inklusive förvärv	-	15
Försäljningar och utrangeringar	-166	-504
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	822	-684
Utgående bedömt marknadsvärde	49 281	48 389

Investeringar och försäljningar

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgår till 702 Mkr. Försäljningar har genomförts i Härnösand av fastigheterna Sjöbefälsskolan, Topasen med flera för en köpeskilling om 127 Mkr. Under perioden har dessutom fastigheten Dicksonsgatan i Göteborg samt två mindre fastigheter i Lund sålts med en total köpeskilling om 56 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter under perioden uppgick till 534 Mkr (341). Inga förvärv har skett under perioden.

Räntebärande skuld

Räntebärande skulder har ökat något sedan årsskiftet. Kapitalbindningen är 3,9 år jämfört med 3,6 år vid årsskiftet vilket bland annat förklaras av obligationsemissioner i Schweiz om 300 miljoner CHF. Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har minskat något till 1,5 år jämfört med 1,6 år vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2008-06-30	2007-12-31
Bankfinansiering	1 045	-
Företagscertifikat	299	1 611
ECP	481	385
Obligationer & MTN	4 793	4 918
EMTN	7 206	6 926
Övriga lån	3 351	3 074
Summa lån	17 175	16 914
Finansiella derivatinstrument	883	846
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	6	29
Avsättning pensioner	225	220
Summa övriga räntebärande skulder	1 114	1 095
Summa räntebärande skulder	18 289	18 009

Riskhantering

Akademiska Hus fastighetsportfölj har en viss strategisk risk, campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. 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 drygt 6 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 öknings av driftskostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till över 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool och regleras genom särskilda interna riktlinjer. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsäkring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet nu 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 2007.

Mål och lönsamhet

Från och med 2007 har ägarens ekonomiska mål fastställts 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.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 11,6 procent (6,9).

Genomsnittligt under första halvåret uppgick den femåriga statsobligationsräntan till 4,0 procent och ägarkravet utföll till 8,0 procent.

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 1 544 Mkr (1 417). Driftöverskottsgraden uppgår till 64 procent (61).

Direktavkastningen för perioden uppgår till 6,3 procent (5,9).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Under andra kvartalet har avtal träffats om tre försäljningar.

- Sambiblioteket i Härnösand, försäljningen har ägt rum i juli.
- Svettis i Uppsala, försäljningen har ägt rum i juli.
- Tre Vapen 2 i Stockholm. Tillträde sker i september.

Ingen av dessa försäljningar har påverkat resultatet under rapportperioden.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 (12 mån)
Hysesintäkter	1 185	1 138	2 387	2 285	4 635
Övriga förvaltningsintäkter	13	13	27	27	58
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 198	1 151	2 414	2 312	4 693
Driftskostnader	-203	-175	-437	-414	-786
Underhållskostnader	-120	-222	-269	-312	-658
Fastighetsadministration	-62	-67	-122	-122	-239
Övriga förvaltningskostnader	-21	-20	-42	-47	-92
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-406	-484	-870	-895	-1 775
Driftöverskott	792	667	1 544	1 417	2 918
Värdeförändringar fastigheter, positiva	1 225	671	1 319	721	1 224
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-314	-639	-480	-669	-1 841
Summa värdeförändringar fastigheter	911	32	839	52	-617
Centrala administrationskostnader	-11	-9	-24	-17	-30
Övriga rörelseintäkter	26	24	54	47	93
Övriga rörelsekostnader	-25	-19	-48	-41	-81
Summa övriga rörelseposter	1	5	6	6	12
Resultat före finansiella poster	1 693	695	2 365	1 458	2 283
Finansiellt netto	-131	-116	-322	-241	-610
Resultat före skatt	1 562	579	2 043	1 217	1 673
Skatt	-427	-148	-554	-326	-420
Periodens resultat	1 135	431	1 489	891	1 253

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	49 281	48 377	48 389
Pågående nyanläggningar	1 776	1 350	1 316
Inventarier och installationer	20	22	19
Summa materiella anläggningstillgångar	51 077	49 749	49 724
Finansiella anläggningstillgångar	867	845	909
Omsättningstillgångar			
Fordringar	912	640	677
Likvida medel	396	434	844
Summa omsättningstillgångar	1 308	1 074	1 521
Summa tillgångar	53 252	51 668	52 154
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25 294	24 313	24 700
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	12 793	12 887	13 109
Ej räntebärande	7 834	7 384	7 414
Summa långfristiga skulder	20 627	20 271	20 523
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	5 496	5 190	4 900
Ej räntebärande	1 835	1 894	2 031
Summa kortfristiga skulder	7 331	7 084	6 931
Summa skulder	27 958	27 355	27 454
Summa eget kapital och skulder	53 252	51 668	52 154
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	394	429	260
Eventualförpliktelser	2	2	2

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2007-01-01	2 135	2 135	2	20 529	24 801
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	21	–	21
Utdelning	–	–	–	–1 400	–1 400
Periodens resultat, jan-jun 2007	–	–	–	891	891
Eget kapital 2007-06-30	2 135	2 135	23	20 020	24 313
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	24	–	24
Periodens resultat, jul-dec 2007	–	–	–	362	362
Eget kapital 2007-12-31	2 135	2 135	47	20 382	24 700
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	72	–	72
Utdelning	–	–	–	–967	–967
Periodens resultat, jan-jun 2008	–	–	–	1 489	1 489
Eget kapital 2008-06-30	2 135	2 135	119	20 904	25 294

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 jan–jun	2007 jan–jun	2007 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	975	828	1 777
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	–268	–8	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707	820	1 814
Nettoinvesteringar ¹⁾	–444	–435	–685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–444	–435	–685
Lämnad utdelning	–967	–1 400	–1 400
Finansiering	256	70	–264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–711	–1 330	–1 664
Periodens kassaflöde	–448	–945	–535

¹⁾ Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av materiella anläggningstillgångar.

Moderbolaget

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 63 Mkr (66). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 60 Mkr (59). Rörelseresultatet var -4 Mkr (10) och det finansiella nettot 883 Mkr (2 029) inklusive utdelningar från

regionbolagen med 650 Mkr (1 760). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 879 Mkr (2 039).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 301 Mkr mot vid årsskiftet 6 382 Mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 (12 mån)
Intäkter	23	33	63	66	129
Kostnader	-30	-28	-67	-56	-113
Summa övriga rörelseposter	-7	5	-4	10	16
Resultat före finansiella poster	-7	5	-4	10	16
Finansiellt netto	805	1 907	883	2 029	2 204
Resultat efter finansiella poster	798	1 912	879	2 039	2 220
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-49
Resultat före skatt	798	1 912	879	2 039	2 171
Skatt	-41	-42	-64	-78	-117
Årets resultat	757	1 870	815	1 961	2 054

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
Anläggningstillgångar	1 938	1 896	1 973
Omsättningstillgångar	23 007	22 651	22 786
Summa tillgångar	24 495	24 547	24 759
Eget kapital	6 301	6 265	6 382
Obeskattade reserver	322	273	322
Långfristiga skulder	12 550	12 573	12 813
Kortfristiga skulder	5 772	5 436	5 242
Summa skulder	18 322	18 009	18 055
Summa eget kapital och skulder	24 945	24 547	24 759

Redovisningsprinciper

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovis-

ningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Segmentrapportering

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 apr-jun	2007 apr-jun	2008 jan-jun	2007 jan-jun	2007 (12 mån)
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter					
Syd	178	178	356	351	702
Väst	182	181	363	359	715
Öst	121	112	242	224	474
Uppsala	192	177	385	359	737
Stockholm	421	404	854	825	1 658
Norr	127	122	265	241	500
Övrig verksamhet	32	32	62	60	119
Eliminering av koncerninterna intäkter	-29	-31	-59	-60	-119
Totala intäkter	1 224	1 175	2 468	2 359	4 786
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader					
Syd	131	113	181	217	172
Väst	104	89	228	208	400
Öst	179	-1	250	79	43
Uppsala	654	60	750	151	406
Stockholm	543	394	835	689	1 111
Norr	96	45	133	123	173
Övrig verksamhet	-5	13	19	26	44
Eliminering av koncerninterna poster	2	-9	-7	-18	-36
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	1 704	704	2 389	1 475	2 313
<i>Avstämning resultaträkningen</i>					
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	1 704	704	2 389	1 475	2 313
Centrala omkostnader	-11	-9	-24	-17	-30
Resultat från finansiella poster (netto)	-131	-116	-322	-241	-610
Periodens skatt	-427	-148	-554	-326	-420
Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 135	431	1 489	891	1 253

Styrelsen och verkställande direktören försäkras härmed att halvårsrapporten 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 20 augusti 2008

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Ledamot

Sigbritt Franke
Ledamot

Marianne Förander
Ledamot

Per Granath
Ledamot

Maj-Charlotte Wallin
Ledamot

Göran Wendel
Ledamot

Ingemar Ziegler
Ledamot

Sveinn Jonsson
Arbetsgagarrepresentant

Thomas Jennlinger
Arbetsgagarrepresentant

Thomas Norell
VD

Vår granskningsrapport har avgivits den 20 augusti 2008

DELOITTE AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisorsrapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1995:1554)

Till styrelsen i Akademiska Hus AB (Publ)
Organisationsnummer 556459-9156

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 juni 2008 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor,

att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 20 augusti 2008

DELOITTE AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor



Planerade informations- tillfällen

Delårsrapport juli – september 2008

Bokslutsrapport 2008-04-10

Årsredovisning 2008

4 november 2008

januari 2009

mars 2009

Definitioner

Se Akademiska Hus årsredovisning 2007.

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2008 utgått från utfallet jan–juni 2008 uppräknat till helår.

Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2008-06-30.

Kontaktpersoner

Thomas Norell, vd

telefon: +46 8 685 75 55

e-post: thomas.norell@akademiskahus.se

Gunnar Oders

telefon: +46 31 632426

e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

Akademiska Hus AB

Koncernkontor – Box 483 – Stampgatan 14 – 401 27 Göteborg

Tel: +46 31 63 24 00 – Fax: +46 31 63 24 01 – www.akademiskahus.se – info@akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS