

Akademiska Hus

Delårsrapport januari–september 2005

05

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

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2005

- **Hysesintäkterna uppgick** till 3 349 Mkr (3 336). Vakansgraden uppgick till 3,1 procent, en ökning från 2,8 procent vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 7,3 procent.
- **Resultatet efter finansiella poster** för perioden blev 1 600 Mkr (1 049). Resultatet efter skatt för perioden blev 1 152 Mkr (755). Resultatförbättringen beror på lägre underhållskostnader och ett förbättrat finansnetto. Därtill kommer att föregående år belastades med 314 Mkr i orealiserad värdeminskning av förvaltningsfastigheterna.
- **Förvaltningsfastigheternas värde** bedöms vara oförändrat, 38 miljarder kronor, jämfört med årsskiftet. Arbete pågår med en ny kassaflödesbaserad värderingsmetod med tillhörande systemstöd. Implementeringen kommer att ske till kommande årsskifte.
- **Återstoden av året** kommer att präglas av en kärv lokalhyresmarknad. För Akademiska Hus innebär det behov av fortsatt effektivitetsarbete för att kunna erbjuda attraktiva miljöer med långsiktig lönsamhet.
Resultatet före skatt bedöms för helåret bli cirka 2 000 Mkr exklusive värdeförändringar.



AKADEMISKA HUS

Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 3 349 Mkr, en ökning med 13 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till -384 Mkr (-514). Tidigare års satsningar på underhållsåtgärder har medfört att standarden på Akademiska Hus fastighetsbestånd nu generellt sett är hög och att underhållsnivån därför sjunker i koncernen. Driftöverskott utföll till 2 094 Mkr (1 977).

Fastigheternas värde bedöms vara oförändrat jämfört med årsskiftet med hänsyn tagen till försäljningar. Investeringar har upptagits till nedlagda kostnader.

Det finansiella nettot var -528 Mkr (-602). Förbättringen beror på fallande räntor. Förändringar i marknadsvärdet för använda derivatinstrument ingår numera i den redovisade finansieringskostnaden. Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar, uppgick till 4,19 procent. Resultatet efter finansiella poster för perioden är 1 600 Mkr (1 049).

Fastighetsbestånd med mera

Värdet på förvaltningsfastigheterna, exklusive pågående nyanläggningar, uppgår till 37 766 Mkr (36 496). Pågående nyanläggningar uppgick per 30 september till 1 395 Mkr (1 253). Förvaltningsfastigheternas värde bedöms oförändrat jämfört med årsskiftet. Arbete pågår med en ny, kassaflödesbaserad värderingsmetod med tillhörande systemstöd. Implementeringen kommer att ske till kommande årsskifte.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till 6,5 år jämfört med 6,2 år vid årsskiftet.

Uthyringsbar yta uppgick till 3 275 679 kvm jämfört med 3 314 609 kvm vid senaste årsskifte. Under perioden har fyra fastigheter om 63 000 kvm inom Chalmers Tekniska Högskola sålts. Vakansgraden uppgår till 3,1 procent, en höjning från 2,8 procent sedan årsskiftet.

Investeringar

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till -60 Mkr (inklusive pågående nyanläggningar) (1 150). Orsaken till de negativa nettoinvesteringarna är "Chalmersförsäljningen". Per 2005-09-30 pågick ett antal byggprojekt av vilka de största är:

Projektbenämning

	Ort	Investeringsram (Mkr)	Nedlagt per 2005-09-30 (Mkr)
Tre Vapen II, SIDA	Stockholm	370	103
Försvarshögskolan	Stockholm	368	274
Kemicentrum	Lund	346	150
Tre Vapen II, Naturvårdsverket	Stockholm	327	4
Teknikens Hus	Karlstad	300	8

Nyckeltal (enligt IFRS)

	Jan - sep 2005	Jan - sep 2004	2004 (Helår)
Direktavkastning, %	7,3*	7,2*	7,1
Driftnetto per kvm	846*	803*	806
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	37 766	37 496	38 230
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,7*	5,5*	5,8
Avkastning på totalt eget kapital, %	6,1*	5,2*	5,3
Soliditet, %	39,4	40,8	40,9
Självfinansieringsgrad, %	-**	80	81
Räntetäckningsgrad, %	399	273	265

* Helårsbedömning.

** Självfinansieringsgraden blir negativ på grund av negativa nettoinvesteringar.

Nya 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 femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är 2,5 procent av eget kapital.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Finansiering

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 19 279 Mkr jämfört med 17 648 Mkr vid årsskiftet (18 549 per 2005-01-01). Realränteeponering har under perioden minskats genom återköp av realränteobligationer. Kapitalbindningen har förlängts till 3,5 år från 2,4 år vid årsskiftet genom emissioner under de långa programmen.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förlängts till 2,0 år jämfört med 1,6 år vid årsskiftet. Förändringen har föranletts av att räntorna förväntas stiga i takt med något starkare konjunktur och högre inflationsförväntningar.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2005-09-30	2005-01-01	2004-12-31
Bankfinansiering	–	–	–
Företagscertifikat	799	2 323	2 323
ECP	557	883	963
Obligationer & MTN	4 167	2 506	2 431
EMTN	10 675	9 663	9 645
Övriga lån	1 651	1 639	1 776
Summa lån	17 849	17 014	17 138
Finansiella derivatinstrument	807	1 024	–
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	423	316	315
Avsättning pensioner	200	195	195
Summa övriga räntebärande skulder	1 430	1 535	510
Summa räntebärande skulder	19 279	18 549	17 648

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning per 2005-09-30

År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2005	10 246	1 452
2006	390	3 882
2007	3 350	1 789
2008	–310	2 761
2009	2 800	2 250
2010	1 115	3 442
2011 och senare	761	2 776
Totalt	18 352	18 352

(nominella belopp).

Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar, uppgick till 4,19 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 4,12 procent.

Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS	Enligt tidigare principer	
	2005-09-30	2005-09-30	2004-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,65	2,65	3,05
Räntenetto ränteswappar, %	1,08	1,09	1,20
Periodiseringar och avgifter, %	0,03	0,38	0,25
Värdoförändringar finansiella instrument, %	0,43	–	–
Total finansieringskostnad	4,19	4,12	4,50

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld

	2005-09-30	2004-12-31
	Lån, %	2,29
Ränteswappar, %	1,09	1,13
Lån inklusive ränteswappar, %	3,38	3,95

Redovisningsprinciper

Akademiska Hus finansiella rapporter har historiskt varit upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Från och med den 1 januari 2005 upprättar Akademiska Hus sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Interim Financial Reporting. Sist i denna delårsrapport under rubriken "Implementering av IFRS 2005" beskrivs hur övergången från svenska redovisningsprinciper till IFRS påverkat Akademiska Hus finansiella ställning, resultat och kassaflöde.

Övergången till IFRS medför förändringar i vissa av Akademiska Hus redovisningsprinciper. De nya redovisningsprinciperna har beskrivits i delårsrapport januari-juni 2005. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen tillämpats. Implementeringen av IFRS 2005 redovisas på sidorna 8–13 sist i denna delårsrapport.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorerernas 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 285 Mkr (69). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 285 Mkr (68). Rörelseresultatet var -0,4 Mkr (2,8) och det finansiella nettot 337 Mkr (332) inklusive utdelningar från regionbolag 190 Mkr (185). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 336 Mkr (334).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3,8 Mkr (3,2).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 271 Mkr mot vid årsskiftet 5 801 Mkr. Effekten på ingående eget kapital per 2005-01-01 som följd av byte av redovisningsprinciper för finansiella instrument (IAS 39) uppgick till -472 Mkr efter skatt.

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma kommer att avhållas den 27 april 2006 i Göteborg.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2005 jul-sep	2004 jul-sep	2004 Helår
Hysesintäkter	3 334	3 336	1 106	1 115	4 482
Övriga förvaltningsintäkter	39	36	11	11	48
Summa rörelseintäkter	3 373	3 372	1 117	1 126	4 530
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	-553	-558	-143	-162	-783
Underhållskostnader	-500	-614	-178	-273	-806
Fastighetsadministration	-170	-169	-48	-58	-244
Övriga förvaltningskostnader	-56	-54	-19	-18	-72
Driftöverskott	2 094	1 977	729	714	2 625
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	56	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-314	-	-160	-478
Bruttoresultat	2 150	1 663	729	554	2 147
Centrala administrationskostnader	-19	-18	-9	-4	-35
Övriga rörelseintäkter	50	37	17	9	51
Övriga rörelsekostnader	-53	-31	-13	-8	-44
Rörelseresultat	2 128	1 651	724	551	2 119
Finansiellt netto	-528	-602	-109	-191	-795
Resultat före skatt	1 600	1 049	615	360	1 324
Skatt	-448	-294	-172	-101	-374
Periodens resultat	1 152	755	443	259	950

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2005-09-30	2004-09-30	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	24	6	33
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 766	37 496	38 230
Pågående nyanläggningar	1 395	1 253	806
Inventarier och installationer	30	45	41
Summa materiella anläggningstillgångar	39 191	38 794	39 077
Finansiella anläggningstillgångar	1 279	185	194
Omsättningstillgångar			
Fordringar	869	970	1 016
Likvida medel	1 594	309	329
Summa omsättningstillgångar	2 463	1 279	1 345
Summa tillgångar	42 957	40 264	40 649
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 944	16 422	16 618
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande	13 390	12 362	11 858
Ej räntebärande	4 284	4 126	4 283
Summa långfristiga skulder	17 674	16 488	16 141
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande	5 889	5 332	5 790
Ej räntebärande	2 450	2 022	2 100
Summa kortfristiga skulder	8 339	7 354	7 890
Summa skulder	26 013	23 842	24 031
Summa eget kapital och skulder	42 957	40 264	40 649
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	37	24	77
Eventualförpliktelser	2	1	2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2005	2004	2004
	jan-sep	jan-sep	Helår
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 518	1 179	1 690
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-234	-394	-490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 284	784	1 200
Nettoinvesteringar *	-59	-1 399	-1 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59	-1 399	-1 502
Lämnad utdelning	-394	-250	-250
Finansiering	434	707	414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40	457	164
Periodens kassaflöde	1 265	-158	-138

* Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Bundna reserver		Fria reserver		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Periodens resultat	
Eget kapital 2004-01-01	2 135	3 817	9 965	-	15 917
Utdelning	-	-	-250	-	-250
Periodens resultat, jan-sep 2004	-	-	-	755	755
Eget kapital 2004-09-30	2 135	3 817	9 715	755	16 422
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	236	-236	-	-
Periodens resultat, okt-dec 2004	-	-	-	195	195
Eget kapital 2004-12-31	2 135	4 053	9 479	950	16 618
Effekter vid övergång till IFRS (netto efter skatt)	-	-	-472	-	-472
Eget kapital 2005-01-01	2 135	4 053	9 007	950	16 146
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-	41	41
Utdelning	-	-	-394	-	-394
Periodens resultat, jan-sep 2005	-	-	-	1 152	1 152
Eget kapital 2005-09-30	2 135	4 053	8 613	2 143	16 944

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 jan-sep	2004 jan-sep	2005 jul-sep	2004 jul-sep	2004 Helår
Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter					
Syd	490	482	160	156	641
Väst	618	608	190	204	823
Öst	340	330	113	112	443
Uppsala	534	533	169	180	716
Stockholm	1 156	1 121	389	371	1 508
Norr	341	335	113	112	450
Övrig verksamhet	286	69	91	23	95
Eliminering av koncerninterna intäkter	-286	-69	-91	-23	-95
Totala intäkter	3 479	3 409	1 134	1 135	4 581
Rörelseresultat, exklusive centrala omkostnader					
Syd	262	238	75	75	308
Väst	393	314	119	112	416
Öst	217	99	84	14	88
Uppsala	291	65	99	37	66
Stockholm	776	686	268	228	921
Norr	187	246	70	86	330
Övrig verksamhet	6	4	6	-1	4
Eliminering koncerninterna kostnader	15	17	12	4	21
Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	2 147	1 669	733	555	2 154
<i>Avstämning resultaträkningen</i>					
Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	2 147	1 669	733	555	2 154
Centrala omkostnader	-19	-18	-9	-4	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-528	-602	-109	-191	-795
Periodens skatt	-448	-294	-172	-101	-374
Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 152	755	443	259	950

Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2005-09-30	2004-12-31
Ingående bokfört värde	38 230	24 412
Försäljningar och utrangeringar	-855	-25
Investeringar	223	1 185
Överfört från pågående nyanläggningar	168	1 430
Värdejustering, ingående effekt 1 januari 2004	-	11 706
Värdejustering, årets effekt	-	-478
Utgående bokfört värde	37 766	38 230

Implementering av IFRS 2005

Allmänt

Akademiska Hus tidpunkt för övergång till IFRS är den 1 januari 2004, eftersom IFRS kräver omräkning av jämförelseår. Den finansiella informationen för koncernen 2004 enligt svenska redovisningsprinciper har omräknats för att stämma överens med IFRS. Nedan presenteras en fullständig redogörelse och redovisning av övergången från Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper till IFRS.

De områden och IFRS rekommendationer som Akademiska Hus preliminärt bedömer kommer få störst effekt på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat vid övergången till IFRS är:

- *Finansiella instrument (IAS 39)*
 - Införande av verkligt värde som värderingsnorm för finansiella instrument
 - Samtliga finansiella instrument ska redovisas i balansräkningen
 - Klarläggandet att säkringsredovisning endast får tillämpas då strikta krav är uppfyllda
- *Förvaltningsfastigheter (IAS 40)*
 - Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde
 - Förändringar av verkligt värde redovisas över resultaträkningen
- *Goodwill (IFRS 3)*
 - Goodwill är inte längre föremål för planenliga avskrivningar
- *Uppdelning av räntebärande skulder i kort- och långfristig del (IAS 1)*

Tillämpning av övergångsregler (IFRS 1)

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "First-time Adoption of IFRS". Huvudregeln i IFRS 1 kräver att ett bolag tillämpar samtliga IFRS rekommendationer retroaktivt vid fastställandet av öppningsbalansen enligt IFRS. Vissa undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna. Akademiska Hus har valt att tillämpa följande:

- *Finansiella instrument (IAS 39)*

Akademiska Hus tillämpar IAS 39 från och med 1 januari, 2005 och nyttjar det undantag som medges i IFRS 1, för bolag som tillämpar IFRS för första gången, att inte omräkna jämförelsesiffror/-information avseende 2004. Följaktligen har redovisning och värdering av finansiella instrument, hantering av kassaflödes- och verkligt värdesäkringar och tillämpning av säkringsredovisning skett i enlighet med god svensk redovisningssed.
- *Goodwill (IFRS 3)*

Reglerna i IFRS 3 Business Combinations tillämpas framåtriktat på förvärv och samgåenden som genomförs från och med övergångsdatum den 1 januari 2004.
- *Förmånsbestämda pensionsplaner (IAS 19)*

Akademiska Hus införde RR 29 Ersättningar till anställda den 1 januari 2004. RR 29 överensstämmer i allt väsentligt med IAS 19, varför den pensionsskuld som beräknats och redovisats per den 1 januari 2004 överensstämmer med IFRS. Akademiska Hus har valt, i enlighet med reglerna i IFRS 1, att inte tillämpa IAS 19 retroaktivt. En retroaktiv tillämpning skulle innebära att den ackumulerade effekten från respektive pensionsplans början skulle fördelas på en del som påverkat beräkningarna och en ej redovisad del, den s.k. korridoren. Akademiska Hus redovisar istället samtliga dessa effekter direkt mot ingående eget kapital per den 1 januari 2004. Då detta redan är gjort, baserat på RR 29, uppkommer ingen effekt vid införandet av IAS 19 vid övergången till IFRS.

Förändring i redovisningsprinciper och effekter vid övergång till IFRS – preliminär bedömning

I nedanstående tabeller presenteras och kvantifieras (preliminärt) de av ledningen väsentliga effekterna vid övergången till IFRS. Uppgifterna nedan har upprättats enligt IFRS rekommendationer som förväntas gälla den 31 december 2005. IFRS är fortlöpande föremål för översyn och godkännande av EU, varför förändringar fortfarande kan komma att ske. Eftersom regelverket är nyligen infört kan dessutom förtydliganden från normgivaren och utveckling av praxis inom området innebära ytterligare klargöranden, vilket kan komma att påverka nedanstående information.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004

Belopp i Mkr	Referens	Enligt svensk redovisning 2004			Enligt svensk redovisning 2004			Enligt svensk redovisning 2004		
		jan–sep	jan–sep	IFRS 2004 jan–sep	jul–sep	jul–sep	IFRS 2004 jul–sep	jan–dec	jan–dec	IFRS 2004 jan–dec
Hysesintäkter		3 336	–	3 336	1 115	–	1 115	4 482	–	4 482
Övriga förvaltningsintäkter		36	–	36	11	–	11	48	–	48
Summa rörelseintäkter		3 372	–	3 372	1 126	0	1 126	4 530	0	4 530
Förvaltningskostnader										
Driftskostnader		–550	–8	–558	–152	–3	–155	–772	–11	–783
Underhållskostnader		–614	–	–614	–188	–	–188	–806	–	–806
Fastighetsadministration		–161	–8	–169	–51	–2	–53	–233	–11	–244
Övriga förvaltningskostnader		–54	–	–54	–16	–	–16	–72	–	–72
Driftnetto		1 993	–16	1 977	719	–5	714	2 647	–22	2 625
Omvärdering förvaltningsfastigheter	A	–	–314	–314	–	–160	–160	–	–478	–478
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	A, D	–720	720	–	–247	247	–	–1 013	1 013	–
Bruttoresultat		1 273	390	1 663	372	82	554	1 634	513	2 147
Centrala administrationskostnader		–18	–	–18	–4	–	–4	–35	–	–35
Övriga rörelseintäkter	A	55	–18	37	9	–	9	69	–18	51
Övriga rörelsekostnader	A	–37	6	–31	–8	–	–8	–52	8	–44
Rörelseresultat		1 273	378	1 651	469	82	551	1 616	503	2 119
Finansiellt netto		–602	–	–602	–191	–	–191	–795	–	–795
Resultat före skatt		671	378	1 049	278	82	360	821	503	1 324
Skatt	A, E	–188	–106	–294	–78	–23	–101	–233	–141	–374
Periodens resultat		483	272	755	200	59	259	588	362	950

Koncernens balansräkning i sammandrag

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004-01-01, 2004-09-30, 2004-12-31 samt 2005-01-01

Belopp i Mkr	Referens	Enligt	Effekt vid	IFRS	Enligt	Effekt vid	IFRS	Enligt	Effekt vid	IFRS	Enligt	Effekt vid	IFRS
		svensk redovisning 04-01-01	övergång till IFRS 04-01-01		svensk redovisning 04-09-30	övergång till IFRS 04-09-30		svensk redovisning 04-12-31	övergång till IFRS 04-12-31		svensk redovisning 05-01-01	övergång till IFRS 05-01-01	
TILLGÅNGAR													
Immateriella anläggningstillgångar	D	6	–	6	6	–	6	33	–	33	–	–	33
Materiella anläggningstillgångar													
Förvaltningsfastigheter	A	24 412	11 706	36 118	25 412	12 084	37 496	26 021	12 209	38 230	–	–	38 230
Pågående nyanläggningar		1 556	–	1 556	1 253	–	1 253	806	–	806	–	–	806
Inventarier och installationer		52	–	52	45	–	45	41	–	41	–	–	41
Summa materiella anläggningstillgångar		26 020	11 706	37 726	26 710	12 084	38 794	26 868	12 209	39 077	–	–	39 077
Finansiella anläggningstillgångar	B, E	185	–	185	185	–	185	194	–	194	726	–	920
Omsättningstillgångar													
Kortfristiga fordringar	B, C	761	–	761	970	–	970	1 016	–	1 016	33	–	1 049
Likvida medel		467	–	467	309	–	309	329	–	329	–	–	329
Summa omsättningstillgångar		1 228	–	1 228	1 279	–	1 279	1 345	–	1 345	33	–	1 378
Summa tillgångar		27 439	11 706	39 145	28 180	12 084	40 264	28 440	12 209	40 649	759	–	41 408
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER													
Eget kapital													
Bundet eget kapital		5 952	–	5 952	5 952	–	5 952	6 188	–	6 188	–	–	6 188
Fritt eget kapital	A, B, D, E	1 554	8 428	9 982	1 770	8 700	10 470	1 639	8 791	10 430	–472	–	9 958
Summa eget kapital		7 506	8 428	15 934	7 722	8 700	16 422	7 827	8 791	16 618	–472	–	16 146
Avsättningar	C	908	–908	–	935	–935	–	1 059	–1 059	–	–	–	–
Skulder													
<i>Långfristiga skulder</i>													
Räntebärande	B, C	16 794	163	16 957	17 501	–5 139	12 362	17 454	–5 596	11 858	930	–	12 788
Ej räntebärande	C, E	–	4 023	4 023	–	4 126	4 126	–	4 283	4 283	–	–	4 283
Summa långfristiga skulder		16 794	4 186	20 980	17 501	–1 013	16 488	17 454	–1 313	16 141	930	–	17 071
<i>Kortfristiga skulder</i>													
Kortfristiga skulder, räntebärande	B, C	–	–	0	–	5 332	5 332	–	5 790	5 790	–29	–	5 761
Kortfristiga skulder, ej räntebärande	B, C	2 231	–	2 231	2 022	–	2 022	2 100	–	2 100	330	–	2 430
Summa kortfristiga skulder		2 231	0	2 231	2 022	5 332	7 354	2 100	5 790	7 890	301	–	8 191
Summa skulder		19 025	4 186	23 211	19 523	4 319	23 842	19 554	4 477	24 031	1 231	–	25 262
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		27 439	11 706	39 145	28 180	12 084	40 264	28 440	12 209	40 649	759	–	41 408

Förändring i koncernens eget kapital

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS

Belopp i Mkr	Referens	Bundna reserver		Fria reserver		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Periodens resultat	
Eget kapital 2004-01-01 enligt nuvarande redovisning		2 135	3 817	1 554	–	7 506
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, justering ingående balans	A	–	–	11 706	–	11 706
Uppskjuten skatt	E	–	–	–3 278	–	–3 278
Eget kapital 2004-01-01 enligt IFRS		2 135	3 817	9 982	–	15 934
Eget kapital 2004-09-30 enligt nuvarande redovisning		2 135	3 817	1 287	483	7 722
<i>Effekter vid övergång till IFRS</i>						
Justering av ingående effekt 1 januari 2004, se ovan	A	–	–	8 428	–	8 428
Återföring avskrivningar förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	704	704
Återföring realisationsresultat förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	–12	–12
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, periodens resultat	A	–	–	–	–314	–314
Återföring goodwillavskrivningar	D	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	E	–	–	–	–106	–106
Eget kapital 2004-09-30 enligt IFRS		2 135	3 817	9 715	755	16 422
Eget kapital 2004-12-31 enligt nuvarande redovisning		2 135	4 053	1 051	588	7 827
<i>Effekter vid övergång till IFRS</i>						
Justering av ingående effekt 1 januari 2004, se ovan	A	–	–	8 428	–	8 428
Återföring avskrivningar förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	991	991
Återföring realisationsresultat förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	–10	–10
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, periodens resultat	A	–	–	–	–478	–478
Återföring goodwillavskrivningar	D	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	E	–	–	–	–141	–141
Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS		2 135	4 053	9 479	950	16 618
Engångseffekter vid övergång till IFRS (IAS39)	B					
Balanserade förluster stängda derivattransaktioner		–	–	–351	–	–351
Balanserade vinster stängda derivattransaktioner		–	–	129	–	129
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>						
Verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	–	135	–	135
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>						
Verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	–	–560	–	–560
<i>Övriga finansiella skulder</i>						
Upplupet anskaffningsvärde finansiella låneskulder		–	–	–3	–	–3
<i>Säkring av verkligt värde</i>						
Underliggande lån (valuta och ränta)		–	–	–90	–	–90
Säkringsinstrument (valuta och ränta)		–	–	106	–	106
Effekter vid övergång till IFRS att balansera/periodisera	B					
<i>Kassaflödessäkring</i>						
Säkringsinstrument (valuta och ränta)		–	–	–1	–	–1
Säkringsinstrument (elpris)		–	–	–21	–	–21
Uppskjuten skatt på IFRS förändringar	E	–	–	183	–	183
Eget kapital 2005-01-01 enligt IFRS		2 135	4 053	9 007	950	16 146

Nyckeltal

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS

	Enligt svensk redovisning 2004-09-30	IFRS 2004-09-30	Enligt svensk redovisning 2004-12-31	IFRS 2004-12-31	IFRS 2005-01-01
Direktavkastning, %	10,6*	7,2*	10,5	7,1	7,1
Direktavkastning på verkligt värde, %	–	7,2*	7,1	7,1	7,1
Driftnetto per kvm	803*	803*	806	806	806
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	25 412	37 496	26 021	38 230	38 230
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	37 496	37 496	38 230	38 230	38 230
Avkastning på eget kapital efter schabloniskatt, %	8,0*	5,5*	7,7	5,8	5,9
Avkastning på totalt eget kapital, %	6,0*	5,2*	5,8	5,3	5,3
Soliditet, %	27,4	40,8	27,5	40,9	39,0
Självfinansieringsgrad, %	86	80	90	81	81
Räntetäckningsgrad, %	211	273	202	265	265

* Helårsbedömning.

Kommentarer (referenser till ovanstående tabeller)

A) Förvaltningsfastigheter (IAS 40)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. I resultaträkningen har således historiskt planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar påverkat resultatet.

Enligt IAS 40 kan ett företag välja mellan att tillämpa anskaffningsvärdemetoden (vilken i allt väsentligt överensstämmer med Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper) och värdering till verkligt värde. Styrelsen i Akademiska Hus har fattat ett beslut om att koncernens förvaltningsfastigheter löpande ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekten på ingående eget kapital 2004-01-01 och förvaltningsfastigheterna som följd av den ändrade värderingsprincipen uppgick till 11 706 Mkr före skatt.

Detta innebär att förändringar av koncernens fastighetsbestånds bedömda verkliga värde redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. Detta innebär också att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar reverserats i 2004 års resultaträkning enligt IFRS, vilket påverkade resultatet positivt med 991 Mkr (jan-sep 704, jul-sep 242). Vidare medför de ändrade principerna för värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde att realisationsresultat med beaktande utifrån tidigare bokförda värden reverserats och istället ersatts med vad sålda fastigheter inbringat i förhållande till den senast gjorda värderingen av respektive fastighet. Detta påverkade 2004 års realisationsresultat netto, positivt med 10 Mkr (jan-sep positivt med 12, jul-sep med 0) samt motsvarande påverkan på rörelseresultatet, vilket således reverseras i 2004 års resultaträkning enligt IFRS.

Tidigare definition och klassificering av förvaltningsfastigheter i förhållande till rörelse-/lagerfastigheter har inte ändrats eller påverkats efter det att Akademiska Hus infört verkligt värde som värderingsnorm för förvaltningsfastigheter.

B) Finansiella instrument (IAS 39)

De generella principerna för värdering av finansiella instrument enligt IAS 39 är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Den löpande redovisningen av de finansiella instrumentens värdeförändringar bestäms av den initiala klassificeringen av respektive finansiellt instrument. Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Vid övergången till IFRS redovisas samtliga finansiella instrument, inklusive derivatinstrumentet, i balansräkningen. Akademiska Hus samtliga finansiella tillgångar klassificeras då som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" (Assets at fair value through profit and loss) och värderas till verkligt värde, det vill säga värdeförändringarna redovisas löpande över resultatet. De finansiella skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med de löpande värdeförändringarna redovisade över resultatet. Effekterna som omvärderingen från anskaffningsvärde till verkligt värde respektive upplupet anskaffningsvärde ger, påverkar öppningsbalansen.

Akademiska Hus balanserade enligt tidigare principer resultat av stängda derivatinstrument samt återköp av emitterade obligationer och periodiserade dessa över det underliggande lånets/instrumentets löptid. Netto-redovisning är ej tillämplig enligt IAS 32 om inte legal rätt finns att netto-redovisa, vilket medför att stängda derivatinstrument ska balanseras till bruttobelopp fram till förfall medan realiserade derivatinstrument resultatredovisas. Återköpta emitterade obligationer bokas bort från balansräkningen och effekterna resultatförs. Vid övergången till IFRS redovisas en engångseffekt i öppningsbalansen.

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisas valuta- och räntederivat som ingått i säkringssyfte netto med underliggande lånefinansiering. Enligt IAS 39 ska

samtliga derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för marknadsvärdesäkkring samt derivatinstrument som ej kvalificerar för säkringsredovisning redovisas löpande mot resultaträkningen. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för kassaflödessäkkring redovisas löpande mot eget kapital tills den underliggande transaktionen avspeglas i resultaträkningen, varvid eventuell ackumulerad vinst eller förlust resultatförs. Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringen förväntas vara effektiv såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringens ineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändring i den exponering (ränte- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk, ska löpande resultatredovisas.

Under 2004 övertog Akademiska Hus handeln med elkraft och därtill handeln med elderivat i prissäkringssyfte. Elderivat som ingåtts i syfte att prissäkra framtida förbrukning säkringsredovisas vilket innebär att realiserade resultat av ingångna elderivat balanseras fram till underliggande transaktion påverkar resultatet i enlighet med kassaflödessäkkring. De elderivat som innehas/handlas inom avvikelsemandatet värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade mot resultatet.

C) Uppdelning av räntebärande skulder i en kort och en långfristig del (IAS 1)

Akademiska Hus har tidigare indelat koncernens skulder i räntebärande och icke räntebärande. Enligt IAS 1 ska uppdelning av räntebärande skulder även ske i en kort- och i en långfristig del. Vid övergången till IFRS kommer indelning av koncernens

skulder att ske i kort- och långfristiga räntebärande skulder. Vidare har kortfristiga skattefordringar, vilka tidigare ingick bland övriga fordringar, redovisats på egen rad i balansräkningen. Dessa ändringar har inte fått någon effekt på koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

D) Goodwill

Goodwill ska enligt IFRS inte skrivas av utan istället årligen prövas för eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov ska dock ske oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning skett under året. Avskrivningar om 617 tkr som redovisats under 2004 har återförts. Vid prövning av köpeskillningens fördelning på identifierade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser enligt IFRS 3 för de förvärv som genomförts under 2004 har inga väsentliga skillnader noterats i förhållande till den förvärvskalkyl som upprättades enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper. Den överskjutande delen mellan erlagt pris och de förvärvade nettotillgångarna har allokaterats till fastigheter och goodwill.

E) Uppskjuten skatt på IFRS förändringar

Merparten av ovanstående IFRS förändringar innebär att skillnader mellan dels det redovisade värdet och dels det skattemässiga värdet uppkommer. För de förändringar som medför skillnader har uppskjuten skatt redovisats. Med beaktande av att Akademiska Hus är en svensk koncern har en räntesats om 28 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Beskrivning av väsentliga effekter på kassaflödet 2004

Inga väsentliga skillnader föreligger mellan kassaflödesanalysen svenska redovisningsprinciper och kassaflödesanalysen enligt IFRS.



AKADEMISKA HUS