

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

- Hyresintäkterna uppgick till 1 234 Mkr (1 202). Vakansgraden uppgick till 4,0 procent (3,0). I värde utgör vakanserna 1,8 procent (1,5).
- Driftöverskottet har förbättrats och uppgår till 831 Mkr (757). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsgraden uppgår till 64 procent (63).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 671 Mkr (481). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till finansnettot.
- Negativa värdeförändringar i fastigheter uppgår netto -129 Mkr (-72). Under årets första kvartal har direktavkastningskravet avseende installationstäta fastigheter ökat med 0,25 procentenheter vilket påverkat värderingen med -233 Mkr. Kalkylräntan har inte förändrats för perioden. Driftsättning av större nyanläggningar har påverkat värderingen positivt med 137 Mkr.
- Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 7,2 procent (6,7) och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,3).
- Finansnettot för perioden uppgick till -22 Mkr (-191). Förbättringen förklaras främst av en positiv värdeförändring av finansiella derivatinstrument men även av Riksbankens kraftiga räntesänkningar under det senaste halvåret.
- Finansieringsbehovet under perioden har täckts via de korta finansieringsprogrammen.
- Periodens resultat blev 492 Mkr (354).
- Investeringar i om- och nybyggnader har under kvartalet uppgått till 356 Mkr. Inga försäljningar av fastigheter har skett.
- Direktavkastningen på helårsbasis uppgår till 7,1 procent (6,1).

Resultat och nyckeltal

	2009 jan–mars	2008 jan–mars	Rullande 12 månaders april 2008–mars 2009	2008 helår	2007 helår
Hyresintäkter, Mkr	1 234	1 202	4 825	4 793	4 635
Driftöverskott, Mkr	831	757	3 127	3 053	2 930
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-129	-72	-2 249	-2 192	-617
Resultat före skatt, Mkr	671	481	422	232	1 673
Vakansgrad, hyra %	1,8	1,5	1,6	1,5	2,1
Vakansgrad, yta %	4,0	3,0	3,3	3,7	3,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	46 262	48 381	46 262	46 351	48 389
Direktavkastning, %	7,1 ^{*)}	6,1 ^{*)}	6,6	6,4	6,0
Driftöverskott, kr/kvm	1 040 ^{*)}	950 ^{*)}	980	955	909
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,0 ^{*)}	5,5 ^{*)}	1,2	0,7	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	7,0 ^{*)}	5,1 ^{*)}	1,6	2,1	4,8
Soliditet, %	47,5	48,1	47,5	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, % ^{**)}	657	406	415	369	399

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

^{**)} Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

Vd Mikael Lundström kommenterar:

”Inom Akademiska Hus fortsätter fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder.

Den under hösten 2008 uppblossade finanskrisen bidrar fortfarande till en utbredd osäkerhet. Bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer har inneburit att transaktionerna på fastighetsmarknaden avstannat. Den finansiella oron har haft en direkt påverkan på fastighetsmarknaden i form av ökat riskpåslag i fastighetsvärderingarna. Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen valt att höja direktav-

kastningskravet med 0,25 procentenheter för samtliga installationstäta byggnader vilka utgör 31 procent av fastighetsbeståndet. Höjningen har påverkat värderingen med -233 Mkr.

Den omfattande byggprojektverksamheten fortsätter. Efterfrågan på utbildning och forskning är kontracyklisk mot konjunkturen och vi noterar en fortsatt hög efterfrågan från våra kunder på utveckling av nya och befintliga lokaler. Större hittills planerade byggprojekt har framför allt varit koncentrerade till Stockholm/Solna och Uppsala men vi märker nu ett ökat intresse från samtliga delar av landet.”

Intäkter, kostnader och resultat**Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 1 234 Mkr (1 202). Ökningen är hänförlig till projekt som blivit färdigställda och uthyrningsbara samt indexökning. Försäljningarna under slutet av 2008 av del av Tre Vapen i Stockholm samt hela beståndet i Härnösand har minskat hyresintäkterna jämfört med förra året.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 194 000 kvm (3 200 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area.

Vakanserna uppgår till 4,0 procent (3,0) av ytan, vilket motsvarar 126 800 kvm (96 200). I värde utgör vakanserna under perioden 1,8 procent (1,5). En stor del av vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Den största enskilda förändringen är Pedagogen i Mölndal uppgående till 35 978 kvm.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,3 år. Vid kvartalets utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,7 år (5,9 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 265 Mkr (234). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 195 Mkr (167). Arbetet med energibesparingsåtgärder fortsätter inom företaget. Energianvändningen uttryckt i kWh har ökat under första kvartalet jämfört med första kvartalet 2008 på grund av en kallare vinter. Årets inledande kvartal har motsvarat 97 procent av ett normalår medan motsvarande siffra för 2008 var 83 procent. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna uttryckt i kr/kvm dock 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

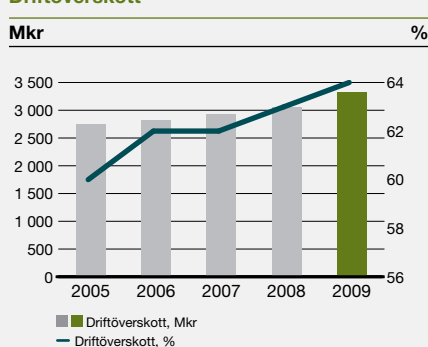
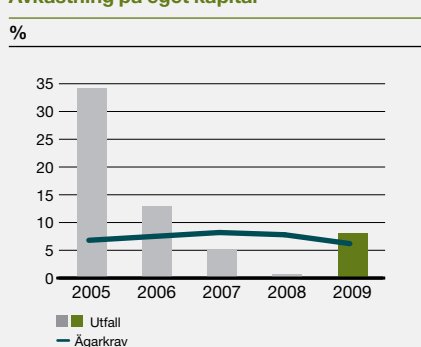
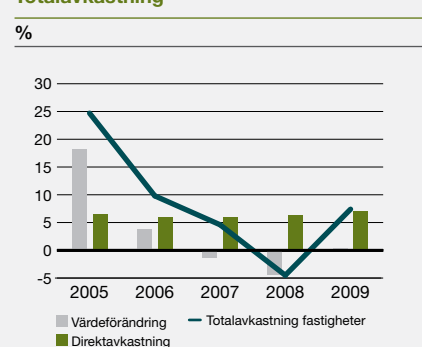
Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 85 Mkr (149). Underhållsåtgärderna för 2009 är till stor inplanerade till den senare delen av året.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -22 Mkr (-191). Förbättringen förklaras främst av en positiv värdeförändring av finansiella derivatinstrument men även av Riksbankens kraftiga räntesänkningar under det senaste halvåret.

Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS			Enligt tidigare principer		
	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008 helår	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008 helår
Finansieringskostnad för lån, %	3,13	4,39	4,69	3,13	4,39	4,69
Räntenetto ränteswappar, %	-0,05	0,12	0,00	-0,05	0,12	0,00
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,02	0,37	0,43	0,38
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-2,52	-0,02	-1,25	-	-	-
Total finansieringskostnad	0,58	4,51	3,46	3,45	4,94	5,07

Driftöverskott**Avkastning på eget kapital****Totalavkastning****Kommentarer till balansräkningen****Fastighetsvärdering**

Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen valt att höja direktavkastningskravet med 0,25 procentenheter för samtliga installationstätbyggnader vilka utgör 31 procent av fastighetsbeståndet. Höjningen har påverkat värderingen med -233 Mkr. Kalkylräntan har inte förändrats för perioden. Per 2009-03-31 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 7,2 procent (6,7) och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,3).

Den under hösten 2008 uppblussade finanskrisen bidrar fortfarande till en utbredd osäkerhet. Bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer har inneburit att transaktionerna på fastighetsmarkna-

den avstannat. Den finansiella oron har haft en direkt påverkan på fastighetsmarknaden i form av ökat riskpåslag i fastighetsvärderingarna.

Inom Akademiska Hus fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Justering har företagits avseende de finansiella parametrar som påverkar fastighetsvärderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. 84 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och hela 87 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Ingen kreditrisk föreligger och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,7 år (5,9 vid årsskiftet).

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2009-01-01– 2009-03-31	2008-01-01– 2008-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	46 351	48 389
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	40	1 589
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 383
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	-129	-2 245
varav värdeminskning på grund av höjd kalkylränta	(-)	(-1 702)
varav värdeminskning på grund av höjt direktavkastningskrav	(-233)	(-1 098)
varav värdeminskning på grund av förändrat värdeindex		
(värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp) *)	(-74)	(-166)
varav övrig värdeförändring	(+178)	(+721)
Utgående bedömt marknadsvärde	46 262	46 351

*) vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon

Periodens realiserade värdeförändring i befintligt bestånd uppgår netto till -129 Mkr (-68). Den negativa värdeförändringen till följd av ökat direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter på installationstätta byggnader uppgår till -233 Mkr. Ingen annan justering av parametrar har skett under perioden. Marknadsvärdet har påverkats positivt med 178 Mkr, främst med anledning av större nyanläggningar som driftsatts under perioden. Det bedömda marknadsvärdet per kvadratmeter uppgår till 14 405 kr (14 697).

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2008.

Investeringar och försäljningar

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgår till 356 Mkr. Då inga försäljningar har skett, uppgår nettoutinvesteringar i fastigheter under perioden till samma som ovan (271). Ett förvärv av en mindre fastighet i region syd har skett under perioden.

Räntebärande skuld

Finansieringsbehovet under perioden har täckts via de korta finansieringsprogrammen. Kapitalbindningen var 4,1 år jämfört med 4,2 år vid årsskiftet. Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har ökat till 2,5 år jämfört med 1,9 år vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2009-03-31	2008-12-31
Företagscertifikat	2 153	49
ECP	411	-
Obligationer & MTN	4 217	4 207
EMTN	6 226	9 050
Övriga lån	4 497	4 665
Summa lån	17 504	17 971
Finansiella derivatinstrument	631	481
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	465	723
Avsättning pensioner	242	239
Summa övriga räntebärande skulder	1 338	1 443
Summa räntebärande skulder	18 842	19 414

Riskhantering

Akademiska Hus position på marknaden är positiv. Våra välbelägna fastigheter möter en långsiktigt god efterfrågan från marknaden. Osäkerheten inom fastighetsbranschen har dock ökat markant. Högre riskpremier har under 2008 påverkat fastighetsvärderingarna negativt. Akademiska Hus fastighetsportfölj har en viss strategisk risk, campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Lokaliseringen till de stora städerna med väl fungerande hyresmarknad begränsar samtidigt denna risk. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att möta och hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,7 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftkostnader 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 resultatförsämring 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 2008.

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 realiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 8,0 procent (5,5). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 11,7 procent. Under perioden uppgick den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt till 2,2 procent.

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 831 Mkr (757). Driftöverskottsgraden uppgår till 64 procent (61).

Direktavkastningen för perioden uppgår till 7,1 procent (6,1).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	Rullande 12 månaders april 2008–mars 2009	2008 helår
Hysesintäkter	1 234	1 202	4 825	4 793
Övriga förvaltningsintäkter	56	42	178	164
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 290	1 244	5 003	4 957
Driftskostnader	-265	-234	-895	-864
Underhållskostnader	-85	-149	-521	-585
Fastighetsadministration	-60	-60	-258	-258
Övriga förvaltningskostnader	-49	-44	-202	-197
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-459	-487	-1 876	-1 904
Driftöverskott	831	757	3 127	3 053
Värdoförändringar fastigheter, positiva	406	94	1 428	1 116
Värdoförändringar fastigheter, negativa	-535	-166	-3 677	-3 308
Summa värdoförändringar fastigheter	-129	-72	-2 249	-2 192
Centrala administrationskostnader	-9	-13	-36	-40
Resultat före finansiella poster	693	672	842	821
Finansiellt netto	-22	-191	-420	-589
Resultat före skatt	671	481	422	232
Skatt	-179	-127	465	517
Periodens resultat	492	354	887	749

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	Rullande 12 månaders april 2008–mars 2009	2008 helår
Periodens resultat	492	354	887	749
Övrigt totalresultat				
Kassafördessäkringar netto efter uppskjuten skatt	-22	-29	-51	-58
Summa övrigt totalresultat för perioden	-22	-29	-51	-58
Periodens totalresultat	470	325	836	691

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	46 262	48 381	46 351
Pågående nyanläggningar	1 488	1 522	1 173
Inventarier och installationer	23	19	20
Summa materiella anläggningstillgångar	47 773	49 922	47 544
Finansiella anläggningstillgångar	2 870	817	2 954
Omsättningstillgångar			
Fordringar	610	831	1 150
Likvida medel	1 189	439	1 015
Summa omsättningstillgångar	1 799	1 270	2 165
Summa tillgångar	52 442	52 009	52 663

Belopp i Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	24 932	25 025	24 462
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	15 026	12 343	15 652
Ej räntebärande	6 690	7 452	6 629
Summa långfristiga skulder	21 716	19 795	22 281
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	3 816	5 387	3 762
Ej räntebärande	1 978	1 802	2 158
Summa kortfristiga skulder	5 794	7 189	5 920
Summa skulder	27 510	26 984	28 201
Summa eget kapital och skulder	52 442	52 009	52 663
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	388	257	157
Eventualförpliktelser	3	2	3

Förändringar i koncernens eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Belopp i Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-01-01	2 135	2 135	47	20 383	24 700
Summa totalresultat, jan–mars 2008	-	-	-29	354	325
Eget kapital 2008-03-31	2 135	2 135	18	20 737	25 025
Utdelning	-	-	-	-967	-967
Effekt byte av skattesats	-	-	-	39	39
Summa totalresultat, apr–dec 2008	-	-	-29	395	366
Eget kapital 2008-12-31	2 135	2 135	-11	20 204	24 462
Summa totalresultat, jan–mars 2009	-	-	-22	492	470
Eget kapital 2009-03-31	2 135	2 135	-33	20 696	24 932

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008 helår
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Före förändringar av rörelsekapital	400	443	2 119
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-192	-196	-138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208	247	1 981
Nettoinvesteringar *)	-318	-270	290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-318	-270	290
Lämnad utdelning	-	-	-967
Finansiering	284	-382	-1 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	284	-382	-2 100
Periodens kassaflöde	174	-405	171

*) Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av materiella anläggningstillgångar

Segmentrapportering

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Information per rörelsesegment januari–mars 2009

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	188	203	129	200	449	121	-	-	1 290
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	31	-31	0
Externa intäkter	188	203	129	200	449	121	31	-31	1 290
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-83	-75	-35	-76	-143	-44	-25	22	-459
Värdeförändringar fastigheter	-42	-30	-53	62	-49	-18	-	-	-129
Centrala omkostnader	-1	-1	-1	-2	-3	-1	-9	9	-9
Resultat från finansiella poster (netto)	-24	-18	-20	-27	-72	-13	152	-	-22
Periodens skatt	-10	-21	-5	-43	-48	-12	-39	-	-179
Periodens resultat enligt resultaträkningen	28	58	15	114	134	33	110	0	492
Summa tillgångar	6 221	7 399	4 537	7 640	19 153	3 913	25 767	-22 188	52 442
Summa skulder	3 657	4 476	2 863	4 375	11 011	2 114	18 960	-19 946	27 510

Information per rörelsesegment januari–mars 2008

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	178	181	121	193	433	138	-	-	1 244
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	40	-40	0
Externa intäkter	178	181	121	193	433	138	40	-40	1 244
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-103	-78	-39	-72	-151	-58	-24	38	-487
Värdeförändringar fastigheter	-25	22	-11	-25	9	-43	-	-	-72
Centrala omkostnader	-1	-1	-1	-2	-3	-1	-13	9	-13
Resultat från finansiella poster (netto)	-36	-40	-27	-34	-110	-22	78	-	-191
Periodens skatt	-4	-17	-11	-17	-50	-4	-22	-1	-127
Periodens resultat enligt resultaträkningen	9	67	32	43	128	10	59	6	354
Summa tillgångar	6 502	7 901	4 854	6 770	20 591	4 345	24 442	-23 396	52 009
Summa skulder	3 971	4 607	2 977	4 019	12 350	2 522	17 706	-21 168	26 984

Information per rörelsesegment januari–december 2008

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	713	758	503	770	1 692	519	2	-	4 957
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	120	-120	0
Externa intäkter	713	758	503	770	1 692	519	122	-120	4 957
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-329	-298	-163	-317	-571	-213	-95	82	-1 904
Värdeförändringar fastigheter	-234	-739	-438	231	-784	-229	-	-	-2 192
Centrala omkostnader	-5	-6	-4	-6	-11	-5	-39	36	-40
Resultat från finansiella poster (netto)	-145	-172	-119	-150	-455	-86	1 186	-648	-589
Bokslutsdispositioner	-16	-5	-13	-15	-11	-6	-36	102	0
Årets skatt	58	201	96	-56	320	62	-136	-27	517
Årets resultat enligt resultaträkningen	42	-261	-138	457	180	42	1 002	-575	749
Summa tillgångar	6 239	7 381	4 591	7 440	19 023	3 936	26 327	-22 274	52 663
Summa skulder	3 704	4 515	2 931	4 289	11 015	2 170	19 581	-20 004	28 201

Moderbolaget

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 29 Mkr (40). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 29 Mkr (39). Rörelseresultatet var -3 Mkr (3) och det

finansiella nettot 152 Mkr (78). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 149 Mkr (81).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 2 Mkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 446 Mkr mot vid årsskiftet 6 359 Mkr.

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jan–mars	2008 jan–mars	2008 helår
Intäkter	31	40	122
Kostnader	-34	-37	-134
Summa övriga rörelseposter	-3	3	-12
Resultat före finansiella poster	-3	3	-12
Finansiellt netto	152	78	1 186
Resultat efter finansiella poster	149	81	1 174
Bokslutsdispositioner	-	-	-36
Resultat före skatt	149	81	1 138
Skatt	-39	-23	-136
Periodens resultat	110	58	1 002

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2009

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland att intäkter och kostnader

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar	4 032	1 882	4 131
Omsättningstillgångar	21 732	22 557	22 237
Summa tillgångar	25 764	24 439	26 368
Eget kapital	6 446	6 412	6 359
Obeskattade reserver	358	322	358
Långfristiga skulder	14 833	12 037	15 440
Kortfristiga skulder	4 127	5 668	4 211
Summa skulder	18 960	17 705	19 651
Summa eget kapital och skulder	25 764	24 439	26 368

som tidigare redovisats i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten som benämns rapport över totalresultat.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment för sin segmentsrapportering. IFRS 8 innebär att koncernen lämnar finansiell och beskrivande upplysningar om sina segment baserad på den information som koncernchefen använder sig av för att följa upp rörelsesegmenten. Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit att koncernens rapporterbara segment ändrats.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen ändringen i IAS 40 Förvaltningsfastigheter (Improvements to IFRSs 2008). Ändringen i IAS 40 innebär att förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde (bedömt marknadsvärde).

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.
Göteborg den 29 april 2009

Mikael Lundström
Verkställande direktör

Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2009 utgått från utfallet jan–mars 2009 uppräknat till helår.

Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2009-03-31.

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.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

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.

Hysesintäkter

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.

Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

Totalavkastning

Summan av förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Underhållskostnader

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

Uthyrnings- och vakansgrad

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

Kontaktpersoner

Mikael Lundström, vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se
Gunnar Oders
telefon: +46 31 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

Planerade informationstillfällen

Delårsrapport april–juni 2009	14 augusti 2009
Delårsrapport juli–sept 2009	2 november 2009
Bokslutsrapport 2009	Februari 2010
Årsredovisning 2009	Mars 2010

