

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

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

- **Hysesintäkterna uppgick** till 2 228 Mkr (2 221). Vakansgraden uppgick till 2,9 procent, en ökning från 2,8 procent vid årsskiftet. Direktavkastningen uppgick till 7,1 procent.
- **Under januari** såldes ett område med fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm i Göteborg till Chalmersfastigheter AB. Samtidigt har koncernen fått i uppdrag att förvalta samtliga byggnader för Chalmersfastigheter AB.
- **Bland nya större kunder** kan nämnas Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar (ECDC), Naturvårdsverket och Biovitrum.
Omförhandling har under perioden skett av ett antal större hyreskontrakt med den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor.
- **Förvaltningsfastigheternas värde** var oförändrat, 38 miljarder kronor, jämfört med årsskiftet. Arbete pågår med en ny kassaflödesbaserad värderingsmetod med tillhörande systemstöd. Implementeringen kommer att ske till kommande årsskifte.
- **Resultatet efter finansiella poster** för perioden blev 985 Mkr (689). Resultatet efter skatt för perioden blev 709 Mkr (496).
- **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 över 1 900 Mkr exklusive värdeförändringar.



Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 2 228 Mkr, en ökning med 7 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Underhållskostnaderna uppgick till –322 Mkr (–426).

Tidigare års satsningar på underhållsåtgärder har medfört att standarden på Akademiska Hus fastighetsbestånd nu generellt sett är god och underhållskostnaderna sjunker i koncernen. Driftöverskottet utföll till 1 365 Mkr (1 263).

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

Det finansiella nettot var –419 Mkr (–411). Det i stort sett oförändrade finansnettot, trots andra kvartalets räntenedgång, förklaras av minskat marknadsvärde i derivatinstrument. Dessa ingår numera enligt de nya redovisningsprinciperna, IFRS. Den periodiserade räntekostnaden minskade till 4,25 procent från 4,50 procent vid årsskiftet.

Resultatet efter finansiella poster för perioden var 985 Mkr (689).

Fastighetsbestånd och kontrakt

Värdet på förvaltningsfastigheterna, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick till 37 529 Mkr (36 785). Pågående nyanläggningar uppgick per 30 juni till 1 345 Mkr (1 480). Förvaltningsfastigheternas värde var med tillämpning av koncernens hittillsvarande metod för värdering oförändrat jämfört med årsskiftet. Arbete pågår med en ny kassaflödesbaserad värderingsmetod med tillhörande systemstöd. Implementeringen kommer att ske till kommande årsskifte.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick till 6,3 år jämfört med 6,2 år vid årsskiftet.

Uthyrningsbar yta uppgick till 3 258 812 kvm jämfört med 3 314 609 kvm vid senaste årsskifte. Under perioden har fyra större byggnader om 63 000 kvm inom Chalmers Tekniska Högskola sålts. Vakansgraden uppgick till 2,9 procent, en höjning från 2,8 procent sedan årsskiftet. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 2,1 procent.

Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgick till 764 Mkr. Försäljningar under perioden uppgick till 993 Mkr. Nettoinvesteringarna blev –230 Mkr. Per 2005-06-30 pågick ett antal byggprojekt av vilka de största är:

Projektbenämning

	Ort	Investeringsram (Mkr)	Nedlagt per 2005-06-30 (Mkr)
Tre Vapen II	Stockholm	370	69
Försvarshögskolan	Stockholm	368	257
Kemicentrum	Lund	346	115
Teknikens Hus	Karlstad	300	8

Nyckeltal (enligt IFRS)

	Jan – jun 2005	Jan – jun 2004	2004 (Helår)
Direktavkastning, %	7,1 ¹⁾	7,1 ¹⁾	7,1
Driftöverskott per kvm	825 ¹⁾	780 ¹⁾	806
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	37 529	36 785	38 230
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,6 ¹⁾	4,7 ¹⁾	5,8
Avkastning på totalt eget kapital, %	6,6 ¹⁾	4,8 ¹⁾	5,3
Soliditet, %	38,7	40,4	40,9
Självfinansieringsgrad, %	–215	92	81
Räntetäckningsgrad, %	328	266	265

¹⁾ Helårsbedömning.

Nya ekonomiska mål

Från och med 2005 har ägarens ekonomiska mål ändrats 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 19 511 Mkr jämfört med 17 648 Mkr vid årsskiftet (18 549 per 2005-01-01). Enligt nya värderingsprinciper (IFRS) redovisas numera lån till balansdagens kurs. Av den redovisade ökningen hänförs 736 Mkr till främst valutakursförändringar. Kapitalbindningen har förlängts genom emissioner under de långa programmen. Under MTN-programmet har en publik obligationsemission på 1 500 Mkr med en löptid på 5 år genomförts på den svenska marknaden och under EMTN-programmet har 310 MCHF emitterats på löptider mellan 2 och 6 år. De kortfristiga finansieringsprogrammen har utnyttjats i något mindre utsträckning under perioden.

Räntebindningen, för den del av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förkortats till 1,2 år jämfört med 1,6 år vid årsskiftet. Förändringen har förärläts av det förändrade räntescenariot med fallande räntor. Kapitalbindningen har genom obligationsemissionerna förlängts till 2,8 år från 2,3 år vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2005-06-30	2005-01-01	2004-12-31
Bankfinansiering	–	–	–
Företagscertifikat	1 251	2 323	2 323
ECP	452	883	963
Obligationer & MTN	3 610	2 506	2 431
EMTN	10 950	9 663	9 645
Övriga lån	1 713	1 639	1 776
Summa lån	17 976	17 014	17 138
Finansiella derivatinstrument	875	1 024	–
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	462	316	315
Avsättning pensioner	198	195	195
Summa övriga räntebärande skulder	1 535	1 535	510
Summa räntebärande skulder	19 511	18 549	17 648

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning per 2005-06-30

År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2005	14 250	2 297
2006	–3 136	3 460
2007	3 350	1 789
2008	200	2 881
2009	1 300	2 250
2010	800	3 442
2011 och senare	461	1 106
Totalt	17 225	17 225

(Nominella belopp).

Finansieringskostnad

Redovisningen av finansieringskostnaden har förändrats på grund av de nya redovisningsprinciperna (IFRS). Dessa innebär att marknadsvärdesförändringar för de derivatinstrument som används i syfte att avväga ränterisken i skuldportföljen numera ingår i den redovisade finansieringskostnaden. Då koncernen har en betydande del av ränterisktäckningen i derivatinstrument som inte kvalificerar för säkringsredovisning kommer marknadsvärdet på dessa att variera till följd av förändringar i den allmänna räntenivån. Ränteriskhanteringen syftar till att uppnå en över tiden låg finansieringskostnad. Marknadsvärdeförändringar påverkar inte kassaflödet och är inte en målvariabel i finansieringsverksamheten.

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive negativa marknadsvärdesförändringar, uppgick till 5,03 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Värdeförändringen förklaras av ökat undervärde i ränteswappar till följd av räntenedgången. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 4,25 procent.

Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS	Enligt tidigare principer	
	2005-06-30	2005-06-30	2004-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,72	2,72	3,05
Räntenetto ränteswappar, %	1,14	1,14	1,20
Periodiseringar och avgifter, %	–0,01	0,39	0,25
Värdeförändringar finansiella instrument, %	1,18	–	–
Total finansieringskostnad	5,03	4,25	4,50

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld, inräknat ränteswappar, var 3,50 procent vid utgången av perioden vilket skall jämföras med 3,95 procent vid årsskiftet.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld

	2005-06-30	2004-12-31
Lån, %	2,65	2,82
Ränteswappar, %	0,85	1,13
Lån inklusive ränteswappar, %	3,50	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 beskrivs nedan. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen tillämpats.

Nya redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering, det vill säga en realiserad värdeförändring som redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

I det fall Akademiska Hus nyttjar del av en fastighet för egen administration, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en obetydlig del nyttjas för administrativa ändamål. Samtliga fastigheter i Akademiska Hus-koncernen har klassificerats som förvaltningsfastigheter, även om det i undantagsfall finns fastigheter där något mer än en obetydlig andel nyttjas av ett koncernföretag för administrativa ändamål.

När en rörelsefastighet omklassificeras till förvaltningsfastighet, redovisas en eventuell minskning av redovisat värde i resultaträkningen. Till den del en eventuell ökning av redovisat värde återför en tidigare nedskrivning av fastigheten redovisas även ökningen i resultaträkningen. Eventuell kvarstående del av ökningen redovisas mot omvärderingsreserven i eget kapital. Vid en efterföljande avyttring av fastigheten överförs det överskott som redovisas i eget kapital (omvärderingsreserven) till balanserat resultat.

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet eller lagertillgång, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter redovisas till nedlagda utgifter till dess nyinvesteringen är avslutad, då omklassificering sker till förvaltningsfastigheter. Vid tidpunkten för omklassificeringen redovisas skillnaden mellan redovisat värde och verkligt värde i resultaträkningen med påverkan på rörelseresultatet.

Goodwill

Goodwill redovisas i balansräkningen som en immateriell tillgång till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Goodwill har bedömts ha en obestämd nyttjandeperiod. Goodwill allokteras till kassagenererande enheter och det redovisade värdet provas minst en gång per år för att eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov sker dock oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning inträffat under året.

Om ett förvärv medför att verkligt värde på förvärvade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser överstiger anskaffningsvärdet redovisas överskottet omedelbart som en intäkt i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Initialt redovisas finansiella instrument till verkligt värde och därefter löpande till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde baserat på den initiala kategoriseringen.

Finansiella tillgångar indelas i följande kategorier:

1. Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.
2. Tillgångar som innehas till förfall.
3. Lånefordringar och andra fordringar.
4. Tillgångar som är tillgängliga för försäljning.

Akademiska Hus samtliga placeringar, samt derivatinstrument med positivt marknadsvärde som ej uppfyller kraven för säkringsredovisning, kategoriseras som "Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen". Denna kategorisering görs utifrån två underkategorier, tillgångar för handelsändamål och övriga finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39. Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar, med fasta eller fastställbara betalningar, fastställd förfallodag, där företaget har för avsikt och möjlighet att behålla dessa tillgångar till förfall kategoriseras som "Tillgångar

som innehas till förfall". Akademiska Hus innehar ej några finansiella instrument under denna kategori per 30 juni 2005.

Akademiska Hus kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och andra fordringar" och redovisas samt värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång.

Kategorin "Tillgångar som är tillgängliga för försäljning" omfattar samtliga instrument som inte faller under någon av de övriga tre kategorierna. Akademiska Hus innehar ej några finansiella instrument under denna kategori per 30 juni 2005.

Finansiella skulder indelas i följande kategorier:

1. Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.
2. Övriga finansiella skulder.

Derivatinstrument med negativt marknadsvärde och som ej uppfyller kraven för säkringsredovisning kategoriseras som "Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen". Denna kategorisering görs utifrån två underkategorier, skulder för handelsändamål och övriga finansiella skulder ("Designated"). Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen.

Finansiella skulder som ej innefattas av säkringsredovisning kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker genom indelning i två olika typer av säkringar beroende på syftet med säkringen, "Verkligt värdesäkring" eller "Kassaflödessäkring".

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 195 Mkr (46). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 195 Mkr (46). Rörelseresultatet var -5,1 Mkr (1,2) och det finansiella nettot 235 Mkr (290) inklusive utdelningar från regionbolag 190 Mkr (185). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 230 Mkr (291).

Vid verkligt värdesäkring värderas såväl säkrad post, avseende den säkrade risken, som säkringsinstrumentet till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen.

Vid kassaflödessäkring värderas derivatkontraktet till verkligt värde samtidigt som den säkrade posten värderas enligt ursprunglig kategorisering. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt kraven för kassaflödessäkring redovisas löpande mot eget kapital till dess 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-, elpris- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk, ska löpande resultatredovisas.

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Såväl realiserade som orealiserade kursdifferenser redovisas således över resultaträkningen.

Verkligt värde finansiella instrument

Vid värdering av finansiella instrument till verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådan saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 4 Mkr (2,9).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 199 Mkr mot vid årsskiftet 5 801 Mkr. Effekten på ingående eget kapital per 2005-01-01 som följde av byte av redovisningsprinciper för finansiella instrument (IAS 39) uppgick till -472 Mkr efter skatt.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 jan-jun	2004 jan-jun	2005 apr-jun	2004 apr-jun	2004 Helår
Hysesintäkter	2 228	2 221	1 111	1 106	4 482
Övriga förvaltningsintäkter	28	25	13	11	48
Summa rörelseintäkter	2 256	2 246	1 124	1 117	4 530
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	-410	-403	-167	-162	-783
Underhållskostnader	-322	-426	-176	-273	-806
Fastighetsadministration	-122	-116	-53	-58	-244
Övriga förvaltningskostnader	-37	-38	-20	-18	-72
Driftöverskott	1 365	1 263	709	606	2 625
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	56	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-154	-	-127	-478
Bruttoresultat	1 421	1 109	-	479	2 147
Centrala administrationskostnader	-10	-14	-6	-7	-35
Övriga rörelseintäkter	33	28	13	17	51
Övriga rörelsekostnader	-40	-23	-22	-14	-44
Rörelseresultat	1 404	1 100	693	475	2 119
Finansiellt netto	-419	-411	-272	-203	-795
Resultat före skatt	985	689	421	272	1 324
Skatt	-276	-193	-118	-76	-374
Periodens resultat	709	496	303	196	950

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2005-06-30	2004-06-30	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	24	7	33
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 529	36 785	38 230
Pågående nyanläggningar	1 345	1 480	806
Inventarier och installationer	34	49	41
Summa materiella anläggningstillgångar	38 908	38 314	39 077
Finansiella anläggningstillgångar	1 327	192	194
Omsättningstillgångar			
Fordringar	790	777	1 016
Likvida medel	1 547	677	329
Summa omsättningstillgångar	2 337	1 454	1 345
Summa tillgångar	42 596	39 967	40 649
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 504	16 163	16 618
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande	13 162	12 365	11 858
Ej räntebärande	4 283	4 106	4 283
Summa långfristiga skulder	17 445	16 471	16 141
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande	6 349	5 206	5 790
Ej räntebärande	2 298	2 127	2 100
Summa kortfristiga skulder	8 647	7 333	7 890
Summa skulder	26 092	23 804	24 031
Summa eget kapital och skulder	42 596	39 967	40 649
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	19	16	77
Eventualförpliktelser	2	1	2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2005	2004	2004
	jan-jun	jan-jun	Helår
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 216	728	1 690
Förändring av rörelsekapital (exklusive likvida medel)	-79	-102	-490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137	626	1 200
Nettoinvesteringar ¹⁾	228	-754	-1 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten	228	-754	-1 502
Lämnad utdelning	-394	-250	-250
Finansiering	247	587	414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147	337	164
Periodens kassaflöde	1 218	209	-138

¹⁾ 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-jun 2004	-	-	-	496	496
Eget kapital 2004-06-30	2 135	3 817	9 715	496	16 163
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	236	-236	-	-
Periodens resultat, jul-dec 2004	-	-	-	454	454
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	-	-	-	44	44
Utdelning	-	-	-394	-	-394
Periodens resultat, jan-jun 2005	-	-	-	709	709
Eget kapital 2005-06-30	2 135	4 053	8 613	1 703	16 504

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 jan-jun	2004 jan-jun	2005 apr-jun	2004 apr-jun	2004 Helår
Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter					
Lund	330	326	162	164	641
Göteborg	428	404	184	205	823
Linköping	227	218	114	108	443
Uppsala	365	353	184	175	716
Stockholm	767	750	378	369	1 508
Norr	228	223	115	113	450
Övrig verksamhet	195	46	108	23	95
Eliminering av koncerninterna intäkter	-195	-46	-108	-23	-95
Totala intäkter	2 345	2 274	1 137	1 134	4 581
Rörelseresultat, exklusive centrala omkostnader					
Lund	187	163	106	81	308
Göteborg	274	202	106	101	416
Linköping	133	85	68	20	88
Uppsala	192	28	96	-43	66
Stockholm	508	458	256	224	921
Norr	117	160	55	88	330
Övrig verksamhet	-	5	-1	3	4
Eliminering koncerninterna kostnader	3	13	14	8	21
Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	1 414	1 114	700	482	2 154
<i>Avstämning resultaträkningen</i>					
Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	1 414	1 114	700	482	2 154
Centrala omkostnader	-10	-14	-6	-7	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-419	-411	-272	-203	-795
Periodens skatt	-276	-193	-118	-76	-374
Periodens resultat enligt resultaträkningen	709	496	303	196	950

Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2005-06-30	2004-12-31
Ingående bokfört värde	38 230	24 412
Försäljningar och utrangeringar	-855	-25
Investeringar	64	1 185
Överfört från pågående nyanläggningar	90	1 430
Värdejustering, ingående effekt 1 januari 2004	-	11 706
Värdejustering, årets effekt	-	-478
Utgående bokfört värde	37 529	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 uppfylla.
- *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 bedömt väsentliga effekterna vid övergången till IFRS. Uppgifterna nedan har upprättats enligt IFRS rekommendationer som förväntas gälla den 31 december 2005. IFRS är fortlopande 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-jun	Effekt vid övergång till IFRS 2004 jan-jun	IFRS 2004 jan-jun	apr-jun	Effekt vid övergång till IFRS 2004 apr-jun	IFRS 2004 apr-jun	jan-dec	Effekt vid övergång till IFRS 2004 jan-dec	IFRS 2004 jan-dec
Hysesintäkter		2 221	–	2 221	1 106	–	1 106	4 482	–	4 482
Övriga förvaltningsintäkter		25	–	25	11	–	11	48	–	48
Summa rörelseintäkter		2 246	–	2 246	1 117	0	1 117	4 530	0	4 530
Förvaltningskostnader										
Driftskostnader		–398	–5	–403	–159	–3	–162	–772	–11	–783
Underhållskostnader		–426	–	–426	–273	–	–273	–806	–	–806
Fastighetsadministration		–110	–6	–116	–55	–3	–58	–233	–11	–244
Övriga förvaltningskostnader		–38	–	–38	–18	–	–18	–72	–	–72
Driftöverskott		1 274	–11	1 263	612	–6	606	2 647	–22	2 625
Omvärdering förvaltningsfastigheter	A	–	–154	–154	–	–127	–127	–	–478	–478
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	A, D	–473	473	–	–240	240	–	–1 013	1 013	–
Bruttoresultat		801	308	1 109	372	107	479	1 634	513	2 147
Centrala administrationskostnader		–14	–	–14	–7	–	–7	–35	–	–35
Övriga rörelseintäkter	A	46	–18	28	35	–18	17	69	–18	51
Övriga rörelsekostnader	A	–29	6	–23	–14	–	–14	–52	8	–44
Rörelseresultat		804	296	1 100	386	89	475	1 616	503	2 119
Finansiellt netto		–411	–	–411	–203	–	–203	–795	–	–795
Resultat före skatt		393	–296	689	183	89	272	821	503	1 324
Skatt	A, E	–110	–	–193	–51	–25	–76	–233	–141	–374
Periodens resultat		283	213	496	132	64	196	588	362	950

Koncernens balansräkning i sammandrag

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004-01-01, 2004-06-30, 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	övergång till IFRS		svensk redovisning	övergång till IFRS		svensk redovisning	övergång till IFRS		svensk redovisning	övergång till IFRS	
		04-01-01	04-01-01	04-01-01	04-06-30	04-06-30	04-06-30	04-12-31	04-12-31	04-12-31	05-01-01	05-01-01	05-01-01
TILLGÅNGAR													
Immateriella anläggningstillgångar	D	6	–	6	7	–	7	33	–	33	–	–	33
Materiella anläggningstillgångar													
Förvaltningsfastigheter	A	24 412	11 706	36 118	24 783	12 002	36 785	26 021	12 209	38 230	–	–	38 230
Pågående nyanläggningar		1 556	–	1 556	1 480	–	1 480	806	–	806	–	–	806
Inventarier och installationer		52	–	52	49	–	49	41	–	41	–	–	41
Summa materiella anläggningstillgångar		26 020	11 706	37 726	26 312	12 002	38 314	26 868	12 209	39 077	–	–	39 077
Finansiella anläggningstillgångar	B, E	185	–	185	192	–	192	194	–	194	726	–	920
Omsättningstillgångar													
Kortfristiga fordringar	B, C	761	–	761	777	–	777	1 016	–	1 016	33	–	1 049
Likvida medel		467	–	467	677	–	677	329	–	329	–	–	329
Summa omsättningstillgångar		1 228	–	1 228	1 454	–	1 454	1 345	–	1 345	33	–	1 378
Summa tillgångar		27 439	11 706	39 145	27 965	12 002	39 967	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	1 570	8 641	10 211	1 639	8 791	10 430	–472	–	9 958
Summa eget kapital		7 506	8 428	15 934	7 522	8 641	16 163	7 827	8 791	16 618	–472	–	16 146
Avsättningar	C	908	–908	–	934	–934	–	1 059	–1 059	–	–	–	–
Skulder													
<i>Långfristiga skulder</i>													
Räntebärande	B, C	16 794	163	16 957	17 382	–5 017	12 365	17 454	–5 596	11 858	930	–	12 788
Ej räntebärande	C, E	–	4 023	4 023	–	4 106	4 106	–	4 283	4 283	–	–	4 283
Summa långfristiga skulder		16 794	4 186	20 980	17 382	–911	16 471	17 454	–1 313	16 141	930	–	17 071
<i>Kortfristiga skulder</i>													
Kortfristiga skulder, räntebärande	B, C	–	–	0	–	5 206	5 206	–	5 790	5 790	–29	–	5 761
Kortfristiga skulder, ej räntebärande	B, C	2 231	–	2 231	2 127	–	2 127	2 100	–	2 100	330	–	2 430
Summa kortfristiga skulder		2 231	0	2 231	2 127	5 206	7 333	2 100	5 790	7 890	301	–	8 191
Summa skulder		19 025	4 186	23 211	19 509	4 295	23 804	19 554	4 477	24 031	1 231	–	25 262
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		27 439	11 706	39 145	27 965	12 002	39 967	28 440	12 209	40 649	759	–	41 408

Förändring i koncernens eget kapital

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004 samt 2005-01-01

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 2004-06-30 enligt nuvarande redovisning		2 135	3 817	1 287	283	7 522
<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	–	–	–	462	462
Återföring realisationsresultat förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	–12	–12
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, periodens resultat	A	–	–	–	–154	–154
Återföring goodwillavskrivningar	D	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	E	–	–	–	–83	–83
Eget kapital 2004-06-30 enligt IFRS		2 135	3 817	9 715	496	16 163
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 2004-06-30	IFRS 2004-06-30	Enligt svensk redovisning 2004-12-31	IFRS 2004-12-31	IFRS 2005-01-01
Direktavkastning, %	10,4 ¹⁾	7,1 ¹⁾	10,5	7,1	7,1
Direktavkastning på verkligt värde, %	–	7,1 ¹⁾	7,1	7,1	7,1
Driftöverskott per kvm	780 ¹⁾	780 ¹⁾	806	806	806
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	24 783	36 785	26 021	38 230	38 230
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	36 785	36 785	38 230	38 230	38 230
Avkastning på eget kapital efter schablonkatt, %	7,2 ¹⁾	4,7 ¹⁾	7,7	5,8	5,9
Avkastning på totalt eget kapital, %	5,8 ¹⁾	4,8 ¹⁾	5,8	5,3	5,3
Soliditet, %	26,9	40,4	27,5	40,9	39,0
Självfinansieringsgrad, %	94	92	90	81	81
Räntetäckningsgrad, %	195	266	202	265	265

¹⁾ 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 planerbara 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 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–jun 462, apr–jun 234). 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–jun positivt med 12, apr–jun positivt med 18) samt motsvarande påverkan på rörelseresultatet, vilket således reverserats 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. Nettoresultat är ej tillämpligt enligt IAS 32 om inte legal rätt finns att nettoresultat, 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 el-kraft 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.

Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning

Vi har översiktligt granskat delårsrapporten för perioden 1 januari–30 juni 2005 för Akademiska Hus AB (Publ). Vår översiktliga granskning har skett enligt den rekommendation som FAR utfärdat.

En översiktlig granskning innebär att vi planerat och genomfört den översiktliga granskningen för att med en begränsad säkerhet försäkra oss om att delårsrapporten inte innehåller väsentliga felaktigheter. En översiktlig granskning är i huvudsak begränsad till förfrågningar hos bolagets personal och analytisk granskning av finansiella uppgifter, och vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi har inte utfört en revision och vårt uttalande är därmed inte baserat på en revision.

Det har inte kommit fram några omständigheter under vår översiktliga granskning som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven på delårsrapporter enligt Årsredovisningslagen och IAS 34.

Göteborg den 15 juli 2005

Deloitte & Touche AB
Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Riksrevisionen
Jonas Hällström
Auktoriserad revisor



AKADEMISKA HUS