


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

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Bokslutsrapport 2008

- **Hysesintäkterna** ökade till 4 793 Mkr (4 635).
- **Driftöverskottet** uppgick till 3 054 Mkr (2 918) och driftöverskottsgraden förbättrades till 63 procent (62).
- **Finansnettot** uppgick till -589 Mkr (-610).
- **Förvaltningsfastigheternas realiserade värdeförändringar** uppgick till -2 192 Mkr (-617).
- **Bedömt marknadsvärde** uppgick till 46 351 Mkr (48 389). Förändringen beror främst på höjt direktavkastningskrav och höjd kalkylränta.
- **Resultatet före skatt** uppgick till 232 Mkr (1 673). Försämringen förklaras av värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter, ökade från 2 290 Mkr för 2007 till 2 424 Mkr 2008. Till resultatet bidrog ökade hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto.
- **Årets resultat** efter skatt blev 749 Mkr (1 253).
- **Förvaltningsfastigheternas totalavkastning** uppgick till 1,9 procent (4,6).
 - Direktavkastningen ökade till 6,4 procent (6,0).
 - Värdeförändringen uppgick till -4,5 procent (-1,4).
- **Bruttoinvesteringarna** uppgick till 2 325 Mkr (2 183) och försäljningarna uppgick till 1 383 Mkr (506).
- **Större driftsättningar** under året var nybyggnaden av hus Väneren i Karlstad, Bilbergsska Huset i Örebro samt om- och tillbyggnaden av delar av Kåkenhus i Norrköping.
- **Under året** har del av fastigheten Tre Vapen i Stockholm och hela fastighetsbeståndet i Härmösand sålts. Försäljningarna har bidragit positivt till resultatet med 53 Mkr.
- **Styrelsen kommer att** besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 5 mars 2009.

Resultat och nyckeltal

	2008	2007
Hyresintäkter, Mkr	4 793	4 635
Driftöverskott, Mkr	3 054	2 918
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-2 192	-617
Resultat före skatt, Mkr	232	1 673
Vakansgrad hyra, %	1,5	2,1
Vakansgrad yta, %	3,7	3,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	46 351	48 389
Uthyrningsbar yta, kvm	3 200 000	3 222 000
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	4,6
varav direktavkastning, %	6,4	6,0
varav värdeförändring, %	-4,5	-1,4
Driftöverskott per kvm	956	906
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	0,7	4,9
Soliditet, %	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, %*	369	399

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

VD-kommentar

Vår position som ägare till välbelägna fastigheter med långsiktigt god efterfrågan från marknaden är gynnsam i dessa tider. Kärnverksamheten karaktäriseras av långsiktiga kontrakt med stabila kunder och god kostnads kontroll vilket innebär att risken för försämringar i vårt kassaflöde är mycket begränsad.

Vi märker naturligtvis av den generella osäkerheten i fastighetsmarknaden. Under 2008 har vi dock inte påverkats av uteblivna intäkter på grund av vakanser eller behövt sänka hyrorna vid omförhandlingar.

Redan under 2007 noterade vi en ökande osäkerhet och redovisade en mindre värdenedgång i fastighetsportföljen.

Under 2008 har osäkerheten fortsatt och utsikterna för den ekonomiska utveckling har försämrats. Riskpremierna har generellt fortsatt upp vilket även vi måste ta hänsyn till i våra värderingar av fastighetsinnehavet. Höjda direktavkastningskrav och högre kalkylräntor har därför satt sina spår i resultatet efter finansnetto som är sämre än förra året till följd av värdenedgången.

Delar av vår stora projektportfölj har färdigställts under året och tagits i bruk av våra hyresgäster. Detta har utgjort ett viktigt tillskott i fastighetsportföljen med ett värde på drygt 2 300 Mkr. I en vikande fastighetsmarknad fann vi med framgång köpare till färdigutvecklade fastigheter som inte längre huvudsakligen hyste universitet och högskolor. Efter dessa avyttringar, på cirka 1 400 Mkr, ökade vår fastighetsportfölj ändå med nästan 1 000 Mkr och därmed också våra hyresintäkter.

På den positiva sidan noterar jag också med tillfredsställelse att det långsiktiga arbetet med att förädla fastighetsbeståndet nu börjar bära frukt i form av allt lägre underhållskostnader. Driftskostnaderna däremot stiger något huvudsakligen till följd av ökande kostnader för energi, företrädesvis i de tekniskt avancerade laborativa lokalerna. Ökningen har dock kunnat begränsas tack vare ett fortsatt intensivt arbete med energibesparingar.

Driftöverskottsgraden och driftöverskottet per kvadratmeter har återigen förbättrats jämfört med föregående år. Under 2009 kommer arbetet med att samordna och effektivisera förvaltningen att intensifieras. Som ett av landets största fastighetsbolag finns det betydande samordningsvinster att uppnå.

På finansieringssidan står Akademiska Hus väl rustat med betryggande lång kapitalbindning, begränsad refinansieringsrisk och med huvudsaklig finansiering via obligationer.

Vi ser fortsatt långsiktiga möjligheter till investeringar i vårt fastighetsbestånd. Vi noterar på många håll en ökad efterfrågan från våra kunder på utveckling av nya och befintliga lokaler och

förväntar en ytterligare ökad projektverksamhet under 2009. Akademiska Hus står väl rustat både finansiellt och kompetensmässigt för att i nära dialog med våra kunder skapa moderna, effektiva och verksamhetsanpassade lokaler.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 793 Mkr, vilket är en ökning jämfört med föregående år (4 635). Indexuppräknningen av hyrorna och de tillskott som ny-, om- och tillbyggnationen har bidragit positivt samtidigt som försäljningar i Stockholm och Härnösand har minskat intäkterna något.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 200 000 kvm (3 222 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 3,7 procent (3,1), vilket motsvarar 118 797 kvm (99 155). I värde utgör vakanserna 73 Mkr (98) eller endast 1,5 procent (2,1) av hyrorna, vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Under året har Pedagogen i Mölndal återköpts vilket medför att vakanserna ökar med knappt 36 000 kvm.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,3 år (10,4) och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,9 år (6,3). Vid investeringar i specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Driftskostnader

För 2008 uppgick driftskostnaderna till 864 Mkr (786) varav energi, bränsle och vatten uppgick till 580 Mkr (530) vilket motsvarar 270 kr/kvm (243). Av driftskostnaderna avser 181 kr/kvm (165) energi, bränsle och vatten. Byggnadernas över tiden stigande tekniska komplexitet medför höga driftskostnader. Andelen laboratorier är hög, 34 procent eller 1,1 miljoner kvm, och dessa är ur energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Driftskostnadsökningen har trots allt kunnat begränsas genom ett fortsatt framgångsrikt arbete med energibesparingar.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgick till 585 Mkr (658) vilket motsvarar 183 kr/kvm (204). Akademiska Hus fleråriga satsningar har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. Av underhållskostnaderna avser 126 Mkr (116) kundanpassningar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -589 Mkr (-610). Finansieringskostnaden för lån har ökat till följd av korträntehöjningarna under större delen av året. Värderingen av räntederivat som ingått i syfte att förlänga räntebindningen har påverkats negativt av räntenedgången i långa räntor under framförallt fjärde kvartalet. Samtidigt bidrog kraftigt ökade kreditspreads till en positiv värdeförändring av internationella lån och obligationer. Räntekostnaden för helåret uppgick till 3,46 procent (3,63).

Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS		Enligt tidigare principer	
	2008	2007	2008	2007
Finansieringskostnad för lån, %	4,69	3,80	4,69	3,80
Räntenetto ränteswappar, %	0,00	0,45	0,00	0,45
Periodisering och avgifter, %	0,02	0,01	0,38	0,49
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-1,25	-0,63	-	-
Total finansieringskostnad	3,46	3,63	5,07	4,74

Skatt

2008 redovisar Akademiska Hus en skatteintäkt. Detta beror på att skattesatsen för bolag förändras och att minskningen av koncernens fastighetsvärden innebär en lägre uppskjuten skatt.

Skatt	Mkr
Aktuell skatt	-258
Förändrad skattesats	498
Återföring av uppskjuten skatt	277
Skatt på årets resultat	517

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbolag redovisar generellt för 2008 en negativ värdeförändring efter ett år då omsättningen på fastighetsmarknaden kontinuerligt minskat till att under sista kvartalet bli helt stillastående. Den finansiella oron har lett till markant ökade priser på riskkapital och belåningsgraderna har justerats ned avsevärt på grund av bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer. Under året har flera påbörjade försäljningsprocesser avbrutits vilka orsakats av svårigheter att finansiera köpen men också av att säljare inte kunnat få ut förväntade prisnivåer. Den uppblussade finanskrisen har utlöst kraftiga marknadsrörelser men också orsakat en utbredd osäkerhet. I det rådande marknadsläget är de värderingar som utförs behäftade med större osäkerhet än normalt. Värderingarna kan inte bli säkrare än den underliggande marknaden. Värderingarna baseras ofta på faktiska avslut på transaktionsmarknaden och när dessa uteblir ökar osäkerheten. Detta förhållande är speciellt tydligt i värderingen per 2008-12-31. Under de senaste åren har även skillnaden i avkastningskrav mellan bra och mindre bra objekt ökat. Stabila, välbelägna fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential förväntas bättre kunna stå emot värdenedgången. Akademiska Hus är i detta fall väl rustade att möta framtiden då hyresgäsfaktorer som kategori av hyresgäst, hyresgästens långsiktighet och betalningsförmåga är mycket starka.

Akademiska Hus har mot bakgrund av marknadssituationen valt att låta stämma av direktavkastningskrav och kalkylränta med flera oberoende värderingsinstitut, bland annat DTZ, Newsec och Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Slutsatsen är att efter höjningen i tredje kvartalet av direktavkastningskrav och kalkylränta med 0,25 procentenheter, så behöver i kvartal 4 direktavkastningskravet höjas med 0,50 – 0,75 procentenheter för fastigheter på mindre centrala orter samtidigt som kalkylräntan höjs för samtliga fastigheter med mellan 0,25-1,50 procentenheter. Detta leder till att det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 7,1 procent (6,7). Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,9 procent (7,3).

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2008-12-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 46 351 Mkr (48 389). Under året har investeringar skett med 1 442 Mkr, förvärv har gjorts med 147 Mkr och försäljningar med 1 383 Mkr. Till detta kommer en negativ värdeförändring med -2 245 Mkr (varav 53 är realiserade).

Förändring av fastighetsbeståndet under 2008	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2007	48 389
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 442
+ Förvärv	147
- Försäljningar	-1 383
- Marknadsvärdesförändring	-2 245
Varav värdeminskning på grund av höjd kalkylränta	-1 702
Varav värdeminskning på grund av höjt direktavkastningskrav	-1 098
Varav värdeminskning på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-166
Varav övrig värdeförändring	721
Bedömt marknadsvärde 31 december 2008	46 351

Den interna kassaflödesvärderingen enligt ovan redovisade förutsättningar svarar för 44 798 Mkr (97 procent) av redovisat värde av förvaltningsfastigheterna. Utbyggnadsreserverna om 894 Mkr (2 procent) har värderats till ortspris. Återstående värde 659 Mkr (1 procent) hänför sig till objekt med särskild värderingsgrund. Här ingår främst utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Mkr	Andel, %
Intern värderingsmodell	44 798	97
Utbyggnadsreserver	894	2
Övrig värdering (bland annat utvecklingsfastigheter)	659	1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 31 december 2008	46 351	100

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 12 objekt externvärderats vilka värdemässigt utgör drygt 9 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger sammantaget inom felmarginalen +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Pågående nyanläggningar 2008-12-31 uppgick till 1 173 Mkr (1 316).

Investeringar

Nettoinvesteringarna 2008 uppgick till 953 Mkr (1 682). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2 325 Mkr (2 183) och försäljningarna uppgick till 1 383 Mkr (506).

Under året har tre större nybyggnadsprojekt färdigställts. De är hus Vätern för Karlstads universitet, Bilbergska Huset för Örebro universitet samt Läkemiddelscentrum för Göteborgs universitet. Av de färdigställda om- och tillbyggnadsprojekten utgör Teaterhögskolan i Stockholm det största. Byggnaden såldes senare under året. Av övriga färdigställda om- och tillbyggnadsprojekt är Kåkenhus 6 & 7 i Norrköping samt Kunskapsskolan i Uppsala de största.

Större pågående nybyggnadsprojekt är bland annat:

- Karolinska Institutet Science Park i Solna
- Pedagogikum i Uppsala
- Evolutionsbiologiskt centrum (EBC) i Uppsala

Större pågående om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat:

- Kemicentrum i Lund
- Biologikum i Lund
- Geovetenskap i Uppsala

Räntebärande skuld

Nettolåneskulden uppgick vid bokslutstidpunkten till 15 090 Mkr jämfört med 16 411 Mkr 2007-12-31. Nedgången förklaras främst av fastighetsförsäljningar om cirka 1 383 Mkr. Under första halvåret emitterades 2 400 Mkr varav 1 800 Mkr i den schweiziska marknaden och ytterligare 600 Mkr i den japanska marknaden. Kapitalbindningen var 4,2 år vid årsskiftet jämfört med 3,6 år vid inledningen av året.

Räntebindningen har förlängts till 1,9 år jämfört med 1,6 år vid föregående årsskifte. Förlängningen har genomförts succesivt under den kraftiga räntenedgången mot slutet av året.

Marknadsvärden förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2008-12-31	2007-12-31	Förändring	Varav investeringar/ förvärv	Varav försäljningar/ utrangeringar	Varav värdeförändring
Norr	3 846	4 264	-418	62	-224	-257
Uppsala	6 720	6 334	386	171	-12	227
Stockholm	18 077	19 571	-1 494	373	-1 070	-797
Öst	4 539	4 604	-65	372	-	-437
Väst	7 041	7 240	-199	566	-24	-741
Syd	6 129	6 377	-248	45	-53	-240
Totalt	46 351	48 389	-2 038	1 589	-1 383	-2 245

Räntebärande skulder		
Belopp i Mkr	2008-12-31	2007-12-31
Företagscertifikat	49	1 611
ECP	-	385
Obligationer & MTN	4 207	4 918
EMTN	9 050	6 926
Övriga lån	4 665	3 074
Summa lån	17 971	16 914
Finansiella derivatinstrument	481	846
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	723	29
Avsättning pensioner	239	220
Summa övriga räntebärande skulder	1 443	1 095
Summa räntebärande skulder	19 414	18 009

Riskhantering

Hysesintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 10 år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,9 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av

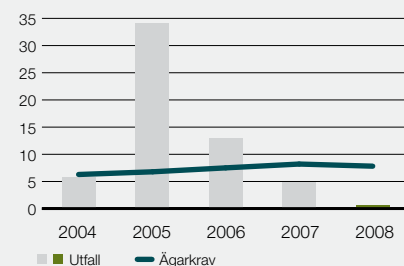
driftskostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till 53 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisförändringar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt via Nordpool. Inköpen regleras genom särskilda interna riktlinjer. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsäkring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet är väl underhållet. Akademiska Hus finansieringsverksamhet bedrivs 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. En utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering finns i Akademiska Hus årsredovisning.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

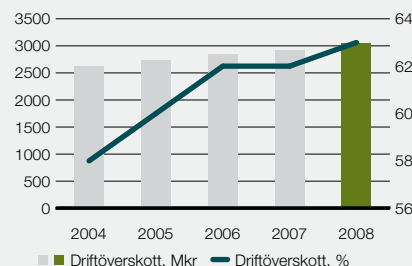
Avkastning på eget kapital, %

Avkastning på eget kapital har uppgått till 0,7 procent (4,9). Under 2008 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 3,8 procent och ägarkravet blev således 7,8 procent.



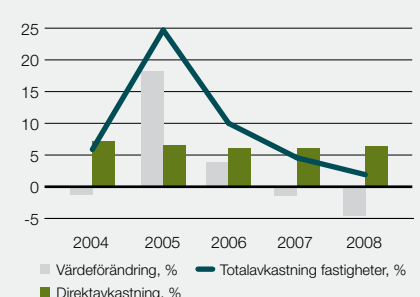
Driftöverskott, 2004–2008

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 3 054 Mkr (2 918). Driftöverskottsgraden uppgår till 63 procent (62).



Totalavkastning, %

Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent (6,0) beroende på ett ökat driftöverskott, i kombination med lägre marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 1,9 procent (4,6).



Mål och lönsamhet

Akademiska Hus uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga och sunda lokaler till universitet och högskolor.

Ägarens ekonomiska mål har 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 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Hyresintäkter	4 793	4 635	1 211	1 207
Övriga förvaltningsintäkter	53	58	14	20
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	4 846	4 693	1 225	1 227
Driftskostnader	-864	-786	-262	-215
Underhållskostnader	-585	-658	-177	-178
Fastighetsadministration	-258	-239	-80	-67
Övriga förvaltningskostnader	-85	-92	-24	-27
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 792	-1 775	-543	-487
Driftöverskott	3 054	2 918	682	740
Värdoförändringar fastigheter, positiva	1 116	1 224	335	191
Värdoförändringar fastigheter, negativa	-3 308	-1 841	-1 472	-1 026
Summa värdoförändringar fastigheter	-2 192	-617	-1 137	-835
Centrala administrationskostnader	-40	-30	-7	-10
Övriga rörelseintäkter	111	93	34	29
Övriga rörelsekostnader	-112	-81	-27	-24
Summa övriga rörelseposter	-1	12	7	5
Resultat före finansiella poster	821	2 283	-455	-100
Finansiellt netto	-589	-610	4	-188
Resultat före skatt	232	1 673	-451	-288
Skatt	517	-420	609	112
Årets resultat	749	1 253	158	-176

Redovisningsprinciper

Akademiska Hus upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Reporting Interpretations Committé (IFRIC). Denna bokslutsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolagets räkenskaper har upprättats enligt ÅRL samt

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	46 351	48 389
Pågående nyanläggningar	1 173	1 316
Inventarier och installationer	20	19
Summa materiella anläggningstillgångar	47 544	49 724
Finansiella anläggningstillgångar	2 954	909
Omsättningstillgångar		
Fordringar	1 150	677
Likvida medel	1 015	844
Summa omsättningstillgångar	2 165	1 521
Summa tillgångar	52 663	52 154
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	24 462	24 700
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande	15 652	13 109
Ej räntebärande	6 629	7 414
Summa långfristiga skulder	22 281	20 523
Kortfristiga skulder		
Räntebärande	3 762	4 900
Ej räntebärande	2 158	2 031
Summa kortfristiga skulder	5 920	6 931
Summa skulder	28 201	27 454
Summa eget kapital och skulder	52 663	52 154
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter	157	260
Eventualförpliktelser	3	2

rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Säkringsreserv		
Eget kapital 2007-01-01	2 135	2 135	2	20 529	24 801
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	45	-	45
Utdelning	-	-	-	-1 400	-1 400
Årets resultat, jan-dec 2007	-	-	-	1 253	1 253
Eget kapital 2007-12-31	2 135	2 135	47	20 382	24 700
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-58	-	-58
Utdelning	-	-	-	-967	-967
Effekt byte av skattesats	-	-	-	39	39
Årets resultat, jan-dec 2008	-	-	-	749	749
Eget kapital 2008-12-31	2 135	2 135	-11	20 203	24 462

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2008	2007
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	2 119	1 777
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-138	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 981	1 814
Nettoinvesteringar ¹⁾	290	-685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	290	-685
Lämnad utdelning	-967	-1 400
Finansiering	-1 133	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100	-1 664
Årets kassaflöde	171	-535

¹⁾ Avser den del av nettoinvesteringar som påverkat nettoresultatet.

Segmentsrapportering

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter				
Syd	713	702	183	183
Väst	758	715	203	182
Öst	503	474	130	126
Uppsala	770	737	195	202
Stockholm	1 692	1 658	420	424
Norr	520	500	128	139
Övrig verksamhet	120	119	30	29
Eliminering av koncerninterna intäkter	-119	-119	-30	-29
Totala intäkter	4 957	4 786	1 259	1 256
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader				
Syd	151	172	-53	-180
Väst	-279	400	-356	-31
Öst	-98	43	-239	-50
Uppsala	683	406	163	91
Stockholm	338	1 111	49	98
Norr	77	173	17	-13
Övrig verksamhet	25	44	-20	4
Eliminering av koncerninterna poster	-36	-36	-9	-9
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	861	2 313	-448	-90
Avstämning resultaträkningen				
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	861	2 313	-448	-90
Centrala omkostnader	-40	-30	-7	-10
Resultat från finansiella poster (netto)	-589	-610	4	-188
Årets skatt	517	-420	609	112
Årets resultat enligt resultaträkningen	749	1 253	158	-176

Moderbolaget

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 122 Mkr (129). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 121 Mkr (118). Rörelseresultatet var -12 Mkr (16) och det finansiella nettot 1 186 Mkr (2 204) inklusive

utdelningar från regionbolag 650 Mkr (1 760). Resultatet efter finansiella poster blev 1 174 Mkr (2 220).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 359 Mkr jämfört med 6 382 Mkr vid föregående årsskifte.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008	2007	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Intäkter	122	129	19	30
Kostnader	-134	-113	-39	-35
Summa övriga rörelseposter	-12	16	-20	-5
Resultat före finansiella poster	-12	16	-20	-5
Finansiellt netto	1 186	2 204	289	85
Resultat efter finansiella poster	1 174	2 220	269	80
Bokslutsdispositioner	-36	-49	-36	-49
Resultat före skatt	1 138	2 171	233	31
Skatt	-136	-117	-64	-11
Årets resultat	1 002	2 054	169	20

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar	4 131	1 973
Omsättningstillgångar	22 237	22 786
Summa tillgångar	26 368	24 759
Eget kapital	6 359	6 382
Obeskattade reserver	358	322
Långfristiga skulder	15 440	12 813
Kortfristiga skulder	4 211	5 242
Summa skulder	19 651	18 055
Summa eget kapital och skulder	26 368	24 759

Femårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004
Resultaträkning, Mkr					
Förvaltningsintäkter	4 846	4 693	4 596	4 533	4 530
Driftskostnader	-864	-786	-803	-762	-783
Underhållskostnader	-585	-658	-624	-717	-806
Fastighetsadministration	-258	-239	-253	-254	-245
Driftöverskott	3 054	2 918	2 843	2 727	2 625
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 192	-617	1 874	7 214	-478
Centrala administrationskostnader	-40	-30	-38	-35	-35
Rörelseresultat	821	2 283	4 649	9 917	2 119
Finansiellt netto	-589	-610	-419	-647	-794
Resultat före skatt	232	1 673	4 229	9 270	1 324
Årets resultat	749	1 253	3 038	6 654	950
Balansräkning, Mkr					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	46 351	48 389	48 454	45 616	38 230
Pågående nyanläggningar	1 173	1 316	894	1 121	806
Övriga tillgångar	5 139	2 449	3 147	3 414	1 385
Eget kapital	24 462	24 700	24 801	22 455	16 618
Räntebärande skulder	19 414	18 009	18 270	19 140	17 454
Övriga skulder och avsättningar	8 787	9 445	9 424	8 556	6 349
Kassaflöde, Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 981	1 814	1 777	1 675	1 200
Investeringar	290	-685	-1 000	-328	-1 502
Kassaflöde före finansiering	2 271	1 129	777	1 347	-302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100	-1 664	-624	-450	164
Årets kassaflöde	171	-535	153	897	-139
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	4,6	9,8	24,7	5,9
Varav direktavkastning, %	6,4	6,0	6,0	6,5	7,1
Varav värdeförändring, %	-4,5	-1,4	3,8	18,2	-1,2
Hyresintäkter kr/kvm	1 500	1 439	1 399	1 372	1 365
Driftskostnader kr/kvm	270	244	247	233	238
Underhållskostnader kr/kvm (inkl kundanpassningar)	183	204	192	219	245
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	63	62	62	60	58
Driftöverskott kr/kvm	956	906	875	835	799
Vakansgrad, yta	3,7	3,1	3,5	3,2	2,8
Vakansgrad, hyra	1,5	2,1	2,6	2,1	1,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	14 207	14 713	14 695	13 610	11 269
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %*	0,7	4,9	12,9	34,2	5,8
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	15 090	16 411	16 250	16 336	-
Soliditet, %	46,5	47,8	47,2	44,8	41,1
Räntetäckningsgrad, %	369	399	434	435	327
Räntekostnad i relation till räntebärande nettolåneskuld medelkapital, %	3,5	3,6	2,5	3,8	4,5
Belåningsgrad, %	32,6	33,9	33,5	35,8	-
Utdelning, Mkr	**	967	1 400	660	394
Hyresgäster och personal					
Nöjd kund-index (NKI)	70	69	69	67	67
Genomsnittligt antal anställda	399	397	398	446	442
Nöjd medarbetar-index (NMI)	70	69	66	66	66

*Ågarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter (t.o.m 2004 var kravet 2,5) sett över en konjunkturcykel. Under 2008 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 3,8 procent.

** Styrelsen kommer att besluta om förslag till utdelning vid sitt sammanträde 5 mars 2009.

Definitioner

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

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.

Driftöverskottsgrad. Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

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

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

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

Kvm LOA. Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

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

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

Ekonomisk rapportering (kalender)

Årsredovisning, mars 2009

Årsstämma, 29 april 2009

Kvartal 1 2009, 29 april 2009

Kvartal 2 2009, 14 augusti 2009

Kvartal 3 2009, 2 november 2009

Bokslutsrapport 2009, februari 2010