



Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2011

- Hyresintäkterna uppgick till 1 283 Mkr (1 248). Ökade intäkter för hyresgästanpassningar samt minskade vakanser påverkar positivt.
- Driftöverskottet uppgick till 857 Mkr (783). Förbättringen har skett genom ökade hyresintäkter tillsammans med lägre kostnader för drift och underhåll.
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 250 Mkr (-337).
- Finansnettot för perioden uppgick till -77 Mkr (-250). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med 32 Mkr (-179).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 017 Mkr (188) och periodens resultat blev 754 Mkr (131).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 506 Mkr (381).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,7) på helårsbasis.
- Under första kvartalet vann Akademiska Hus upphandlingen av den nya byggnaden Niagara för Malmö högskola. Investeringen beräknas uppgå till 560 Mkr.



Akademiska Hus vann upphandling för Malmö högskola

VD ANETTE HENRIKSSON KOMMENTERAR:

»Under året kommer arbetet fortsätta med att förtydliga Akademiska Hus; vad vi står för och vilken roll vi vill ta i samhället. Vår ambition är att inte enbart vara en leverantör av lokaler, utan även att vara en samhällsaktör som är delaktig i lärosätenas och städernas planering och utveckling. Akademiska Hus arbetar därför aktivt för att skapa en arena för samtal och diskussion om byggandet av Kunskapssverige. Akademiska Hus är den ledande experten på kunskapsmiljöer. Eftersom vi redan har väletablerade relationer med akademi, kommun, beslutsfattare och näringsliv, är det naturligt att det är just vi som tar initiativ till samtal.

Akademiska Hus projektportfölj fortsätter växa ytterligare. Under de närmaste åren uppgår beslutade och planerade investeringar till nästan 12 miljarder kronor. Utöver dessa finns i investeringsportföljen även idéprojekt uppgående till 8 miljarder kronor. Idéprojekt är projekt som, efter diskussion med kund och efter egen analys, bedöms sannolika inom en femårsperiod men osäkra till sin omfattning.

Under första kvartalet vann Akademiska Hus en upphandling på en av Sveriges hetaste delmarknader i konkurrens med sju andra bolag. I ett samlat anbudsfall valde Malmö högskola ut Akademiska Hus till byggherre och ägare av den nya byggnaden Niagara. Den nya byggnaden på 24 000 kvadratmeter kommer att ligga på Universitetsholmen mitt i det område där Malmö hög-

skola bedriver sin verksamhet. Huset blir porten mot högskolans lokalisering i Västra Hamnen och en viktig bärare av högskolans fysiska identitet. Investeringen beräknas till 560 miljoner kronor.

Första kvartalet uppvisar ett förbättrat resultat jämfört med 2010. Driftöverskottet har förbättrats genom framförallt ökade hyresintäkter och lägre driftkostnader. Resultatförbättringen är dock främst en effekt av värdeförändringarna i fastigheter som uppgår till 250 Mkr för perioden jämfört med -337 Mkr för motsvarande period föregående år. Återhämtningen i ekonomin medför en viss press nedåt på direktavkastningskraven. När det gäller det fastighetsbestånd som Akademiska Hus äger bedöms direktavkastningskraven ha varit oförändrade eller svagt sjunkande under det första kvartalet 2011 vilket påverkat värderingen positivt.

Utöver den omfattande byggprojektverksamheten prioriteras utvecklingen av förvaltningsverksamheten. Arbetet fortsätter med den koncernövergripande satsningen på att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och ökad effektivitet i förvaltningen.»

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2011 JAN-MARS	2010 JAN-MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APR 2010-MARS 2011	2010 HELÅR	2009 HELÅR
Hysesintäkter, Mkr	1 283	1 248	5 019	4 983	4 927
Driftöverskott, Mkr	857	783	3 210	3 134	3 149
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	250	-337	674	106	-1 208
Resultat före skatt, Mkr	1 017	188	3 752	2 921	1 330
Vakansgrad, hyra %	1,3	1,8	1,9	2,0	1,9
Vakansgrad, yta %	2,8	3,8	3,7	3,5	3,8
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	50 252	47 772	50 252	49 497	47 723
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	6,9*	6,7*	6,8	6,7	6,8
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,6*	6,4*	6,6	6,4	6,6
Driftöverskott kr/kvm	1 070*	968*	998	979	986
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	11,5*	2,2*	10,9	8,6	4,0
Avkastning på totalt kapital, %	6,6*	5,2*	7,2	6,5	4,4
Soliditet, %	47,8	47,7	47,8	47,5	47,3
Räntetäckningsgrad, % **	779	817	733	741	841
Självfinansieringsgrad, %	125	145	145	151	165
Belåningsgrad, %	31,1	32,8	31,1	31,8	32,5

*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.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 283 Mkr (1 248). Perioden har inneburit ökade engångshyror avseende hyresgäst Anpassningar med cirka 15 Mkr. Dessutom har minskade vakanser samt färdigställda projekt ökat hyresintäkterna positivt.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area vilket är lika mycket som vid senaste årsskifte.

Per 2011-03-31 uppgick vakanserna till 2,8 procent (3,5) av ytan, vilket motsvarar 88 000 kvm (112 000). I värde utgör vakanserna 1,3 procent (2,0). Vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Matematiska vetenskaper i Göteborg med 9 359 kvm, Väg och vatten i Stockholm med 7 581 kvm, Kemicentrum hus 4 i Lund med 6 231 samt Terra i Linköping med 5 657 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 11 467 kvm.

Hyreskontrakt

Akademiska Hus hyreskontrakt är långa och den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,4 år (5,5 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Kunderna är stabila och kreditvärdiga – nästan 90 procent av intäkterna kommer från universitet och högskolor. Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och för dessa föreligger ringa kreditrisk.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 278 Mkr (298). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 202 Mkr (217) eller hela 73 procent. Två kalla vintrar i rad har medfört en hög energianvändning uttryckt i kWh för första kvartalet, både 2011 och 2010. Kostnaderna för energi, bränsle och vatten har dock varit lägre 2011 då elpriserna var högre under 2010. Under vintern har snöröjningskostnaderna varit betydande. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna inom Akademiska Hus uttryckt

i kr/kvm relativt höga beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent) och är ur energisynvinkel mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnaderna uppgår till 92 Mkr (114). Akademiska Hus har sedan starten 1993 satsat på underhållsåtgärder i syfte att höja standarden på fastighetsbeståndet. Standarden bedöms nu, generellt sett, som mycket tillfredsställande.

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2011-03-31 till 50 252 Mkr, en ökning med 755 Mkr sedan årsskiftet. Marknadsvärdet omfattar även förvaltningsfastigheter under uppförande vilka uppgår till 2 160 Mkr. Samtliga fastighets-tillgångar redovisas till verkligt värde. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företags samtliga fastigheter. Periodens realiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 250 Mkr jämfört med -337 Mkr för 2010. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 813 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 091).

Per 2011-03-31 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,4 procent (6,4) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,5 procent (8,6). Fastighetsvärdet påverkas av, förutom finansiella parametrar, bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori.

Återhämtningen i ekonomin fortgår. Arbetsmarknaden har förbättrats och oron för bakslag i återhämtningen har minskat. Framtidsutsikterna för fastigheter har förbättrats generellt med start under fjolåret vilket medfört att ett stort intresse åter finns för den svenska fastighetsmarknaden. Det ökade intresset för fastighetsinvesteringar medför en press nedåt på direktavkastningskraven. Den svenska marknaden har ljusare konjunktutsikter och ett mera stabilt investeringsklimat än många andra länder. Kreditgivningen i banksystemet fungerar och bankerna är återigen villiga att låna ut pengar till fastighetsinvesteringar, dock med kvardröjande riskpremier. Framförallt omsätts bostadsfastigheter och kommersiella objekt av hög kvalitet. Många av Akademiska Hus objekt kvalar in i kategorin högkvalitativa objekt.

I värderingen per 2011-03-31 har Akademiska Hus sänkt direktavkastningskrav och kalkylräntor med mellan 0,10 och 0,25 procentenheter för vissa objekt i Stockholm/Solna, Linköping, Örebro och

Malmö. Övriga orter har lämnats oförändrade. Den sänkta direktavkastningen och kalkylräntan påverkar marknadsvärdet positivt med 289 Mkr. Direktavkastningskrav och kalkylränta såväl som övriga värderingsvariabler har stämts av med DTZ och NAI Svefa. Kunskapssverige växer. Flera lärosäten arbetar systematiskt med att uppgradera sitt lokalanvändande för större effektivitet, men också ökad attraktion. Lärosätena flyttar om, går in i nya förhyr-

ningar och beställer ombyggnad av omoderna och svårarbetade lokaler. För Akademiska Hus innebär det att kontrakt sägs upp, men också att nya kontrakt tecknas och överenskommelser om stora ombyggnader kommer till stånd. Denna trend framträder tydligt i Akademiska Hus stora projektportfölj och medför att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR)	2011-01-01 - 2011-03-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	49 497	47 723
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	561	1 719
+ Förvärv	-	-
+ Aktiverade ränteutgifter	14	51
- Försäljningar	-71	-101
- Marknadsvärdessförändring	250	106
varav värdeförändring på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	289	863
varav värdeförändring på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)	-29	-41
varav övrig värdeförändring	-9	-716
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	50 252	49 497

*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2010.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 506 Mkr.

FINANSIERING

Svensk ekonomi har fortsatt att utvecklas starkt under inledningen av året och den samlade bedömningen är en fortsatt god tillväxt både under 2011 och 2012. Riksbanken har höjt reporäntan vid varje möte och efter höjningen i februari ligger den på 1,50 procent. Höjningarna kommer med största sannolikhet att fortsätta under året.

USA har noterat en viss ljusning på arbetsmarknaden medan återhämtningen på husmarknaden går långsamt. Inom Federal Reserve finns en splittring kring när det är rätt tid att börja höja räntan från den extremt låga krisnivån. Europa brottas med fortsatta skuldproblem i fler länder. ECB valde dock nyligen att påbörja en penningpolitisk åtstramning med hänvisning till en förbättrad konjunktur och ett ökat inflationshot. Under perioden har utvecklingen i Mellanöstern och Nordafrika bidragit till kraftigt stigande oljepris. Jordbävningen i Japan har lett till en större osäkerhet om utvecklingen framöver.

Under första kvartalet täcktes finansieringsbehovet inledningsvis via en obligationsemission i Schweiz på 200 miljoner CHF, motsvarande 1 379 Mkr, med en löptid på 10 år. Därutöver har, via de korta finansieringsprogrammen, ECP-programmet använts för löptider på 3 - 4 månader. Kapitalbindningen var 4,45 år (3,96) vid utgången av första kvartalet vilket är en förlängning från 4,10 år vid årsskiftet. Räntebindningen har förkortats under perioden till 2,55 år (3,08) mot 3,10 år vid årsskiftet.

Finansnettot uppgick till -77 Mkr (-250) inklusive värdeförändringar av finansiella derivatinstrument på 32 Mkr (-179). Detta motsvarar en räntekostnad på 2,08 procent (2,62) under perioden. De längre räntorna har varierat och har sammantaget stigit svagt. Avkastningskurvan har blivit flackare då de korta räntorna gått upp något mer under perioden. Tre månaders STIBOR som är referensräntan i finansieringen har stigit från 1,95 procent vid årsskifte till drygt 2,35 procent vid första kvartalets utgång. De orealiserade värdeförändringarna representerar nuvärdet av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer.

	IFRS			ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER		
	2011-01-01 - 2011-03-31	2010-01-01 - 2010-03-31	2010-01-01 - 2010-12-31	2011-01-01 - 2011-03-31	2010-01-01 - 2010-03-31	2010-01-01 - 2010-12-31
FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING						
Finansieringskostnad för lån, %	2,23	0,95	1,18	2,23	0,95	1,18
Räntenetto ränteswappar, %	0,61	1,07	0,96	0,61	1,07	0,96
Periodisering och avgifter, %	0,02	0,02	0,03	0,01	0,60	0,63
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,78	4,36	-0,33	-	-	-
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	2,08	6,40	1,84	2,85	2,62	2,77

LÅN	2011-03-31		2010-12-31	
	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
Belopp i Mkr				
Företagscertifikat	100	99	1 563	1 557
ECP	2 024	2 018	680	678
Obligationer & MTN	2 632	2 559	2 797	2 756
EMTN	9 712	9 732	8 780	8 844
Övriga lån	3 737	3 708	3 968	3 938
SUMMA LÅN	18 205	18 116	17 788	17 773

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive kupongränta.

Derivatinstrumenten används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta.

DERIVATINSTRUMENT	2011-03-31		2010-12-31	
	TILLGÅNGAR	SKULDER	TILLGÅNGAR	SKULDER
Belopp i Mkr				
Fristående derivatinstrument	464	281	532	223
Säkringsinstrument verkligt värdesäkring	1 245	180	1 726	7
Säkringsinstrument kassaflödessäkring	56	28	72	27
SUMMA DERIVATINSTRUMENT	1 765	489	2 330	257

Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

RISKHANTERING

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 hyresmarknader 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 5,4 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 drift-

kostnader, vilka främst avser kostnader för energi, bränsle och vatten. Cirka hälften av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att hantera prisvariationer på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool. 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 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 2010.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDERS KAPITALBINDNING, MKR	KAPITALBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, LÅN	RÄNTEBINDNING, DERIVAT	RÄNTEBINDNING, SUMMA
2011:2	2 120	2 820	2 595	5 415
2011:3	0	600	1 618	2 218
2011:4	1 290	1 690	-440	1 250
2012	864	1 023	861	1 884
2013	2 069	2 069	-556	1 513
2014	1 724	1 724	-595	1 129
2015	4 579	3 079	-2 329	750
2016	350	350	500	850
2017	0	0	400	400
2018 och senare	4 844	4 485	-2 465	2 020
SUMMA	17 841	17 841	-411	17 430

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

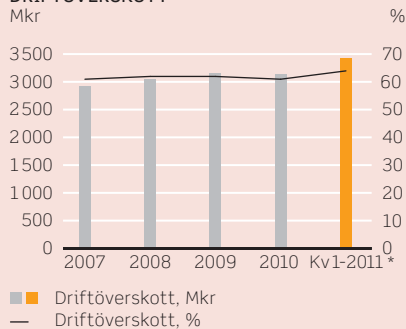
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.
- Koncernens soliditet ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 11,5 procent (2,2). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 7,2 procent.

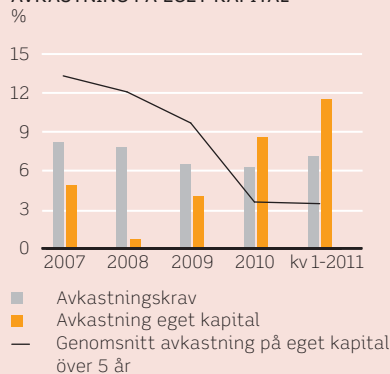
HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

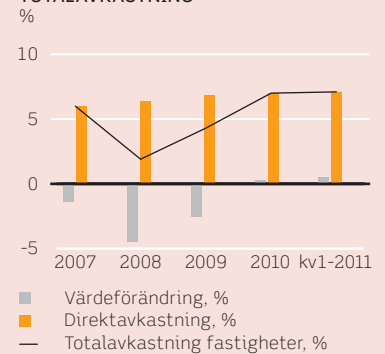
DRIFTÖVERSKOTT



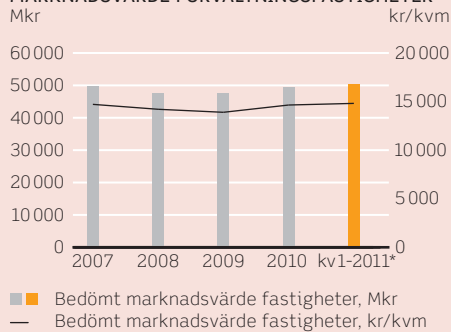
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



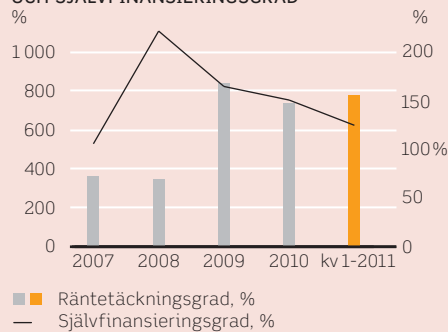
TOTALAVKASTNING



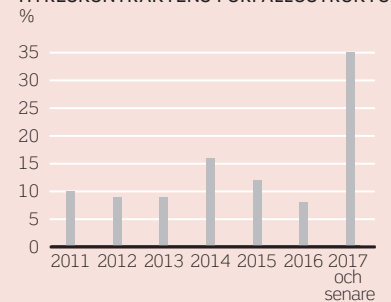
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



* 2011 års siffror utgår från januari-mars uppräknat till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JAN - MARS	2010 JAN - MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2011 - MARS 2012	2010 HELÅR
Hysesintäkter	1 283	1 248	5 018	4 983
Övriga förvaltningsintäkter	58	49	202	193
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 341	1 297	5 220	5 176
Driftkostnader	-278	-298	-919	-939
Underhållskostnader	-92	-114	-635	-657
Fastighetsadministration	-64	-60	-253	-249
Övriga förvaltningskostnader	-50	-42	-205	-197
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-484	-514	-2 012	-2 042
DRIFTÖVERSKOTT	857	783	3 208	3 134
Värdeförändringar fastigheter, positiva	658	230	2 176	1 748
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-408	-567	-1 502	-1 661
Summa värdeförändringar fastigheter	250	-337	674	87
Centrala administrationskostnader	-13	-8	-42	-37
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	1 094	438	3 840	3 184
Finansiellt netto	-77	-250	-90	-263
RESULTAT FÖRE SKATT	1 017	188	3 750	2 921
Skatt	-263	-57	-1 003	-797
PERIODENS RESULTAT	754	131	2 747	2 124

Positiva värdeförändringar under perioden med negativt tecken avser värdeförändringar som ackumulerat fortfarande är positiva.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (MKR)	2011 JAN - MARS	2010 JAN - MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2011 - MARS 2012	2010 HELÅR
Periodens resultat	754	131	2 747	2 124
Övrigt totalresultat				
Resultat från kassaflödessäkringar	-31	-29		27
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	4	7		-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	14	2		7
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-13	-20	0	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	741	111	2 747	2 149

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)

	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	50 252	47 772	49 497
Inventarier och installationer	20	20	19
Derivatinstrument	1 627	1 664	2 141
Andra långfristiga fordringar	438	436	432
Summa anläggningstillgångar	52 337	49 892	52 089
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	138	282	189
Övriga kortfristiga fordringar	504	655	556
Likvida medel	1 761	769	692
Summa omsättningstillgångar	2 403	1 706	1 437
SUMMA TILLGÅNGAR	54 740	51 598	53 526
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26 148	24 588	25 406
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	14 635	12 730	14 024
Derivatinstrument	353	419	216
Uppskjuten skatt	7 205	6 507	7 067
Övriga långfristiga skulder	287	278	284
Summa långfristiga skulder	22 480	19 934	21 591
Kortfristiga skulder			
Lån	3 570	4 848	3 764
Derivatinstrument	135	116	41
Övriga kortfristiga skulder	2 407	2 112	2 724
Summa kortfristiga skulder	6 112	7 076	6 529
SUMMA SKULDER	28 592	27 010	28 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 740	51 598	53 526
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	54	121	54
Eventualförpliktelser	3	3	3

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR)	HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE				
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2010-01-01	2 135	2 135	9	20 198	24 476
Summa totalresultat, jan-mars 2010	–	–	-20	131	111
Eget kapital 2010-03-31	2 135	2 135	-11	20 329	24 588
Utdelning	–	–	–	-1 219	-1 219
Summa totalresultat, april-dec 2010	–	–	45	1 993	2 038
Eget kapital 2010-12-31	2 135	2 135	34	21 103	25 406
Summa totalresultat, jan-mars 2011	–	–	-13	754	741
EGET KAPITAL 2011-03-31	2 135	2 135	21	21 857	26 148

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (MKR)	2011 JAN - MARS	2010 JAN - MARS	2010 HELÅR
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	1 017	188	2 921
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-175	482	-106
Betald skatt	-208	-116	-295
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	634	554	2 520
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	116	-56	72
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-63	-92	-148
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	687	406	2 444
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i andelar i koncernföretag	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-562	-378	-1 495
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	71	–	53
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-1	-6
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	–	2	–
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar	85	10	-11
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-409	-367	-1 459
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	791	–	44
Amortering av räntebärande skulder	–	–	–
Utbetald utdelning	–	-152	-1 219
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	791	-152	-1 175
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 069	-113	-190
Likvida medel vid periodens ingång	692	882	882
Likvida medel vid periodens slut	1 761	769	692

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2011-01-01 – 2011-03-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCER- NEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	193	209	133	225	454	127	1 341	–	–	1 341
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	0	29	-29	0
Summa intäkter	193	209	133	225	454	127	1 341	29	-29	1 341
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-89	-82	-42	-86	-141	-49	-489	-19	24	-484
Värdeförändringar fastigheter	38	23	115	-125	204	-5	250	–	–	250
Centrala omkostnader	-1	-1	-1	-2	-3	-1	-9	-13	9	-13
Resultat från finansiella poster (netto)	-17	-20	-15	-19	-56	-11	-138	61	–	-77
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–	–	0	–	–	0
Årets skatt	-33	-28	-49	2	-120	-17	-245	-15	-3	-263
Årets resultat enligt resultaträkningen	91	101	141	-5	338	44	710	43	1	754
SUMMA TILLGÅNGAR	6 727	7 021	4 479	8 748	20 386	3 985	51 346	25 757	-22 363	54 740
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	19	39	26	206	222	52	564	1	–	565
SUMMA SKULDER	3 669	4 061	2 731	5 258	11 318	2 264	29 301	19 294	-20 003	28 592

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 – 2010-03-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCER- NEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	186	198	129	220	441	123	1 297	–	–	1 297
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	0	29	-29	0
Summa intäkter	186	198	129	220	441	123	1 297	29	-29	1 297
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-105	-82	-40	-81	-144	-50	-502	-31	19	-514
Värdeförändringar fastigheter	60	-3	-280	-77	-37	–	-337	–	–	-337
Centrala omkostnader	-1	-2	-1	-2	-3	-1	-10	-7	9	-8
Resultat från finansiella poster (netto)	-17	-20	-14	-17	-52	-10	-130	-120	–	-250
Årets skatt	-32	-24	53	-11	-54	-16	-84	27	–	-57
Årets resultat enligt resultaträkningen	91	67	-153	32	151	46	234	-102	-1	131
SUMMA TILLGÅNGAR	6 496	7 206	4 229	8 178	19 170	3 807	49 086	24 926	-22 414	51 598
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	144	79	78	586	440	65	1 392	4	–	1 396
SUMMA SKULDER	3 672	4 195	2 685	4 895	10 956	2 175	28 578	18 539	-20 107	27 010

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 – 2010-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCER- NEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	751	794	530	858	1 746	496	5 175	1	–	5 176
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	1	–	1	130	-131	0
Summa intäkter	751	794	530	858	1 747	496	5 176	131	-131	5 176
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-2 029	-101	88	-2 042
Värdeförändringar fastigheter	174	-238	-262	25	363	25	87	–	–	87
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-13	-4	-39	-37	39	-37
Resultat från finansiella poster (netto)	-70	-89	-59	-68	-224	-45	-555	1 201	-909	-263
Bokslutsdispositioner	-11	-30	-18	-48	-71	-16	-194	–	194	0
Årets skatt	-120	-37	-6	-111	-329	-67	-670	-77	-50	-797
Årets resultat enligt resultaträkningen	326	64	12	277	912	185	1 776	1 117	-769	2 124
SUMMA TILLGÅNGAR	6 684	7 071	4 389	8 707	19 949	3 957	50 757	25 347	-22 578	53 526
I summa tillgångar ingår:										
Investeringar	96	104	104	728	567	124	1 724	1	–	1 725
SUMMA SKULDER	3 717	4 212	2 782	5 211	11 218	2 280	29 420	18 914	-20 214	28 120

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JAN - MARS	2010 JAN - MARS	2010 HELÅR
Intäkter	29	29	131
Kostnader	-32	-38	-138
Summa övriga rörelseposter	-3	-9	-7
Resultat före finansiella poster	-3	-9	-7
Finansiellt netto	61	-120	1 201
Resultat efter finansiella poster	58	-129	1 194
Bokslutsdispositioner	-	-	-8
Resultat före skatt	58	-129	1 194
Skatt	-15	27	-77
PERIODENS RESULTAT	43	-102	1 117

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2011 JAN - MARS	2010 JAN - MARS	2010 HELÅR
Periodens resultat	43	-102	1 117
Övrigt totalresultat			
Resultat från kassaflödessäkringar	-31	-29	27
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	4	7	-9
Kassaflödessäkringar, upplösta mot resultaträkningen	14	2	7
Summa övrigt totalresultat för perioden	-13	-20	25
PERIODENS TOTALRESULTAT	30	-122	1 142

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	3 196	3 295	3 709
Omsättningstillgångar	22 559	21 629	21 636
SUMMA TILLGÅNGAR	25 755	24 924	25 345
Eget kapital	6 095	6 019	6 065
Obeskattade reserver	366	366	366
Långfristiga skulder	14 904	13 068	14 151
Kortfristiga skulder	4 390	5 471	4 763
Summa skulder	19 294	18 539	18 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 755	24 924	25 345

MODERBOLAGET

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

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 29 Mkr (29). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 29 Mkr (29). Rörelseresultatet var -3 Mkr (-9) och det finansiella nettot 61 Mkr (-120). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 58 Mkr (129).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 095 Mkr mot vid årsskiftet 6 065 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

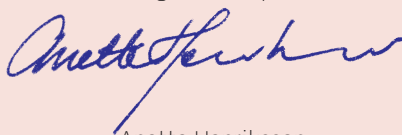
Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårs-rapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 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.

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 27 april 2011



Anette Henriksson
Verkställande direktör

Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2011 utgått från utfallet januari – mars 2011 uppräknat till helår. Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2011-03-31.

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.

BRUTTOINVESTERINGAR

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

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

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 förvaltningsfastigheter, 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.

UTHYRINGS- 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:

Anette Henriksson, vd
telefon: +46 31 63 24 24
e-post: anette.henriksson@akademiskahus.se

Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: +46 31 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:

Delårsrapport april-juni 2011	15 juli 2011
Delårsrapport juli-september 2011	28 oktober 2011
Bokslutrapport 2011	februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org nr 556459-9156

**AKADEMISKA HUS**