

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

- **Resultatet före skatt** för perioden uppgår till 638 Mkr (617). Till resultatförbättringen bidrar lägre underhållskostnader och driftsättning av nya byggnadsinvesteringar.
- **Periodens resultat** blev 460 Mkr (444).
- **Hyresintäkterna** uppgick till 1 147 Mkr (1 140). Vakansgraden uppgick till 3,5 procent (4,1). I värde utgör vakanserna 2,4 procent (2,6).
- **Under årets första kvartal** har försäljningar skett till ett värde av drygt 380 Mkr. Investeringar i om- och nybyggnader har uppgått till ca 350 Mkr.
- **Direktavkastningen** på helårsbasis beräknas uppgå till 6,1 procent (6,0).
- **Utsiktorna för 2007** är ett resultat efter finansiella poster på drygt 2 300 Mkr oaktat värdeförändringar i fastigheter och finansiella poster.

## Resultat och nyckeltal

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 Helår	2005 Helår
Förvaltningsintäkter	1 161	1 158	4 596	4 533
Driftöverskott	750	737	2 843	2 727
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	20	-25	1 874	7 214
Resultat före skatt	638	617	4 229	9 270
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	48 177	45 973	48 454	45 616
Direktavkastning, %	6,1*	–	6,0	6,5
Driftöverskott per kvm	917*	–	875	835
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	6,6*	–	12,9	34,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,8*	–	10,0	22,6
Soliditet, %	47,7*	46,1	47,2	44,8
Räntetäckningsgrad, % **	400*	–	434	435

\* Helårsbedömning baserat på prognostiserat resultat för 2007.

\*\* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter

## VD Thomas Norell kommenterar

”Akademiska Hus visar upp ett fortsatt starkt resultat under första kvartalet 2007 vilket är i linje med den planerade utvecklingen. Helårsprognosen med ett resultat efter finansnetto på drygt 2 300 Mkr ligger fast. Under perioden har det första spadtaget tagits i Karolinska Institutet Science Park-projektet som beräknas omfatta 20 000 kvm. Investeringen beräknas till drygt 500 Mkr och den största hyresgästen kommer att vara Biovitrum. Invigning av IKSU-sportcenter i Umeå har skett som i och med expansionen blir Europas största sportcenter. Under perioden har fastigheten Mimer 5 i Stockholm försålts.”

## Resultat

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 147 Mkr (1 140). Ökningen är främst hänförlig till projekt som blivit färdigställda och därmed uthyrningsbara.

### Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 218 000 kvm (3 230 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 3,5 procent (4,1) av ytan, vilket motsvarar 112 400 kvm (133 400). I värde utgör vakanserna efter 3 månader 2,4 procent (2,6) av hyra fullt uthyrt jämte tillägg vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Inom den närmaste framtiden bedöms det som troligt att ett antal av vakanserna inom Akademiska Hus kommer att bestå. Detta gäller framförallt i Kista och Härnösand.

### Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per mars var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 år (6,5). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

### Driftskostnader

Under första kvartalet 2007 uppgick driftskostnaderna till 239 Mkr (252) varav energi och vatten uppgick till 173 Mkr (184). Driftskostnadernas utveckling beror främst på energikostnadsökningen i form av prishöjningar samt byggnadernas allt större tekniska komplexitet men uppvägs av den milda vintern. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna uttryckt i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm LOA (35 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för perioden uppgår till 90 Mkr (90). Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög.

### Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -125 Mkr (-90). Ökningen förklaras främst av ränteuppgången under 2006. Ränteuppgången påverkar inte fullt ut eftersom värderingen av ränteswapparna påverkar finansnettot positivt.

### Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 341 Mkr jämfört med 18 270 Mkr 2006-12-31. Kapitalbindningen var 3,9 år jämfört 3,7 år vid årsskiftet.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har ökat något till 2,0 år jämfört med 1,9 år vid årsskiftet.

## Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2007-03-31	2006-12-31
Företagscertifikat	796	1 605
ECP	522	510
Obligationer & MTN	5 024	4 716
EMTN	6 678	6 967
Övriga lån	3 166	3 109
<b>Summa lån</b>	<b>16 186</b>	<b>16 907</b>
Finansiella derivatinstrument	881	1 122
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	60	29
Avsättning pensioner	214	212
<b>Summa övriga räntebärande skulder</b>	<b>1 155</b>	<b>1 363</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>17 341</b>	<b>18 270</b>

## Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar i finansiella derivatinstrument, uppgick till 3,16 procent (2,12) mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Som en följd av ränteuppgången under 2006, har värderingen av ränteswapparna givit ett positivt resultat. Enligt tidigare redovisningsprinciper blev räntekostnaden 4,75 procent (3,65). Per årsskiftet uppgick motsvarande räntekostnad till 4,24 procent.

## Finansieringskostnadens sammansättning

	2007-01-01 2007-03-31	2006-01-01 2006-03-31	2006-01-01 2006-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	3,46	2,54	2,81
Räntenetto ränteswappar, %	0,75	1,02	0,93
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,02
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-1,07	-1,46	-1,28
<b>Total finansieringskostnad</b>	<b>3,16</b>	<b>2,12</b>	<b>2,48</b>

## Investeringar

Nettoinvesteringar i fastigheter under första kvartalet uppgick till -38 Mkr (368). Försäljningar har genomförts av fastigheten Mimer 5 i Stockholm samt några mindre enheter i Uppsala tillsammans värderade till 388 Mkr. Inga förvärv har hittills genomförts. Återstoden är investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar och uppgår till 350 Mkr.

## Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2007-03-31 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Externvärderingar utförs dels som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna, dels för vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader.

Marknadsvärdet uppgår till 48,2 miljarder jämfört med 48,5 vid årsskiftet.

## Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2007-01-01	2006-01-01
	2007-03-31	2006-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	48 454	45 616
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	96	1 603
Direktinvesteringar inklusive förvärv	13	32
Försäljningar och utrangeringar	-388	-615
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	2	1 818
<b>Utgående bedömt marknadsvärde</b>	<b>48 177</b>	<b>48 454</b>

## Lönsamhet

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 750 Mkr (737). Driftöverskottsgraden har ökat från 63 procent till 68 procent.

Direktavkastningen beräknas för helåret uppgå till 6,1 procent vilket är i det närmaste oförändrat jämfört med årsskiftet.

Avkastning på eget kapital beräknas på helårsbasis att uppgå till 6,6 procent (12,9). Ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital skall uppnå den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Genomsnittligt under 2006 uppgick den femåriga statsobligationsräntan till 3,5 procent och ägarkravet blev således 7,5 procent.

## Ägarens ekonomiska mål

Från och med 2005 har ägarens ekonomiska mål fastställts till:

– Avkastningskrav, beräknat som avkastning (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga 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.

Utformningen av utdelningsmålet är föremål för översyn.

## Redovisningsprinciper

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

## Moderbolaget

### Verksamhet

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncerngemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering i koncernen (se avsnittet om finansiering).

### Omsättning och resultat

Bolagets omsättning har uppgått till 30 Mkr (27). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 30 Mkr (27). Rörelseresultatet var 5 Mkr (-0,3) och det finansiella nettot 121 Mkr (115). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 126 Mkr (115).

### Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 0 Mkr (1).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 773 Mkr mot vid årsskiftet 5 683 Mkr.

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007 jan – mar	2006 jan – mar	2006 (12 mån)
Hysesintäkter	1 147	1 140	4 544
Övriga förvaltningsintäkter	14	18	52
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 161</b>	<b>1 158</b>	<b>4 596</b>
Driftskostnader	-239	-252	-803
Underhållskostnader	-90	-90	-624
Fastighetsadministration	-55	-65	-253
Övriga förvaltningskostnader	-27	-14	-73
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-411</b>	<b>-421</b>	<b>-1 753</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>750</b>	<b>737</b>	<b>2 843</b>
Värdoförändringar fastigheter, positiva	50	7	3 316
Värdoförändringar fastigheter, negativa	-30	-32	-1 442
<b>Summa värdoförändringar fastigheter</b>	<b>20</b>	<b>-25</b>	<b>1 874</b>
Centrala administrationskostnader	-8	-8	-38
Övriga rörelseintäkter	23	21	107
Övriga rörelsekostnader	-22	-18	-138
<b>Summa övriga rörelseposter</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-31</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>763</b>	<b>707</b>	<b>4 648</b>
Finansiellt netto	-125	-90	-419
<b>Resultat före skatt</b>	<b>638</b>	<b>617</b>	<b>4 229</b>
Skatt	-178	-173	-1 191
<b>Periodens resultat</b>	<b>460</b>	<b>444</b>	<b>3 038</b>

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	48 177	45 973	48 454
Pågående nyanläggningar	1 134	1 104	894
Inventarier och installationer	23	36	25
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>49 334</b>	<b>47 113</b>	<b>49 373</b>
Finansiella anläggningstillgångar	947	893	1 032
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar	802	565	711
Likvida medel	747	930	1 379
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 549</b>	<b>1 495</b>	<b>2 090</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 830</b>	<b>49 501</b>	<b>52 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	25 260	22 933	24 801
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande	14 447	14 010	14 182
Ej räntebärande	7 290	6 371	7 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 737</b>	<b>20 381</b>	<b>21 413</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande	2 894	4 181	4 088
Ej räntebärande	1 939	2 006	2 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 833</b>	<b>6 187</b>	<b>6 281</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>26 570</b>	<b>26 568</b>	<b>27 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>51 830</b>	<b>49 501</b>	<b>52 495</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter	216	10	320
Eventualförpliktelser	2	2	2

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2007 (3 mån)	2006 (3 mån)	2006 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415	591	2 007
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-93	12	-229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>322</b>	<b>603</b>	<b>1 778</b>
Nettoinvesteringar *	-161	-358	-1 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-161</b>	<b>-358</b>	<b>-1 000</b>
Lämnad utdelning	-	-	-660
Finansiering	-793	-540	35
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-793</b>	<b>-540</b>	<b>-625</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-632</b>	<b>-295</b>	<b>153</b>

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

## Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel	
<b>Eget kapital 2006-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>34</b>	<b>18 151</b>	<b>22 455</b>
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	34	-	34
Periodens resultat, jan-mars 2006	-	-	-	444	444
<b>Eget kapital 2006-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>68</b>	<b>18 595</b>	<b>22 933</b>
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-66	-	-66
Utdelning	-	-	-	-660	-660
Periodens resultat, april-dec 2006	-	-	-	2 594	2 594
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>2</b>	<b>20 529</b>	<b>24 801</b>
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-1	-	-1
Periodens resultat, jan-mars 2007	-	-	-	460	460
<b>Eget kapital 2007-03-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>1</b>	<b>20 989</b>	<b>25 260</b>

# Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2006 (12 mån)
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>			
Syd	173	169	693
Väst	178	182	720
Öst	112	115	447
Uppsala	182	184	730
Stockholm	421	410	1 638
Norr	119	119	477
Övrig verksamhet	28	27	133
Eliminering av koncerninterna intäkter	-29	-27	-134
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 184</b>	<b>1 179</b>	<b>4 704</b>
<b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b>			
Syd	104	99	704
Väst	119	109	946
Öst	80	80	567
Uppsala	91	111	598
Stockholm	295	231	1 492
Norr	78	72	376
Övrig verksamhet	13	6	39
Eliminering av koncerninterna poster	-9	7	-36
<b>Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader</b>	<b>771</b>	<b>715</b>	<b>4 686</b>
<b>Avstämning resultaträkningen</b>			
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	771	715	4 686
Centrala omkostnader	-8	-8	-38
Resultat från finansiella poster (netto)	-125	-90	-419
Periodens skatt	-178	-173	-1 191
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>460</b>	<b>444</b>	<b>3 038</b>

Göteborg den 19 april 2007

Thomas Norell  
VD

# Informationstillfällen

**Delårsrapport januari-mars 2007**, 19 april 2007

**Delårsrapport januari-juni 2007**, 15 augusti 2007

**Delårsrapport januari-september 2007**, 23 oktober 2007

**Bokslutsrapport 2007**, januari 2008

**Årsredovisning 2007**, mars 2008

