

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

- Hyresintäkterna uppgick till 3 428 Mkr (3 369). Vakansgraden uppgick till 3,2 procent (3,7). I värde utgör vakanserna 2,2 procent (2,6).
- Resultatet före skatt för perioden uppgår till 1 961 Mkr (2 049). Det lägre resultatet beror främst på ett försämrat finansnetto samt att ett antal ombyggnadsprojekt som ökar kostnaderna påbörjats.
- Periodens resultat blev 1 429 Mkr (1 475).
- Under perioden har försäljningar av fastigheter skett till ett värde av drygt 380 Mkr. Investeringar i om- och nybyggnader har uppgått till ca 1 110 Mkr.
- Direktavkastningen på helårsbasis uppgår till 6,0 procent (6,0).

Resultat och nyckeltal

	jan–sept 2007	jan–sept 2006	Rullande 12- månaders okt 2006– sept 2007	2006 Helår	2005 Helår
Förvaltningsintäkter, Mkr	3 466	3 407	4 655	4 596	4 533
Driftöverskott, Mkr	2 178	2 197	2 824	2 843	2 727
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	218	185	1 907	1 874	7 214
Resultat före skatt, Mkr	1 961	2 049	4 141	4 229	9 270
Vakansgrad, hyra %	2,2	2,6	2,3	2,6	2,1
Vakansgrad, yta %	3,2	3,7	3,2	3,5	3,2
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	48 675	45 894	48 675	48 545	45 616
Direktavkastning, %	6,0	6,4	6,0	6,0	6,5
Driftöverskott kr/kvm	900	907	875	875	835
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,3	8,2	12,4	12,9	34,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	6,9	9,4	10,0	22,6
Soliditet, %	48,6	48,2	47,4	47,2	44,8
Räntetäckningsgrad, %*	412	464	404	434	435

* Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

VD Thomas Norell kommenterar

"Ränteuppgången under 2007 har medfört ett något lägre resultat än för motsvarande period 2006. Andelen ombyggnadsprojekt har ökat och medfört något högre underhållsinsatser. Utfallet av de tre första kvartalen motsvarar i övrigt helt förväntningarna och ligger väl i paritet med motsvarande period föregående år.

Akademiska Hus projektvolym är fortfarande betydande, vilket återspeglas i nettoinvesteringar i fastigheter t o m tredje kvartalet

som uppgår till 723 Mkr. Större driftsättningar under perioden har varit Naturvårdsverkets lokaler i Tre Vapen i Stockholm och en ny idrottshall på Campus Valla i Linköping. De största pågående nybyggnadsprojekten är Karolinska Institutet Science Park i Solna, Hus 21 för Karlstads universitet och Pedagogikum för Uppsala Universitet. Beräknad projektkostnad för dessa tre projekt uppgår drygt 1,3 Mdr och långa hyresavtal har tecknats för lokalerna."

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 428 Mkr (3 369). Ökningen är främst hänförlig till projekt som blivit färdigställda och därmed uthyrningsbara.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 231 000 kvm (3 230 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area. Försäljningen av Mimer 5 i Stockholm har minskat beståndet samtidigt som byggnader blivit färdigställda under året. Vakanserna uppgår till 3,2 procent (3,7) av ytan, vilket motsvarar 104 100 kvm (119 300). I värde utgör vakanserna under perioden 2,2 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. Den lägre vakansgraden förklaras främst av inflyttningar i Tre Vapen i Stockholm. De största vakanserna återfinns framförallt på Ultunaområdet i Uppsala samt i Kista och Härnösand.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per september var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,3 år (6,4 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

Driftskostnader

Under de tre första kvartalen 2007 uppgick driftskostnaderna till 571 Mkr (603) varav energi och vatten uppgick till 382 Mkr (412). Den milda vintern jämfört med motsvarande period 2006 har tillsammans med ett aktivt energibesparingsarbete bidragit till minskad energianvändning. 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

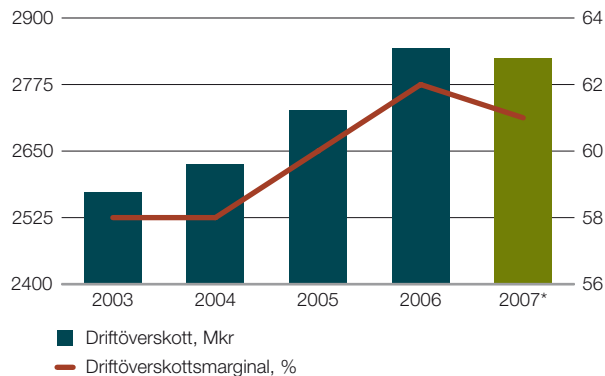
Underhållskostnaderna för perioden uppgår till 480 Mkr (376). Ett antal större hyresgrundande ombyggnadsprojekt i bland annat Uppsala har påbörjats vilket ökar underhållskostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år. Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har dock medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög.

Finansnetto

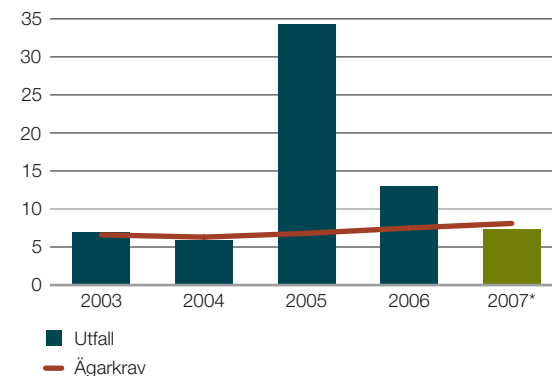
Finansnettot för perioden uppgick till -422 Mkr (-294). Det försämrade finansnettot förklaras främst av ränteuppgången sedan årsskiftet.

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS, inklusive marknadsvärdesförändringar i finansiella derivatinstrument, uppgick till 3,39 procent (2,33) mätt som räntekostnad i relation till räntebärande

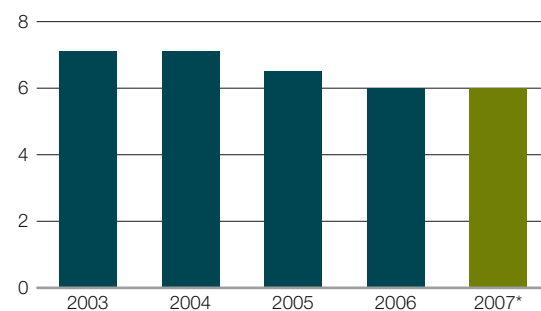
Driftöverskott, 2003–2007



Avkastning på eget kapital 2003–2007, %



Direktavkastning 2003–2007, %



* 2007 års siffror utgår från utfall jan-sept uppräknat till helår.

skulds medelkapital. Som en följd av ränteuppgången har räntekostnaden ökat jämfört med samma period föregående år. Värderingen av finansiella derivatinstrument enligt IFRS, bidrar med att sänka räntekostnaden under perioden. Enligt tidigare redovisningsprinciper blev räntekostnaden 4,67 procent (4,13). Per årsskiftet uppgick motsvarande räntekostnad till 4,24 procent.

Finansieringskostnadens sammansättning

	2007-01-01 2007-09-30	2006-01-01 2006-09-30	2006-01-01 2006-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	3,65	2,68	2,81
Räntenetto ränteswappar, %	0,51	0,96	0,93
Avgifter, %	0,02	0,02	0,02
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,79	-1,33	-1,28
Total finansieringskostnad	3,39	2,33	2,48

Kommentarer till balansräkningen

Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2007-09-30 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 48,7 miljarder jämfört med 48,5 vid årsskiftet. Som ett komplement görs externvärderingar på vissa fastigheter som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna samt för vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår netto till 205 Mkr (185). Det bedömda marknadsvärdet uppgår per kvadratmeter till 15 065 kr (15 000). Fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark under 2007 även om räntorna har vänt upp och förväntas att fortsätta i den riktningen under den närmaste framtiden. Förutom orealiserade värdeförändringar har driftsatta investeringar i förvaltningsfastigheter uppgått till 404 Mkr (765 samma period föregående år) varav 152 Mkr är hänförliga till region Norr och 92 Mkr till Stockholm. Periodens försäljningar uppgick till 388 Mkr (615) varav den största är försäljningen av Mimer 5 fastigheten i Stockholm för 380 Mkr. Akademiska hus har i fastighetsvärderingen valt att låta direktavkastningskrav och kalkylränta ligga kvar på samma nivåer som vid årsskiftet. Akademiska Hus har inga fastigheter i CBD-lägen i Stockholm, Göteborg eller Malmö där en viss fortsatt nedgång i direktavkastningskrav har redovisats för årets tre första kvartal. För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2006.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2007-01-01 2007-09-30	2006-01-01 2006-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	48 454	45 616
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	268	1 603
Direktinvesteringar inklusive förvärv	136	32
Försäljningar och utrangeringar	-388	-615
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	205	1 818
Utgående bedömt marknadsvärde	48 675	48 454

Investeringar

Nettoinvesteringar i fastigheter under perioden uppgick till 723 Mkr (150). Försäljningar har genomförts av fastigheten Mimer 5 i Stockholm samt några mindre enheter i Uppsala tillsammans uppgående till 388 Mkr. Förvärven uppgår hittills till 14,5 Mkr. Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgår till 1 110 Mkr (1 678) varav förändringen i pågående nyanläggningar uppgår till 706 Mkr (891).

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 18 136 Mkr jämfört med 18 270 Mkr 2006-12-31. Kapitalbindningen var 3,7 år, vilket är samma som vid årsskiftet.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, är 1,9 år vilket är samma som vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2007-09-30	2006-12-31
Företagscertifikat	2 521	1 605
ECP	581	510
Obligationer & MTN	5 087	4 716
EMTN	5 728	6 967
Övriga lån	3 010	3 109
Summa lån	16 927	16 907
Finansiella derivatinstrument	990	1 122
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	1	29
Avsättning pensioner	218	212
Summa övriga räntebärande skulder	1 209	1 363
Summa räntebärande skulder	18 136	18 270

Riskhantering

Hysesintäkterna 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 drygt 6 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 driftskostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till cirka 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool och regleras genom särskilda interna riktlinjer. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet nu är väl underhållet. Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2006.

Mål och lönsamhet

Från och med 2007 har ägarens ekonomiska mål fastställts enligt nedan:

- Koncernens utdelningsmål är 50 % av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.
- Avkastningskrav, beräknat som avkastning (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 7,3 procent (12,9). Under de tre första kvartalen 2007 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 4,1 procent.

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 2 178 Mkr (2 197). Driftöverskottsgraden har minskat från 64 procent till 63 procent.

Direktavkastningen för perioden uppgår till 6,0 procent vilket är oförändrat jämfört med 2006.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007	2006	2007	2006	Rullande 12-	2006
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	månaders okt 2006- sept 2007	(12 mån)
Hysesintäkter	1 143	1 107	3 428	3 369	4 603	4 544
Övriga förvaltningsintäkter	11	11	38	38	52	52
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 154	1 118	3 466	3 407	4 655	4 596
Driftskostnader	-157	-168	-571	-603	-771	-803
Underhållskostnader	-168	-167	-480	-376	-728	-624
Fastighetsadministration	-50	-60	-172	-185	-240	-253
Övriga förvaltningskostnader	-18	-14	-65	-46	-92	-73
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-393	-409	-1 288	-1 210	-1 831	-1 753
Driftöverskott	761	709	2 178	2 197	2 824	2 843
Värdeförändringar fastigheter, positiva	312	94	1 033	185	4 164	3 316
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-146	-	-815	-	-2 257	-1 442
Summa värdeförändringar fastigheter	166	94	218	185	1 907	1 874
Centrala administrationskostnader	-3	-10	-20	-23	-35	-38
Övriga rörelseintäkter	17	23	64	65	106	107
Övriga rörelsekostnader	-16	-23	-57	-81	-114	-138
Summa övriga rörelseposter	1	-	7	-16	-8	-31
Resultat före finansiella poster	925	793	2 383	2 343	4 688	4 648
Finansiellt netto	-181	-163	-422	-294	-547	-419
Resultat före skatt	744	630	1 961	2 049	4 141	4 229
Skatt	-206	-175	-532	-574	-1 149	-1 191
Periodens resultat	538	455	1 429	1 475	2 992	3 038

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	48 675	45 894	48 454
Pågående nyanläggningar	1 599	1 425	894
Inventarier och installationer	20	28	25
Summa materiella anläggningstillgångar	50 294	47 347	49 373
Finansiella anläggningstillgångar	901	1 135	1 032
Omsättningstillgångar			
Fordringar	585	1 112	711
Likvida medel	681	147	1 379
Summa omsättningstillgångar	1 266	1 259	2 090
Summa tillgångar	52 461	49 741	52 495
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24 853	23 314	24 801
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	12 963	13 993	14 182
Ej räntebärande	7 510	6 597	7 231
Summa långfristiga skulder	20 473	20 590	21 413
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	5 173	3 807	4 088
Ej räntebärande	1 962	2 030	2 193
Summa kortfristiga skulder	7 135	5 837	6 281
Summa skulder	27 608	26 427	27 694
Summa eget kapital och skulder	52 461	49 741	52 495
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	342	118	320
Eventualförpliktelser	2	2	2

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till Moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
Eget kapital 2006-01-01	2 135	2 135	34	18 151	22 455
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	44	–	44
Utdelning	–	–	–	–660	–660
Periodens resultat, jan–sept 2006	–	–	–	1 475	1 475
Eget kapital 2006-09-30	2 135	2 135	78	18 966	23 314
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	–76	–	–76
Periodens resultat, okt–dec 2006	–	–	–	1 563	1 563
Eget kapital 2006-12-31	2 135	2 135	2	20 529	24 801
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	23	–	23
Utdelning	–	–	–	–1 400	–1 400
Periodens resultat, jan–sept 2007	–	–	–	1 429	1 429
Eget kapital 2007-09-30	2 135	2 135	25	20 558	24 853

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2007 juli–sept	2006 juli–sept	2007 jan–sept	2006 jan–sept	2006 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467	368	1 295	1 581	2 007
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	117	–542	109	–544	–229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584	–174	1 404	1 037	1 778
Nettoinvesteringar*	–449	–247	–884	–932	–1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–449	–247	–884	–932	–1 000
Lämnad utdelning	–	–	–1 400	–660	–660
Finansiering	112	325	182	–523	35
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112	325	–1 218	–1 183	–625
Periodens kassaflöde	247	–96	–698	–1 078	153

* Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av materiella anläggningstillgångar

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 99 Mkr (86). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 89 Mkr (83). Rörelseresultatet var 21,4 Mkr (-0,1)

och det finansiella nettot 2 119 Mkr (1 069) inklusive utdelningar från regionbolag 1 760 Mkr (710). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 2 140 Mkr (1 069).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 341 Mkr mot vid årsskiftet 5 683 Mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 (12 mån)
Intäkter	33	24	99	86	132
Kostnader	-22	-29	-78	-86	-129
Resultat före finansiella poster	11	-5	21	-	3
Finansiellt netto	90	67	2 119	1 069	1 181
Resultat efter finansiella poster	101	62	2 140	1 069	1 184
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-48
Resultat före skatt	101	62	2 140	1 069	1 136
Skatt	-28	-18	-106	-101	-122
Periodens resultat	73	44	2 034	968	1 014

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Anläggningstillgångar	1 957	2 152	1 988
Omsättningstillgångar	22 840	21 562	22 224
SUMMA TILLGÅNGAR	24 797	23 714	24 212
Eget kapital	6 341	5 713	5 683
Obeskattade reserver	272	225	272
Långfristiga skulder	12 653	13 674	13 871
Kortfristiga skulder	5 531	4 102	4 386
Summa skulder	18 184	17 776	18 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 797	23 714	24 212

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.

Segmentrapportering

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 (12 mån)
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter			
Syd	519	506	693
Väst	533	532	720
Öst	348	336	447
Uppsala	535	534	730
Stockholm	1 234	1 213	1 638
Norr	361	351	477
Övrig verksamhet	90	86	133
Eliminering av koncerninterna intäkter	-90	-86	-134
Totala intäkter	3 530	3 472	4 704
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader			
Syd	352	256	704
Väst	431	518	946
Öst	93	314	567
Uppsala	315	502	598
Stockholm	1 013	611	1 492
Norr	186	171	376
Övrig verksamhet	40	21	39
Eliminering av koncerninterna poster	-27	-27	-36
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 403	2 366	4 686
<i>Avstämning resultaträkningen</i>			
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 403	2 366	4 686
Centrala omkostnader	-20	-23	-38
Resultat från finansiella poster (netto)	-422	-294	-419
Periodens skatt	-532	-574	-1 191
Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 429	1 475	3 038

Göteborg den 22 oktober 2007

Thomas Norell
VD



Informationstillfällen

Bokslutsrapport 2007	januari 2008
Årsredovisning 2007	mars 2008

Kontaktpersoner

Thomas Norell, vd
telefon: +46 8 685 75 55
e-post: thomas.norell@akademiskahus.se
Gunnar Oders, ekonomidirektör
telefon: +46 31 63 24 26
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

Definitioner

Se Akademiska Hus årsredovisning 2006

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2007 utgått från utfallet jan–sept 2007 uppräknat till helår.

Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2007-09-30.

Adress:

Koncernkontor
Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 GÖTEBORG
Telefon: +46 31 63 24 00
Telefax: +46 31 63 24 01
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se