

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

- Hysesintäkterna uppgick till 3 582 Mkr (3 428). Vakansgraden uppgick till 2,8 procent (3,2). I värde utgör vakanserna 1,5 procent (2,2).
- Driftöverskottet har förbättrats och uppgår till 2 372 Mkr (2 178). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsgraden uppgår till 65 procent (63).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 683 Mkr (1 961). Resultatförsämringen beror på negativa värdeförändringar i fastigheter som netto uppgår till –1 055 Mkr (218). Den finansiella oron under början av hösten har medfört en högre riskpremie i fastighetsinvesteringar. Som en följd av detta har kalkylränta och direktavkastningskrav vid värderingen av förvaltningsfastigheter höjts med 0,25 procentenheter.
- Finansnettot för perioden uppgick till –593 Mkr (–422). Det försämrade finansnettot förklaras av en lägre positiv värdeförändring av

finansiella derivatinstrument jämfört med samma period föregående år. Dessutom bidrog delvis fortsatt höga kreditspreadar på grund av kreditoron.

- Sedan föregående höst har beslut fattats om långfristig upplåning om totalt 4 100 Mkr vilket har bidragit till en förlängning av kapitalbindningen till 4,0 år jämfört med 3,6 år vid årsskiftet.
- Periodens resultat blev 591 Mkr (1 429).
- Investeringar i om- och nybyggnader har under de tre kvartalen uppgått till 992 Mkr. Försäljningar av fastigheter har skett till ett värde av 1 178 Mkr. Del av fastigheten Tre Vapen i Stockholm och hela fastighetsbeståndet i Härnösand har sålts under perioden.
- Direktavkastningen på helårsbasis uppgår till 6,6 procent (6,0).
- Den 1 januari 2009 tillträder Mikael Lundström som ny vd för Akademiska Hus då Thomas Norell går i pension.

Resultat och nyckeltal	2008 jan–sept	2007 jan–sept	Rullande 12 månaders okt 2007–sept 2008	2007 Helår	2006 Helår
Hysesintäkter, Mkr	3 582	3 428	4 789	4 635	4 544
Driftöverskott, Mkr	2 372	2 178	3 112	2 918	2 843
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	–1 055	218	–1 890	–617	1 874
Resultat före skatt, Mkr	683	1 961	395	1 673	4 229
Vakansgrad, hyra %	1,5	2,2	1,6	2,1	2,6
Vakansgrad, yta %	2,8	3,2	3,0	3,1	3,5
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	46 779	48 675	46 779	48 389	48 454
Direktavkastning, %	6,6*	6,0*	6,5	6,0	6,0
Driftöverskott kr/kvm	990*	900*	970	906	875
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	3,6*	7,3*	1,2	4,9	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,0*	5,9*	2,3	4,8	10,0
Soliditet, %	48,9	48,6	48,9	47,8	47,2
Räntetäckningsgrad, % **	351	412	354	399	434

* 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.

Vd Thomas Norell kommenterar:

Den kraftiga turbulensen på finansmarknaden och allt mer nedjusterade prognoser för den ekonomiska utvecklingen påverkar generellt fastighetsvärdena negativt. I en minst sagt orolig marknadssituation är det samtidigt svårt att finna säkert underlag för bedömningen av storleken av den negativa värdeförändringen. Genomförda fastighetstransaktioner i dagens marknad är få. Klart är dock att direktavkastningskraven justerats upp bland annat som en följd av marknadens krav på ökad egenfinansiering vid fastighetsinvesteringar. Akademiska Hus har i denna situation värderat fastighetstillgångarna med ett generellt påslag om 0,25 procentenheter på direktavkastningskrav och kalkylräntor i kassaflödesvärderingen.

Det är glädjande att kunna visa upp fortsatt mycket stabilt kassaflöde i fastighetsrörelsen. Driftöverskottet uppgick för perioden till 2 372 Mkr (2 178). Värdeförändringar i fastighetsbeståndet har uppgått till

–1 055 Mkr (218) vilket medför ett försämrat resultat jämfört med motsvarande period föregående år.

Finansnettot uppgår till –593 Mkr (–422) och resultat före skatt till 683 Mkr (1 961). På finansieringssidan står vi väl rustade då kapitalbindningen förlängts till 4,0 år jämfört med 3,6 år vid årsskiftet.

Den omfattande byggprojektverksamheten fortsätter. Större kommande byggnadsinvesteringarna är koncentrerade till Stockholm/Solna och Uppsala där byggprojekt uppgående till totalt 2,2 miljarder kronor pågår. De största pågående projekten är nybyggnad av Pedagogikum i Uppsala om 540 Mkr samt nybyggnad för Karolinska Institutet Science Park i Solna uppgående till cirka 700 Mkr. Totalt pågår byggprojekt med en slutkostnad om 3,8 miljarder kronor.

Under tredje kvartalet har Akademiska Hus sålt del av fastigheten Tre Vapen i Stockholm. Tidigare i år har hela Akademiska Hus bestånd i Härnösand sålts.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 582 Mkr (3 428). Ökningen är främst hänförlig till projekt som blivit färdigställda och därmed uthyrningsbara samt indexökning.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 168 000 kvm (3 222 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area. Under året har försäljning genomförts av beståndet i Härnösand och del av Tre Vapen (gamla Konstfack) i Stockholm. Den uthyrningsbara arean minskar till följd av genomförda försäljningar med cirka 79 000 kvm. Region väst ökar sin area med 16 000 kvm till följd av färdigställandet av Hus 21 i Karlstad samt Läkemedels- och nutritionscentrum i Göteborg. Vakanserna uppgår till 2,8 procent (3,2) av ytan, vilket motsvarar 88 100 kvm (104 100). I värde utgör vakanserna under perioden 1,5 procent (2,2). En stor del av vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största vakanserna återfinns framförallt på Ultunaområdet i Uppsala, i Kista samt av före detta Matematiskt centrum i Göteborg.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,2 år. Vid tredje kvartalets utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,8 år (6,3 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Driftskostnader

Driftskostnaderna för perioden uppgick till 602 Mkr (571). Av driftskostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 401 Mkr (382). Arbetet med energibesparingsåtgärder fortsätter och trots en lägre energianvändning uttryckt i kWh ökar kostnaden. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är dock tämligen stabil. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna uttryckt i kr/kvm dock relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm LOA (34 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

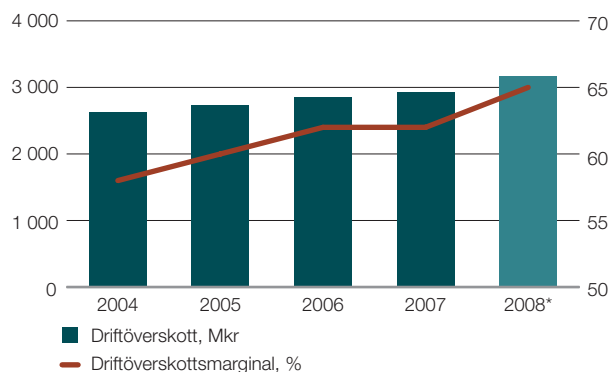
Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 408 Mkr (480). Föregående år innehöll betydande underhållsåtgärder i regionerna Uppsala och syd och underhållskostnaderna har där minskat markant.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -593 Mkr (-422). Försämringen förklaras av en lägre positiv värdeförändring av finansiella derivatinstrument jämfört med samma period föregående år.

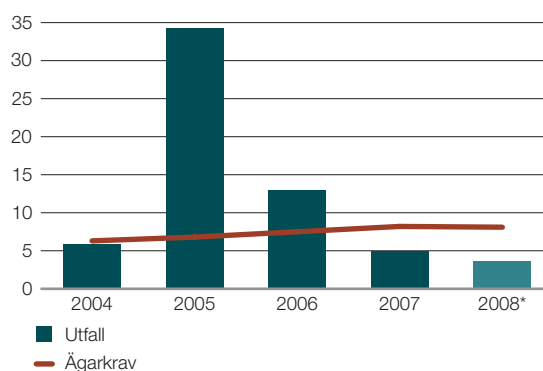
Dessutom bidrog delvis fortsatt höga kreditspreadar på grund av kreditorn.

Driftöverskott, 2004–2008



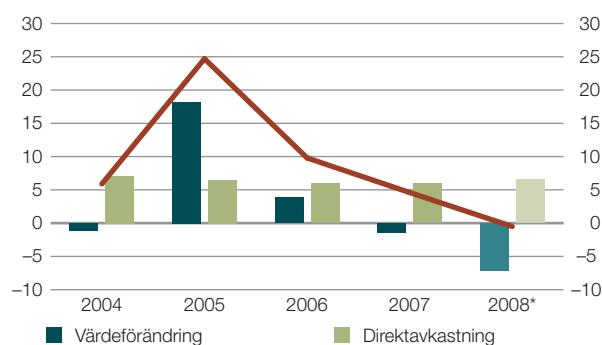
* Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

Avkastning på eget kapital, %



* Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

Totalavkastning, %



* Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

	IFRS			Enligt tidigare principer		
	2008-01-01–2008-09-30	2007-01-01–2007-09-30	2007-01-01–2007-12-31	2008-01-01–2008-09-30	2007-01-01–2007-09-30	2007-01-01–2007-12-31
Finansieringskostnadens sammansättning						
Finansieringskostnad för lån, %	4,60	3,65	3,80	4,60	3,65	3,80
Räntenetto ränteswappar, %	0,09	0,51	0,45	0,09	0,51	0,45
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,01	0,38	0,51	0,49
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,20	-0,79	-0,63	-	-	-
Total finansieringskostnad	4,51	3,39	3,63	5,07	4,67	4,74

Kommentarer till balansräkningen

Fastighetsvärdering

Akademiska hus har i fastighetsvärderingen valt att höja direktavkastningskrav och kalkylränta med 0,25 procentenheter för samtliga värderingsobjekt. Dessutom har de värderingsobjekt som ligger i bästa lägen (innerstadslägen i Stockholm och Göteborg) och som har hyrestid sex år eller kortare fått ett ytterligare höjt direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter. Fastighetsmarknaden avstannade under andra halvåret 2007 då kreditoron medförde att riskpåslagen i kalkylräntorna ökade något. Akademiska Hus valde då att justera upp kalkylräntan med 0,5 procentenheter för alla värderingsobjekt med hyrestider sex år eller kortare. Under första halvåret 2008 fanns ingen indikation på att någon ytterligare justering var nödvändig. Under slutet av september har den uppblussade finanskrisen utlöst kraftiga marknadsrörelser och orsakat en utbredd osäkerhet. Den ökande kreditkostnaden och bankernas skärpta krav på finansiering av fastighetsaffärer har inneburit att transaktionerna på fastighetsmarknaden avstannat nästan helt och hållet. Den finansiella oron har haft en direkt påverkan på fastighetsmarknaden i form av ökat riskpåslag i fastighetsvärderingarna.

Inom Akademiska Hus fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Justering har företagits avseende de finansiella parametrar som påverkar fastighetsvärderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Kännetecknande för Akademiska Hus är mycket långa kontrakt med stabila och kreditvärda kunder. 83 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och hela 88 procent från hyresgäster som har svenska staten som huvudman. Ingen kreditrisk föreligger och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,8 år (6,3 vid årsskiftet).

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2008-01-01 2008-09-30	2007-01-01- 2007-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	48 389	48 454
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	660	1 123
Försäljningar och utrangeringar	-1 174	-504
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	-1 096	-684
<i>Varav värdesminskning pga ökat direktavkastningskrav och kalkylränta, +0,25%</i>	(-1 810)	
<i>Driftsättning av större nyanläggningar</i>	(435)	
<i>Övriga värdeförändringar</i>	(279)	
Utgående bedömt marknadsvärde	46 779	48 389

Periodens realiserade värdeförändring i befintligt bestånd uppgår netto till -1 096 Mkr (205). Den negativa värdeförändringen av ökat direktavkastningskrav och ökad kalkylränta med +0,25 procentenheter uppgår till -1 810 Mkr. Samtidigt har marknadsvärdet påverkats positivt med 435 Mkr med anledning av större nyanläggningar som driftsatts under perioden. Det bedömda marknadsvärdet uppgår per kvadratmeter till 14 490 kr (14 755).

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2007.

Investeringar och försäljningar

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgår till 992 Mkr. Försäljningar har genomförts i Stockholm avseende del av fastigheten Tre Vapen med en köpeskilling uppgående till 1 084 Mkr. Försäljning har också skett i Härnösand av fastigheterna Sjöbefälsskolan, Topasen med flera för en köpeskilling om 251 Mkr. Under perioden har dessutom fastigheten Dicksonsgatan i Göteborg samt två mindre fastigheter i Lund sålts med en total köpeskilling om 56 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter under perioden uppgick till -186 Mkr (723). Inga förvärv har skett under perioden.

Räntebärande skuld

Räntebärande skulder minskade till följd av fastighetsförsäljningar. Sedan föregående höst har beslut fattats om långfristig upplåning om totalt 4 100 Mkr vilket har bidragit till en förlängning av kapitalbindningen till 4,0 år jämfört med 3,6 år vid årsskiftet. Upplåningen genomfördes i ett skede då kreditspreadarna ännu inte nått höstens höga nivåer. Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har ökat till 2,1 år jämfört med 1,6 år vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2008-09-30	2007-12-31
Företagscertifikat	-	1 611
ECP	346	385
Obligationer & MTN	4 797	4 918
EMTN	7 679	6 926
Övriga lån	4 019	3 074
Summa lån	16 841	16 914
Finansiella derivatinstrument	458	846
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	98	29
Avsättning pensioner	227	220
Summa övriga räntebärande skulder	783	1 095
Summa räntebärande skulder	17 624	18 009

Riskhantering

Stora investeringar i kreativa miljöer för kunskap och forskning har skapat Akademiska Hus campusmiljöer. I detta avseende har fastighetsportföljen en strategisk risk. Lokaliseringen till de stora städerna med väl fungerande hyresmarknad 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 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 ökning av driftkostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till över 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 2007.

Mål och lönsamhet

Från och med 2007 har ägarens ekonomiska mål fastställts 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.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 3,6 procent (7,3). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 12,5 procent. Under perioden uppgick den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt till 4,1 procent.

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 2 372 Mkr (2 178).

Driftöverskottsgraden har ökat till 65 procent (63).

Direktavkastningen för perioden uppgår till 6,6 procent (6,0).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 juli-sept	2007 juli-sept	2008 jan-sept	2007 jan-sept	2007 (12 mån)
Hysesintäkter	1 195	1 143	3 582	3 428	4 635
Övriga förvaltningsintäkter	12	11	39	38	58
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 207	1 154	3 621	3 466	4 693
Driftskostnader	-165	-157	-602	-571	-786
Underhållskostnader	-139	-168	-408	-480	-658
Fastighetsadministration	-56	-50	-178	-172	-239
Övriga förvaltningskostnader	-19	-18	-61	-65	-92
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-379	-393	-1 249	-1 288	-1 775
Driftöverskott	828	761	2 372	2 178	2 918
Värdeförändringar fastigheter, positiva	-538*	312	781	1 033	1 224
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-1 356	-146	-1 836	-815	-1 841
Summa värdeförändringar fastigheter	-1 894	166	-1 055	218	-617
Centrala administrationskostnader	-9	-3	-33	-20	-30
Övriga rörelseintäkter	23	17	77	64	93
Övriga rörelsekostnader	-37	-16	-85	-57	-81
Summa övriga rörelseposter	-14	1	-8	7	12
Resultat före finansiella poster	-1 089	925	1 276	2 383	2 283
Finansiellt netto	-271	-181	-593	-422	-610
Resultat före skatt	-1 360	744	683	1 961	1 673
Skatt	462	-206	-92	-532	-420
Periodens resultat	-898	538	591	1 429	1 253

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	46 779	48 675	48 389
Pågående nyanläggningar	1 444	1 599	1 316
Inventarier och installationer	20	20	19
Summa materiella anläggningstillgångar	48 243	20 294	49 724
Finansiella anläggningstillgångar	1 095	901	909
Omsättningstillgångar			
Fordringar	1 142	585	677
Likvida medel	711	681	844
Summa omsättningstillgångar	1 853	1 266	1 521
Summa tillgångar	51 191	52 461	52 154
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	24 350	24 853	24 700
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	13 303	12 963	13 109
Ej räntebärande	7 264	7 510	7 414
Summa långfristiga skulder	20 567	20 473	20 523
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	4 321	5 173	4 900
Ej räntebärande	1 953	1 962	2 031
Summa kortfristiga skulder	6 274	7 135	6 931
Summa skulder	26 841	27 608	27 454
Summa eget kapital och skulder	51 191	52 461	52 154
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	225	342	260
Eventualförpliktelser	2	2	2

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2007-01-01	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	–	–	–	891	1 429
Eget kapital 2007-09-30	2 135	2 135	25	20 558	24 853
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	22	–	22
Periodens resultat, okt-dec 2007	–	–	–	–176	–176
Eget kapital 2007-12-31	2 135	2 135	47	20 382	24 700
Poster som ej redovisas i resultaträkningen	–	–	26	–	26
Utdelning	–	–	–	–967	–967
Periodens resultat, jan-sept 2008	–	–	–	591	591
Eget kapital 2008-09-30	2 135	2 135	73	20 006	24 350

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 jan-sept	2007 jan-sept	2007 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	961	1 295	1 777
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	–169	109	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792	1 404	1 814
Nettoinvesteringar ¹⁾	372	–884	–685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	372	–884	–685
Lämnad utdelning	–967	–1 400	–1 400
Finansiering	–330	182	–264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 297	–1 218	–1 664
Periodens kassaflöde	–133	–698	–535

¹⁾ 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 koncern-gemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 103 Mkr (99). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 89 Mkr (89). Rörelseresultatet var 8 Mkr (21) och det finansiella nettot 897 Mkr (2 119) inklusive utdelningar

från regionbolagen med 650 Mkr (1 760). Resultatet före boksluts-dispositioner och skatt blev 905 Mkr (2 140).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 275 Mkr mot vid årsskiftet 6 382 Mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008 juli-sept	2007 juli-sept	2008 jan-sept	2007 jan-sept	2007 (12 mån)
Intäkter	40	33	103	99	129
Kostnader	-28	-22	-95	-78	-113
Summa övriga rörelseposter	12	11	8	21	16
Resultat före finansiella poster	12	11	8	21	16
Finansiellt netto	14	90	897	2 119	2 204
Resultat efter finansiella poster	26	101	905	2 140	2 220
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-49
Resultat före skatt	26	101	905	2 140	2 171
Skatt	-8	-28	-72	-106	-117
Periodens resultat	18	73	833	2 034	2 054

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Anläggningstillgångar	2 174	1 957	1 973
Omsättningstillgångar	22 166	22 840	22 786
Summa tillgångar	24 340	24 797	24 759
Eget kapital	6 275	6 341	6 382
Obeskattade reserver	322	272	322
Långfristiga skulder	13 026	12 653	12 813
Kortfristiga skulder	4 717	5 531	5 242
Summa skulder	17 743	18 184	18 055
Summa eget kapital och skulder	24 340	24 797	24 759

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	2008 juli-sept	2007 juli-sept	2008 jan-sept	2007 jan-sept	2007 (12 mån)
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter					
Syd	174	168	530	519	702
Väst	192	174	555	533	715
Öst	131	124	373	348	474
Uppsala	190	176	575	535	737
Stockholm	418	409	1 272	1 234	1 658
Norr	127	120	392	361	500
Övrig verksamhet	28	30	90	90	119
Eliminering av koncerninterna intäkter	-30	-30	-89	-90	-119
Totala intäkter	1 230	1 171	3 698	3 530	4 786
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader					
Syd	23	135	204	352	172
Väst	-151	223	77	431	400
Öst	-109	14	141	93	43
Uppsala	-230	164	520	315	406
Stockholm	-546	324	289	1 013	1 111
Norr	-73	63	60	186	173
Övrig verksamhet	26	14	45	40	44
Eliminering av koncerninterna poster	-20	-9	-27	-27	-36
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	-1 080	928	1 309	2 403	2 313
<i>Avstämning resultaträkningen</i>					
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	-1 080	928	1 309	2 403	2 313
Centrala omkostnader	-9	-3	-33	-20	-30
Resultat från finansiella poster (netto)	-271	-181	-593	-422	-610
Periodens skatt	462	-206	-92	-532	-420
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-898	538	591	1 429	1 253

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 4 november 2008

Thomas Norell
VD



Planerade informations- tillfällen

Bokslutsrapport 2008
Årsredovisning 2008

januari 2009
mars 2009

Definitioner

Se Akademiska Hus årsredovisning 2007

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2008 utgått från utfallet jan–sept 2008 uppräknat till helår.

Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2008-09-30.

Kontaktpersoner

Thomas Norell, vd

telefon: +46 8 685 75 55

e-post: thomas.norell@akademiskahus.se

Gunnar Oders

telefon: +46 31 63 24 26

e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

Akademiska Hus AB

Koncernkontor – Box 483 – Stampgatan 14 – 401 27 Göteborg

Tel: +46 31 63 24 00 – Fax: +46 31 63 24 01 – www.akademiskahus.se – info@akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS