



Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2010

- Hysesintäkterna uppgick till 1 248 Mkr (1 234). Förändringen av KPI har medfört en något sänkt hyresnivå.
- Vakansgraden uppgick till 3,8 procent (4,0). I värde utgör vakanserna 1,8 procent (1,8).
- Driftöverskottet har minskat och uppgick till 783 Mkr (831). Den kalla vintern har medfört ökade kostnader framförallt för uppvärmning och snöröjning. Drift- och underhållskostnader har uppgått till 412 Mkr (350).
- Driftöverskottsgraden uppgick till 60 procent (64).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till -337 Mkr (-129).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 188 Mkr (671).
- Finansnettot för perioden uppgick till -250 Mkr (-22). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -179 Mkr.
- Periodens resultat blev 131 Mkr (492).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 381 Mkr (356).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,7 procent (7,1) på helårsbasis.



Sveriges expert på kunskapsmiljöer

VD MIKAEL LUNDSTRÖM KOMMENTERAR:

»Kunskapssverige växer. Målet är en högre utbildning och forskning i världsklass och det är i denna utveckling Akademiska Hus spelar en strategisk roll. En stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer innebär en fortsatt stark och solid fastighetsrörelse för Akademiska Hus.

Förhållandena på finansieringsmarknaden har lättat även om ett normalläge ännu inte råder. De trots allt relativt strama förhållandena och det begränsade antalet fastighetstransaktioner i marknaden bidrar till fortsatt osäkerhet. Som en konsekvens har varken kalkylränta eller direktavkastningskrav ändrats under det första kvartalet. Driftöverskottet har kortsiktigt minskat något, framförallt beroende på den extrema vintern som medfört högre

kostnader för uppvärmning och snöröjning. Även den negativa KPI-utvecklingen har påverkat resultatet.

Den omfattande byggprojektverksamheten fortsätter att öka och utgör en allt viktigare del av koncernens verksamhet. Projektportföljen uppgår till cirka 15 miljarder kronor och gör Akademiska Hus till en av landets i särklass största byggherrar. Ett ökat fokus har därför satts på projektverksamhetens riskhantering och samordningsmöjligheter. Samtidigt prioriteras utvecklingen av den omfattande förvaltningsverksamheten. Under perioden har arbetet fortsatt med den koncernövergripande satsningen på att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och effektivisering av koncernens samlade verksamhet.»

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2010 JAN-MARS	2009 JAN-MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2009-MARS 2010	2009 HELÅR	2008 HELÅR
Hysesintäkter, Mkr	1 248	1 234	4 941	4 927	4 793
Driftöverskott, Mkr	783	831	3 101	3 149	3 053
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-337	-129	-1 416	-1 208	-2 192
Resultat före skatt, Mkr	188	671	846	1 330	232
Vakansgrad, hyra %	1,8	1,8	1,9	1,9	1,5
Vakansgrad, yta %	3,8	4,0	3,9	3,8	3,7
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	47 772	47 750	47 772	47 723	47 524
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	6,7*	7,1*	6,7	6,8	6,4
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,4*	6,9*	6,5	6,6	6,3
Driftöverskott kr/kvm	968*	1 041*	966	986	955
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	2,2*	8,0*	2,5	4,0	0,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,2*	6,0*	3,2	4,4	2,1
Soliditet, %	47,7	47,5	47,7	47,3	46,5
Räntetäckningsgrad, % **	1 094	657	600	866	369
Belåningsgrad, %	32,8	31,4	-	32,5	32,6

*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.

KOMMENTAR TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 248 Mkr (1 234). Färdigställda projekt ökar hyresintäkterna medan indexförändringen har inneburit en något sänkt hyresnivå jämfört med samma period föregående år.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area vilket är lika mycket som vid senaste årsskifte. Vakanserna uppgick till 3,8 procent (4,0) av ytan, vilket motsvarar 123 600 kvm (126 800). I värde utgör vakanserna 1,8 procent (1,8). Vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Pedagogen i Mölndal med 35 978 kvm, Matematiskt centrum i Göteborg med 10 259 kvm och Terra i Linköping med 6 785 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 12 041 kvm.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid första kvartalets utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,3 år (5,4 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 298 Mkr (265). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 217 Mkr (195) eller hela 73 procent. Energianvändningen uttryckt i kWh har ökat under den kalla vintern jämfört med 2009 samtidigt som de snörelaterade kostnaderna varit betydande. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna 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 (34 procent) och är ur energisynvinkel mer resurskrävande än övriga lokaler.

Akademiska Hus fastighetsbestånd håller en hög standard vilken åstadkommit genom tidigare omfattande underhållsåtgärder. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 114 Mkr (85).

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2010-03-31 till 47 772 Mkr, en ökning med 49 Mkr sedan årsskiftet. Förvaltningsfastigheter under uppförande uppgår till 1 195 Mkr och redovisas till verkligt värde och ingår under rubriken förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagets samtliga fastigheter. Periodens realiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -337 Mkr jämfört med -1 208 Mkr för 2009. Värdeförändringen i perioden är i huvudsak ett resultat av en översyn av bedömda framtida restvärden. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 091 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 009). Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen per 2010-03-31 inte ändrat vare sig direktavkastningskrav eller kalkylränta jämfört med årsskiftet.

Per 2010-03-31 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,6 procent (6,6) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,7 procent (8,7). Ingen hyreshöjning uppkommer till följd av indexuppräknade under 2010, vilket beaktats i värderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet också av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori. Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. 91 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och för dessa föreligger ingen kreditrisk. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,3 år (5,4 vid årsskiftet).

Konjunkturläget och den kvardröjande oron på finansmarknaden bidrar fortfarande till viss osäkerhet. Marknaden är svårbedömd utifrån de få transaktioner som görs och analytiker och externa värderingsföretag rapporterar om oförändrade riskpåslag i fastighetsvärderingarna. Akademiska Hus värderingsvariabler har verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Lågkonjunkturen ökar trycket på utbildningsplatserna vilket inte borde medföra någon stor risk för generellt ökade vakanser. Kunskapsverige växer och från flera kunder noteras en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler vilket innebär att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR) (Förändring av fastighetsbeståndet inklusive fastigheter under uppförande)	2010-01-01- 2010-03-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	47 723	47 524
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	379	1 348
+ Förvärv	-	37
+ Aktiverade ränteutgifter	9	22
- Försäljningar	-2	-0
- Marknadsvärdesförändring	-337	-1 208
varav värdeminskning på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	(-)	(-722)
varav värdeminskning på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)	(-27)	(-272)
varav värdeminskning på grund av ändrad uppräknings av hyresintäkter	(-)	(-579)
varav övrig värdeförändring	(-310)	(+364)
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	47 772	47 723

*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2009.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgick till 381 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter under perioden till 379 Mkr.

FINANSIERING

En försiktig konjunkturåterhämtning har kunnat noteras under inledningen av året. Trots förväntade reporäntehöjningar har marknadsräntorna fallit svagt under perioden. Fallande kreditspreadar har noteras men oron kring Grekland har verkat återhållande. En obligationsemission om motsvarande 1 700 Mkr med en löptid på drygt 8 år har genomförts i Schweiz. Kapitalbindningen har därmed förlängts till 4,0 år (3,5 vid årsskiftet). Finansieringsmöjligheterna har även varit fortsatt gynnsamma i de kortfristiga marknaderna för kreditvärdiga låntagare. Räntebindningen har förkortats från 3,5 år vid årsskiftet till 3,1 år.

Finansnettot uppgick till -250 Mkr (-22) inklusive värdeförändringar på finansiella instrument på -179 Mkr (103) varav 10 Mkr är realiserade. Detta motsvarar en räntekostnad på 6,4 procent (0,6) under perioden. Kortfristiga räntor har legat kvar på historiskt låga nivåer samtidigt som långa räntor har fallit något. Eftersom finansiella derivatinstrument har använts i syfte att förlänga räntebindningen har detta lett till realiserade förluster. Dessutom har lägre kreditspreadar noterats under inledningen av året vilket påverkat verkligtvärdesäkringarna negativt. De realiserade värdeförändringarna representerar nuvärden av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer.

Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till följd av de låga räntorna och goda kassaflödet från fastighetsrörelsen till 1 094 procent (657).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS			ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER		
	2010-01-01- 2010-03-31	2009-01-01- 2009-03-31	2009-01-01- 2009-12-31	2010-01-01- 2010-03-31	2009-01-01- 2009-03-31	2009-01-01- 2009-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	0,95	3,13	1,70	0,95	3,13	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	1,07	-0,05	0,60	1,07	-0,05	0,60
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,02	0,60	0,37	0,09
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	4,37	-2,52	1,31	-	-	-
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	6,41	0,58	3,63	2,62	3,45	2,39

RISKHANTERING

Akademiska Hus position på marknaden är stark. För Akademiska Hus del handlar den pågående lågkonjunkturen inte om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Våra välbelägna fastigheter möter en långsiktigt god efterfrågan från marknaden. Till detta kommer att Kunskapssverige växer, vilket visar sig i form av en större byggprojektverksamhet än någonsin tidigare. Osäkerheten inom fastighetsbranschen består dock. De högre riskpremier, som uppkom främst under 2008, kvarstår och har påverkat fastighetsvärderingarna negativt. 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 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 5,3 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser.

na 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 nästan 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 2009.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

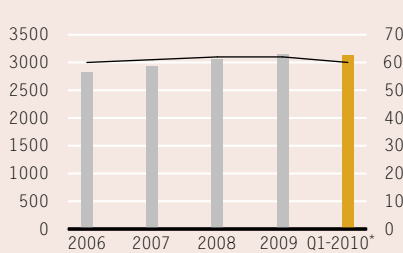
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive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

Avkastning på eget kapital har uppgått till 2,2 procent (8,0). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent. Under perioden uppgick den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt till 2,6 procent.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

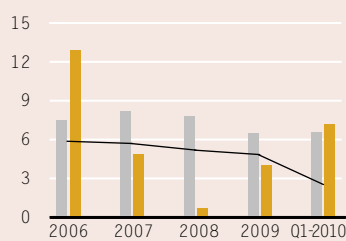
DRIFTÖVERSKOTT
Mkr



■ Driftöverskott, Mkr
— Driftöverskott, %

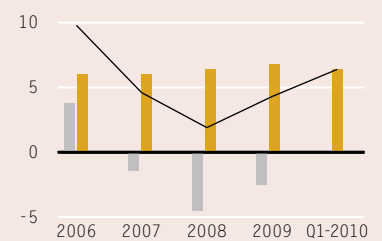
*2010 års siffror utgår från jan-mars uppräknat till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
%



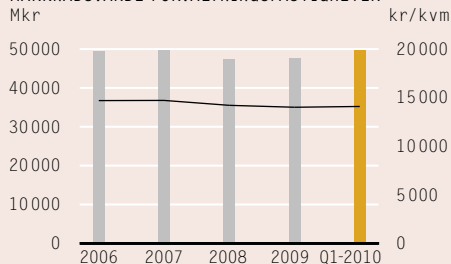
■ Avkastningskrav
■ Avkastning eget kapital
— Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år

TOTALAVKASTNING
%



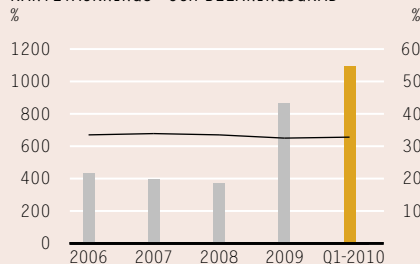
■ Värdeförändring, %
■ Direktavkastning, %
— Totalavkastning fastigheter, %

MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



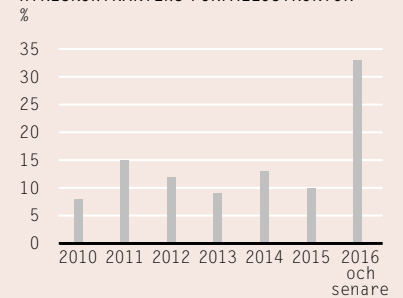
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr
— Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm

RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %
— Belåningsgrad, %

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010 JAN-MARS	2009 JAN-MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2009-MARS 2010	2009 HELÅR
Hysesintäkter	1 248	1 234	4 941	4 927
Övriga förvaltningsintäkter	49	56	181	188
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 297	1 290	5 122	5 115
Driftkostnader	-298	-265	-899	-866
Underhållskostnader	-114	-85	-686	-657
Fastighetsadministration	-60	-60	-252	-252
Övriga förvaltningskostnader	-42	-49	-185	-191
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-514	-459	-2 022	-1 966
DRIFTÖVERSKOTT	783	831	3 101	3 149
Värdeförändringar fastigheter, positiva	230	406	1 314	1 490
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-567	-535	-2 730	-2 698
Summa värdeförändringar fastigheter	-337	-129	-1 416	-1 208
Centrala administrationskostnader	-8	-9	-34	-35
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	438	693	1 651	1 906
Finansiellt netto	-250	-22	-804	-576
RESULTAT FÖRE SKATT	188	671	847	1 330
Skatt	-57	-179	-236	-358
PERIODENS RESULTAT	131	492	611	972

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2010 JAN-MARS	2009 JAN-MARS	RULLANDE 12 MÅNADERS APRIL 2009-MARS 2010	2009 HELÅR
Periodens resultat	131	492	611	972
Övrigt totalresultat				
Kassafördessäkningar netto efter uppskjuten skatt	-20	-22	21	19
Summa övrigt totalresultat för perioden	-20	-22	21	19
PERIODENS TOTALRESULTAT	111	470	632	991

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	47 772	47 750	47 723
Inventarier och installationer	20	23	22
Summa materiella anläggningstillgångar	47 792	47 773	47 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 664	2 464	1 811
Andra långfristiga fordringar	436	406	440
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 100	2 870	2 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 892	50 643	49 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Derivatinstrument	282	45	311
Övriga kortfristiga fordringar	655	565	599
Likvida medel	769	1 189	882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 706	1 799	1 792
SUMMA TILLGÅNGAR	51 598	52 442	51 787
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24 588	24 932	24 476
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	12 730	14 517	11 300
Derivatinstrument	419	323	251
Uppskjuten skatt	6 507	6 626	6 574
Övriga långfristiga skulder	278	251	277
Summa långfristiga skulder	19 934	21 716	18 403
Kortfristiga skulder			
Lån	4 848	2 986	6 396
Derivatinstrument	116	405	109
Övriga kortfristiga skulder	2 112	2 402	2 404
Summa kortfristiga skulder	7 076	5 794	8 909
SUMMA SKULDER	27 010	27 509	27 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 598	52 442	51 787
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	121	388	170
Eventualförpliktelser	3	3	3

HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR)	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	SÄKRINGS- RESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2009-01-01	2 135	2 135	-11	20 203	24 462
Summa totalresultat, jan-mars 2009	-	-	-22	492	470
Eget kapital 2009-03-31	2 135	2 135	-33	20 695	24 932
Utdelning	-	-	-	-978	-978
Summa totalresultat, april-dec 2009	-	-	42	479	521
Eget kapital 2009-12-31	2 135	2 135	9	20 196	24 476
Summa totalresultat, jan-mars 2010	-	-	-20	131	111
EGET KAPITAL 2010-03-31	2 135	2 135	-11	20 327	24 588

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG (MKR)	2010 JAN-MARS	2009 JAN-MARS	2009 HELÅR
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	188	671	1 330
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	482	-155	1 236
Betalad skatt	-116	-116	-285
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	554	400	2 281
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-56	11	-91
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-92	-203	-429
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	406	208	1 761
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i andelar i koncernföretag	-	-	-19
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-378	-356	-1 128
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-5	-9
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	2	-	1
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	10	43	32
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-367	-318	-1 123
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	-	284	207
Amortering av räntebärande skulder	-152	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-978
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-152	284	-771
PERIODENS KASSAFLÖDE	-113	174	-133

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR)							ÖVRIG	ELIMI-	TOTALT
2010-01-01 - 2010-03-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	VERK-	NERING	
							SAMHET		
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	186	198	129	220	441	123	-	-	1 297
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	29	-29	0
Externa intäkter	186	198	129	220	441	123	29	-29	1 297
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-105	-82	-40	-81	-144	-50	-31	19	-514
Värdeförändringar fastigheter	60	-3	-280	-77	-37	-	-	-	-337
Centrala omkostnader	-1	-2	-1	-2	-3	-1	-7	9	-8
Resultat från finansiella poster (netto)	-17	-20	-14	-17	-52	-10	-120	-	-250
Periodens skatt	-32	-24	53	-11	-54	-16	27	-	-57
Periodens resultat enligt resultaträkningen	91	67	-153	32	151	46	-102	-1	131
SUMMA TILLGÅNGAR	6 496	7 206	4 229	8 178	19 170	3 807	24 926	-22 414	51 598
SUMMA SKULDER	3 672	4 195	2 685	4 895	10 956	2 175	18 539	-20 107	27 010

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR)							ÖVRIG	ELIMI-	TOTALT
2009-01-01 - 2009-03-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	VERK-	NERING	
							SAMHET		
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	188	203	129	200	449	121	-	-	1 290
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	31	-31	0
Externa intäkter	188	203	129	200	449	121	31	-31	1 290
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-83	-75	-35	-76	-143	-44	-25	22	-459
Värdeförändringar fastigheter	-42	-30	-53	62	-49	-18	-	-	-129
Centrala omkostnader	-1	-1	-1	-2	-3	-1	-9	9	-9
Resultat från finansiella poster (netto)	-24	-18	-20	-27	-72	-13	152	-	-22
Periodens skatt	-10	-21	-5	-43	-48	-12	-39	-	-179
Periodens resultat enligt resultaträkningen	28	58	15	114	134	33	110	0	492
SUMMA TILLGÅNGAR	6 221	7 399	4 537	7 640	19 153	3 913	25 767	-22 188	52 442
SUMMA SKULDER	3 657	4 476	2 863	4 375	11 011	2 114	18 960	-19 947	27 509

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR)							ÖVRIG	ELIMI-	TOTALT
2009-01-01 - 2009-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCKHOLM	NORR	VERK-	NERING	
							SAMHET		
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	746	818	516	814	1 738	483	1	-1	5 115
Försäljning mellan segment	-	-	-	-	-	-	129	-129	0
Externa intäkter	746	818	516	814	1 738	483	130	-130	5 115
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-338	-315	-155	-403	-545	-203	-95	88	-1 966
Värdeförändringar fastigheter	23	-291	-159	-88	-454	-239	-	-	-1 208
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-5	-35	37	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-64	-71	-54	-61	-199	-38	725	-814	-576
Bokslutsdispositioner	-28	-38	-10	-25	-111	-8	-8	228	0
Årets skatt	-88	-28	-36	-62	-112	2	24	-58	-358
Årets resultat enligt resultaträkningen	245	69	98	169	307	-8	741	-649	972
SUMMA TILLGÅNGAR	6 400	7 140	4 500	8 045	19 099	3 786	25 238	-22 421	51 787
SUMMA SKULDER	3 665	4 195	2 803	4 795	11 036	2 200	18 729	-20 112	27 311

	2010 JAN-MARS	2009 JAN-MARS	2009 HELÅR
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)			
Intäkter	29	31	130
Kostnader	-38	-34	-130
Summa övriga rörelseposter	-9	-3	0
Resultat före finansiella poster	-9	-3	0
Finansiellt netto	-120	152	725
Resultat efter finansiella poster	-129	149	725
Bokslutsdispositioner	-	-	-8
Resultat före skatt	-129	149	717
Skatt	27	-39	24
PERIODENS RESULTAT	-102	110	741
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)			
	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar	3 295	4 032	3 387
Omsättningstillgångar	21 629	21 732	21 849
SUMMA TILLGÅNGAR	24 924	25 764	25 236
Eget kapital	6 019	6 446	6 141
Obeskattade reserver	366	358	366
Långfristiga skulder	13 068	14 833	11 471
Kortfristiga skulder	5 471	4 127	7 258
Summa skulder	18 539	18 960	18 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 924	25 764	25 236

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 29 Mkr (29). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 29 Mkr (29). Rörelseresultatet var -9 Mkr (-3) och det finansiella nettot -120 Mkr (152). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev -129 Mkr (149).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 019 Mkr mot vid årsskiftet 6 141 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering 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 försäkras 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 28 april 2010



Mikael Lundström
Verkställande direktör

Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2010 utgått från utfallet januari – mars 2010 uppräknat till helår. Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2010-03-31.

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.

Uthyrnings- 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:

Mikael Lundström, vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:

Delårsrapport april - juni 2010	14 juli 2010
Delårsrapport juli - september 2010	28 oktober 2010
Bokslutrappport 2010	Februari 2011
Årsredovisning 2010	Mars 2011

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**