



AKADEMISKA HUS

Delårsrapport
1 januari–30 juni 2004



AKADEMISKA HUS



Delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2004

Akademiska Hus AB (Publ) Org nr: 556459-9156

- Hyresintäkterna ökade med 61 Mkr till 2 221 Mkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Vakansgraden uppgår till 2,2 procent, en ökning från 1,8 procent vid årsskiftet.
- Resultatet efter finansiella poster för perioden blev 393 Mkr (460). Fjolåret innehöll större realisationsvinster samt återförda nedskrivningar om 98 Mkr som i år uppgår till 12 Mkr.
- För att öka valmöjligheten för kunden har en ny hyresmodell med rörlig hyra införts avseende huvudsakligen större hyresobjekt.
- Beslut har fattats om förvärv av fastigheten Mimer 5 i Stockholm uppgående till 12 150 kvm, samt ytterligare två fastigheter i stockholmsområdet vilka har en utbyggnadsmöjlighet om totalt 48 000 kvm. Tillträde har skett till fastigheten "Måltidens Hus" i Grythyttan.
- Utsikterna för 2004 är oförändrade - ett resultat på drygt 800 Mkr före skatt. Det är jämfört med 2003 - en förbättring med cirka 100 Mkr.



Akademiska Hus – ledande på kreativa miljöer

Akademiska Hus är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige. Fastighetsbeståndet består främst av universitets- och högskolebyggnader. Våra fastigheter finns på ett 20-tal orter och förvaltas genom regionala dotterbolag.

Marknadsandelen för Akademiska Hus på vår huvudmarknad, universitets- och högskolelokaler, uppgår till 68 procent.

Nya utmaningar på en öppnare marknad

Den svenska fastighetsmarknaden kännetecknas av en allt större öppenhet. För de marknadssegment inom vilka Akademiska Hus är verksamma har detta inneburit en tydligare konkurrens, bland annat genom ett ökat intresse från utländska investerare. För Akademiska Hus ligger utmaningen i att bejaka denna konkurrens och samtidigt säkerställa en positiv framtida utveckling för vårt företag. Detta har under perioden inneburit ett aktivt arbete med att fördjupa kundkontakter och stärka samarbetet med gamla och nya hyresgäster.

I syfte att fastställa Akademiska Hus framtida utvecklingsmöjligheter inleddes under första halvåret ett genomgripande visionsarbete i vilket samtliga medarbetare är delaktiga. Visionsarbetet ligger till grund för företagets affärsplan och beräknas vara slutfört under fjärde kvartalet.

Akademiska Hus fortsätter att tillsammans med hyresgäster vidareutveckla universitets- och högskoleområden till levande campus. Under sommaren flyttar till exempel Musikhögskolan in i sina nya lokaler vid Örebro universitet. Beslut har också fattats om att i början av 2005 inleda en ombyggnation för Danshögskolan på KTH:s campus i Stockholm.

Under perioden slutfördes ett omfattande projekt, Tegnérhuset för Lärarhögskolan i Stockholm. Dessutom påbörjades den stora ombyggnaden av Kemicentrum i Lund.

Därtill invigde vi tillsammans med våra kunder bland annat:

- Göteborgs universitets marinbiologiska laboratorium på Tjärnö.
- Kompetenscentrat Academicum vid Sahlgrenska Akademien i Göteborg.
- Institutionen för biologi och miljövetenskap vid högskolan i Kalmar.

Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 2 221 Mkr, en ökning med 61 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Driftskostnaderna har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 20 Mkr framförallt beroende på höjda energipriser. Underhållskostnaderna är 25 Mkr högre än föregående år beroende på större insatser i projektrelaterat underhåll. Tidigare års satsningar på underhållsåtgärder har medfört att standarden på Akademiska Hus fastighetsbestånd nu generellt sett är hög och i framtiden förväntas, relativt sett, sjunkande underhållskostnader. Driftsnettot utföll till 1 274 Mkr (1 275). Avskrivningarna var -473 Mkr (-442) och det finansiella nettot -411 Mkr (-461).

Resultatet efter finansiella poster för perioden är 393 Mkr (460).

Under perioden infördes en ny hyresmodell med rörlig hyra vilken justeras över tiden med förändringar i räntekostnaden i utbyte mot ett lägre riskpåslag i hyreskalkylen. Rörlig hyra kommer att erbjudas kunder avseende större hyresobjekt med långa hyrestider. Syftet är att ge kunden en möjlighet att välja mellan olika hyresalternativ.

För helåret bedöms resultatet före skatt uppgå till drygt 800 Mkr, en förbättring med cirka 100 Mkr jämfört med föregående år. Hyresintäkterna och finansnettot förbättras sammantaget med cirka 200 Mkr medan drifts- och underhållskostnader bedöms öka, cirka 100 Mkr.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndets bokförda värde, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick vid bokslutstillfället till 24 783 Mkr jämfört med 24 412 Mkr vid senaste årsskiftet. Något nedskrivningsbehov föreligger inte. Beräknat verkligt värde vid årsskiftet var 36 100 Mkr. Fullständig beräkning av verkligt värde av fastighetsbeståndet görs i samband med helårsbokslut.

Pågående nyanläggningar var per 30 juni 2004 bokförda till 1 480 Mkr jämfört med 1 555 Mkr vid senaste årsskiftet.

Uthyrningsbar yta uppgick till 3 280 337 kvm mot 3 257 122 kvm vid senaste årsskifte. Ökningen är hänförlig till driftsättning av några större färdigställda projekt samt två förvärv. Bland annat har Tegnérhuset om 9 600 kvm för Lärarhögskolan i Stockholm färdigställts. Därtill har följande förvärv gjorts:

- "Måltidens Hus" i Grythyttan, 3 144 kvm LOA.
- Luleå Idrottshall, 2 389 kvm LOA.

Därutöver har beslut fattats om förvärv av:

- Mimer 5 i Stockholm, 12 150 kvm LOA. Dominerande hyresgäst är Arbetslivsinstitutet.
- Norra Djurgården 2:2 i Stockholm, bygggrätt 44 000 kvm BTA.
- Haga 4:43 i Solna, bygggrätt 4 000 kvm BTA.

Vakansgraden uppgår till 2,2 procent, en höjning från 1,8 procent vid årsskiftet. Vakansökningen beror på att 9 500 kvm tomställts i Uppsala p g a ombyggnad för ny kund.

Investeringar

Nettoinvesteringarna för perioden var 746 Mkr. Investeringarna har huvudsakligen bestått av utförda ny- och ombyggnationer.

På bokslutsdagen pågick ett antal byggprojekt av vilka de största är:

Projektbenämning	Ort	Investeringsram (Mkr)	Nedlagt per 2004-06-30 (Mkr)
Kemikum etapp II, tillbyggnad	Uppsala	433	419
Försvarshögskolan, nybyggnad	Stockholm	368	115
Biomedicinskt Centrum, ombyggnation	Uppsala	352	356
Dramatiska Institutet, nybyggnad	Stockholm	341	259
Teknikens Hus, nybyggnad	Karlstad	320	4
Kemicentrum, om- och tillbyggnad	Lund	304	22

Nyckeltal

	Jan-juni 2004	Jan-juni 2003	2003
Direktavkastning, %	10,4*	10,6*	10,7
Driftnetto kr/kvm	780*	782*	791
Bokfört värde fastigheter, Mkr	24 783	24 191	24 412
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,2*	7,9*	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,8*	6,3*	5,9
Soliditet, %	26,9	26,8	27,4
Självfinansieringsgrad, %	94	74	85
Räntetäckningsgrad, %	195	197	177

* Helårsbedömning

Koncernens soliditet skall långsiktigt uppgå till minst 25 procent.

Finansiering

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 382 Mkr mot 16 794 Mkr vid årsskiftet. Utestående bruttoskuld påverkades av att koncernen erhållit säkerheter på 350 Mkr för ingångna derivattransaktioner (323 Mkr netto vid årsskiftet). Finansnettot var -411 Mkr (-461).

Räntebärande skuld, Mkr	2004-06-30	2003-12-31
Bankfinansiering	—	14
Företagscertifikat	1 297	398
ECP	517	461
Obligationer & MTN	2 548	2 540
EMTN	10 890	11 204
Övriga lån	1 780	1 782
Summa lån	17 032	16 399
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	350	395
Summa räntebärande skuld	17 382	16 794

Finansieringskostnaden för perioden uppgick till 4,70 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Under helåret 2003 var motsvarande kostnad 5,30 procent.

Finansieringsbehovet under inledningen av år 2004 har varit relativt begränsat och har tillgodosetts främst via emissioner under de kortfristiga finansieringsprogrammen.

Räntebindningen förkortades något till 2,2 år från 2,4 år vid årsskiftet och kapitalbindningen har minskat till 2,7 år från 3,2 år under samma period.

Faciliteter och rating	Ram 2004-06-30	Utnyttjat nom. 2004-06-30	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	360 Mkr	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	1 300 Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	521 Mkr	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	2 187 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	10 890 Mkr	AA/A1+

Koncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar, uppgick vid rapportperiodens slut till 676 Mkr.

Motsvarande belopp var vid årets ingång 467 Mkr.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen är tillämpade. Den 1 januari 2004 trädde Redovisningsrådets rekommendation RR29 Ersättningar till anställda i kraft. Detta har medfört att Akademiska Hus redo-

visningsprincip avseende förmånsbestämda pensionsplaner ändrats. Övergången till RR29 medför att koncernens avsättning för pensioner ökat med 23,5 Mkr per ingående balans 2004-01-01. Denna effekt har, netto efter skatt, redovisats som en minskning av ingående fritt eget kapital motsvarande 16,9 Mkr. Jämförelsetal har inte omräknats.

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 46 Mkr (11). Härav utgjorde intäkter från dotterbolag 46 Mkr (11). Rörelseresultatet var 1,2 Mkr (0,3) och det finansiella nettot 290 Mkr (415) inklusive utdelningar från dotterbolag 185 Mkr (295).

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 291 Mkr (415).

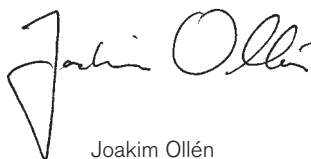
Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 2,9 Mkr (0,0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 763 Mkr mot vid årsskiftet 5 752 Mkr. Härav utgjorde 1 493 Mkr respektive 1 482 Mkr fritt eget kapital. Under perioden har utdelats 250 Mkr (245).

Göteborg den 26 augusti 2004



Joakim Ollén
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (6 mån)	2003 (6 mån)	2003 (12 mån)
Hysesintäkter	2 221	2 160	4 364
Övriga förvaltningsintäkter	25	25	49
Förvaltningskostnader			
Driftskostnader	-398	-378	-730
Underhållskostnader	-426	-401	-835
Fastighetsadministration	-110	-105	-215
Övriga förvaltningskostnader	-38	-26	-59
Driftsnetto	1 274	1 275	2 574
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-473	-390	-983
Bruttoresultat	801	885	1 591
Centrala administrationskostnader	-14	-12	-22
Övriga rörelseintäkter	46	65	95
Övriga rörelsekostnader	-29	-17	-59
Rörelseresultat	804	921	1 605
Finansiellt netto	-411	-461	-895
Resultat före skatt	393	460	710
Skatt	-110	-129	-207
Periodens resultat	283	331	503

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	4	6
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 783	24 191	24 412
Pågående nyanläggningar	1 480	1 452	1 555
Inventarier och installationer	49	56	52
Summa materiella anläggningstillgångar	26 312	25 699	26 020
Finansiella anläggningstillgångar	192	153	185
Omsättningstillgångar	1 454	1 528	1 228
Summa tillgångar	27 965	27 384	27 439
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	5 952	5 729	5 952
Fritt eget kapital	1 570	1 606	1 554
Summa eget kapital	7 522	7 335	7 506
Avsättningar	934	820	908
Skulder			
Räntebärande skulder	17 382	16 854	16 794
Ej räntebärande skulder	2 127	2 375	2 230
Summa skulder	19 509	19 229	19 024
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	27 965	27 384	27 439

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (6 mån)	2003 (6 mån)	2003 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728	654	1 542
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)	-102	179	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	626	833	1 591
Nettoinvesteringar*	-754	-966	-1 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-754	-966	-1 894
Lämnad utdelning	-250	-245	-245
Finansiering	587	-536	-595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	337	-781	-840
Periodens kassaflöde	209	-914	-1 143

* Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2002-12-31	2 135	3 594	1 519	7 248
Utdelning	—	—	-245	-245
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	—	—	0
Periodens resultat	—	—	331	331
Eget kapital 2003-06-30	2 135	3 594	1 605	7 334
Utdelning	—	—	—	0
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	223	-223	0
Periodens resultat	—	—	172	172
Eget kapital 2003-12-31	2 135	3 817	1 554	7 506
Utdelning	—	—	-250	-250
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	—	—	—	0
Förändring av redovisningsprincip	—	—	-17	-17
Periodens resultat	—	—	283	283
Eget kapital 2004-06-30	2 135	3 817	1 570	7 522

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2004 (6 mån)	2003 (6 mån)	2003 (12 mån)
Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter			
Lund	326	304	616
Göteborg	404	387	793
Linköping	218	214	431
Uppsala	371	385	738
Stockholm	750	732	1 472
Norr	223	229	458
Övrig verksamhet	46	41	87
Eliminering koncerninterna intäkter	-46	-42	-87
Totala intäkter	2 292	2 250	4 508
Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader			
Lund	112	112	226
Göteborg	140	131	255
Linköping	107	114	222
Uppsala	55	172	221
Stockholm	291	286	507
Norr	98	108	179
Övrig verksamhet	3	—	-1
Eliminering koncerninterna kostnader	12	10	18
Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	818	933	1 627
<i>Avstämning resultaträkningen</i>			
Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	818	933	1 627
Centrala omkostnader	-14	-12	-22
Resultat från finansiella poster (netto)	-411	-461	-895
Periodens skatt	-110	-129	-207
Periodens resultat enligt resultaträkningen	283	331	503

Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2004-06-30	2003-12-31
Ingående bokfört värde	24 412	23 778
Försäljningar och utrangeringar	-10	-97
Investeringar	151	856
Överfört från pågående nyanläggningar	694	835
Avskrivningar	-462	-882
Nedskrivningar	—	-192
Återförda nedskrivningar	—	114
Utgående bokfört värde	24 783	24 412

Revisorernas granskningsberättelse

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdar. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision.

Det har inte framkommit något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Göteborg den 26 augusti 2004

DELOITTE & TOUCHE AB
Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Riksrevisionen
Jonas Hällström
Auktoriserad revisor

Moderbolag

Akademiska Hus AB

Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 24 00
Telefax: 031-63 24 01
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

Dotterbolag

**Akademiska Hus
i Lund AB**

Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: 046-31 13 00
Telefax: 046-31 13 01

**Akademiska Hus
i Stockholm AB**

Box 12277
Rålambsvägen 32 A
102 27 Stockholm
Telefon: 08-685 75 00
Telefax: 08-685 75 01

**Akademiska Hus
i Göteborg AB**

Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 25 00
Telefax: 031-63 25 01

**Akademiska Hus
i Uppsala AB**

Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: 018-68 32 00
Telefax: 018-68 32 01

**Akademiska Hus
i Linköping AB**

Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: 013-36 45 00
Telefax: 013-36 45 01

**Akademiska Hus
i Norr AB**

Box 7985
Petrus Laestadius väg
907 19 Umeå
Telefon: 090-786 11 00
Telefax: 090-786 11 01



AKADEMISKA HUS