

Akademiska Hus

Delårsrapport januari–mars 2005

05

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

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2005

- **Denna delårsrapport** är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) och är den första finansiella rapport som Akademiska Hus har upprättat enligt IFRS. En beskrivning av övergången till IFRS och dess effekter presenteras sist i denna delårsrapport under rubriken "Implementering av IFRS 2005".
- **Under januari** såldes ett område med fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm i Göteborg till Chalmersfastigheter AB. Samtidigt har koncernen fått i uppdrag att förvalta samtliga byggnader inom Chalmersområdet.
- **Hysesintäkterna** uppgår till 1 117 Mkr (1 115). Vakansgraden uppgår till 2,9 procent, en ökning från 2,8 procent vid årsskiftet. Vakanserna uppgick vid motsvarande period föregående år till 2,2 procent.
- **Resultatet efter finansiella poster** för perioden blev 564 Mkr (417). Resultatet efter skatt för perioden blev 406 Mkr (300). Förbättringen beror på reavinst samt bättre finansnetto.
- **Utsikterna för 2005** är ett resultat på över 1 800 Mkr före skatt. Jämfört med 2004 – en förbättring med över 500 Mkr. Ingen värdeförändring av förvaltningsfastigheterna finns beaktad, dock innehöll resultatet för 2004 en negativ värdeförändring.



AKADEMISKA HUS

Fastighetsrörelsen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick till 1 117 Mkr, en ökning med 2 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftskostnaderna har jämfört med föregående år ökat marginellt framförallt beroende på höjda energipriser. Underhållskostnaderna ligger något lägre än föregående år, 146 Mkr (153). Tidigare års satsningar på underhållsåtgärder har medfört att standarden på Akademiska Hus fastighetsbestånd nu generellt sett är hög och underhållsnivån sjunker nu i koncernen. Driftnettet utföll till 656 Mkr (657).

Fastigheternas värde bedöms oförändrade jämfört med årsskiftet med hänsyn tagen till försäljningar. Investeringar har upptagits till nedlagda kostnader.

Det finansiella nettot var -147 Mkr (-208). Förbättringen beror på till stor del på ny redovisning enligt IFRS. Förändringar i marknadsvärdet för använda derivatinstrument ingår numera i den redovisade finansieringskostnaden. Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdessförändringar, uppgick till 3,55 procent. Resultatet efter finansiella poster för perioden är 564 Mkr (417).

För helåret bedöms resultatet före skatt uppgå till över 1 800 Mkr, en förbättring med över 500 Mkr jämfört med föregående år. Ingen värdeförändring av förvaltningsfastigheterna finns prognostiserad, vilken föregående år uppgick till -478 Mkr. Finansnettot bedöms förbättras sammantaget med cirka 70 Mkr medan övriga intäkts- och kostnadsposter i resultaträkningen ligger i nivå med föregående år.

Fastighetsbeståndet

Värdet på förvaltningsfastigheterna, exklusive pågående nyanläggningar, uppgår till 37 413 Mkr (36 237). Pågående nyanläggningar uppgick per 31 mars till 1 070 Mkr (1 861). Uthyrningsbar yta uppgick till 3 258 591 kvm jämfört med 3 314 609 kvm vid senaste årsskifte. Under perioden har fyra fastigheter om 63 000

kvm inom Chalmers Tekniska Högskola sålts. Vakansgraden uppgår till 2,9 procent, en höjning från 2,8 procent sedan årsskiftet. En ny värdering kommer att företas av fastighetsbeståndet per 2005-06-30.

Investeringar

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till -626 Mkr (454). Orsaken till de negativa nettoinvesteringarna är försäljningen till Chalmersfastigheter AB. Per 2005-03-31 pågick ett antal byggprojekt av vilka de största är:

Projektbenämning

	Ort	Investeringsram (Mkr)	Nedlagt per 2005-03-31 (Mkr)
Kemikum etapp II	Uppsala	433	437
Tre Vapen II	Stockholm	370	26
Försvarshögskolan	Stockholm	368	229
Kemicentrum	Lund	346	78
Teknikens Hus	Karlstad	320	7

Nyckeltal (enligt IFRS)

	Jan-mar 2005	Jan-mar 2004	2004-12-31
Direktavkastning, %	7,0 ¹⁾	7,1 ¹⁾	7,1
Driftnetto per kvm	807 ¹⁾	786 ¹⁾	806
Bedömt verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	37 413	36 237	38 230
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,7 ¹⁾	4,3 ¹⁾	5,8
Avkastning på totalt eget kapital, %	6,5 ¹⁾	4,6 ¹⁾	5,3
Soliditet, %	40,6	40,3	40,9
Självfinansieringsgrad, %	-12	74	81
Räntetäckningsgrad, %	444	300	265

¹⁾ Helårsbedömning.

Finansiering

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 883 Mkr jämfört med 17 648 Mkr vid årsskiftet (18 798 per 2005-01-01). Sedan årsskiftet har finansieringsbehovet minskat till följd av försäljning av fastigheter för ca 1 000 Mkr. Utöver den kortfristiga finansieringen har två obligationsemissioner om vardera 80 M CHF genomförts.

Räntebindningen förlängdes till 2,1 år från 1,6 år vid årsskiftet. Kapitalbindningen har hållits oförändrad på 2,3 år.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2005-03-31	2005-01-01	2004-12-31
Bankfinansiering	–	–	–
Företagscertifikat	1 794	2 323	2 323
ECP	1 181	883	963
Obligationer & MTN	2 096	2 506	2 431
EMTN	9 658	9 663	9 645
Övriga lån	1 588	1 639	1 776
Summa lån	16 317	17 014	17 138
Finansiella derivatinstrument	1 055	1 273	–
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	315	316	315
Avsättning pensioner	196	195	195
Summa övriga räntebärande skulder	1 566	1 784	510
Summa räntebärande skulder	17 883	18 798	17 648

Finansieringskostnad

Redovisningen av finansieringskostnaden förändras på grund av de nya redovisningsprinciperna (IFRS). Dessa innebär att förändringar i marknadsvärdet för de derivatinstrument som används i syfte att avväga ränterisken i skuldportföljen numera ingår i den redovisade finansieringskostnaden. Då koncernen har en bety-

dande del av ränterisktäckningen i derivatinstrument som inte kvalificerar för säkringsredovisning kommer marknadsvärdet på dessa att variera till följd av förändringar i den allmänna räntenivån. Ränteriskhanteringen syftar till att uppnå en över tiden låg finansieringskostnad. Marknadsvärdeförändringar påverkar inte kassaflödet och är inte en målvariabel i finansieringsverksamheten. Kostnaden kommer därför fortsättningsvis att redovisas såväl enligt IFRS som enligt tidigare redovisningsprinciper.

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdeförändringar, uppgick till 3,55 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 4,30 procent.

Genomsnittlig ränta på utestående räntebärande skuld, inräknat ränteswappar, var 3,90 procent vid utgången av perioden vilket skall jämföras med 3,95 procent vid årsskiftet.

Finansieringskostnadens sammansättning

	IFRS	Enligt tidigare principer	
	2005-03-31	2005-03-31	2004-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,75	2,75	3,05
Räntenetto ränteswappar, %	1,20	1,20	1,20
Periodiseringar och avgifter, %	–0,17	0,35	0,25
Värdeförändringar finansiella instrument, %	–0,23	–	–
Total finansieringskostnad	3,55	4,30	4,50

Faciliteter och rating

	Ram	Utnyttjat nom.	Rating
	2004-12-31	2005-03-31	Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	535 Mkr	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	1 802 Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	1 167 Mkr	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	1 964 Mkr	AA
EMTN			
(Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	10 080 Mkr	AA/A1+

Redovisningsprinciper

Akademiska Hus finansiella rapporter har historiskt varit upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Från och med den 1 januari 2005 upprättar Akademiska Hus sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är den första finansiella rapport som Akademiska Hus upprättar enligt IFRS. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Interim Financial Reporting. Sist i denna delårsrapport under rubriken "Implementering av IFRS 2005" beskrivs hur övergången från svenska redovisningsprinciper till IFRS påverkat Akademiska Hus finansiella ställning, resultat och kassaflöde.

Övergången till IFRS medför förändringar i vissa av Akademiska Hus redovisningsprinciper. De nya redovisningsprinciperna beskrivs nedan. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som använts i senaste årsredovisningen tillämpats.

Nya redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till bedömt verkligt värde. Bedömt verkligt värde baseras på marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar av bedömt verkligt värde redovisas i resultaträkning och påverkar rörelseresultatet.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

I det fall Akademiska Hus nyttjar del av en fastighet för egen administration, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en obetydlig del nyttjas för administrativa ändamål. Samtliga fastigheter i Akademiska Hus-koncernen har klassificerats som förvaltningsfastigheter, även om det i undantagsfall finns fastigheter där något mer än en obetydlig andel nyttjas av ett koncernföretag för administrativa ändamål.

När en rörelsefastighet omklassificeras till förvaltningsfastighet, redovisas en eventuell minskning av redovisat värde i resultaträkningen. Till den del en eventuell ökning av redovisat värde återför en tidigare nedskrivning av fastigheten redovisas även ökningen i resultaträkningen. Eventuell kvarstående del av ökningen redovisas mot omvärderingsreserven i eget kapital. Vid en efterföljande avyttring av fastigheten överförs det överskott som redovisas i eget kapital (omvärderingsreserven) till balanserat resultat.

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet eller lagertillgång, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet.

Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter redovisas till nedlagda utgifter till dess nyinvesteringen är avslutad, då omklassificering sker till förvaltningsfastigheter. Vid tidpunkten för omklassificeringen redovisas skillnaden mellan redovisat värde och verkligt värde i resultaträkningen med påverkan på rörelseresultatet.

Goodwill

Goodwill redovisas i balansräkningen som en immateriell tillgång till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Goodwill har bedömts ha en obestämd nyttjandeperiod. Goodwill allokteras till kassagenererande enheter och det redovisade värdet prövas minst en gång per år för att eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov sker dock oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning inträffat under året.

Om ett förvärv medför att verkligt värde på förvärvade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser överstiger anskaffningsvärdet redovisas överskottet omedelbart som en intäkt i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Initialt redovisas finansiella instrument till verkligt värde och därefter löpande till bedömt verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde baserat på den initiala kategoriseringen.

Finansiella tillgångar indelas i följande kategorier:

1. Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen
2. Tillgångar som innehas till förfall
3. Lånefordringar och andra fordringar
4. Tillgångar som är tillgängliga för försäljning

Akademiska Hus samtliga placeringar, samt derivatinstrument med positivt marknadsvärde som ej uppfyller kraven för säkringsredovisning, kategoriseras som "Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen". Denna kategorisering görs utifrån två underkategorier, tillgångar för handelsändamål och övriga finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39. Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till bedömt verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar, med fasta eller fastställbara betalningar, fastställd förfallodag, där företaget har för avsikt och möjlighet att behålla dessa tillgångar till förfall kategoriseras som "Tillgångar som innehas till förfall". Akademiska Hus innehar ej några finansiella instrument under denna kategori per 31 mars 2005.

Akademiska Hus kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och andra fordringar" och redovisas samt värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång.

Kategorin "Tillgångar som är tillgängliga för försäljning" omfattar samtliga instrument som inte faller under någon av de övriga tre kategorierna. Akademiska Hus innehar ej några finansiella instrument under denna kategori per 31 mars 2005.

Finansiella skulder indelas i följande kategorier:

1. Skulder för handelsändamål
2. Övriga skulder

Derivatinstrument med negativt marknadsvärde och som ej uppfyller kraven för säkringsredovisning kategoriseras som "Skulder för handelsändamål". Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till bedömt verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen.

Finansiella skulder som ej innefattas av säkringsredovisning kategoriseras som "Skulder för handelsändamål" och redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker genom indelning i två olika typer av säkringar beroende på syftet med säkringen, "Verkligt värdesäkring" eller "Kassafördessäkring".

Vid verkligt värdesäkring värderas såväl säkrad post, avseende den säkrade risken, som säkringsinstrumentet till bedömt verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen.

Vid kassafördessäkring värderas derivatkontraktet till bedömt verkligt värde samtidigt som den säkrade posten värderas enligt ursprunglig kategorisering. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt kraven för kassafördessäkring redovisas löpande mot eget kapital till dess den underliggande transaktionen avspeglas i resultaträkningen, varvid eventuell ackumulerad vinst eller förlust resultatförs.

Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringen förväntas vara effektiv såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringens ineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändring i den exponering (ränte-, elpris- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk, ska löpande resultatredovisas.

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Såväl realiserade som orealiserade kursdifferenser redovisas således över resultaträkningen.

Bedömt verkligt värde finansiella instrument

Vid värdering av finansiella instrument till bedömt verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådan saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

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 87 Mkr (23). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 87 Mkr. Rörelseresultatet var -13 Mkr (-0,1) och det finansiella nettot 92 Mkr (240) inklusive utdelningar från regionbolag 0 Mkr (185). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 79 Mkr (240).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 0 Mkr (0,8).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 387 Mkr mot vid årsskiftet 5 801 Mkr. Effekten på ingående eget kapital per 2005-01-01 som följde av byte av redovisningsprinciper för finansiella instrument (IAS 39) uppgick till -472 Mkr efter skatt.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 jan-mar	2004 jan-mar	2004 (12 mån)
Hysesintäkter	1 117	1 115	4 482
Övriga förvaltningsintäkter	15	14	48
Summa rörelseintäkter	1 132	1 129	4 530
Förvaltningskostnader			
Driftskostnader	-243	-241	-783
Underhållskostnader	-146	-153	-806
Fastighetsadministration	-69	-58	-244
Övriga förvaltningskostnader	-17	-20	-72
Driftnetto	656	657	2 625
Realisationvinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	56	-	-
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	-	-27	-478
Centrala administrationskostnader	-4	-7	-35
Övriga rörelseintäkter	20	11	51
Övriga rörelsekostnader	-18	-9	-44
Rörelseresultat	711	625	2 119
Finansiellt netto	-147	-208	-795
Resultat före skatt	564	417	1 324
Skatt	-158	-117	-374
Periodens resultat	406	300	950

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2005-03-31	2004-03-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	24	7	33
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 413	36 237	38 230
Pågående nyanläggningar	1 070	1 861	806
Inventarier och installationer	37	49	41
Summa materiella anläggningstillgångar	38 520	38 147	39 077
Finansiella anläggningstillgångar	930	185	194
Omsättningstillgångar			
Fordringar	914	762	1 016
Likvida medel	394	1 112	329
Summa omsättningstillgångar	1 308	1 874	1 345
Summa tillgångar	40 781	40 213	40 649
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 552	16 218	16 618
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande	10 280	12 342	11 858
Ej räntebärande	4 284	4 098	4 283
Summa långfristiga skulder	14 564	16 440	16 141
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande	7 603	5 446	5 790
Ej räntebärande	2 063	2 109	2 100
Summa kortfristiga skulder	9 666	7 555	7 890
Summa skulder	24 230	23 995	24 031
Summa eget kapital och skulder	40 781	40 213	40 649
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	32	24	77
Ansvarsförbindelser	2	1	1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 (3 mån)	2004 (3 mån)	2004 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-184	333	1 690
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-57	-63	-490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-241	270	1 200
Nettoinvesteringar ¹⁾	73	-454	-1 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten	73	-454	-1 502
Lämnad utdelning	-	-	-250
Finansiering	233	829	414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65	829	164
Periodens kassaflöde	65	645	-138

¹⁾ Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Bundna reserver		Fria reserver		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Periodens resultat	
Eget kapital 2004-01-01	2 135	3 817	9 965	-	15 917
Periodens resultat, jan-mar 2004	-	-	-	300	300
Eget kapital 2004-03-31	2 135	3 817	9 965	300	16 218
Utdelning	-	-	-250	-	-250
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	236	-236	-	-
Periodens resultat, apr-dec 2004	-	-	-	650	650
Eget kapital 2004-12-31	2 135	4 053	9 479	950	16 618
Effekter vid övergång till IFRS (netto efter skatt)	-	-	-472	-	-472
Eget kapital 2005-01-01	2 135	4 053	9 007	950	16 146
Periodens resultat, jan-mar 2005	-	-	-	406	406
Eget kapital 2005-03-31	2 135	4 053	9 007	1 356	16 552

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2005 (3 mån)	2004 (3 mån)	2004 (12 mån)
Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter			
Lund	168	162	641
Göteborg	244	199	823
Linköping	113	110	443
Uppsala	181	178	716
Stockholm	389	381	1 508
Norr	113	110	450
Övrig verksamhet	-87	23	95
Eliminering av koncerninterna intäkter	-87	-23	-95
Totala intäkter	1 208	1 140	4 581

Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader

Lund	81	82	308
Göteborg	168	101	416
Linköping	65	65	88
Uppsala	96	71	66
Stockholm	252	234	921
Norr	62	72	330
Övrig verksamhet	1	2	4
Eliminering koncerninterna kostnader	-11	5	21
Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	714	632	2 154

Avstämning resultaträkningen

Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	714	632	2 154
Centrala omkostnader	-4	-7	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-147	-208	-795
Periodens skatt	-158	-117	-374
Periodens resultat enligt resultaträkningen	406	300	950

Förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2005-03-31	2004-12-31
Ingående bokfört värde	38 230	24 412
Försäljningar och utrangeringar	-855	-25
Investeringar	7	1 185
Överfört från pågående nyanläggningar	31	1 430
Värdejustering, ingående effekt 1 januari 2004	-	11 706
Värdejustering, årets effekt	-	-478
Utgående bokfört värde	37 413	38 230

Implementering av IFRS 2005

Allmänt

Akademiska Hus tidpunkt för övergång till IFRS är den 1 januari 2004, eftersom IFRS kräver omräkning av jämförelseår. Den finansiella informationen för koncernen 2004 enligt svenska redovisningsprinciper har omräknats för att stämma överens med IFRS. Nedan presenteras en fullständig redogörelse och redovisning av övergången från Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper till IFRS.

De områden och IFRS rekommendationer som Akademiska Hus preliminärt bedömer kommer få störst effekt på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat vid övergången till IFRS är:

• Finansiella instrument (IAS 39)

- Införande av bedömt verkligt värde som värderingsnorm för finansiella instrument.
- Samtliga finansiella instrument ska redovisas i balansräkningen.
- Klarläggandet att säkringsredovisning endast får tillämpas då strikta krav är uppfyllda.

• Förvaltningsfastigheter (IAS 40)

- Värdering av förvaltningsfastigheter till bedömt verkligt värde.
- Förändringar av verkligt värde redovisas över resultaträkningen.

• Goodwill (IFRS 3)

- Goodwill är inte längre föremål för planenliga avskrivningar.

• Uppdelning av räntebärande skulder i kort- och långfristig del (IAS 1)

Tillämpning av övergångsregler (IFRS 1)

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "First-time Adoption of IFRS". Huvudregeln i IFRS 1 kräver att ett bolag tillämpar samtliga IFRS rekommendationer retroaktivt vid fastställandet av öppningsbalansen enligt IFRS. Vissa undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna. Akademiska Hus har valt att tillämpa följande:

• Finansiella instrument (IAS 39)

Akademiska Hus tillämpar IAS 39 från och med 1 januari, 2005 och nyttjar det undantag som medges i IFRS 1, för bolag som tillämpar IFRS för första gången, att inte omräkna jämförelsesiffror/-information avseende 2004. Följaktligen har redovisning och värdering av finansiella instrument, hantering av kassaflödes- och verkligt värdesäkringar och tillämpning av säkringsredovisning skett i enlighet med god svensk redovisningssed.

• Goodwill (IFRS 3)

Reglerna i IFRS 3 Business Combinations tillämpas framåtriktat på förvärv och samgåenden som genomförs från och med övergångsdatum den 1 januari 2004.

• Förmånsbestämda pensionsplaner (IAS 19)

Akademiska Hus införde RR 29 Ersättningar till anställda den 1 januari 2004. RR 29 överensstämmer i allt väsentligt med IAS 19, varför den pensionsskuld som beräknats och redovisats per den 1 januari 2004 överensstämmer med IFRS. Akademiska Hus har valt, i enlighet med reglerna i IFRS 1, att inte tillämpa IAS 19 retroaktivt. En retroaktiv tillämpning skulle innebära att den ackumulerade effekten från respektive pensionsplans början skulle fördelas på en del som påverkat beräkningarna och en ej redovisad del, den s.k. korridoren. Akademiska Hus redovisar istället samtliga dessa effekter direkt mot ingående eget kapital per den 1 januari 2004. Då detta redan är gjort, baserat på RR 29, uppkommer ingen effekt vid införandet av IAS 19 vid övergången till IFRS.

Förändring i redovisningsprinciper och effekter vid övergång till IFRS – preliminär bedömning

I [följande] tabeller presenteras och kvantifieras (preliminärt) de av ledningen bedömt väsentliga effekterna vid övergången till IFRS. Uppgifterna nedan har upprättats enligt IFRS rekommendationer som förväntas gälla den 31 december 2005. IFRS är fortlöpande föremål för översyn och godkännande av EU, varför förändringar fortfarande kan komma att ske. Eftersom regelverket är nyligen infört kan dessutom förtydliganden från normgivaren och utveckling av praxis inom området innebära ytterligare klargöranden, vilket kan komma att påverka nedanstående information.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004

Belopp i Mkr	Referens	Enligt svensk	Effekt vid	IFRS	Enligt svensk	Effekt vid	IFRS
		redovisning 2004 jan-mar	övergång till IFRS 2004 jan-mar	2004 jan-mar	redovisning 2004 jan-dec	övergång till IFRS 2004 jan-dec	2004 jan-dec
Hysesintäkter		1 115	–	1 115	4 482	–	4 482
Övriga förvaltningsintäkter		14	–	14	48	–	48
Summa rörelseintäkter		1 129	–	1 129	4 530	–	4 530
Förvaltningskostnader							
Driftskostnader		–239	–2	–241	–772	–11	–783
Underhållskostnader		–153	–	–153	–806	–	–806
Fastighetsadministration		–55	–3	–58	–233	–11	–244
Övriga förvaltningskostnader		–21	–	–21	–72	–	–72
Driftnetto		662	–5	657	2 647	–22	2 625
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	A, D	–233	233	–	–1 013	1 013	–
Bruttoresultat		429	228	657	1 634	991	2 625
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	A	–	–	–	–	–	–
Omvärdering förvaltningsfastigheter	A	–	–27	–27	–	–478	–478
Centrala administrationskostnader		–7	–	–7	–35	–	–35
Övriga rörelseintäkter	A	11	–	11	69	–18	51
Övriga rörelsekostnader	A	–15	6	–9	–52	8	–44
Rörelseresultat		418	207	625	1 616	503	2 119
Finansiellt netto		–208	–	–208	–795	–	–795
Resultat före skatt		210	207	417	821	503	1 324
Skatt	A, E	–59	–58	–117	–233	–141	–374
Periodens resultat		151	149	300	588	362	950

Koncernens balansräkning i sammandrag

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004-01-01, 2004-03-31, 2004-12-31 samt 2005-01-01

Belopp i Mkr	Referens	Enligt	Effekt vid	IFRS	Enligt	Effekt vid	IFRS	Enligt	Effekt vid	IFRS	Enligt	Effekt vid	IFRS
		svensk redovisning	övergång till IFRS	04-01-01	svensk redovisning	övergång till IFRS	04-03-31	svensk redovisning	övergång till IFRS	04-12-31	svensk redovisning	övergång till IFRS	05-01-01
TILLGÅNGAR													
Immateriella anläggningstillgångar	D	6	–	6	7	–	7	33	–	33	–	–	33
Materiella anläggningstillgångar													
Förvaltningsfastigheter	A	24 412	11 706	36 118	24 324	11 913	36 237	26 021	12 209	38 230	–	–	38 230
Pågående nyanläggningar		1 556	–	1 556	1 861	–	1 861	806	–	806	–	–	806
Inventarier och installationer		52	–	52	49	–	49	41	–	41	–	–	41
Summa materiella anläggningstillgångar		26 020	11 706	37 726	26 234	11 913	38 147	26 868	12 209	39 077	–	–	39 077
Finansiella anläggningstillgångar	B, E	185	–	185	185	–	185	194	–	194	726	–	920
Omsättningstillgångar													
Kortfristiga fordringar	B, C	761	–	761	762	–	762	1 016	–	1 016	33	–	1 049
Likvida medel		467	–	467	1 112	–	1 112	329	–	329	–	–	329
Summa omsättningstillgångar		1 228	–	1 228	1 874	–	1 874	1 345	–	1 345	33	–	1 378
Summa tillgångar		27 439	11 706	39 145	28 300	11 913	40 213	28 440	12 209	40 649	759	–	41 408
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER													
Eget kapital													
Bundet eget kapital		5 952	–	5 952	5 952	–	5 952	6 188	–	6 188	–	–	6 188
Fritt eget kapital	A, B, D, E	1 554	8 428	9 982	1 689	8 577	10 266	1 639	8 791	10 430	–472	–	9 958
Summa eget kapital		7 506	8 428	15 934	7 641	8 577	16 218	7 827	8 791	16 618	–472	–	16 146
Avsättningar	C	908	–908	–	927	–927	–	1 059	–1 059	–	–	–	–
Skulder													
<i>Långfristiga skulder</i>													
Räntebärande	B, C	16 794	163	16 957	17 623	–5 281	12 342	17 454	–5 596	11 858	931	–	12 789
Ej räntebärande	C, E	–	4 023	4 023	–	4 098	4 098	–	4 283	4 283	–	–	4 283
Summa långfristiga skulder		16 794	4 186	20 980	17 623	–1 183	16 440	17 454	–1 313	16 141	931	–	17 072
<i>Kortfristiga skulder</i>													
Räntebärande	B, C	–	–	0	–	5 446	5 446	–	5 790	5 790	219	–	6 009
Ej räntebärande	B, C	2 231	–	2 231	2 109	–	2 109	2 100	–	2 100	81	–	2 181
Summa kortfristiga skulder		2 231	0	2 231	2 109	5 446	7 555	2 100	5 790	7 890	300	–	8 190
Summa skulder		19 025	4 186	23 211	19 732	4 263	23 995	19 554	4 477	24 031	1 231	–	25 262
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		27 439	11 706	39 145	28 300	11 913	40 213	28 440	12 209	40 649	759	–	41 408

Förändring i koncernens eget kapital

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS 2004 samt 2005-01-01

Belopp i Mkr	Referens	Bundna reserver		Fria reserver		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Periodens resultat	
Eget kapital 2004-01-01						
enligt nuvarande redovisning		2 135	3 817	1 554	–	7 506
Bedömt verkligt värde förvaltningsfastigheter, justering ingående balans	A	–	–	11 706	–	11 706
Uppskjuten skatt	E	–	–	–3 278	–	–3 278
Eget kapital 2004-01-01 enligt IFRS		2 135	3 817	9 982	–	15 934
Eget kapital 2004-03-31 enligt nuvarande redovisning						
		2 135	3 817	1 538	151	7 641
<i>Effekter vid övergång till IFRS</i>						
Justering av ingående effekt 1 januari 2004, se ovan	A	–	–	8 428	–	8 428
Återföring avskrivningar förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	228	228
Återföring realisationsresultat förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	6	6
Bedömt verkligt värde förvaltningsfastigheter, periodens resultat	A	–	–	–	–27	–27
Återföring goodwillavskrivningar	D	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	E	–	–	–	–58	–58
Eget kapital 2004-03-31 enligt IFRS		2 135	3 817	9 966	300	16 218
Eget kapital 2004-12-31 enligt nuvarande redovisning						
		2 135	4 053	1 051	588	7 827
<i>Effekter vid övergång till IFRS</i>						
Justering av ingående effekt 1 januari 2004, se ovan	A	–	–	8 428	–	8 428
Återföring avskrivningar förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	991	991
Återföring realisationsresultat förvaltningsfastigheter	A	–	–	–	–10	–10
Bedömt verkligt värde förvaltningsfastigheter, periodens resultat	A	–	–	–	–478	–478
Återföring goodwillavskrivningar	D	–	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	E	–	–	–	–141	–141
Eget kapital 2004-12-31 enligt IFRS		2 135	4 053	9 479	950	16 618
Engångseffekter vid övergång till IFRS (IAS39)						
	B					
Balanserade förluster stängda derivattransaktioner		–	–	–351	–	–351
Balanserade vinster stängda derivattransaktioner		–	–	129	–	129
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>						
Bedömt verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	–	135	–	135
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>						
Bedömt verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	–	–560	–	–560
Övriga finansiella skulder						
Upplupet anskaffningsvärde finansiella låneskulder		–	–	–3	–	–3
<i>Säkring av verkligt värde</i>						
Underliggande lån (valuta och ränta)		–	–	–90	–	–90
Säkringsinstrument (valuta och ränta)		–	–	106	–	106
Effekter vid övergång till IFRS att balansera/ periodisera						
	B					
<i>Kassafördessäkring</i>						
Säkringsinstrument (valuta och ränta)		–	–	–1	–	–1
Säkringsinstrument (elpris)		–	–	–21	–	–21
Uppskjuten skatt på IFRS förändringar	E		–	183	–	183
Eget kapital 2005-01-01 enligt IFRS		2 135	4 053	9 007	950	16 146

Nyckeltal

– Avstämning mellan svensk redovisning och IFRS

	Enligt svensk redovisning 2004-03-31	IFRS 2004-03-31	Enligt svensk redovisning 2004-12-31	IFRS 2004-12-31	IFRS 2005-01-01
Direktavkastning, %	10,3 ¹⁾	7,1 ¹⁾	10,5	7,1	7,1
Direktavkastning på bedömt verkligt värde, %	–	7,1 ¹⁾	7,1	7,1	7,1
Driftnetto per kvm	786 ¹⁾	786 ¹⁾	806	806	806
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	24 324	36 237	26 021	38 230	38 230
Bedömt verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	36 237	36 237	38 230	38 230	38 230
Avkastning på eget kapital efter schabloniskatt, %	7,3 ¹⁾	4,3 ¹⁾	7,7	5,8	5,9
Avkastning på totalt eget kapital, %	5,6 ¹⁾	4,6 ¹⁾	5,8	5,3	5,3
Soliditet, %	27,1	40,3	27,5	40,9	39,0
Självfinansieringsgrad, %	84	74	90	81	81
Räntetäckningsgrad, %	200	300	202	265	265

¹⁾ Helårsbedömning

Kommentarer (referenser till ovanstående tabeller)

A) Förvaltningsfastigheter (IAS 40)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. I resultaträkningen har således historiskt planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar påverkat resultatet.

Enligt IAS 40 kan ett företag välja mellan att tillämpa anskaffningsvärdemetoden (vilken i allt väsentligt överensstämmer med Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper) och värdering till bedömt verkligt värde. Styrelsen i Akademiska Hus har fattat ett beslut om att koncernens förvaltningsfastigheter löpande ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekten på ingående eget kapital 2004-01-01 och förvaltningsfastigheterna som följd av den ändrade värderingsprincipen uppgick till 11 706 Mkr före skatt.

Detta innebär att förändringar av koncernens fastighetsbestånds bedömda verkliga värde redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. Detta innebär också att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar reverserats i 2004 års resultaträkning enligt IFRS, vilket påverkade resultatet positivt med 991 Mkr (jan–mar 228), Vidare medför de ändrade principerna för värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde att realisationsresultat med beaktande utifrån tidigare bokförda värden reverserats och istället ersatts med vad sålda fastigheter inbringat i förhållande till den senast gjorda värderingen av respektive fastighet. Detta påverkade 2004 års realisationsresultat netto, positivt med 10 Mkr (jan–mar negativt med 6 Mkr) samt motsvarande påverkan på rörelseresultatet, vilket således reverseras i 2004 års resultaträkning enligt IFRS.

Tidigare definition och klassificering av förvaltningsfastigheter i förhållande till rörelse-/lagerfastigheter har inte ändrats eller påverkats efter det att Akademiska Hus infört bedömt verkligt värde som värderingsnorm för förvaltningsfastigheter.

B) Finansiella instrument (IAS 39)

De generella principerna för värdering av finansiella instrument enligt IAS 39 är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till bedömt verkligt värde medan finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Den löpande redovisningen av de finansiella instrumentens värdeförändringar bestäms av den initiala klassificeringen av respektive finansiellt instrument. Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Vid övergången till IFRS redovisas samtliga finansiella instrument, inklusive derivatinstrumentet, i balansräkningen. Akademiska Hus samtliga finansiella tillgångar klassificeras då som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" (Assets at fair value through profit and loss) och värderas till bedömt verkligt värde, det vill säga värdeförändringarna redovisas löpande över resultatet. De finansiella skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med de löpande värdeförändringarna redovisade över resultatet. Effekterna som omvärderingen från anskaffningsvärde till bedömt verkligt värde respektive upplupet anskaffningsvärde ger, påverkar öppningsbalansen.

Akademiska Hus balanserade enligt tidigare principer resultat av stängda derivatinstrument samt återköp av emitterade obligationer och periodiserade dessa över det underliggande lånets/instrumentets löptid. Nettoresultatet är ej tillämpligt enligt IAS 32 om inte legal rätt finns att nettoresultatet, vilket medför att stängda derivatinstrument ska balanseras till bruttobelopp fram till förfall medan realiserade derivatinstrument resultatredovisas. Återköpta emitterade obligationer bokas bort från balansräkningen och effekterna resultatförs. Vid övergången till IFRS redovisas en engångseffekt i öppningsbalansen.

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisas valuta- och räntederivat som ingåtts i säkringssyfte netto med underliggande lånefinansiering. Enligt IAS 39 ska

samtliga derivatinstrument redovisas i balansräkningen till bedömt verkligt värde. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för marknadsvärdesäkkring samt derivatinstrument som ej kvalificerar för säkringsredovisning redovisas löpande mot resultaträkningen. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för kassaflödessäkkring redovisas löpande mot eget kapital tills den underliggande transaktionen avspeglas i resultaträkningen, varvid eventuell ackumulerad vinst eller förlust resultatförs. Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringen förväntas vara effektiv såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringens ineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändring i den exponering (ränte- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk, ska löpande resultatredovisas.

Under 2004 övertog Akademiska Hus handeln med el-kraft och därtill handeln med elderivat i prissäkringssyfte. Elderivat som ingåtts i syfte att prissäkra framtida förbrukning säkringsredovisas vilket innebär att realiserade resultat av ingångna elderivat balanseras fram till underliggande transaktion påverkar resultatet i enlighet med kassaflödessäkkring. De elderivat som innehas/handlas inom avvikelsemandatet värderas löpande till bedömt verkligt värde med värdeförändringarna redovisade mot resultatet.

C) Uppdelning av räntebärande skulder i en kort och en långfristig del (IAS 1)

Akademiska Hus har tidigare indelat koncernens skulder i räntebärande och icke räntebärande. Enligt IAS 1 ska uppdelning av räntebärande skulder även ske i en kort- och i en långfristig del. Vid övergången till IFRS kommer indelning av koncernens

skulder att ske i kort- och långfristiga räntebärande skulder. Vidare har kortfristiga skattefordringar, vilka tidigare ingick bland övriga fordringar, redovisats på egen rad i balansräkningen. Dessa ändringar har inte fått någon effekt på koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

D) Goodwill

Goodwill ska enligt IFRS inte skrivas av utan istället årligen prövas för eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov ska dock ske oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning skett under året. Avskrivningar om 617 tkr som redovisats under 2004 har återförts. Vid prövning av köpeskillningens fördelning på identifierade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser enligt IFRS 3 för de förvärv som genomförts under 2004 har inga väsentliga skillnader noterats i förhållande till den förvärvskalkyl som uppräntades enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper. Den överskjutande delen mellan erlagt pris och de förvärvade nettotillgångarna har allokaterats till fastigheter och goodwill.

E) Uppskjuten skatt på IFRS förändringar

Merparten av ovanstående IFRS förändringar innebär att skillnader mellan dels det redovisade värdet och dels det skattemässiga värdet uppkommer. För de förändringar som medför skillnader har uppskjuten skatt redovisats. Med beaktande av att Akademiska Hus är en svensk koncern har en räntesats om 28 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Beskrivning av väsentliga effekter på kassaflödet 2004

Inga väsentliga skillnader föreligger mellan kassaflödesanalysen svenska redovisningsprinciper och kassaflödesanalysen enligt IFRS.



AKADEMISKA HUS