

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

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB avger härmed Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2006

- **Resultatet före skatt** för perioden uppgår till 617 Mkr (564).
- **Periodens resultat** blev 444 Mkr (406). Till resultatförbättringen bidrar lägre underhållskostnader och ett förbättrat finansnetto.
- **Hyresintäkterna** uppgick till 1 140 Mkr (1 117). Vakansgraden uppgick till 4,1 procent (2,9). Vakansgraden har främst ökat i Göteborg och Uppsala.
- **Direktavkastningen** på helårsbasis beräknas uppgå till 6,7 procent (7,0). Den försämrade direktavkastningen förklaras av höjda bedömda marknadsvärden på fastigheterna.
- **Utsikter för 2006** är ett resultat efter finansiella poster på drygt 2 Mdr oaktat värdeförändringar i fastigheter och/eller finansiella poster.

Resultat och nyckeltal

	Jan–mar 2006	Jan–mar 2005	2005	2004
Förvaltningsintäkter	1 158	1 132	4 533	4 530
Driftöverskott	737	657	2 727	2 625
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-25	56	7 214	-478
Resultat före skatt	617	564	9 269	2 119
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	45 973	37 413	45 616	38 230
Direktavkastning, %	6,7*	7,0*	6,5	7,1
Driftöverskott per kvm	948*	807*	835	799
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,0*	8,7*	34,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,9*	6,5*	21,9	5,4
Soliditet, %	46,1	40,6	44,8	41,1
Självfinansieringsgrad, %	161	-12	323	92

* Helårsbedömning

Joakim Ollén, VD, kommenterar delårsresultatet

Inledningen av 2006 har präglats av en begynnande ränteuppgång, starkt stigande energipriser och en fortsatt tuff konkurrens på lokalhyresmarknaden. Samtliga dessa faktorer bidrar till en resultatdämpning för fastighetsbranschen i stort och så även för Akademiska Hus. Vi har likväl kunnat åstadkomma ett tillfredsställande resultat för första kvartalet. Det är framförallt genom höjd effektivitet i förvaltningen och sänkta underhållskostnader vi kunnat parera den svaga intäktsökning som är en följd av pressad lokalhyresmarknad. Den höjda räntan har ännu inte haft något genomslag och de ökade energikostnaderna har ännu en begränsad resultat effekt. Det går dock inte att bortse från att de tre ovan nämnda negativa faktorer för fastighetsbranschen kan komma att ge ett utslag i framtida resultat.

För Akademiska Hus är ett fortsatt effektiviseringsarbete nödvändigt för att även i framtiden kunna upprätthålla en god resultat-

nivå. En fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet och en flexibel syn på framtida användning av befintliga fastigheter, inklusive rivning av omoderna byggnader bedömer vi också vara ett viktigt inslag i en fortsatt offensiv strategi.

Under inledningen av detta år har två större affärer genomförts, dels försäljningen av delar av kvarteret Svea Artilleri i Stockholm till Veidekke/ Bouwfunds för uppförande av i huvudsak bostäder, dels försäljningen av en fastighet i kvarteret Seminariet i Uppsala till NCC, för omvandling till bostadsändamål. Ingen av dessa affärer har dock ännu haft någon resultatpåverkan.

Investeringar

Investeringarna första kvartalet 2006 uppgick till 368 Mkr (-626, försäljning av fastigheter i Göteborg).

Resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 140 Mkr (1 117). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt.

Uthyrings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 279 000 kvm (3 259 000) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 4,1 procent (2,9) av ytan, vilket motsvarar 133 435 kvm (93 674). I värde utgör vakanserna 31 Mkr (23) eller 2,9 procent (1,8) av hyra fullt uthyrt jämte tillägg vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. Under första kvartalet 2006 har vakansen ökat främst i Göteborg där Matematiskt Centrum på Chalmersområdet blivit vakant. Inom den närmaste framtiden bedöms ett antal av vakanserna inom Akademiska Hus bestå. Det gäller framförallt Kista och Härnösand.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 år (6,2). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

Driftskostnader

För första kvartalet 2006 uppgick driftskostnaderna till 252 Mkr (243) varav energi och vatten uppgick till 184 Mkr (176). Driftskostnadernas utveckling beror främst på energikostnadsökningen i form av prishöjningar och ökade energiskatter. Byggnadernas allt större tekniska komplexitet har också betydelse. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna räknat i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen laboratorier. Laboratorielokalerna uppgår till 1,1 miljoner kvm LOA (34 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för perioden uppgår till 90 Mkr (146). Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög och underhållsnivåerna förväntas relativt sett sjunka i framtiden. Akademiska Hus har under 2006 infört en förändrad definition av underhållskostnaderna som innebär att endast löpande och planerat underhåll betraktas som underhållskostnader.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -90 Mkr (-147). Orsaken till förbättringen är den under året genomsnittliga lägre finansieringskostnaden, 2,12 procent (3,55).

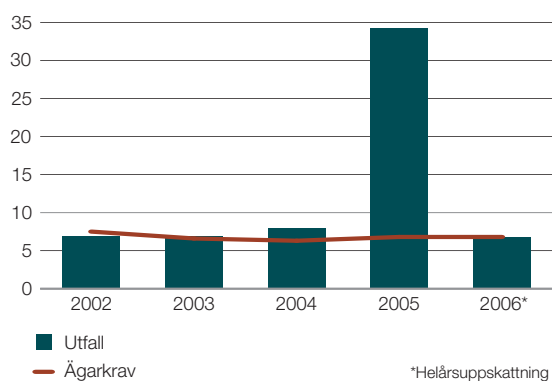
Lönsamhet

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 737 Mkr (657). Driftöverskottsgraden har ökat från 59 procent till 63 procent.

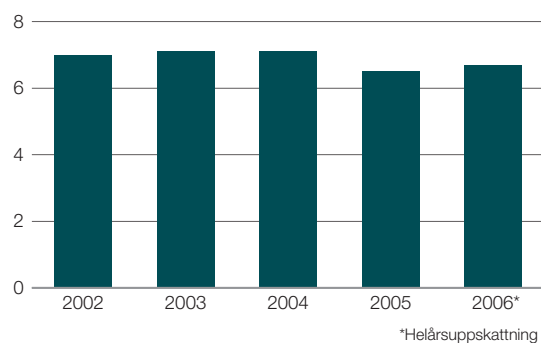
Driftöverskott, 2002-2006



Avkastning på eget kapital 2002-2006, %



Direktavkastning 2002-2006, %



Direktavkastningen 2006-03-31 beräknas för helåret uppgå till 6,7 procent (6,5) av bedömt marknadsvärde.

Avkastning på eget kapital beräknas på helårsbasis att uppgå

till 6,8 procent (34,2). Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital skall uppnå den genomsnittliga 5-åriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Genomsnittligt under 2005 uppgick den femåriga statsobligationsräntan till 2,84 procent och ägarkravet blev således 6,84 procent.

Ägarens ekonomiska mål

Från och med 2005 har ägarens ekonomiska mål fastställts till:

- Avkastningskrav, beräknat som avkastning (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är 2,5 procent av eget kapital.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2006-03-31 fastställts genom en intern fastighets-

värdering. Marknadsvärdet uppgår till 46,0 miljarder, en ökning med 0,3 miljarder sedan årsskiftet. Ökningen beror i första hand på gjorda investeringar.

Akademiska Hus införde i årsbokslut 2005 en kassaflödesbaserad värdering som generell metod för att fastställa bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna enligt IAS 40. Tidigare har värderingen gjorts med direktavkastningsmetod. Externvärderingar utförs dels som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna, dels för vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Belopp i Mkr	2006-03-31	2005-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	45 616	38 230
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	389	1 101
Försäljningar och utrangeringar	-7	-859
Orealiserade marknadsvärdessförändringar	-25	7 144
Utgående bedömt marknadsvärde	45 973	45 616

Finansiering

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 18 191 Mkr jämfört med 19 139 Mkr 2005-12-31. Kapitalbindningen var 3,8 år jämfört 4,0 år vid årsskiftet.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förkortats något till 2,2 år jämfört med 2,4 år vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2006-03-31	2005-12-31
Bankfinansiering	505	-
Företagscertifikat	1 098	-
ECP	608	435
Obligationer & MTN	3 886	4 886
EMTN	7 422	10 593
Övriga lån	3 357	1 582
Summa lån	16 876	17 496
Finansiella derivatinstrument	992	943
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	119	498
Avsättning pensioner	204	202
Summa övriga räntebärande skulder	1 315	1 643
Summa räntebärande skulder	18 191	19 139

Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdessförändringar, uppgick till 2,12 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Ett positivt resultat i ränteswapparna som en följd av ränteuppgången efter årsskiftet har bidragit till ett förbättrat finansnetto under perioden. Enligt tidigare redovisningsprinciper var räntekostnaden 3,95 procent.

Finansieringskostnadens sammansättning

	2006-03-31	2005-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	2,54	2,62
Räntenetto ränteswappar, %	1,02	1,05
Periodisering och avgifter, %	0,02	0,03
Värdeförändringar finansiella instrument, %	-1,46	0,15
Total finansieringskostnad	2,12	3,85

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.

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 27 Mkr (24). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 27 Mkr (23). Rörelseresultatet var -0,3 Mkr (-13) och det finansiella nettot 115 Mkr (92). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 115 Mkr (79).

Investeringar

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 478 Mkr mot vid årsskiftet 5 361 Mkr.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 (12 mån)
Hysesintäkter	1 140	1 117	4 481
Övriga förvaltningsintäkter	18	15	52
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 158	1 132	4 533
Driftskostnader	-252	-243	-762
Underhållskostnader	-90	-146	-717
Fastighetsadministration	-65	-69	-255
Övriga förvaltningskostnader	-14	-17	-72
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-421	-475	-1 806
Driftöverskott	737	657	2 727
Värdeförändringar fastigheter, positiva	7	-	8 669
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-32	56	-1 455
Summa värdeförändringar fastigheter	-25	56	7 214
Centrala administrationskostnader	-8	-4	-35
Övriga rörelseintäkter	21	20	72
Övriga rörelsekostnader	-18	-18	-61
Summa övriga rörelseposter	3	2	11
Resultat före finansiella poster	707	711	9 917
Finansiellt netto	-90	-147	-647
Resultat före skatt	617	564	9 270
Skatt	-173	-158	-2 616
Periodens resultat	444	406	6 654

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006-03-31	2005-03-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	-	24	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	45 973	37 413	45 616
Pågående nyanläggningar	1 104	1 070	1 121
Inventarier och installationer	36	37	27
Summa materiella anläggningstillgångar	47 113	38 520	46 764
Finansiella anläggningstillgångar	893	930	1 074
Omsättningstillgångar			
Fordringar	565	914	1 088
Likvida medel	930	394	1 225
Summa omsättningstillgångar	1 495	1 308	2 313
Summa tillgångar	49 501	40 782	50 151
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 933	16 552	22 455
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	14 010	10 280	14 599
Ej räntebärande	6 371	4 284	6 259
Summa långfristiga skulder	20 381	14 564	20 858
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	4 181	7 603	4 540
Ej räntebärande	2 006	2 063	2 298
Summa kortfristiga skulder	6 187	9 666	6 838
Summa skulder	26 568	24 230	27 696
Summa eget kapital och skulder	49 501	40 782	50 151
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	10	32	52
Eventualförpliktelser	2	2	2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 (3 mån)	2005 (3 mån)	2005 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital	591	-184	1 516
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	12	-57	159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603	-241	1 675
Nettoinvesteringar *	-358	73	-328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-358	73	-328
Lämnad utdelning	-	-	-394
Finansiering	-540	233	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540	233	-450
PERIODENS KASSAFLÖDE	-295	65	897

* Med nettoinvesteringar avses investeringar i och försäljningar av materiella anläggningstillgångar

Förändringar i koncernens eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till Moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
Eget kapital 2005-01-01	2 135	2 135	-16	11 892	16 146
Periodens resultat, jan-mar 2005	-	-	-	406	406
Eget kapital 2005-03-31	2 135	2 135	-16	12 298	16 552
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	50	-	50
Utdelning	-	-	-	-394	-394
Periodens resultat, apr-dec 2005	-	-	-	6 247	6 247
Eget kapital 2005-12-31	2 135	2 135	34	18 151	22 455
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	34	-	34
Periodens resultat, jan-mar 2006	-	-	-	444	444
Eget kapital 2006-03-31	2 135	2 135	68	18 595	22 933

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 (3 mån)	2005 (3 mån)	2005 (12 mån)
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter			
Syd	169	168	654
Väst	182	188	748
Öst	115	113	451
Uppsala	184	181	717
Stockholm	410	389	1 563
Norr	119	113	472
Övrig verksamhet	27	-87	107
Eliminering av koncerninterna intäkter	-27	87	-107
Totala intäkter	1 179	1 152	4 605
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader			
Syd	99	81	1 054
Väst	109	169	1 466
Öst	80	65	712
Uppsala	111	96	728
Stockholm	231	252	4 920
Norr	72	62	1 109
Övrig verksamhet	6	1	-18
Eliminering av koncerninterna poster	7	-11	-19
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	715	715	9 952
<i>Avstämning resultaträkningen</i>			
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	715	715	9 952
Centrala omkostnader	-8	-4	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-90	-147	-647
Periodens skatt	-173	-158	-2 616
Periodens resultat enligt resultaträkningen	444	406	6 654



Ekonomisk rapportering (kalender)

Kvartal 2 2006, 14 juli 2006

Kvartal 3 2006, 31 oktober 2006

Bokslutsrapport 2006, januari 2007

Årsredovisning, mars 2007