

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

- **Resultatet före skatt** för perioden uppgår till 1 419 Mkr (985). Till resultatförbättringen bidrar lägre underhållskostnader, ett förbättrat finansnetto och en fortsatt positiv värdeutveckling av fastigheterna.
- **Periodens resultat** blev 1 020 Mkr (709).
- **Hyresintäkterna** uppgick till 2 262 Mkr (2 228). Vakansgraden uppgick till 4,1 procent (2,9). I värde utgör vakanserna 2,5 procent (2,0). Vakansgraden har främst ökat i Göteborg.
- **Under första halvåret** har försäljningar skett till ett värde av drygt 600 Mkr. Investeringar och köp har uppgått till drygt 500 Mkr.
- **Direktavkastningen** på helårsbasis beräknas uppgå till 6,7 procent (6,5).
- **Utsikter för 2006** är ett resultat efter finansiella poster på drygt 2 200 Mkr oaktat värdeförändringar i fastigheter och finansiella poster.

Resultat och nyckeltal

	jan-juni 2006	jan-juni 2005	2005 Helår	2004 Helår
Förvaltningsintäkter	2 289	2 256	4 533	4 530
Driftöverskott	1 488	1 365	2 727	2 625
Värddeförändringar förvaltningsfastigheter	91	56	7 214	-478
Resultat före skatt	1 419	985	9 269	1 324
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	45 574	37 529	45 616	38 230
Direktavkastning, %	6,7*	–	6,5	7,1
Driftöverskott per kvm	948*	–	835	799
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,2*	–	34,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,8*	–	21,9	5,4
Soliditet, %	46,9	38,7	44,8	41,1
Självfinansieringsgrad, %	273*	-215	323	92

* Helårsbedömning baserat på prognostiserat resultat för 2006.

VD Joakim Ollén kommenterar

"Första halvåret har givit ett tillfredsställande resultat. Driftöverskottet har förbättrats, vilket återspeglar en ambition att effektivisera underhållsarbetet och generellt hålla igen på kostnaderna. Samtidigt har finansnettot fortsatt att förbättras och fastighetsvärdena utvecklats positivt.

Året har emellertid präglats av en begynnande ränteuppgång, starkt stigande energipriser och en fortsatt tuff konkurrens på lokalhyresmarknaden. Samtliga dessa faktorer bidrar till en resultatdämpning och en avmattning av fastighetsprisutvecklingen för fastighetsbranschen i stort och så även för Akademiska Hus. Den hittillsvarande goda resultatutvecklingen kommer således att begränsas av de nya förutsättningarna.

Detta ställer stora krav på fortsatt arbete med höjd effektivitet i förvaltningen och sänkta underhållskostnader samt på en aktiv fastighetsutveckling för att vi skall kunna nå önskade resultat.

Hittills i år har några större affärer genomförts. Genom försäljningen av delar av kvarteret Svea Artilleri till Veidekke/Bouwfunds samt genom försäljning av kvarteret Växthuset i Mölndal har vi bidragit till att nya bostäder kan tillskapas i attraktiva områden. Även försäljningen av en fastighet i kvarteret Seminariet i Uppsala till NCC, kommer på sikt att leda till ett tillskott av bostäder. I Göteborg har den så kallade Korsettfabriken förvärvat för omvandling till kontor för våra egna behov."

Resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 262 Mkr (2 228). Ökningen är främst hänförlig till projekt som blivit färdigställda och därmed uthyrningsbara.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 233 000 kvm (3 281 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 4,1 procent (2,9) av ytan, vilket motsvarar 132 642 kvm (93 613). I värde utgör vakanserna 60 Mkr (45) eller 2,5 procent (2,0) 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 halvåret 2006 har vakansen ökat främst i Göteborg där Matematiskt Centrum på Chalmersområdet blivit vakant. Inom den närmaste framtiden bedöms det som troligt att ett antal av vakanserna inom Akademiska Hus kommer att bestå. Detta gäller framförallt i Kista och Härnösand.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,4 år (6,3). 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 halvåret 2006 uppgick driftskostnaderna till 435 Mkr (410) varav energi och vatten uppgick till 298 Mkr (288). Driftskostnadernas utveckling beror främst på energikostnadsökningen i form av prishöjningar samt byggnadernas allt större tekniska komplexitet. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna uttryckt i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm LOA (34 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

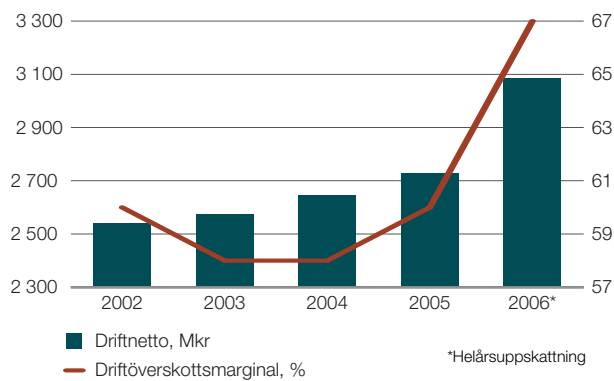
Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för perioden uppgår till 209 Mkr (322). 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.

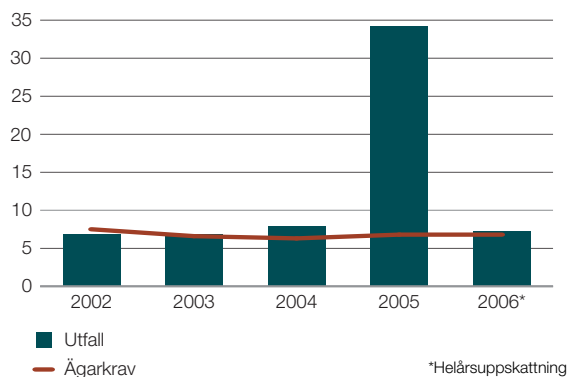
Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -131 Mkr (-419). Förbättringen förklaras av den under halvåret lägre genomsnittligt redovisade räntenivån, 1,6 procent (5,0).

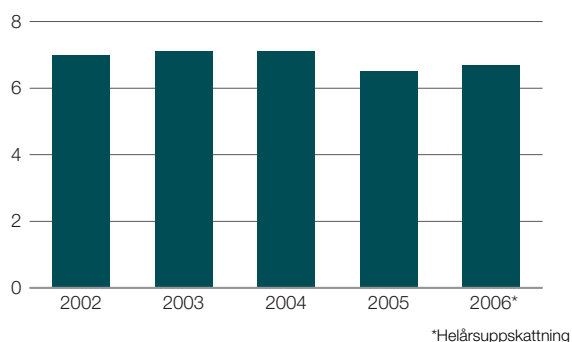
Driftöverskott, 2002–2006



Avkastning på eget kapital 2002–2006, %



Direktavkastning 2002–2006, %



Finansiering

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 384 Mkr jämfört med 19 139 Mkr 2005-12-31. Kapitalbindningen var 3,5 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	2006-06-30	2005-12-31
Bankfinansiering	151	–
Företagscertifikat	1 245	–
ECP	501	435
Obligationer & MTN	3 875	4 886
EMTN	7 235	10 593
Övriga lån	3 244	1 582
Summa lån	16 251	17 496
Finansiella derivatinstrument	886	943
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	40	498
Avsättning pensioner	207	202
Summa övriga räntebärande skulder	1 133	1 643
Summa räntebärande skulder	17 384	19 139

Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar i finansiella derivatinstrument, uppgick till 1,56 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 blev räntekostnaden 4,06 procent (4,25).

Finansieringskostnadens sammansättning

	2006-01-01 2006-06-30	2005-01-01 2005-12-31	2005-01-01 2005-06-30
Finansieringskostnad för lån, %	2,60	2,62	2,72
Räntenetto ränteswappar, %	0,97	1,05	1,14
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,03	–0,01
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	–2,03	0,15	1,18
Total finansieringskostnad	1,56	3,85	5,03

Investeringar

Nettoinvesteringar i fastigheter första halvåret 2006 uppgick till -79 Mkr (-230). Försäljningar har genomförts av kvarteret Svea Artilleri i Stockholm, kvarteret Seminarier i Uppsala samt Växthuset, s.k Pedagogen i Mölndal tillsammans uppgående till 615 Mkr. Förvär-

ven uppgår hittills till 31 Mkr. Återstoden är investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2006-06-30 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 45,6 miljarder. Genomförda investeringar neutraliseras av gjorda försäljningar.

Akademiska Hus har i årsbokslutet 2005 infört en ny värderingsmodell baserad på kassaflödesmetod, 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	2006-01-01 2006-06-30	2005-01-01 2005-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	45 616	38 230
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	441	1 101
Direktinvesteringar inklusive förvärv	95	–
Försäljningar och utrangeringar	–615	–859
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	37	7 144
Utgående bedömt marknadsvärde	45 574	45 616

Lönsamhet

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 1 488 Mkr (1 365). Driftöverskottsgraden har ökat från 60 procent till 65 procent.

Direktavkastningen beräknas för helåret uppgå till 6,7 procent vilket är i det närmaste oförändrat jämfört med årsskiftet.

Avkastning på eget kapital beräknas på helårsbasis att uppgå till 7,2 procent (34,2). Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital skall uppnå den genomsnittliga femåriga 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.

Redovisningsprinciper

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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 218 Mkr (195). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 218 Mkr (195). Rörelseresultatet var 5,1 Mkr (-5,1) och det finansiella nettot 1 002 Mkr (235) inklusive utdelningar från regionbolag 710 Mkr (190). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 1 007 Mkr (230).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 1 Mkr (4).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 651 Mkr mot vid årsskiftet 5 361 Mkr.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2006 april-juni	2005 april-juni	2005 (12 mån)
Hysesintäkter	2 262	2 228	1 122	1 111	4 481
Övriga förvaltningsintäkter	27	28	9	13	52
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	2 289	2 256	1 131	1 124	4 533
Driftskostnader	-435	-410	-183	-167	-762
Underhållskostnader	-209	-322	-119	-176	-717
Fastighetsadministration	-125	-122	-60	-53	-255
Övriga förvaltningskostnader	-32	-37	-18	-20	-72
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-801	-891	-380	-416	-1 806
Driftöverskott	1 488	1 365	751	708	2 727
Värdeförändringar fastigheter, positiva	91	56	116	-	8 669
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-	-	-	-	-1 455
Summa värdeförändringar fastigheter	91	56	116	708	7 214
Centrala administrationskostnader	-13	-10	-5	-6	-35
Övriga rörelseintäkter	42	33	21	13	72
Övriga rörelsekostnader	-58	-40	-40	-22	-61
Summa övriga rörelseposter	-16	-7	-19	-9	11
Resultat före finansiella poster	1 550	1 404	843	693	9 917
Finansiellt netto	-131	-419	-41	-272	-648
Resultat före skatt	1 419	985	802	421	9 269
Skatt	-399	-276	-226	-118	-2 616
Periodens resultat	1 020	709	576	303	6 653

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006-06-30	2005-06-30	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	–	24	–
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	45 574	37 529	45 616
Pågående nyanläggningar	1 306	1 345	1 122
Inventarier och installationer	32	34	26
Summa materiella anläggningstillgångar	46 912	38 908	46 764
Finansiella anläggningstillgångar	1 059	1 327	1 074
Omsättningstillgångar			
Fordringar	438	790	1 088
Likvida medel	243	1 547	1 225
Summa omsättningstillgångar	681	2 337	2 313
Summa tillgångar	48 652	42 596	50 151
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22 841	16 504	22 455
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	14 873	13 162	14 599
Ej räntebärande	6 486	4 283	6 259
Summa långfristiga skulder	21 359	17 445	20 858
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	2 511	6 349	4 540
Ej räntebärande	1 941	2 298	2 298
Summa kortfristiga skulder	4 452	8 647	6 838
Summa skulder	25 811	26 092	27 696
Summa eget kapital och skulder	48 652	42 596	50 151
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	204	19	52
Eventualförpliktelser	2	2	2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 (6 mån)	2005 (6 mån)	2005 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 213	1 216	1 516
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-2	-79	159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211	1 137	1 675
Nettoinvesteringar *	-685	228	-328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-685	228	-328
Lämnad utdelning	-660	-394	-394
Finansiering	-848	247	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 508	-147	-450
PERIODENS KASSAFLÖDE	-982	1 218	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
Utdelning	-	-	-	-394	-394
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	44	-	44
Periodens resultat, jan-juni 2005	-	-	-	709	709
Eget kapital 2005-06-30	2 135	2 135	28	12 207	16 505
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	6	-	6
Periodens resultat, juli-dec 2005	-	-	-	5 944	5 944
Eget kapital 2005-12-31	2 135	2 135	34	18 151	22 455
Utdelning	-	-	-	-660	-660
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	26	-	26
Periodens resultat, jan-juni 2006	-	-	-	1 020	1 020
Eget kapital 2006-06-30	2 135	2 135	60	18 511	22 841

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2006 april-juni	2005 april-juni	2005 (12 mån)
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter					
Syd	339	330	170	162	654
Väst	359	428	177	184	748
Öst	225	227	110	114	451
Uppsala	363	365	179	184	717
Stockholm	812	767	402	378	1 563
Norr	233	228	114	115	472
Övrig verksamhet	54	195	27	108	107
Eliminering av koncerninterna intäkter	-54	-195	-27	-108	-107
Totala intäkter	2 331	2 345	1 152	1 137	4 605
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader					
Syd	141	187	42	106	1 054
Väst	412	274	303	105	1 466
Öst	233	133	153	68	712
Uppsala	391	192	280	96	728
Stockholm	305	508	74	256	4 920
Norr	63	117	-9	55	1 109
Övrig verksamhet	18	-	12	-1	-18
Eliminering av koncerninterna poster	-	3	-7	14	-19
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	1 563	1 414	848	699	9 952
<i>Avstämning resultaträkningen</i>					
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	1 563	1 414	848	699	9 952
Centrala omkostnader	-13	-10	-5	-6	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-131	-419	-41	-272	-648
Periodens skatt	-399	-276	-226	-118	-2 616
Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 020	709	576	303	6 653

Göteborg den 14 juli 2006

Joakim Ollén
VD

Vår granskningsrapport har avgivits den 14 juli 2006

DELOITTE AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor



GRANSKNINGSRAPPORT

Akademiska Hus AB (Publ)

Organisationsnummer 556459-9156

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Akademiska Hus AB (Publ) avseende 1 januari – 30 juni 2006. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor* som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och

redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagens finansiella ställning per den 30 juni 2006 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den sexmånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Göteborg den 14 juli 2006

DELOITTE AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Informationstillfällen

Delårsrapport januari-juni 2006	14 juli 2006
Delårsrapport januari-september	31 oktober 2006
Bokslutsrapport 2006	januari 2007
Årsredovisning 2006	mars 2007

Adress:

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