

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

- **Resultatet före skatt** för perioden uppgår till 2 049 Mkr (1 600). Till resultatförbättringen bidrar lägre underhållskostnader, ett förbättrat finansnetto och driftsättning av nya byggnadsinvesteringar. Resultatet har påverkats av intäkter av engångskaraktär med 55 Mkr.
- **Periodens resultat** blev 1 475 Mkr (1 152).
- **Hyresintäkterna** uppgick till 3 369 Mkr (3 334). Vakansgraden uppgick till 3,7 procent (3,1). I värde utgör vakanserna 2,6 procent (2,0). Vakansgraden har främst ökat i Göteborg.
- **Under årets första tre kvartal** har försäljningar skett till ett värde av drygt 600 Mkr. Investeringar i om- och nybyggnader samt köp har uppgått till drygt 750 Mkr.
- **Direktavkastningen** på helårsbasis beräknas uppgå till 6,6 procent (6,5).
- **Utsikterna för 2006** är ett resultat efter finansiella poster på drygt 2 200 Mkr oaktat värdeförändringar i fastigheter och finansiella poster.

Resultat och nyckeltal

	jan-sept 2006	jan-sept 2005	2005 Helår	2004 Helår
Förvaltningsintäkter	3 407	3 373	4 533	4 530
Driftöverskott	2 197	2 094	2 727	2 625
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	185	56	7 214	-478
Resultat före skatt	2 049	1 600	9 269	1 324
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	45 894	37 766	45 616	38 230
Direktavkastning, %	6,6*	–	6,5	7,1
Driftöverskott per kvm	950*	–	835	799
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,4*	–	34,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,0*	–	21,9	5,4
Soliditet, %	46,0	39,4	44,8	41,1
Självfinansieringsgrad, %	146*	–**	323***	92

* Helårsbedömning baserat på prognostiserat resultat för 2006.

** Under 2005 uppkom negativ nettoinvestering då en del av fastighetsbeståndet såldes till Chalmersfastigheter AB, varför jämförelsesiffror ej anges.

*** Under 2005 var nettoinvesteringarna påverkade av försäljningen av fastigheter till Chalmersfastigheter AB.

VD Thomas Norell kommenterar

"Resultatet efter nio månader är i linje med vad som planerats och driftöverskottet har förbättrats jämfört med föregående år. Koncernen har beslutat om investeringar i moderna forskningslaboratorier i Karolinska Institutet Science Park som beräknas omfatta 20 000 kvm. Investeringen beräknas till drygt 500 Mkr och den största hyresgästen kommer att vara Biovitrum.

Akademiska Hus liksom den övriga fastighetsbranschen kommer att påverkas av den fortsatta ränteuppgången, de stigande energipriserna och den fortsatt ökande konkurrensen."

Resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 369 Mkr (3 334). Ökningen är främst hänförlig till projekt som blivit färdigställda och därmed uthyrningsbara.

Uthyrnings- och vakansgrad

Det totala beståndet uppgår till 3 231 000 kvm (3 281 000 vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area. Vakanserna uppgår till 3,7 procent (3,1) av ytan, vilket motsvarar 119 300 kvm (93 613). I värde utgör vakanserna 92 Mkr (67) eller 2,6 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 de tre första kvartalen 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 september var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,7 år (6,5). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

Driftskostnader

Under de tre första kvartalen 2006 uppgick driftskostnaderna till 603 Mkr (553) varav energi och vatten uppgick till 412 Mkr (377). 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.

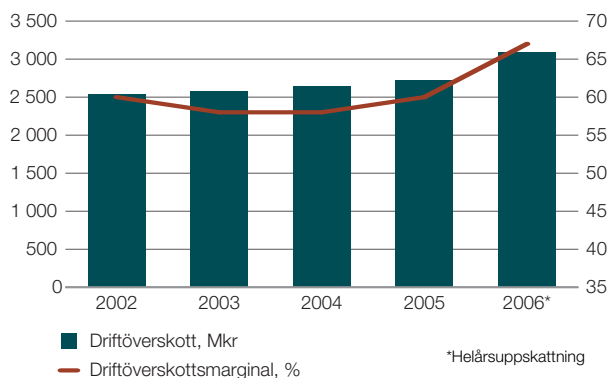
Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för perioden uppgår till 376 Mkr (500). 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.

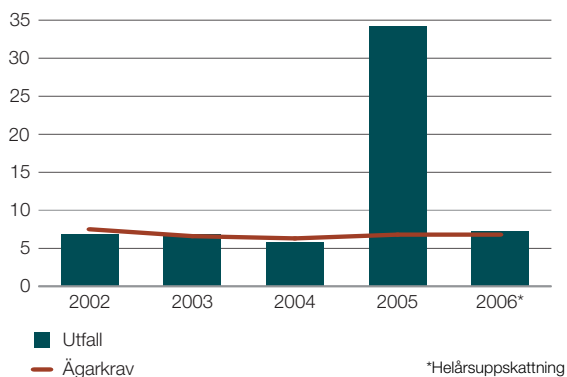
Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -294 Mkr (-528). Förbättringen förklaras delvis av att ränteuppgången efter årsskiftet påverkat värderingen av ränteswapparna positivt samt av en något lägre räntebärande skuld.

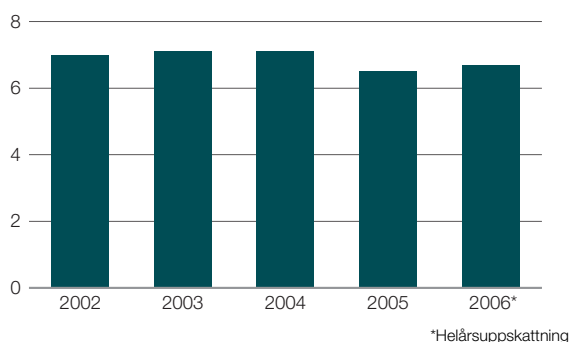
Driftöverskott, 2002–2006



Avkastning på eget kapital 2002–2006, %



Direktavkastning 2002–2006, %



Finansiering

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld uppgick vid bokslutstidpunkten till 17 800 Mkr jämfört med 19 139 Mkr 2005-12-31. Kapitalbindningen var 3,4 år jämfört 4,0 år vid årsskiftet.

Räntebindningen, för den delen av skuldportföljen som räntebindningsmandatet omfattar, har förkortats något till 2,0 år jämfört med 2,4 år vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2006-09-30	2005-12-31
Bankfinansiering	815	–
Företagscertifikat	1 049	–
ECP	471	435
Obligationer & MTN	3 917	4 886
EMTN	7 248	10 593
Övriga lån	3 262	1 582
Summa lån	16 762	17 496
Finansiella derivatinstrument	829	943
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	–	498
Avsättning pensioner	209	202
Summa övriga räntebärande skulder	1 038	1 643
Summa räntebärande skulder	17 800	19 139

Finansieringskostnad

Räntekostnaden för perioden, enligt IFRS inklusive marknadsvärdesförändringar i finansiella derivatinstrument, uppgick till 2,33 procent mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Som en följd av ränteuppgången efter årsskiftet har värderingen av ränteswapparna givit ett positivt resultat och därmed bidragit till ett förbättrat finansnetto under perioden. Enligt tidigare redovisningsprinciper blev räntekostnaden 4,13 procent (4,12).

Finansieringskostnadens sammansättning

	2006-01-01 2006-09-30	2005-01-01 2005-12-31	2005-01-01 2005-09-30
Finansieringskostnad för lån, %	2,68	2,62	2,65
Räntenetto ränteswappar, %	0,96	1,05	1,08
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,03	0,03
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	–1,33	0,15	0,43
Total finansieringskostnad	2,33	3,85	4,19

Investeringar

Nettoinvesteringar i fastigheter till och med september 2006 uppgick till 150 Mkr (–60). Försäljningar har genomförts av kvarteret Svea Artilleri i Stockholm, kvarteret Seminariet i Uppsala samt Växt-huset, s.k Pedagoger i Mölndal tillsammans uppgående till 615 Mkr. Försäljningarna har påverkat resultatet positivt med 55 Mkr.

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

Fastighetsvärdering

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter har per 2006-09-30 fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Marknadsvärdet uppgår till 45,9 miljarder. Genomförda investeringar neutraliseras av gjorda försäljningar.

Akademiska Hus införde i årsbokslutet 2005 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 2006-09-30	2005-01-01 2005-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	45 616	38 230
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	612	1 101
Direktinvesteringar inklusive förvärv	153	–
Försäljningar och utrangeringar	–615	–859
Orealiserade marknadsvärdesförändringar	128	7 144
Utgående bedömt marknadsvärde	45 894	45 616

Lönsamhet

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår till 2 197 Mkr (2 094). Driftöverskottsgraden har ökat från 62 procent till 64 procent.

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

Avkastning på eget kapital beräknas på helårsbasis att uppgå till 7,4 procent (34,2). 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 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 314 Mkr (285). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 314 Mkr (285). Rörelseresultatet var -0,1 Mkr (-0,4) och det finansiella nettot 1 069 Mkr (337) inklusive utdelningar från regionbolag 710 Mkr (190). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 1 069 Mkr (336).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 2 Mkr (4).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 271 Mkr mot vid årsskiftet 5 361 Mkr.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 jan-sept	2005 jan-sept	2006 juli-sept	2005 juli-sept	2005 (12 mån)
Hysesintäkter	3 369	3 334	1 107	1 106	4 481
Övriga förvaltningsintäkter	38	39	11	11	52
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	3 407	3 373	1 118	1 117	4 533
Driftskostnader	-603	-553	-168	-143	-762
Underhållskostnader	-376	-500	-167	-178	-717
Fastighetsadministration	-185	-170	-60	-48	-255
Övriga förvaltningskostnader	-46	-56	-14	-19	-72
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 210	-1 279	-409	-388	-1 806
Driftöverskott	2 197	2 094	709	729	2 727
Värdförändringar fastigheter, positiva	185	56	94	-	8 669
Värdförändringar fastigheter, negativa	-	-	-	-	-1 455
Summa värdförändringar fastigheter	185	56	94	-	7 214
Centrala administrationskostnader	-23	-19	-10	-9	-35
Övriga rörelseintäkter	65	50	23	17	72
Övriga rörelsekostnader	-81	-53	-23	-13	-61
Summa övriga rörelseposter	-16	-3	-	-4	11
Resultat före finansiella poster	2 343	2 128	793	724	9 917
Finansiellt netto	-294	-528	-163	-109	-648
Resultat före skatt	2 049	1 600	630	615	9 269
Skatt	-574	-448	-175	-172	-2 616
Periodens resultat	1 475	1 152	455	443	6 653

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2006-09-30	2005-09-30	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	–	24	–
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	45 894	37 766	45 616
Pågående nyanläggningar	1 425	1 395	1 122
Inventarier och installationer	28	30	26
Summa materiella anläggningstillgångar	47 347	39 191	46 764
Finansiella anläggningstillgångar	1 135	1 279	1 074
Omsättningstillgångar			
Fordringar	1 112	869	1 088
Likvida medel	147	1 594	1 225
Summa omsättningstillgångar	1 259	2 463	2 313
Summa tillgångar	49 741	42 957	50 151
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 314	16 944	22 455
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande	13 993	13 390	14 599
Ej räntebärande	6 597	4 284	6 259
Summa långfristiga skulder	20 590	17 674	20 858
Kortfristiga skulder			
Räntebärande	3 807	5 889	4 540
Ej räntebärande	2 030	2 450	2 298
Summa kortfristiga skulder	5 837	8 339	6 838
Summa skulder	26 427	26 013	27 696
Summa eget kapital och skulder	49 741	42 957	50 151
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	118	37	52
Eventualförpliktelser	2	2	2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 (9 mån)	2005 (9 mån)	2005 (12 mån)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 581	1 518	1 516
Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	-544	-234	159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 037	1 284	1 675
Nettoinvesteringar*	-932	-59	-328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-932	-59	-328
Lämnad utdelning	-660	-394	-394
Finansiering	-523	434	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 183	40	-450
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 078	1 265	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	-	-	41	-	41
Periodens resultat, jan-sept 2005	-	-	-	1 152	1 152
Eget kapital 2005-09-30	2 135	2 135	25	12 650	16 944
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	9	-	9
Periodens resultat, okt-dec 2005	-	-	-	5 501	5 501
Eget kapital 2005-12-31	2 135	2 135	34	18 151	22 455
Utdelning	-	-	-	-660	-660
Eget kapital som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	44	-	44
Periodens resultat, jan-sept 2006	-	-	-	1 475	1 475
Eget kapital 2006-09-30	2 135	2 135	78	18 966	23 314

Koncernens geografiska områden i sammandrag

Belopp i Mkr	2006 jan-sept	2005 jan-sept	2006 juli-sept	2005 juli-sept	2005 (12 mån)
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter					
Syd	506	490	167	160	654
Väst	532	618	173	190	748
Öst	336	340	111	113	451
Uppsala	534	534	171	169	717
Stockholm	1 213	1 156	401	389	1 563
Norr	351	341	118	113	472
Övrig verksamhet	86	286	32	91	107
Eliminering av koncerninterna intäkter	-86	-286	-32	-91	-107
Totala intäkter	3 472	3 479	1 141	1 134	4 605
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader					
Syd	256	262	115	75	1 054
Väst	518	393	106	119	1 466
Öst	314	217	81	84	712
Uppsala	502	291	111	99	728
Stockholm	611	776	306	268	4 920
Norr	171	187	108	70	1 109
Övrig verksamhet	21	6	3	6	-18
Eliminering av koncerninterna poster	-27	15	-27	12	-19
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 366	2 147	803	733	9 952
<i>Avstämning resultaträkningen</i>					
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2 366	2 147	803	733	9 952
Centrala omkostnader	-23	-19	-10	-9	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-294	-528	-163	-109	-648
Periodens skatt	-574	-448	-175	-172	-2 616
Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 475	1 152	455	443	6 653

Göteborg den 8 november 2006

Thomas Norell
VD

Akademiska Hus AB

Koncernkontor – Box 483 – Stampgatan 14 – 401 27 Göteborg
Tel: 031-63 24 00 – Fax: 031-63 24 01 – www.akademiskahus.se – info@akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS

Informationstillfällen

Delårsrapport januari–september	8 november 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