



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

- Hysesintäkterna uppgick till 3 678 Mkr (3 582). Vakansgraden uppgick till 4,1 procent (2,8). I värde utgör vakanserna 1,9 procent (1,5).
- Driftöverskottet har förbättrats och uppgick till 2 468 Mkr (2 364). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsgraden uppgick till 66 procent (65).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till –673 Mkr (–1 055).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 253 Mkr (683).
- I fastighetsvärderingen uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 7,2 procent (7,0) och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,5).
- Finansnettot för perioden uppgick till –515 Mkr (–593). Kortfristiga räntor har stabiliserats på den historiskt låga räntenivån. Samtidigt har de tidigare realiserade värdeökningarna i creditspreads för verkligtvärdesäkringarna vänts till realiserade förluster.
- Akademiska Hus har haft en betryggande kapitalbindning vilken vid kvartalsskiftet uppgick till 3,4 år (4,0) i genomsnitt. Endast kortfristig finansiering har använts hittills i år.
- Periodens resultat blev 924 Mkr (591).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 1 077 Mkr (992). Inga försäljningar av fastigheter har skett.
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 7,1 procent (6,6) på helårsbasis.

### Resultat och nyckeltal

	2009 jan–sept	2008 jan–sept	Rullande 12 månaders okt 2008–sept 2009	2008 helår	2007 helår
Hysesintäkter, Mkr	3 678	3 582	4 888	4 793	4 635
Driftöverskott, Mkr	2 468	2 364	3 157	3 053	2 930
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	–673	–1 055	–1 810	–2 192	–617
Resultat före skatt, Mkr	1 253	683	802	232	1 673
Vakansgrad, hyra %	1,9	1,5	1,8	1,5	2,1
Vakansgrad, yta %	4,1	2,8	3,9	3,7	3,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	47 930	48 223	47 930	47 524	49 705
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	7,1*	6,6*	6,8	6,4	6,0
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,8*	6,4*	6,6	6,3	5,9
Driftöverskott kr/kvm	1 030*	986*	988	955	909
Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt, %	5,0*	2,7*	2,4	0,7	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,9*	4,0*	2,5	2,1	4,8
Soliditet, %	47,1	47,6	47,1	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, % **)	842	373	655	369	399
Belåningsgrad, %	33,2	32,4	–	32,6	33,9

\*) Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

\*\*\*) Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

### Vd Mikael Lundström kommenterar:

”Efterfrågan på utbildning och forskning är konjunktursens motkonjunktur. Från flera kunder noteras en fortsatt ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler vilket innebär att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

Förhållandena på finansieringsmarknaden har lättat betydligt under det senaste halvåret. De trots allt relativt strama förhållandena och det begränsade antalet fastighetstransaktioner i marknaden skapar viss osäkerhet vilket medför oförändrat höga riskpåslag i fastighetsvärderingarna.

Den omfattande byggprojektverksamheten fortsätter att öka och utgör en viktig del av koncernens verksamhet. Samtidigt fokuseras på den omfattande förvaltningsverksamheten. Trots att driftöverskottet återigen har förbättrats inleddes under perioden en koncernövergripande satsning på att höja driftöverskottsgraden genom en långsiktig samordning och effektivisering av koncernens verksamhet.”

**Kommentar till resultat- och balansposter****Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 3 678 Mkr (3 582). Ökningen är hänförlig till projekt som blivit färdigställda samt indexökning. Försäljningarna under slutet av 2008 av del av Tre Vapen i Stockholm samt hela beståndet i Härnösand har begränsat hyresintäktsökningen jämfört med förra året.

**Uthyrnings- och vakansgrad**

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm uthyrningsbar area vilket är lika mycket som vid senaste årsskifte.

Vakanserna uppgick till 4,1 procent (2,8) av ytan, vilket motsvarar 131 000 kvm (88 100). I värde utgör vakanserna 1,9 procent (1,5). Ökningen beror på att Pedagogen i Mölndal tillkom den 31 december 2008 och ej påverkade vakansvärdet för 2008. Vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Pedagogen i Mölndal med 35 978 kvm, Matematiskt centrum i Göteborg med 10 259 kvm och Terra i Linköping med 6 785 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 12 019 kvm.

**Hyreskontrakt**

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid tredje kvartalets utgång var kontraktens genomsnittliga åter-

stående löptid 5,3 år (5,9 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

**Driftkostnader**

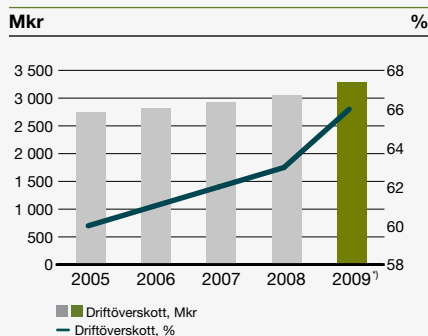
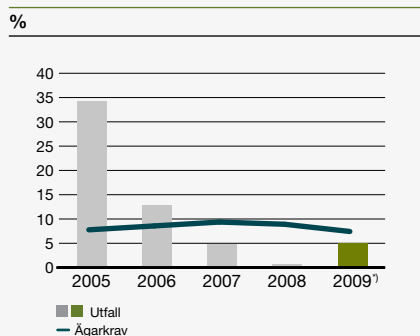
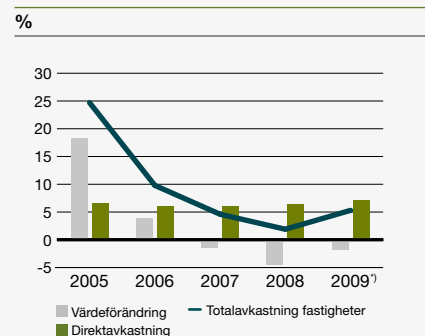
Driftkostnaderna för perioden uppgick till 625 Mkr (602). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 425 Mkr (401). Energianvändningen uttryckt i kWh har ökat under första delen av 2009 jämfört med 2008 på grund av en kallare vinter. Första halvåret 2009 har i princip motsvarat ett normalår medan 2008 var betydligt varmare. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna uttryckt i kr/kvm dock relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laboratorielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent) och är ur energisynvinkel mer resurskrävande än övriga lokaler.

**Underhållskostnader**

Akademiska Hus fastighetsbestånd håller en hög standard vilken åstadkommit genom tidigare omfattande underhållsåtgärder. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 417 Mkr (408). Underhållsåtgärderna för 2009 är till stor del inplanerade till den senare delen av året.

**Finansieringskostnadens sammansättning**

	IFRS			Enligt tidigare principer		
	2009 jan–sept	2008 jan–sept	2008 helår	2009 jan–sept	2008 jan–sept	2008 helår
Finansieringskostnad för lån, %	1,95	4,60	4,69	1,95	4,60	4,69
Räntenetto ränteswappar, %	0,46	0,09	0,00	0,46	0,09	0,00
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,02	0,08	0,38	0,38
Värdoförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,82	-0,20	-1,25	-	-	-
<b>Total finansieringskostnad</b>	<b>4,25</b>	<b>4,51</b>	<b>3,46</b>	<b>2,49</b>	<b>5,07</b>	<b>5,07</b>

**Driftöverskott****Avkastning på eget kapital****Totalavkastning**

<sup>1)</sup> Nyckeltalen avseende perioden beräknas utifrån resultaträkningen för perioden uppräknade till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

**Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)**

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2009-09-30 till 47 930 Mkr, en ökning med 406 Mkr sedan årsskiftet. Från och med 2009-07-01 redovisas förvaltningsfastigheter under uppförande till verkligt värde och ingår under rubriken förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagens samtliga fastigheter. Periodens orealiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -673 Mkr jämfört med -2 245 Mkr för 2008. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 148 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 490). Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen valt att höja direktavkastningskravet med 0,25 procentenheter för samtliga installationstäta byggnader vilka utgör 32 procent av fastighetsbeståndet. Höjningen har påverkat värderingen med -233 Mkr. Det ökade direktavkastningskravet tillämpa-

des redan i kvartal 1. Kalkylräntan har inte förändrats för perioden. Per 2009-09-30 uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 7,2 procent (7,0) och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,5). Inflationstakten faller för närvarande och den samlade bedömningen är att konsumentprisindex (KPI) för oktober kommer att vara lägre i år än förra året. Således förväntas ingen hyreshöjning till följd av indexuppräknade under 2010, vilket beaktats i värderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet också av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder. Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärda kunder. 84 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor och hela 87 procent från hyresgäster som har svenska staten som

huvudman. Ingen kreditrisk föreligger och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,3 år (5,9 vid årsskiftet).

Oron på finansmarknaden och nedgången i konjunkturen bidrar fortfarande till en utbredd osäkerhet. Marknaden är svårbedömd utifrån de få transaktioner som görs och analytiker och externa värderingsföretag rapporterar om oförändrat höga riskpåslag i fastighetsvärderingarna. Akademiska Hus värderingsvariabler har per det tredje kvartalet verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Efterfrågan på utbildning och forskning är konkracyklisk mot konjunkturen. Från flera kunder noteras en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler vilket innebär att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

#### Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter

(Förändring av fastighetsbeståndet inklusive fastigheter under uppförande)

Belopp i Mkr	2009-01-01– 2009-09-30	2008-01-01– 2008-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	47 524	49 705
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 043	1 446
Förvärv	37	–
Försäljningar	–	–1 383
Marknadsvärdesförändring	–674	–2 245
varav värdeminskning på grund av höjd kalkylränta	(–)	(–1 702)
varav värdeminskning på grund av höjt direktavkastningskrav	(–233)	(–1 098)
varav värdeminskning på grund av förändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp) *)	(–155)	(–166)
varav värdeminskning på grund av aktiverade ränteutgifter	(–5)	(–)
varav övrig värdeförändring	(–281)	(721)
<b>Utgående bedömt marknadsvärde</b>	<b>47 930</b>	<b>47 524</b>

\*) vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2008.

#### Investeringar och försäljningar

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgick till 1 077 Mkr. Då inga försäljningar har skett, uppgår nettoinvesteringar i fastigheter under perioden till samma som ovan. Ett förvärv av en mindre fastighet i region syd har skett under perioden. Nettoinvesteringarna de tre första kvartalen 2008 uppgick till –186.

#### Finansiering

Förbättrade förhållanden på finansmarknaden

Förhållandena på finansieringsmarknaden har lättat betydligt under det senaste halvåret. Förhoppningar finns att konjunkturen, understödd av extraordinärt lätt penningpolitik och stimulatív finanspolitik, nått en vändpunkt. Detta har ökat riskbenägenheten i finansiella marknader och medfört att riskpremierna minskat. Signifikant fallande kreditspreadar har kunnat noteras. Även om en återgång till förhållandena före krisen inte skett, har den ökade aktivitetsnivån i obligationsmarknaden varit ett positivt inslag i återhämtningsfasen av konjunkturen. Finansieringsmöjligheterna har varit mycket gynnsamma i de kortfristiga marknaderna för kreditvärdiga låntagare.

Obligationsemissionerna som genomfördes under 2008 och dessförinnan har medfört att Akademiska Hus haft en betryggande kapitalbindning under det senaste året. Kapitalbindningen uppgick till 3,4 år (4,0) i genomsnitt vid kvartalsskiftet. Finansieringen har skett utslutande i de kortfristiga marknaderna.

Räntebindningen har förlängts från 1,9 år vid årsskiftet till 3,4 år

med ränteswappar om sammanlagt 3 550 Mkr med löptider på fem till tio år, då potentialen för fortsatt fallande långa räntor bedömts som relativt begränsad.

#### Finansiellt netto

Finansnettot uppgick till –515 Mkr (–593) vilket motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 4,25 procent (4,51) under perioden. Kortfristiga räntor har stabiliserats på den historiskt låga räntenivån. Samtidigt har de tidigare orealiserade värdeökningarna i kreditspreads för verkligtvärdesäkringarna vänts till orealiserade förluster.

Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till följd av de låga räntorna och goda kassaflödet från fastighetsrörelsen till 842 procent (368).

#### Resultateffekter av finansiella instrument

Kraftigt stigande kreditspreadar noterades vid årsskiftet och i slutet av första kvartalet nåddes kulmen. Detta gav betydande orealiserade vinster i verkligtvärdesäkringar av den utländska obligationsfinansieringen. Sedan utgången av första kvartalet har en dramatisk minskning i kreditspreadarna noterats. För låntagare med hög rating har en återgång till mer normala nivåer skett. De orealiserade vinsterna som noterades tidigare har nu därmed uttraderats. Denna resultateffekt uppgår till motsvarande drygt 2 procentenheter av räntekostnaden.

Ränteswappar ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen. De orealiserade värdeförändringarna representerar ett nuvärde av framtida kassaflödespåverkande positioner vid nuvarande räntenivåer. Skulle räntenivåerna bli bestående kommer värdeförändringarna att successivt också påverka kassaflödet löpande. Kassaflödesmässigt skulle resultatet därmed bli detsamma som om finansiering till fast ränta hade genomförts. Om inga nya finansiella instrument ingås kommer värdeförändringen att bli allt mindre till följd av att förfallotidpunkten närmar sig.

#### Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2009-09-30	2008-12-31
Företagscertifikat	1 898	49
ECP	1 432	–
Obligationer & MTN	4 002	4 207
EMTN	5 902	9 050
Övriga lån	4 489	4 665
<b>Summa lån</b>	<b>17 723</b>	<b>17 971</b>
Finansiella derivatinstrument	566	481
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	389	723
Avsättning pensioner	249	239
<b>Summa övriga räntebärande skulder</b>	<b>1 204</b>	<b>1 443</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>18 927</b>	<b>19 414</b>

#### Riskhantering

Akademiska Hus position på marknaden är stark. Våra välbelägna fastigheter möter en långsiktigt god efterfrågan från marknaden. Osäkerheten inom fastighetsbranschen har dock ökat markant. Högre riskpremier har under 2008 påverkat fastighetsvärderingarna negativt. Akademiska Hus fastighetsportfölj har en viss strategisk risk, campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. Lokaliseringen till de stora städerna med väl fungerande hyresmarknad begränsar samtidigt denna risk. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt som motiverar investeringen föreligger. Köp och försäljningar av fastigheter sker för att möta och hantera den strategiska risken i fastighetsportföljen.

Hyresintäkterna är säkrade genom, för branschen, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akade-

miska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,3 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftkostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till över 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool och regleras genom särskilda interna riktlinjer. Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet nu är väl underhållet.

Akademiska Hus bedriver finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av styrelsen beslutade finanspolicyn anger koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Hanteringen av skuldportföljens ränterisk sker inom ett separat räntebindningsmandat. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2008.

#### Mål och lönsamhet

Från och med 2007 har ägarens ekonomiska mål fastställts enligt nedan:

- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 5,0 procent (2,7). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 11,3 procent. Under perioden uppgick den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt till 2,5 procent.

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 2 468 Mkr (2 364). Driftöverskottsgraden uppgår till 66 procent (65).

Direktavkastningen för perioden uppgår till 7,1 procent (6,6).

#### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jul-sept	2008 jul-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2008-sept 2009	2008 helår
Hysesintäkter	1 223	1 195	3 678	3 582	4 889	4 793
Övriga förvaltningsintäkter	39	35	140	116	188	164
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 262</b>	<b>1 230</b>	<b>3 818</b>	<b>3 698</b>	<b>5 077</b>	<b>4 957</b>
Driftskostnader	-163	-165	-625	-602	-887	-864
Underhållskostnader	-143	-139	-417	-408	-594	-585
Fastighetsadministration	-57	-56	-180	-178	-260	-258
Övriga förvaltningskostnader	-35	-56	-128	-146	-179	-197
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-398</b>	<b>-416</b>	<b>-1 350</b>	<b>-1 334</b>	<b>-1 920</b>	<b>-1 904</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>864</b>	<b>814</b>	<b>2 468</b>	<b>2 364</b>	<b>3 157</b>	<b>3 053</b>
Värdeförändringar fastigheter, positiva	44	-538	795	781	1 130	1 116
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-286	-1 356	-1 468	-1 836	-2 940	-3 308
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>-242</b>	<b>-1 894</b>	<b>-673</b>	<b>-1 055</b>	<b>-1 810</b>	<b>-2 192</b>
Centrala administrationskostnader	-7	-9	-27	-33	-34	-40
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>615</b>	<b>-1 089</b>	<b>1 768</b>	<b>1 276</b>	<b>1 313</b>	<b>821</b>
Finansiellt netto	-378	-271	-515	-593	-511	-589
<b>Resultat före skatt</b>	<b>237</b>	<b>-1 360</b>	<b>1 253</b>	<b>683</b>	<b>802</b>	<b>232</b>
Skatt	-62	462	-329	-92	280	517
<b>Periodens resultat</b>	<b>175</b>	<b>-898</b>	<b>924</b>	<b>591</b>	<b>1 082</b>	<b>749</b>

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 juli-sept	2008 juli-sept	2009 jan-sept	2008 jan-sept	Rullande 12 mån okt 2008-sept 2009	2008 helår
Periodens resultat	175	-898	924	591	1 082	749
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Kassaflödessäkringar netto efter uppskjuten skatt	-39	-46	-38	26	-122	-58
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-39</b>	<b>-46</b>	<b>-38</b>	<b>26</b>	<b>-122</b>	<b>-58</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>136</b>	<b>-944</b>	<b>886</b>	<b>617</b>	<b>960</b>	<b>691</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	47 930	48 223	47 524
Inventarier och installationer	23	20	20
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 953</b>	<b>48 243</b>	<b>47 544</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	1 807	607	2 565
Andra långfristiga fordringar	436	488	389
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 243</b>	<b>1 095</b>	<b>2 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>50 196</b>	<b>49 338</b>	<b>50 498</b>
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	11	454	574
Övriga kortfristiga fordringar	544	688	576
Likvida medel	1 030	711	1 015
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 585</b>	<b>1 853</b>	<b>2 165</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 781</b>	<b>51 191</b>	<b>52 663</b>

Belopp i Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	24 371	24 350	24 462
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	12 172	12 729	15 164
Derivatinstrument	238	347	299
Uppskjuten skatt	6 511	7 257	6 571
Övriga långfristiga skulder	289	234	247
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 210</b>	<b>20 567</b>	<b>22 281</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	5 552	4 112	2 808
Derivatinstrument	383	111	248
Övriga kortfristiga skulder	2 265	2 051	2 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 200</b>	<b>6 274</b>	<b>5 920</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>27 410</b>	<b>26 841</b>	<b>28 201</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>51 781</b>	<b>51 191</b>	<b>52 663</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter	471	225	157
Eventualförpliktelser	3	2	3

## Förändringar i koncernens eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2008-01-01</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>47</b>	<b>20 383</b>	<b>24 700</b>
<i>Utdelning</i>	–	–	–	–967	–967
Summa totalresultat, jan-sept 2008	–	–	26	591	617
<b>Eget kapital 2008-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>73</b>	<b>20 007</b>	<b>24 350</b>
Effekt byte av skattesats	–	–	–	39	39
Summa totalresultat, okt-dec 2008	–	–	–84	158	74
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>–11</b>	<b>20 204</b>	<b>24 462</b>
<i>Utdelning</i>	–	–	–	–978	–978
Summa totalresultat, jan-sept 2009	–	–	–38	924	886
<b>Eget kapital 2009-09-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>–49</b>	<b>20 150</b>	<b>24 371</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jan–sept	2008 jan–sept	2008 helår
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	1 253	683	232
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	1 044	578	2 131
Betald skatt	-317	-300	-244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 980</b>	<b>961</b>	<b>2 119</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-26	-102	-41
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-264	-67	-98
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 690</b>	<b>792</b>	<b>1 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i andelar i koncernföretag	-19	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 040	-993	-1 152
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	-	1 420	1 426
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-8	-8	-11
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	2	1	-
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	21	-48	28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 044</b>	<b>372</b>	<b>291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	347	-	-
Amortering av räntebärande skulder	-	-330	-1 133
Utbetald utdelning	-978	-967	-967
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-631</b>	<b>-1 297</b>	<b>-2 100</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>15</b>	<b>-133</b>	<b>171</b>

# Segmentrapportering

## Koncernens geografiska områden i sammandrag

### Information per rörelsesegment januari–september 2009

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>	551	614	384	603	1 306	360	–	–	<b>3 818</b>
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	108	–108	0
<b>Externa intäkter</b>	<b>551</b>	<b>614</b>	<b>384</b>	<b>603</b>	<b>1 306</b>	<b>360</b>	<b>108</b>	<b>–108</b>	<b>3 818</b>
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	–245	–219	–110	–240	–399	–148	–66	77	–1 350
Värdeförändringar fastigheter	–2	–114	–112	28	–417	–56	–	–	–673
Centrala omkostnader	–4	–5	–3	–5	–8	–3	–26	27	–27
Resultat från finansiella poster (netto)	–52	–56	–44	–62	–162	–30	705	–814	–515
Periodens skatt	–65	–58	–30	–85	–84	–32	24	1	–329
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>183</b>	<b>162</b>	<b>85</b>	<b>239</b>	<b>236</b>	<b>91</b>	<b>745</b>	<b>–817</b>	<b>924</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 324</b>	<b>7 395</b>	<b>4 493</b>	<b>8 020</b>	<b>19 004</b>	<b>3 933</b>	<b>25 401</b>	<b>–22 789</b>	<b>51 781</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 680</b>	<b>4 400</b>	<b>2 819</b>	<b>4 723</b>	<b>11 124</b>	<b>2 256</b>	<b>18 955</b>	<b>–20 547</b>	<b>27 410</b>

### Information per rörelsesegment januari–september 2008

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>	530	555	373	575	1 272	393	–	–	<b>3 698</b>
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	103	–103	0
<b>Externa intäkter</b>	<b>530</b>	<b>555</b>	<b>373</b>	<b>575</b>	<b>1 272</b>	<b>393</b>	<b>103</b>	<b>–103</b>	<b>3 698</b>
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	–236	–228	–118	–203	–412	–157	–63	83	–1 334
Värdeförändringar fastigheter	–91	–251	–115	147	–571	–175	–	–	–1 055
Centrala omkostnader	–4	–4	–3	–5	–8	–3	–32	26	–33
Resultat från finansiella poster (netto)	–108	–128	–87	–109	–344	–66	897	–648	–593
Periodens skatt	–20	22	–14	–109	75	28	–72	–1	–92
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>71</b>	<b>–34</b>	<b>36</b>	<b>296</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>833</b>	<b>–643</b>	<b>591</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 412</b>	<b>7 747</b>	<b>4 975</b>	<b>7 156</b>	<b>19 180</b>	<b>3 969</b>	<b>24 340</b>	<b>–22 588</b>	<b>51 191</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 865</b>	<b>4 678</b>	<b>3 153</b>	<b>4 182</b>	<b>11 350</b>	<b>2 231</b>	<b>17 743</b>	<b>–20 361</b>	<b>26 841</b>

### Information per rörelsesegment januari–december 2008

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>	713	758	503	770	1 692	519	2	–	<b>4 957</b>
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	120	–120	0
<b>Externa intäkter</b>	<b>713</b>	<b>758</b>	<b>503</b>	<b>770</b>	<b>1 692</b>	<b>519</b>	<b>122</b>	<b>–120</b>	<b>4 957</b>
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	–329	–298	–163	–317	–571	–213	–95	82	–1 904
Värdeförändringar fastigheter	–234	–739	–438	231	–784	–229	–	–	–2 192
Centrala omkostnader	–5	–6	–4	–6	–11	–5	–39	36	–40
Resultat från finansiella poster (netto)	–145	–172	–119	–150	–455	–86	1 186	–648	–589
Bokslutsdispositioner	–16	–5	–13	–15	–11	–6	–36	102	0
Årets skatt	58	201	96	–56	320	62	–136	–27	517
<b>Årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>42</b>	<b>–261</b>	<b>–138</b>	<b>457</b>	<b>180</b>	<b>42</b>	<b>1 002</b>	<b>–575</b>	<b>749</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 239</b>	<b>7 381</b>	<b>4 591</b>	<b>7 440</b>	<b>19 023</b>	<b>3 936</b>	<b>26 370</b>	<b>–22 317</b>	<b>52 663</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 704</b>	<b>4 515</b>	<b>2 931</b>	<b>4 289</b>	<b>11 015</b>	<b>2 170</b>	<b>19 651</b>	<b>–20 074</b>	<b>28 201</b>



## Moderbolaget

Akademiska Hus AB är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen. Verksamheten består av koncernledning samt övriga koncerngemensamma funktioner. Moderbolaget hanterar all finansiering och elupphandling i koncernen.

### Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 108 Mkr (103). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 108 Mkr (103). Rörelseresultatet var 16 Mkr (8) och det finansiella nettot 705 Mkr (897) inklusive utdelningar från

regionbolagen med 813 Mkr (650). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 721 Mkr (905).

### Investeringar

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

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 088 Mkr mot vid årsskiftet 6 359 Mkr.

## Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 juli–sept	2008 juli–sept	2009 jan–sept	2008 jan–sept	2008 helår
Intäkter	47	40	108	103	122
Kostnader	-31	-28	-92	-95	-134
<b>Summa övriga rörelseposter</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>-12</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>-12</b>
Finansiellt netto	-264	14	705	897	1 186
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-248</b>	<b>26</b>	<b>721</b>	<b>905</b>	<b>1 174</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-248</b>	<b>26</b>	<b>721</b>	<b>905</b>	<b>1 138</b>
Skatt	65	-8	24	-72	-136
<b>Periodens resultat</b>	<b>-183</b>	<b>18</b>	<b>745</b>	<b>833</b>	<b>1 002</b>

## Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Anläggningstillgångar	3 413	2 174	4 131
Omsättningstillgångar	21 988	22 166	22 237
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 401</b>	<b>24 340</b>	<b>26 368</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>6 088</b>	<b>6 275</b>	<b>6 359</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>358</b>	<b>322</b>	<b>358</b>
Långfristiga skulder	12 361	13 026	15 440
Kortfristiga skulder	6 594	4 717	4 211
<b>Summa skulder</b>	<b>18 955</b>	<b>17 743</b>	<b>19 651</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 401</b>	<b>24 340</b>	<b>26 368</b>

Styrelsen och verkställande direktören försäkras härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 2 november 2009

Mikael Lundström  
Verkställande direktör

## Redovisningsprinciper

Akademiska Hus följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som används vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

### Nya redovisningsprinciper 2009

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland att intäkter och kostnader som tidigare redovisats i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten som benämns rapport över totalresultat.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment för sin segmentsrapportering. IFRS 8 inne-

bär att koncernen lämnar finansiell och beskrivande upplysningar om sina segment baserad på den information som koncernchefen använder sig av för att följa upp rörelsesegmenten. Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit att koncernens rapporterbara segment ändrats.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen IAS 23 Lånekostnader, ingen retroaktiv tillämpning krävs. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Under perioden har 5 Mkr aktiverats vilket dels har påverkat finansnettot positivt med 5 Mkr och marknadsvärdeförändring förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp.

Från och med 1 januari 2009 tillämpar koncernen ändringen i IAS 40 Förvaltningsfastigheter (Improvements to IFRSs 2008). Ändringen i IAS 40 innebär att förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Tillämpningen av IAS 40 har inneburit att pågående nyanläggningar (förvaltningsfastigheter under uppförande) omklassificeras till förvaltningsfastigheter vilket har påverkat ingående balans 1 januari 2009 med 1 172 Mkr.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden har inte medfört någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2009 utgått från utfallet jan-september 2009 uppräknat till helår.

Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2009-09-30.

### Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

### Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

### Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

### Driftkostnader

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

### Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

### Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

### Hysesintäkter

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

### Kvm BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

### Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

### Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

### Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

### Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument.

### Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

### Totalavkastning

Summan av förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

### Underhållskostnader

Kostnaden för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

### Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant yta i relation till total yta. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd yta respektive beräknade hyresintäkter för vakant yta i relation till totala hyresintäkter.

## Kontaktpersoner

Mikael Lundström, vd  
telefon: +46 31 63 24 45  
e-post: [mikael.lundstrom@akademiskahus.se](mailto:mikael.lundstrom@akademiskahus.se)  
Gunnar Oders  
telefon: +46 31 63 24 26  
e-post: [gunnar.oders@akademiskahus.se](mailto:gunnar.oders@akademiskahus.se)

## Planerade informationstillfällen

Bokslutsrapport 2009	Februari 2010
Årsredovisning 2009	Mars 2010
Årsstämma	April 2010

**Adress:**  
Koncernkontor  
Akademiska Hus AB

Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 GÖTEBORG

Telefon: +46 31 63 24 00  
Telefax: +46 31 63 24 01

[www.akademiskahus.se](http://www.akademiskahus.se)  
[info@akademiskahus.se](mailto:info@akademiskahus.se)  
Org nr 556459-9156



AKADEMISKA HUS