

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

- Hyresintäkterna uppgick till 2 455 Mkr (2 387). Vakansgraden uppgick till 3,9 procent (2,9). I värde utgör vakanserna 1,9 procent (1,4).
- Driftöverskottet har förbättrats och uppgick till 1 604 Mkr (1 550). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsgraden uppgick till 63 procent (63).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick till netto –431 Mkr (839).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1 016 Mkr (2 043).
- I fastighetsvärderingen uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 7,2 procent (6,7) och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,3).
- Finansnettot för perioden uppgick till –137 Mkr (–322). Fallande kortfristiga räntor och den historiskt låga räntenivån har förbättrat finansnettot.
- Akademiska Hus har haft en betryggande kapitalbindning som per halvårsskiftet uppgick till 3,7 år (3,9) i genomsnitt. Endast kortfristig finansiering har använts hittills i år.
- Periodens resultat blev 749 Mkr (1 489).
- Investeringar i om- och nybyggnader har under första halvåret uppgått till 759 Mkr. Inga försäljningar av fastigheter har skett.
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,3) på helårsbasis.

### Resultat och nyckeltal

	2009 jan–jun	2008 jan–jun	Rullande 12 månaders jul 2008–jun 2009	2008 helår	2007 helår
Hyresintäkter, Mkr	2 455	2 387	4 861	4 793	4 635
Driftöverskott, Mkr	1 604	1 550	3 107	3 053	2 930
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	–431	839	–3 462	–2 192	–617
Resultat före skatt, Mkr	1 016	2 043	–795	232	1 673
Vakansgrad, hyra %	1,9	1,4	1,7	1,5	2,1
Vakansgrad, yta %	3,9	2,9	3,6	3,7	3,1
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	47 854	51 057	47 854	47 524	49 705
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	6,9 <sup>*)</sup>	6,3 <sup>*)</sup>	6,6	6,4	6,0
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,6 <sup>*)</sup>	6,1 <sup>*)</sup>	6,3	6,3	5,9
Driftöverskott kr/kvm	1 004 <sup>*)</sup>	969 <sup>*)</sup>	974	955	909
Avkastning på eget kapital efter schabloniskatt, %	6,0 <sup>*)</sup>	11,9 <sup>*)</sup>	–2,4	0,7	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,1 <sup>*)</sup>	7,4 <sup>*)</sup>	–0,7	2,1	4,8
Soliditet, %	47,1	47,5	47,1	46,5	47,8
Räntetäckningsgrad, % <sup>**) </sup>	784	368	491	369	399
Belåningsgrad, %	33,0	29,5	33,0	31,8	33,0

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

<sup>\*\*)</sup> Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter och finansiella derivatinstrument.

### Vd Mikael Lundström kommenterar:

”Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid. Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. Driftöverskottet har återigen förbättrats jämfört med föregående år.

Fastighetsvärdena har sjunkit något främst beroende på att uppräkningen av hyrorna för 2010 har sänkts i fastighetsvärderingen med anledning av ett bedömt lägre oktoberindex 2009 för KPI. De fortsatt strama förhållanden på finansieringsmarknaden och det begränsade antalet fastighetstransaktioner i marknaden skapar viss osäkerhet men har inte föranlett någon förändring av kalkylränta eller direktavkastningskrav under andra kvartalet.

Den omfattande byggprojektverksamheten fortsätter att öka. Under andra kvartalet beslutades bland annat om investeringar i Stockholm för Karolinska Institutet, Smittskyddsinstitutet och Gymnastik- och Idrottshögskolan på sammanlagt över en halv miljard kronor. Exempel på möjliga stora investeringar är Maxlab IV i Lund och utvecklingen av Albanoområdet i Stockholm. Akademiska Hus står väl rustat både finansiellt och kompetensmässigt för att i nära dialog med våra kunder skapa dessa världsledande kunskapsmiljöer.”

**Kommentar till resultat- och balansposter****Hysesintäkter**

Hysesintäkterna uppgick till 2 455 Mkr (2 387). 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 minskat hyresökningen jämfört med förra året.

**Uthyrnings- och vakansgrad**

Det totala beståndet uppgår till 3,2 miljoner kvm (samma som vid senaste årsskifte) uthyrningsbar area.

Vakanserna uppgick till 3,9 procent (2,9) av ytan, vilket motsvarar 126 000 kvm (92 500). I värde utgör vakanserna under perioden 1,9 procent (1,4). Ökningen beror på att Pedagoger i Mölndal tillkom den 31 december 2008 och ej påverkade vakansvärdet för 2008. En stor del av vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Pedagoger 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 8 697 kvm.

**Hyreskontrakt**

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt

10 år. Vid halvårets utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,5 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**

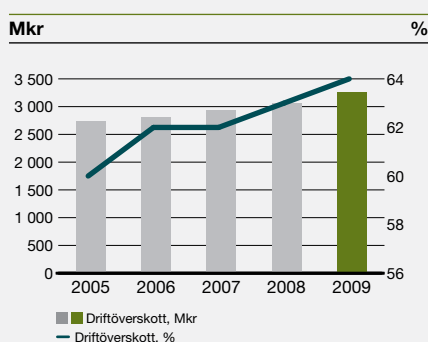
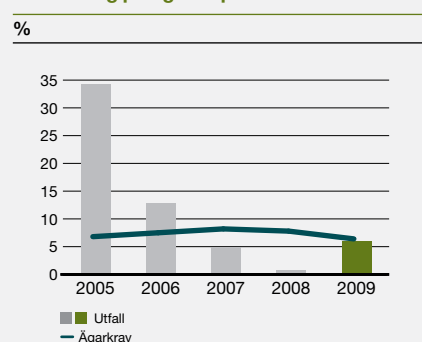
Driftkostnaderna för perioden uppgick till 462 Mkr (437). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 320 Mkr (298). Energianvändningen uttryckt i kWh har ökat under första halvåret jämfört med första halvåret 2008 på grund av en kallare vinter. Första halvåret 2009 har i princip motsvarat ett 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 betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

**Underhållskostnader**

Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 274 Mkr (269). Underhållsåtgärderna för 2009 är till stor del inplanerade till den senare delen av året.

**Finansieringskostnadens sammansättning**

	IFRS			Enligt tidigare principer		
	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 helår	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 helår
Finansieringskostnad för lån, %	2,34	4,50	4,69	2,34	4,50	4,69
Räntenetto ränteswappar, %	0,23	0,16	0,00	0,23	0,16	0,00
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,02	0,13	0,41	0,38
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,79	-0,99	-1,25	-	-	-
<b>Total finansieringskostnad</b>	<b>1,80</b>	<b>3,69</b>	<b>3,46</b>	<b>2,70</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 2009-06-30 till 47 854 Mkr, en ökning med 330 Mkr sedan årsskiftet. Från och med denna rapport redovisas förvaltningsfastigheter under uppförande till verkligt värde och ingår under rubriken förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat företagets samtliga fastigheter. Årets realiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -431 Mkr jämfört med -2 245 Mkr för 2008. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 178 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 207). Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen valt att höja direktavkastningskravet med 0,25 procentenheter för samtliga installationstata byggnader vilka utgör 32 procent av fastighetsbeståndet. Höjningen har påverkat värderingen med -233 Mkr. Kalkylräntan har inte förändrats för perioden. Per 2009-06-30 uppgår det genom-

snittliga direktavkastningskravet till 7,2 procent (6,7) och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,9 procent (7,3). 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 beaktas 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 kreditvärdiga 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 5,5 år (5,9 vid årsskiftet).

Oron på finansmarknaden och nedgången i konjunkturen bidrar fortfarande till en utbredd osäkerhet. Analytiker och externa värderingsföretag rapporterar om fortsatt höga riskpåslag i fastighetsvärderingarna. Akademiska Hus värderingsvariabler har per halvårsskiftet verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Efterfrågan på utbildning och forskning är kontracyklisk 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– 2009-06-30	2008-01-01– 2008-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	47 524	49 705
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	748	1 446
Förvärv	13	–
Försäljningar	–	–1 383
Marknadsvärdesförändring	–431	–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) *)	(–93)	(–166)
varav värdeminskning på grund av aktiverade ränteutgifter	(–2)	(–)
varav övrig värdeförändring	(–103)	(721)
<b>Utgående bedömt marknadsvärde</b>	<b>47 854</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 759 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 för första halvåret 2008 uppgick till 534.

#### Finansiering

##### Fortsatt stram finansmarknad

Fortsatt strama förhållanden har präglat finansieringsmarknaden under första halvåret även om viss lättnad kunnat skönjas i sen tid. De betydande obligationsemissioner som genomfördes under 2008 och dessförinnan har medfört att Akademiska Hus har haft en betryggande kapitalbindning som per halvårsskiftet uppgick till 3,7 år (3,9) i genomsnitt. Endast kortfristig finansiering har använts hittills i år.

Räntebindningen har förlängts från 1,9 år vid årsskiftet till 3,6 år med ränteswappar om sammanlagt 3 050 Mkr med löptider på fem till tio år, då potentialen för fortsatt fallande långa räntor bedömts som relativt begränsad.

##### Finansiellt netto

Finansnettot uppgick till –137 Mkr (–322) vilket motsvarar en räntekostnad på 1,80 procent (3,69) under perioden. Fallande kortfristiga räntor och den historiskt låga räntenivån har bidragit positivt.

##### Resultateffekter av finansiella instrument

De kraftigt stigande kreditspreadarna som noterades inför årsskiftet och till och med första kvartalet, medförde betydande realiserade vinster i verkligtvärdesräkningar av den utländska obligationsfinan-

sieringen vid tidigare bokslutstillfällen. Under andra kvartalet har dock kreditspreadarna sjunkit tillbaka. Sedan årsskiftet har långa räntor gått upp något samtidigt som korta räntor har fortsatt att falla. Således har avkastningskurvan blivit brantare.

De realiserade 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

Räntetäckningsgraden uppgick till följd av de låga räntorna och goda kassaflödet från fastighetsrörelsen till 784 procent (368). Räntebärande nettolåneskuld har, efter att utdelningen på 978 Mkr (967) betalats, endast ökat med 708 Mkr (642) eftersom självfinansieringsgraden har varit hög under första halvåret.

Belopp i Mkr	2009-06-30	2008-12-31
Bankfinansiering	415	–
Företagscertifikat	2 033	49
ECP	387	–
Obligationer & MTN	3 947	4 207
EMTN	6 151	9 050
Övriga lån	4 456	4 665
<b>Summa lån</b>	<b>17 389</b>	<b>17 971</b>
Finansiella derivatinstrument	493	481
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	482	723
Avsättning pensioner	245	239
<b>Summa övriga räntebärande skulder</b>	<b>1 220</b>	<b>1 443</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>18 609</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 Akademiska Hus tio år och kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,5 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 driftskostnader 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 realiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.

- Koncernens soliditet bör vara lägst 35 procent.

Avkastning på eget kapital har uppgått till 6,0 procent (11,9). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 11,7 procent. Under perioden uppgick den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt till 2,4 procent.

Driftöverskottet, det vill säga resultatet av koncernens verksamhet före värdeförändringar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgår för perioden till 1 604 Mkr (1 550). Driftöverskottsgraden uppgår till 63 procent (63).

Direktavkastningen för perioden uppgår till 6,9 procent (6,3).

#### **Händelser efter rapportperiodens utgång**

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 apr–jun	2008 apr–jun	2009 jan–jun	2008 jan–jun	Rullande 12 mån jul 2008–jun 2009	2008 helår
Hysesintäkter	1 221	1 185	2 455	2 387	4 861	4 793
Övriga förvaltningsintäkter	45	39	101	81	184	164
<b>Summa intäkter från fastighetsförvaltningen</b>	<b>1 266</b>	<b>1 224</b>	<b>2 556</b>	<b>2 468</b>	<b>5 045</b>	<b>4 957</b>
Driftskostnader	-197	-203	-462	-437	-889	-864
Underhållskostnader	-189	-120	-274	-269	-590	-585
Fastighetsadministration	-63	-62	-123	-122	-259	-258
Övriga förvaltningskostnader	-44	-46	-93	-90	-200	-197
<b>Summa kostnader från fastighetsförvaltningen</b>	<b>-493</b>	<b>-431</b>	<b>-952</b>	<b>-918</b>	<b>-1 938</b>	<b>-1 904</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>773</b>	<b>793</b>	<b>1 604</b>	<b>1 550</b>	<b>3 107</b>	<b>3 053</b>
Värdoförändringar fastigheter, positiva	345	1 225	751	1 319	548	1 116
Värdoförändringar fastigheter, negativa	-647	-314	-1 182	-480	-4 010	-3 308
<b>Summa värdoförändringar fastigheter</b>	<b>-302</b>	<b>911</b>	<b>-431</b>	<b>839</b>	<b>-3 462</b>	<b>-2 192</b>
Centrala administrationskostnader	-11	-11	-20	-24	-36	-40
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>460</b>	<b>1 693</b>	<b>1 153</b>	<b>2 365</b>	<b>-391</b>	<b>821</b>
Finansiellt netto	-115	-131	-137	-322	-404	-589
<b>Resultat före skatt</b>	<b>345</b>	<b>1 562</b>	<b>1 016</b>	<b>2 043</b>	<b>-795</b>	<b>232</b>
Skatt	-88	-427	-267	-554	804	517
<b>Periodens resultat</b>	<b>257</b>	<b>1 135</b>	<b>749</b>	<b>1 489</b>	<b>9</b>	<b>749</b>

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 apr–jun	2008 apr–jun	2009 jan–jun	2008 jan–jun	Rullande 12 mån jul 2008–jun 2009	2008 helår
Periodens resultat	257	1 135	749	1 489	9	749
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Kassafördessäkringar netto efter uppskjuten skatt	-10	101	1	72	-51	-58
<b>Summa övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-10</b>	<b>101</b>	<b>1</b>	<b>72</b>	<b>-51</b>	<b>-58</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>247</b>	<b>1 236</b>	<b>750</b>	<b>1 561</b>	<b>-42</b>	<b>691</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	47 854	51 057	47 524
Inventarier och installationer	23	20	20
<b>Summa materiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>47 877</b>	<b>51 077</b>	<b>47 544</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 288	371	2 565
Andra långfristiga fordringar	427	496	389
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>2 715</b>	<b>867</b>	<b>2 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>50 592</b>	<b>51 944</b>	<b>50 498</b>
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	4	245	574
Övriga kortfristiga fordringar	552	667	576
Likvida medel	327	396	1 015
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>883</b>	<b>1 308</b>	<b>2 165</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 475</b>	<b>53 252</b>	<b>52 663</b>

Belopp i Mkr	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
	24 235	25 294	24 462
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder			
Lån	12 304	11 709	15 164
Derivatinstrument	243	860	299
Uppskjuten skatt	6 594	7 827	6 571
Övriga långfristiga skulder	253	231	247
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 394</b>	<b>20 627</b>	<b>22 281</b>
Kortfristiga skulder			
Lån	5 084	5 466	2 808
Derivatinstrument	303	24	248
Övriga kortfristiga skulder	2 459	1 841	2 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 846</b>	<b>7 331</b>	<b>5 920</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>27 240</b>	<b>27 958</b>	<b>28 201</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>51 475</b>	<b>53 252</b>	<b>52 663</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter	318	394	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>					
Summa totalresultat, jan-jun 2008	-	-	72	1 489	1 561
<b>Eget kapital 2008-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>119</b>	<b>20 904</b>	<b>25 294</b>
<i>Effekt byte av skattesats</i>					
Summa totalresultat, jul-dec 2008	-	-	-130	-740	-870
<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>					
Summa totalresultat, jan-jun 2009	-	-	2	749	751
<b>Eget kapital 2009-06-30</b>	<b>2 135</b>	<b>2 135</b>	<b>-10</b>	<b>19 975</b>	<b>24 235</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 jan–jun	2008 jan–jun	2008 helår
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	1 016	2 043	232
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	215	-861	2 131
Betald skatt	-216	-207	-244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 015</b>	<b>975</b>	<b>2 119</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-3	-85	-41
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-164	-183	-98
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>848</b>	<b>707</b>	<b>1 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i andelar i koncernföretag	-6	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-747	-696	-1 152
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	-	183	1 426
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-5	-6	-11
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	-	-	-
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-9	75	28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-767</b>	<b>-444</b>	<b>291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	209	256	-
Amortering av räntebärande skulder	-	-	-1 133
Utbetald utdelning	-978	-967	-967
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-769</b>	<b>-711</b>	<b>-2 100</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-688</b>	<b>-448</b>	<b>171</b>

# Segmentrapportering

## Koncernens geografiska områden i sammandrag

### Information per rörelsesegment januari–juni 2009

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>	371	404	257	405	876	242	1	–	<b>2 556</b>
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	60	–60	0
<b>Externa intäkter</b>	<b>371</b>	<b>404</b>	<b>257</b>	<b>405</b>	<b>876</b>	<b>242</b>	<b>61</b>	<b>–60</b>	<b>2 556</b>
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	–176	–144	–72	–177	–284	–98	–41	41	–951
Värdeförändringar fastigheter	23	–83	–103	48	–294	–22	–	–	–431
Centrala omkostnader	–3	–3	–2	–3	–5	–2	–20	18	–20
Resultat från finansiella poster (netto)	–38	–38	–33	–45	–118	–22	969	–812	–137
Periodens skatt	–46	–36	–12	–60	–47	–25	–41	–	–267
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>131</b>	<b>100</b>	<b>35</b>	<b>168</b>	<b>128</b>	<b>73</b>	<b>928</b>	<b>–813</b>	<b>750</b>

### Information per rörelsesegment januari–juni 2008

Belopp i Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet	Eliminering	Totalt
<b>Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter</b>	356	363	243	385	853	265	3	–	<b>2 468</b>
Försäljning mellan segment	–	–	–	–	–	–	60	–60	0
<b>Externa intäkter</b>	<b>356</b>	<b>363</b>	<b>243</b>	<b>385</b>	<b>853</b>	<b>265</b>	<b>63</b>	<b>–60</b>	<b>2 468</b>
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	–170	–152	–78	–142	–281	–106	–44	55	–918
Värdeförändringar fastigheter	–5	16	85	507	262	–27	–	–	839
Centrala omkostnader	–3	–3	–2	–3	–5	–2	–23	17	–24
Resultat från finansiella poster (netto)	–72	–84	–56	–71	–228	–44	883	–650	–322
Periodens skatt	–27	–33	–54	–189	–168	–15	–64	–3	–554
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>79</b>	<b>107</b>	<b>138</b>	<b>487</b>	<b>433</b>	<b>71</b>	<b>815</b>	<b>–641</b>	<b>1 489</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>



## Moderbolaget

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

### Omsättning och resultat

Bolagets omsättning uppgick till 61 Mkr (63). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 60 Mkr (60). Rörelseresultatet var 0 Mkr (-4) och det finansiella nettot 969 Mkr (883) inklusive utdelningar från region-

bolagen med 813 Mkr (650). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt blev 969 Mkr (879).

### Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 3 Mkr (1).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 310 Mkr mot vid årsskiftet 6 359 Mkr.

## Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009 apr-jun	2008 apr-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 helår
Intäkter	30	23	61	63	122
Kostnader	-27	-30	-61	-67	-134
<b>Summa övriga rörelseposter</b>	<b>3</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-12</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>3</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-12</b>
Finansiellt netto	817	805	969	883	1 186
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>820</b>	<b>798</b>	<b>969</b>	<b>879</b>	<b>1 174</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>820</b>	<b>798</b>	<b>969</b>	<b>879</b>	<b>1 138</b>
Skatt	-2	-41	-41	-64	-136
<b>Periodens resultat</b>	<b>818</b>	<b>757</b>	<b>928</b>	<b>815</b>	<b>1 002</b>

### 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 användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

### Nya redovisningsprinciper 2009

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat 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 innebär att koncernen lämnar finansiell och beskrivande upplysningar om

## Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
Anläggningstillgångar	3 857	1 938	4 131
Omsättningstillgångar	21 492	23 007	22 237
<b>Summa tillgångar</b>	<b>25 349</b>	<b>24 945</b>	<b>26 368</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>6 310</b>	<b>6 301</b>	<b>6 359</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>358</b>	<b>322</b>	<b>358</b>
Långfristiga skulder	12 519	12 550	15 440
Kortfristiga skulder	6 162	5 772	4 211
<b>Summa skulder</b>	<b>18 681</b>	<b>18 322</b>	<b>19 651</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 349</b>	<b>24 945</b>	<b>26 368</b>

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 2 Mkr aktiverats vilket dels har påverkat finansnettot positivt med 2 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.

Styrelsen och verkställande direktören försäkras härmed att halvårsrapporten 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 14 augusti 2009

Eva-Britt Gustafsson  
*Styrelseordförande*

Sigbrit Franke  
*Ledamot*

Marianne Förander  
*Ledamot*

Per Granath  
*Ledamot*

Gunnar Svedberg  
*Ledamot*

Maj-Charlotte Wallin  
*Ledamot*

Ingemar Ziegler  
*Ledamot*

Anders Larsson  
*Arbetsgarerepresentant*

Thomas Jennlinger  
*Arbetsgarerepresentant*

Mikael Lundström  
*Verkställande direktör*

Vår granskningsrapport har avgivits den 14 augusti 2009

DELOITTE AB

Peter Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*

Revisorsrapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen (1995:1554)

Till styrelsen i Akademiska Hus AB (Publ)

Organisationsnummer 556459-9156

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Akademiska Hus AB per 30 juni 2009 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport 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 företagets valda revisor. 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 revisionsstandard i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en så-

dan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttala-de slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalande 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 delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 14 augusti 2009

DELOITTE AB

Peter Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*

## Definitioner

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

Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2009-06-30.

### 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.

### Driftskostnader

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

### 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  
Gunnar Oders  
telefon: +46 31 63 24 26  
e-post: gunnar.oders@akademiskahus.se

## Planerade informationstillfällen

Delårsrapport juli–sept 2009

2 november 2009

Bokslutsrapport 2009

Februari 2010

Årsredovisning 2009

Mars 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  
info@akademiskahus.se  
Org nr 556459-9156



AKADEMISKA HUS