



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2010

- Hyresintäkterna uppgick till 2 500 Mkr (2 455). Färdigställda projekt har ökat hyresintäkterna.
- Vakansgraden uppgick till 4,2 procent (3,9) av arean. I värde utgör vakanserna 1,9 procent (1,9).
- Driftöverskottet har ökat och uppgick till 1 618 Mkr (1 604). Drift- och underhållskostnaderna har uppgått till 761 Mkr (736). Den kalla vintern har medfört ökade kostnader framförallt för uppvärmning och snöröjning.
- Driftöverskottsgraden uppgick till 62 procent (63).
- Värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till -502 Mkr (-431).
- Finansnettot för perioden uppgick till -281 Mkr (-137). I finansnettot ingår värdeförändringar på finansiella instrument med -133 Mkr (65).
- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 817 Mkr (1 016).
- Periodens resultat blev 602 Mkr (749).
- Investeringar i om- och nybyggnader har hittills under året uppgått till 983 Mkr (759).
- Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgår till 6,9 procent (6,9) på helårsbasis.



Akademiska Hus projektportfölj fortsätter växa

VD MIKAEL LUNDSTRÖM KOMMENTERAR:

»Akademiska Hus är expert på kunskapsmiljöer för universitet och högskolor och det ledande fastighetsbolaget inom området. Med målet en högre utbildning och forskning i världsklass växer Kunskapsverige. Här spelar Akademiska Hus en strategisk roll. En stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer innebär att fastighetsrörelsen kommer vara fortsatt stark och solid.

Akademiska Hus projektportfölj fortsätter växa och uppgår nu till cirka 16 miljarder kronor vilket gör oss till en av landets största byggherrar. Under andra kvartalet har Akademiska Hus fått uppdraget att leda och finansiera bygget av Skandionkliniken i Uppsala. Skandionkliniken som ska bedriva cancerbehandling är ett nationellt projekt som drivs gemensamt av Sveriges sju landsting med universitetssjukhus. Den beräknade projektsumman uppgår till 550 Mkr.

Återhämtningen i ekonomin efter den finansiella krisen fortsätter men samtidigt finns en oro för bakslag. De stora budgetunderskotten i vissa länder kommer sannolikt att verka hämmande på den ekonomiska utvecklingen framöver. Ännu råder inte ett normalläge på finansieringsmarknaden. Standard and Poor's bekräftar i sin senaste rapport per den 8 juli att Akademiska Hus AA-rating med stable outlook lämnas oförändrad. Det är mycket tillfredsställande att ratingen har bibehållits i ytterligare ett år. Akademiska Hus intar en särställning eftersom vi har haft AA med stable outlook

ända sedan första ratingtillfället 1996.

Under perioden har vi sett en viss press nedåt på direktavkastningskraven på de allra bästa lägena i de starkaste orterna. Här återfinns dock inte Akademiska Hus fastighetsbestånd och på övriga lägen och orter bedöms direktavkastningskraven vara oförändrade. Som en konsekvens har varken direktavkastningskrav eller kalkylränta ändrats under perioden.

Första halvåret har givit ett tillfredsställande resultat. Driftöverskottet har förbättrats trots den kalla vintern vilken medförde högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Ett av ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ändrades på årsstämman i april. Koncernens soliditet ska nu uppgå till mellan 30 och 40 procent jämfört med tidigare då målet uttrycktes som att soliditeten bör vara lägst 35 procent. I likhet med andra statligt ägda fastighetsbolag får nu Akademiska Hus ett långsiktigt soliditetsmål i form av ett intervall satt utifrån en bedömning av den optimala kapitalstrukturen. Förändringen innebär en oförändrat god kapacitet att genomföra de investeringar som våra kunder efterfrågar.

Den omfattande byggprojektverksamheten utgör en allt viktigare del av koncernens verksamhet. Samtidigt prioriteras utvecklingen av förvaltningsverksamheten. Under perioden har arbetet fortsatt med den koncernövergripande satsningen på att höja driftöverskottsgraden genom långsiktig samordning och ökad effektivitet i förvaltningen.»

AKADEMISKA HUS I SAMMANDRAG	2010 JAN-JUNI	2009 JAN-JUNI	RULLANDE 12 MÅNADERS JULI 2009-JUNI 2010	2009 HELÅR	2008 HELÅR
Hysesintäkter, Mkr	2 500	2 455	4 972	4 927	4 793
Driftöverskott, Mkr	1 618	1 604	3 163	3 149	3 053
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-502	-431	-1 279	-1 208	-2 192
Resultat före skatt, Mkr	817	1 016	1 131	1 330	232
Vakansgrad, hyra %	1,9	1,9	1,9	1,9	1,5
Vakansgrad, area %	4,2	3,9	3,9	3,8	3,7
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr (inkl fastigheter under uppförande)	48 222	47 854	47 222	47 723	47 524
Direktavkastning, % (exkl fastigheter under uppförande)	6,9*	6,9*	6,8	6,8	6,4
Direktavkastning, % (inkl fastigheter under uppförande)	6,7*	6,6*	6,6	6,6	6,3
Driftöverskott kr/kvm	1 001*	1 004*	981	986	955
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	4,8*	6,0*	3,5	4,0	0,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,1*	5,1*	3,6	3,6	1,6
Soliditet, %	46,0	47,1	46,0	47,3	46,5
Räntetäckningsgrad, % **	832	751	718	866	369
Belåningsgrad, %	33,8	33,0	33,8	32,5	32,6

*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.

KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSPOSTER

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 500 Mkr (2 455). Färdigställda projekt ökar hyresintäkterna medan indexförändringen har inneburit en något sänkt hyresnivå jämfört med samma period föregående år.

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 4,2 procent (3,9) av arean, vilket motsvarar 136 700 kvm (126 000). I värde utgör vakanserna 1,9 procent (1,9). Av de totala vakanserna utgör 0,9 procent (0,3) av ytan respektive 0,5 procent (0,1) av värdet ombyggnationsvakanser. Vakanserna har ett lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt. De största enskilda vakanserna är Pedagogen i Mölndal med 35 978 kvm, Electrum 3 i Kista med 10 980 kvm, Matematiskt centrum i Göteborg med 10 259 kvm samt Terra i Linköping med 6 785 kvm. Inom Ultunaområdet i Uppsala uppgår de samlade vakanserna till 12 155 kvm.

Hyreskontrakt

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är drygt 10 år. Vid periodens utgång var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 5,3 år (5,4 vid årsskiftet). För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas hyreskontrakt med löptider på 10, 15 eller 20 år.

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgick till 504 Mkr (462). Av driftkostnaderna utgör energi, bränsle och vatten 351 Mkr (320) eller hela 70 procent. Den kalla vintern medförde en hög energianvändning samtidigt som kostnaderna för snöröjning var betydande. Jämfört med andra fastighetsbolag är driftkostnaderna uttryckt i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen tekniskt avancerade lokaler. Laborarielokaler och liknande uppgår till 1,1 miljoner kvm (34 procent) och är ur energisynvinkel mer resurskrävande än övriga lokaler.

Akademiska Hus fastighetsbestånd håller en hög standard vilken åstadkommit genom tidigare omfattande underhållsåtgärder. För perioden uppgår underhållskostnaderna till 257 Mkr (274).

Förvaltningsfastigheter (fastighetsvärdering)

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgick per 2010-06-30 till 48 222 Mkr, en ökning med 499 Mkr sedan årsskiftet. Förvaltningsfastigheter under uppförande uppgår till 1 472 Mkr (2010) vilka redovisas till verkligt värde och ingår under rubriken förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattat koncernens samtliga fastig-

heter. Periodens orealiserade värdeförändring är negativ och uppgår till -502 Mkr jämfört med -1 208 Mkr för helåret 2009. Den negativa värdeförändringen 2010 är huvudsakligen ett resultat av en översyn som företagits avseende lokaler med långa kontraktstider och ingår i posten övrig värdeförändring i tabellen på sidan 4. Avseende dessa lokaler har en förnyad bedömning gjorts av hyresnivåer efter nuvarande kontraktstiders slut. Marknadsvärdet per kvadratmeter är 14 112 kr exklusive fastigheter under uppförande (14 196). Akademiska Hus har i fastighetsvärderingen per 2010-06-30 inte ändrat vare sig direktavkastningskrav eller kalkylränta jämfört med årsskiftet. Per 2010-06-30 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 6,6 procent (samma som vid årsskiftet) och den genomsnittliga kalkylräntan till 8,7 procent (samma som vid årsskiftet). Ingen hyreshöjning uppkommer till följd av negativ indexuppräknad under 2010, vilket beaktats i värderingen. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet också av bland annat hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och kundkategori. Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärdiga kunder. Över 90 procent av koncernens intäkter kommer från den dominerande kundgruppen universitet och högskolor. Samtliga universitet och högskolor, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och för dessa föreligger ingen kreditrisk. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 5,3 år (5,4 vid årsskiftet).

Det fortsatt relativt svaga konjunkturläget medför viss osäkerhet. Marknaden är svårbedömd utifrån de få transaktioner som görs och analytiker och externa värderingsföretag rapporterar om oförändrade riskpåslag i fastighetsvärderingarna även om en viss sänkning syns i Stockholm CBD. Inledningen av 2010 påvisar en volymökning på transaktionsmarknaden och då möjligheterna till finansiering förbättrats finns förutsättningar för en ökad intensitet på investeringsmarknaden. Bedömningen är dock att det främst kommer vara objekt med hög uthyrningsgrad i attraktiva lägen som kommer att attrahera investerarna. Akademiska Hus värderingsvariabler har verifierats av NAI Svefa och DTZ.

Kunskapssverige växer och från flera kunder noteras en ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler. Till den generella utbildningstillväxten kommer att Regeringen i budgeten för 2010 föreslå att antalet utbildningsplatser, bland annat för universitet och högskolor, tillfälligt ökas. Det innebär ytterligare 10 000 platser på universitet och högskolor.

För en utförligare redogörelse för Akademiska Hus syn på fastighetsvärdering hänvisas till Årsredovisningen 2009.

BEDÖMT MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MKR) (Förändring av fastighetsbeståndet inklusive fastigheter under uppförande)	2010-01-01 - 2010-06-30	2009-01-01 - 2009-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	47 723	47 524
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	867	1 348
+ Förvärv	115	37
+ Aktiverade ränteutgifter	21	22
- Försäljningar	-2	-0
- Marknadsvärdesförändring	-502	-1 208
värdeminskning på grund av förändrade kalkylräntor och direktavkastningskrav	(-)	(-722)
värdeminskning på grund av förändrat värdeindex* (värderingsläge, genomsnittlig återstående löptid, lokaltyp)	(-55)	(-272)
värdeminskning på grund av ändrad uppräknings av hyresintäkter	(-)	(-579)
övrig värdeförändring (se sid 3)	(-447)	(+364)
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	48 222	47 723

*Vid förändrat värdeindex påverkas kalkylränta, direktavkastningskrav och underhållsschablon.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar uppgick till 983 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick under perioden till 981 Mkr.

FINANSIERING

Återhämtningen i ekonomin efter den finansiella krisen fortsätter men det finns samtidigt oro för bakslag. Nu avvecklas successivt de stimulerande krisåtgärderna både i Europa och USA vilket bidrar till en mer modest utveckling av tillväxten. Greklandssoror har utvidgats till en europeisk skuldkris. De dramatiska besparingar som måste genomföras, för att på sikt komma till rätta med budgetunderskotten, kommer att verka hämmande på den ekonomiska utvecklingen framöver. Den amerikanska återhämtningen står på fastare mark samtidigt som expansionen i snabbväxande ekonomier fortsätter.

Kapitalbindningen har minskat något till 3,8 år från 4,0 år vid utgången av första kvartalet då inga nya obligationsemissioner genomförts. Den förnyade kreditorn har motiverat att endast de korta finansieringsprogrammen utnyttjats under andra kvartalet. Ränte-

bindningen är oförändrad på 3,1 år, samma som vid utgången av första kvartalet.

Finansnettot uppgick till -281 Mkr (-137) inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument på -133 Mkr (65), varav -8 Mkr är realiserade. Detta motsvarar en räntekostnad på 3,7 procent (1,8) under perioden. Kortfristiga räntor har gått ner något under kvartalet trots att Riksbankens första räntehöjning redan är prissatt i marknaden. Även långa räntor har fortsatt ner något vilket bidragit till värdeförsämring i de finansiella derivatinstrument som använts i syfte att förlänga räntebindningen. De realiserade värdeförändringarna representerar nuvärdet av framtida kassaflöden vid nuvarande räntenivåer.

Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till följd av de fortsatt låga räntorna och det goda kassaflödet från fastighetsrörelsen till 832 procent (751).

Per 2010-06-30 uppgick verkligt värde derivatinstrument (nettotillgång) till 2 339 Mkr (1 761) varav 2 119 Mkr (1 525) avser säkringsinstrument.

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING	IFRS			ENLIGT TIDIGARE PRINCIPER		
	2010-01-01 - 2010-06-30	2009-01-01 - 2009-06-30	2009-01-01 - 2009-12-31	2010-01-01 - 2010-06-30	2009-01-01 - 2009-06-30	2009-01-01 - 2009-12-31
Finansieringskostnad för lån, %	0,95	2,34	1,70	0,95	2,34	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	1,08	0,23	0,60	1,08	0,23	0,60
Periodiseringar och avgifter, %	0,02	0,02	0,02	0,54	0,13	0,09
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	1,62	-0,79	1,31	0,02	-	-
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD, %	3,67	1,80	3,63	2,59	2,70	2,39

RISKHANTERING

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag med en stark position på marknaden. För Akademiska Hus del handlar den pågående lågkonjunktturen inte om en vikande efterfrågan på befintliga lokaler. Tvärtom - Kunskapsverige växer och efterfrågan på lokaler för högre utbildning och forskning ökar. Detta visar sig i form av en större byggprojektverksamhet än någonsin tidigare. Den generella osäkerheten inom fastighetsbranschen består dock. De högre riskpremier, som uppkom främst under 2008, kvarstår och har 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 5,3 år. Uppföljning av vakanser är högprioriterad och sär-

skilda 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, vilka främst avser kostnader för energi, bränsle och vatten. Cirka hälften av dessa vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Elanvändningen prissäkras för att möta eventuella prisuppgångar på el. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool. 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 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 2009.

MÅL OCH LÖNSAMHET

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

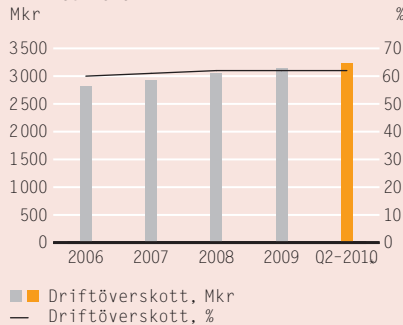
- Avkastningen (resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Koncernens utdelningsmål är att utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. De årliga besluten om utdelning ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning samt övriga ekonomiska mål.
- Koncernens soliditet ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Avkastning på eget kapital uppgick för perioden till 4,8 procent (6,0). Genomsnittligt under den senaste femårsperioden har avkastningen på eget kapital uppgått till 5,5 procent. Under femårsperioden har ägarens ekonomiska mål i genomsnitt uppgått till 7.3 procent.

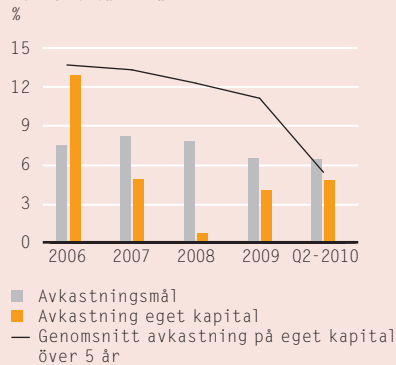
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inget av väsentlighet har inträffat efter rapportperiodens utgång.

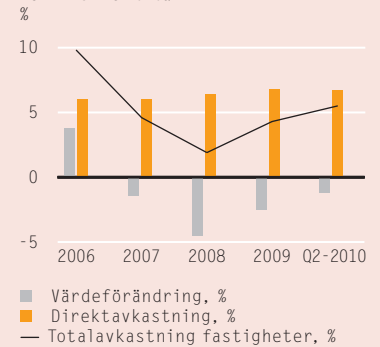
DRIFTÖVERSKOTT



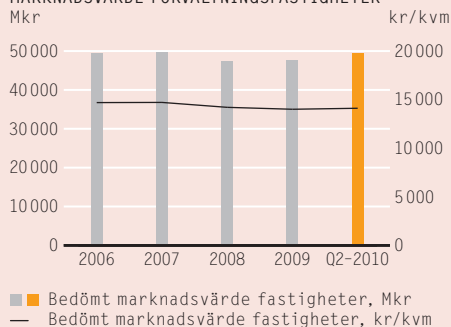
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



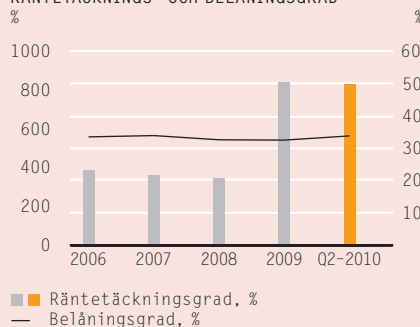
TOTALAVKASTNING



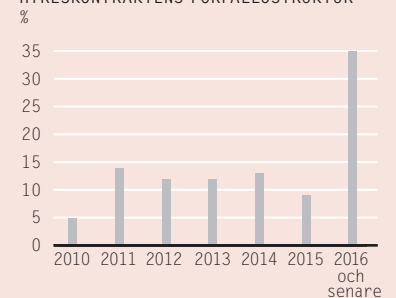
MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



2010 års siffror utgår från jan-juni uppräknat till helår. Utfallet kan komma att skilja sig från ovanstående.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010		2009		RULLANDE 12 MÅNADERS JULI 2009- JUNI 2010		2009 HELÅR
	APRIL-JUNI	APRIL-JUNI	JAN-JUNI	JAN-JUNI	JAN-JUNI	JAN-JUNI	
Hysesintäkter	1 252	1 221	2 500	2 455	4 972	4 927	
Övriga förvaltningsintäkter	48	45	97	101	184	188	
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen	1 300	1 266	2 597	2 556	5 156	5 115	
Driftkostnader	-206	-197	-504	-462	-908	-866	
Underhållskostnader	-143	-189	-257	-274	-640	-657	
Fastighetsadministration	-65	-63	-125	-123	-254	-252	
Övriga förvaltningskostnader	-51	-44	-93	-93	-191	-191	
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	-465	-493	-979	-952	-1 993	-1 966	
DRIFTÖVERSKOTT	835	773	1 618	1 604	3 163	3 149	
Värdeförändringar fastigheter, positiva	268	345	498	751	1 237	1 490	
Värdeförändringar fastigheter, negativa	-433	-647	-1 000	-1 182	-2 516	-2 698	
Summa värdeförändringar fastigheter	-165	-302	-502	-431	-1 279	-1 208	
Centrala administrationskostnader	-10	-11	-18	-20	-33	-35	
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	660	460	1 098	1 153	1 851	1 906	
Finansiellt netto	-31	-115	-281	-137	-720	-576	
RESULTAT FÖRE SKATT	629	345	817	1 016	1 131	1 330	
Skatt	-158	-88	-215	-267	-306	-358	
PERIODENS RESULTAT	471	257	602	749	825	972	

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (MKR)	2010		2009		RULLANDE 12 MÅNADERS JULI 2009- JUNI 2010		2009 HELÅR
	APRIL-JUNI	APRIL-JUNI	JAN-JUNI	JAN-JUNI	JAN-JUNI	JAN-JUNI	
Periodens resultat	471	257	602	749	825	972	
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	8	28	-21	1	-5	17	
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital	-3	-8	4	-	-	-7	
Kassaflödessäkringar	2	3	4	-	-	9	
SUMMA ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	7	23	-13	1	-5	19	
PERIODENS TOTALRESULTAT	478	280	589	750	820	991	

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	48 222	47 854	47 723
Inventarier och installationer	21	23	22
Summa materiella anläggningstillgångar	48 243	47 877	47 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	2 333	2 288	1 811
Andra långfristiga fordringar	440	427	440
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 773	2 715	2 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 016	50 592	49 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Derivatinstrument	353	4	311
Övriga kortfristiga fordringar	367	552	599
Likvida medel	115	327	882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	835	883	1 792
SUMMA TILLGÅNGAR	51 851	51 475	51 787
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23 846	24 235	24 476
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån	13 360	12 304	11 300
Derivatinstrument	305	243	251
Uppskjuten skatt	6 576	6 594	6 574
Övriga långfristiga skulder	276	253	277
Summa långfristiga skulder	20 517	19 394	18 403
Kortfristiga skulder			
Lån	4 702	5 084	6 396
Derivatinstrument	40	303	109
Övriga kortfristiga skulder	2 746	2 459	2 404
Summa kortfristiga skulder	7 488	7 846	8 909
SUMMA SKULDER	28 005	27 240	27 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 851	51 475	51 787
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	64	318	170
Eventualförpliktelser	3	3	3

HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL (MKR)	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	SÄKRINGSRESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL	TOTALT EGET KAPITAL
Eget kapital 2009-01-01	2 135	2 135	-11	20 203	24 462
Utdelning	–	–	–	-978	-978
Summa totalresultat, jan-juni 2009	–	–	1	749	750
Eget kapital 2009-06-30	2 135	2 135	-10	19 974	24 235
Summa totalresultat, juli-dec 2009	–	–	19	222	241
Eget kapital 2009-12-31	2 135	2 135	9	20 196	24 476
Utdelning	–	–	–	-1 219	-1 219
Summa totalresultat, jan-juni 2010	–	–	-13	602	589
EGET KAPITAL 2010-06-30	2 135	2 135	-4	19 579	23 846

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (MKR)	2010 JAN-JUNI	2009 JAN-JUNI	2009 HELÅR
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	817	1 016	1 330
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	549	215	1 236
Betalad skatt	-218	-216	-285
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET	1 148	1 015	2 281
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	233	–	-91
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	129	-164	-429
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 510	851	1 761
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i andelar i koncernföretag	–	-6	-19
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-983	-747	-1 128
Försäljningar av förvaltningsfastigheter	2	–	–
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4	-5	-9
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar	–	–	1
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar	-73	-9	32
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 058	-767	-1 123
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar	–	209	207
Amortering av räntebärande skulder	–	–	–
Utbetalad utdelning	-1 219	-978	-978
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-1 219	-769	-771
PERIODENS KASSAFLÖDE	-767	-688	-133
Likvida medel vid periodens ingång	882	1 015	1 015
Likvida medel vid periodens slut	115	327	882
Förändring likvida medel	-767	-688	-133

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2010-01-01 - 2010-06-30	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	369	402	267	431	879	249	2 597	—	—	2 597
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	58	-58	0
Summa intäkter	369	402	267	431	879	249	2 597	58	-58	2 597
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-190	-162	-87	-153	-267	-110	-969	-47	37	-979
Värdeförändringar fastigheter	51	-187	-258	-142	30	4	-502	—	—	-502
Centrala omkostnader	-3	-3	-1	-3	-5	-2	-17	-18	17	-18
Resultat från finansiella poster (netto)	-33	-41	-28	-33	-104	-22	-261	887	-907	-281
Periodens skatt	-51	-3	28	-26	-140	-31	-223	8	—	-215
Periodens resultat enligt resultaträkningen	143	6	-79	74	393	88	625	888	-911	602
SUMMA TILLGÅNGAR	6 510	7 058	4 306	8 177	19 352	3 839	49 242	25 442	-22 833	51 851
SUMMA SKULDER	3 738	4 289	2 808	4 932	11 212	2 275	29 254	19 276	-20 525	28 005

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2009-01-01 - 2009-06-30	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	371	404	257	405	876	242	2 555	1	—	2 556
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	60	-60	0
Summa intäkter	371	404	257	405	876	242	2 555	61	-60	2 556
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-176	-144	-72	-177	-284	-98	-951	-41	40	-952
Värdeförändringar fastigheter	23	-83	-103	48	-294	-22	-431	—	—	-431
Centrala omkostnader	-3	-3	-2	-3	-5	-2	-18	-20	18	-20
Resultat från finansiella poster (netto)	-38	-38	-33	-45	-118	-22	-294	969	-812	-137
Periodens skatt	-46	-36	-12	-60	-47	-25	-226	-41	—	-267
Periodens resultat enligt resultaträkningen	131	100	35	168	128	73	635	928	-814	749
SUMMA TILLGÅNGAR	6 322	7 392	4 485	7 871	19 033	3 941	49 044	25 349	-22 918	51 475
SUMMA SKULDER	3 731	4 458	2 860	4 645	11 260	2 283	29 237	18 681	-20 678	27 240

KONCERNENS GEOGRAFISKA OMRÅDEN I SAMMANDRAG (MKR) 2009-01-01 - 2009-12-31	SYD	VÄST	ÖST	UPPSALA	STOCK- HOLM	NORR	SUMMA RÖRELSE- SEGMENT	ÖVRIG VERK- SAMHET	ELIMI- NERING	KONCERNEN
Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	746	818	516	814	1 738	483	5 115	1	-1	5 115
Försäljning mellan segment	—	—	—	—	—	—	0	129	-129	0
Summa intäkter	746	818	516	814	1 738	483	5 115	130	-130	5 115
Kostnader för fastighetsförvaltningen inklusive övriga rörelsekostnader	-338	-315	-155	-403	-545	-203	-1 959	-95	88	-1 966
Värdeförändringar fastigheter	23	-291	-159	-88	-454	-239	-1 208	—	—	-1 208
Centrala omkostnader	-6	-6	-4	-6	-10	-5	-37	-35	37	-35
Resultat från finansiella poster (netto)	-64	-71	-54	-61	-199	-38	-487	725	-814	-576
Bokslutsdispositioner	-28	-38	-10	-25	-111	-8	-220	-8	228	0
Årets skatt	-88	-28	-36	-62	-112	2	-324	24	-58	-358
Årets resultat enligt resultaträkningen	245	69	98	169	307	-8	880	741	-649	972
SUMMA TILLGÅNGAR	6 400	7 140	4 500	8 045	19 099	3 786	48 970	25 238	-22 421	51 787
SUMMA SKULDER	3 665	4 195	2 803	4 795	11 036	2 200	28 694	18 729	-20 112	27 311

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010 APRIL-JUNI	2009 APRIL-JUNI	2010 JAN-JUNI	2009 JAN-JUNI	2009 HELÅR
Intäkter	29	30	58	61	130
Kostnader	-27	-27	-65	-61	-130
Summa övriga rörelseposter	2	3	-7	0	0
Resultat före finansiella poster	2	3	-7	0	0
Finansiellt netto	1 007	817	887	969	725
Resultat efter finansiella poster	1 009	820	880	969	725
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-8
Resultat före skatt	1 009	820	880	969	717
Skatt	-19	-2	8	-41	24
PERIODENS RESULTAT	990	818	888	928	741

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (MKR)	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
Anläggningstillgångar	3 929	3 857	3 387
Omsättningstillgångar	21 511	21 492	21 849
SUMMA TILLGÅNGAR	25 440	25 349	25 236
Eget kapital	5 798	6 310	6 141
Obeskattade reserver	366	358	366
Långfristiga skulder	13 586	12 519	11 471
Kortfristiga skulder	5 690	6 162	7 258
Summa skulder	19 276	18 681	18 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 440	25 349	25 236

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 58 Mkr (61). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 58 Mkr (60). Rörelseresultatet var -7 Mkr (0) och det finansiella nettot 887 Mkr (969). Resultatet efter finansiella poster blev 880 Mkr (969).

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 0 Mkr (3).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 798 Mkr mot vid årsskiftet 6 141 Mkr.

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 2.3 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. De nya standarder och tolkningar från IFRIC som började gälla 1 januari 2010 har inte haft någon effekt på koncernens resultat och ställning.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar 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 juli 2010

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Sigbrit Franke
Styrelseledamot

Marianne Förander
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Mikael Lundström
Verkställande direktör

Vår revisorsrapport har avgivits den 14 juli 2010.

DELOITTE AB
Hans Warén
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 2010 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 revisionsred 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 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 juli 2010

DELOITTE AB
Hans Warén
Auktoriserad revisor

Definitioner

De nyckeltal som är beroende av helårsresultat, har för 2010 utgått från utfallet januari – juni 2010 uppräknat till helår. Nyckeltalen för rullande 12 månaders är i de fall balansräkningen utgör underlag, beräknade på balansposten per 2010-06-30.

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 exklusive finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Bedömt marknadsvärde

Bedömt mest sannolikt pris för en fastighet vid en viss angiven värdepunkt på en fri och öppen marknad. Även finansiella instrument redovisas till bedömt marknadsvärde

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Bruttoinvesteringar

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

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.

Driftöverskott

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsadministration.

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.

KPI

Konsumentprisindex (KPI) är det mest använda måttet för prisutveckling och används bland annat som inflationsmått och vid avtalsreglering. KPI avser att visa hur konsumentpriserna i genomsnitt utvecklas. Cirka 70 procent av Akademiska Hus hyreskontrakt är knutna till KPI-utvecklingen.

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 förvaltningsfastigheter, 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.

Värdeförändringar

Förändringar i marknadsvärdet avseende fastigheter eller finansiella instrument.

KONTAKTPERSONER:

Mikael Lundström, vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

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

PLANERADE INFORMATIONSTILLFÄLLEN:

Delårsrapport juli – september 2010	28 oktober 2010
Bokslutsrapport 2010	februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011

ADRESS KONCERNKONTOR:

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Org nr 556459-9156



AKADEMISKA HUS