



AP Fastigheter | Delårsrapport januari - juni 2006

Bibehållen uthyrningsgrad och fortsatt positiv värdeutveckling ger ett resultat efter finansiella poster på 2 803 mkr för perioden.

Delårsrapport januari - juni 2006

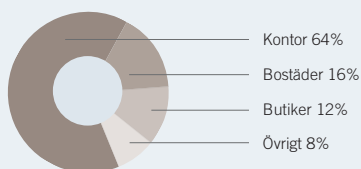
AP Fastigheter AB (publ)

- Periodens resultat efter skatt: 2 018 mkr (1 294 mkr).
- Periodens resultat efter finansiella poster: 2 803 mkr (1 637). I resultatet ingår orealiserad värdeförändring från fastigheter med 2 033 mkr (967).
- Resultat före skatt exklusive värdeförändring och avskrivning: 738 mkr (647).
- Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet på balansdagen: 34,3 miljarder kr (31,0).
- Hyresintäkter för perioden: 1 591 mkr (1 529). För ett mellan perioden jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 92 procent (91).
- Driftnetto för perioden: 1 024 mkr (983). För ett mellan åren jämförbart bestånd minskade driftnettot med 3 procent.
- 4 fastigheter har under perioden avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde av 228 mkr (2 048) och en realiserad värdeförändring på 34 mkr (33).

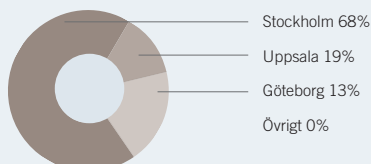
EKONOMISK DATA (Belopp i mkr)

	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	Helår 2005
Hyresintäkter	1 591	1 529	2 962
Uthyrningsgrad, %	92	91	92
Överskottsgrad, %	64	64	63
Periodens resultat	2 018	1 294	3 107
Kassaflöde från löpande verksamhet	566	418	1 273
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen	34 292	31 030	32 226
Nettoinvestering	0	-134	-499
Soliditet, %	46	44	46
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,1

Marknadsvärde fördelat efter lokalkategorier



Marknadsvärde fördelat efter geografisk spridning



AP Fastigheter i korthet

AP Fastigheter är ett av Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värderat till 34,3 miljarder kronor per den 30 juni 2006. Bolaget är inriktat på kommersiella fastigheter och bostäder på ett fåtal utvalda orter i Sverige; Stockholm, Uppsala och Göteborg.

Nästan 70 procent av fastighetsbeståndets värde hänför sig till Stockholms city och andra välbelägna Stockholmsområden, bl.a. Nacka Strand, Telefonplan, Alviks Strand, Position Stockholm i Värtahamnen och Solna Strand. I Göteborg äger AP Fastigheter främst butiksfastigheter men också kontorsfastigheter i cityområdet. Beståndet i Uppsala har en tyngdpunkt på bostäder, bl.a. Studentstaden, men innehåller även centralt belägna kommersiella fastigheter samt Uppsala Science Park.

AP Fastigheters affärsidé är att äga fastigheter i svenska storstadsregioner med tillväxtförutsättningar. Mervärden skapas genom en aktiv transaktionsverksamhet, fastighetsutveckling, serviceinriktad förvaltning och synergier mellan dessa.

AP Fastigheter ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.



Fastighetsmarknaden

Aktiviteten var fortsatt stor på transaktionsmarknaden under första halvåret 2006. Detta förklaras av den stora efterfrågan på fastigheter från såväl inhemska som utländska investerare.

Fortsatt sänkta direktavkastningskrav uppvisas på samtliga av AP Fastigheters marknader. Enligt DTZ är direktavkastningsnivån för kommersiella lokaler i genomsnitt i Stockholm CBD 5,0 procent, i Stockholm ytterområden 6,0 procent, i Göteborgs centrala delar 5,5 procent och i Uppsala centrum 6,0 procent.

Lokalhyresmarknaden

Lokalhyresmarknaderna på samtliga orter där AP Fastigheter verkar kännetecknas generellt sett av ökad efterfrågan på lokaler.

Stockholm

Stockholms hyresmarknad är differentierad mellan Stockholm innerstad och Stockholm ytterområden. I Stockholms ytterområden efterfrågas främst bra lokaler med hög standard, samtidigt som efterfrågan på äldre lokaler i sämre lägen är betydligt lägre. Hyresmarknaden i Stockholmsområdet karaktäriseras generellt sett av hård konkurrens om hyresgästerna.

AP Fastigheters vakansgrad för det kommersiella beståndet uppgick per den sista juni till 8 procent i Stockholms innerstad och 14 procent i Stockholms ytterområden. Snittet för

marknaden som helhet uppskattas vid motsvarande tidpunkt till 11 procent i Stockholm CBD och 15 procent i Stockholms ytterområden enligt DTZ.

Uppsala

Uppsalas hyresmarknad uppvisar en stabil uthyrningsgrad för kommersiella lokaler. AP Fastigheters vakansgrad för det kommersiella beståndet uppgick per halvårsskiftet 2006 till 4 procent, vilket är något lägre än DTZ:s bedömning av marknadsmässig vakans på 5 procent.

AP Fastigheter har ett stort innehav av bostadsfastigheter i Uppsala. Bostadsmarknaden i Uppsala har en fortsatt god efterfrågan.

Göteborg

I Göteborg äger AP Fastigheter främst butiksfastigheter i citylägen. Efterfrågan på sådana lokaler är god. I maj tecknade AP Fastigheter ett längre hyresavtal med Zara om deras första butiksetablering i Göteborg. Zara kommer att öppna i Arkaden under våren 2007. AP Fastigheters vakansgrad för det kommersiella beståndet uppgick per halvårsskiftet juni till 5 procent. Snittet för marknaden som helhet var enligt DTZ runt 11 procent.

Verksamhetsutfall

Resultat januari - juni 2006

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 2 018 mkr (1 294) eller 50,45 kr (32,35) per aktie och resultat efter finansiella poster uppgick till 2 803 mkr (1 637). Ökningen i resultat är främst hänförlig till realiserad värdeförändring som uppgick till 2 033 mkr (967).

Periodens redovisade skatt uppgick till 28 procent (21) av resultat efter finansiella poster.

Resultat före skatt, exklusive värdeförändring och avskrivning, uppgick till 738 mkr (647).

Resultat från finansiella poster uppgick till -255 mkr (-300). I finansnettot ingår kostnad för förtidslösen av lån och derivat om 19 mkr (69) och rensat för detta uppvisas ett oförändrat finansnetto.

Hyresintäkter

AP Fastigheters hyresintäkter för januari - juni uppgick till 1 591 mkr (1 529). Ökningen förklaras främst av förtidslösen av hyreskontrakt. I ett mellan åren jämförbart bestånd, rensat för engångseffekter i form av lösen av hyresavtal, var hyresintäkterna oförändrade.

AP Fastigheters samlade hyresvärde per den 1 juli 2006 uppgick till 3 106 mkr (3 175). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92 procent (91).

Ekonomisk uthyrningsgrad 30 juni 2006	%
Stockholm innerstad	92
Stockholm ytterstad	86
Uppsala	96
Göteborg	95
Kommersiellt totalt	90
Bostäder	98
Totalt	92

Av den kontrakterade hyran är cirka 80 procent hänförligt till kommersiella kontrakt. AP Fastigheters hyresgäster återfinns inom flertalet branscher. Statlig verksamhet överväger och står för 28 procent av den kontrakterade kommersiella hyran. De 10 största hyresgästerna står för 24 procent av den kommersiella hyran. Ingen enskild hyresgäst representerar mer än 10 procent. Genomsnittlig återstående löptid i den kommersiella kontraktsporföljen per den 1 juli 2006 uppgick till 5,1 år (5,0).



Driftnetto

Driftnettet för första halvåret 2006 uppgick till 1 024 mkr (983). Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 567 mkr (546), vilket var något högre jämfört med samma period föregående år förklarar av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning under kvartal 1 samt högre kostnad för el. I ett jämförbart bestånd minskade driftnettet med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Lokaler	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	Helår 2005
Hysesintäkter, mkr	1 297	1 237	2 378
Fastighetskostnader, mkr	-404	-399	-796
Driftnetto, mkr	893	838	1 582
Överskottsgrad, %	69	68	67

Bostäder	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	Helår 2005
Hysesintäkter, mkr	294	292	584
Fastighetskostnader, mkr	-163	-147	-290
Driftnetto, mkr	131	145	294
Överskottsgrad, %	45	50	50

Koncernen totalt	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	Helår 2005
Hysesintäkter, mkr	1 591	1 529	2 962
Fastighetskostnader, mkr	-567	-546	-1 086
Driftnetto, mkr	1 024	983	1 876
Överskottsgrad, %	64	64	63

Resultat april - juni 2006

Resultat efter skatt för det andra kvartalet uppgick till 1 540 mkr (978). Ökningen i resultat är hänförligt främst till värdeförändring som ingår med 1 822 mkr (922).

Hysesintäkterna för det andra kvartalet uppgick till 733 mkr (759). Driftnettet för andra kvartalet uppgick till 464 Mkr (476).

Investeringsverksamheten januari-juni 2006

Under perioden förvärvades inga fastigheter. Investeringsverksamheten i övrigt framgår av tabellen nedan. Värdet på fastighetsportföljen har ändrats hänförligt till realiserade värdeförändringar.

Fastighetsportföljens värde	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005
Marknadsvärde vid periodens början	32 226	30 170
+Fastighetsförvärv	0	1 775
+Investeringar	227	133
-Fastighetsavyttringar	-228	-2 048
+Realiserad värdeförändring	34	33
+Orealiserad värdeförändring	2 033	967
Marknadsvärde vid periodens slut	34 292	31 030
-Förvärvat uppskjuten skatt, arrenden etc	-63	-62
Verkligt värde vid periodens slut	34 229	30 968

Projekt och lokalanpassningar

Investeringar i projekt och lokalanpassningar uppgick under perioden till 227 mkr (133). Ett av de större pågående projekten avser ett nytt kontor till Ericsson i Kista. Rivning av äldre fabriksbebyggelse har slutförts och byggnadsarbeten för en ny kontorsbyggnad påbörjas under hösten. Övriga större pågående projekt är uppförandet av en fastighet som ska inrymma ICA Maxi i Häggvik samt hyresgästanpassningar av lokaler i Alvik strand och i Nacka strand.

Avyttringar och realiserad värdeförändring

Under första halvåret 2006 har AP Fastigheter avyttrat fyra fastigheter till ett fastighetsvärde om 228 mkr (2 048). Realiserad värdeförändring från dessa försäljningar uppgår till 34 mkr (33).

Fastighetsförsäljningar	Antal fastigheter	Pris/fastighetsvärde	Realiserad värdeförändring
Kommersiellt Stockholm	3	226	33
Övrigt	1	2	1
Totalt	4	228	34

För fastighetsförteckning se sidan 12.

Fastighetsvärde samt orealiserad värdeförändring

Fastighetsbeståndets sammanlagda marknadsvärde per den 30 juni 2006 har bedömts till 34,3 mkr (31,0). För ett under perioden jämförbart bestånd ökade värdet med 6,4 procent, med avdrag för genomförda investeringar. Den positiva värdeutvecklingen under första halvåret 2006 beror främst på marknadens sänkta direktavkastningskrav.

Inför halvårsbokslutet har hela fastighetsbeståndet värderats av de externa fastighetsvärderarna DTZ Värderingshuset och Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärdet är bedömt per fastighet och beståndets värde uppgår till summan av de enskilda värderingarna. Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna från Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. För en mer detaljerad genomgång av värderingsmetodik se AP Fastigheters senaste årsredovisning sidan 26-27.

De genomsnittliga direktavkastningskrav som använts vid värderingen redovisas i tabell nedan.

Marknad	Lokaler %	Bostäder %
Stockholm innerstad	5,5	3,0
Stockholm ytterstad	6,6	4,1
Göteborg	6,1	4,6
Uppsala	6,2	5,7

AP Fastigheters fastighetsbestånd har redovisningsmässigt i sin helhet klassificerats som förvaltningsfastigheter.

Verkligt värde i balansräkningen uppgår till 34 229 mkr (30 968). Verkligt värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde justerat med förvärvade uppskjutna skatteskulder uppkomna i samband med indirekta förvärv av fastigheter, delägda fastigheter och arrenden. Den orealiserade värdeförändringen för första halvåret 2006 uppgick till 2 033 mkr (967) och för andra kvartalet 2006 uppgick den till 1 821 mkr (894).

Finansiell ställning och likvida medel

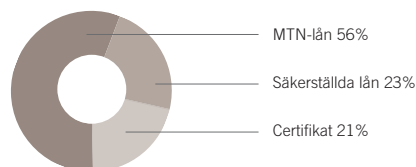
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2006 till 16 238 mkr (13 946). Detta motsvarar en soliditet på 46 procent (44).

Räntebärande skulder och derivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 337 mkr (13 962). Den räntebärande skulden består främst av MTN-lån. Under det senaste kvartalet har den andel som upplånas via certifikatsprogram ökat något. Den säkerställda upplåningen motsvarar 10 procent av fastigheternas marknadsvärde. Bekräftade kreditfaciliteter och lånelöften uppgick på balansdagen till 5 050 mkr, varav ingen del var utnyttjad.

Räntebärande skulders fördelning



Den genomsnittliga räntan för låneportföljen uppgick vid periodens utgång till 3,6 procent (3,6) och den genomsnittliga räntebindningstiden, var 40 månader (32). Ränte- och kapitalbindningsstrukturen följer en av styrelsen fastlagd normportfölj.

Förfall	Räntebindning mkr	Andel %	Ränta %	Kapitalbindning mkr	Andel %
Inom 1 år	5 724	40	2,8	4 524	32
2 år	1 100	8	3,8	650	4
3 år	1 538	11	4,2	3 338	23
4 år	1 510	10	4,5	2 010	14
5 år	1 415	10	4,1	1 965	14
6 år	1 050	7	3,9	850	6
7 år - över	2 000	14	4,0	1 000	7
Totalt	14 337	100	3,6	14 337	100

För derivaten tillämpar AP Fastigheter säkringsredovisning i enlighet med IFRS och IAS 39. Under januari till juni 2006 har värdeförändringen i derivatinstrumenten medfört att det egna kapitalet har ökat med 131 mkr (-84), förklarat av stigande marknadsräntor. Värdeförändringen i derivatinstrumenten har dessutom haft en positiv resultateffekt med 1 mkr (19) som förbättrat finansnettot.

Kostnad för förtidslösen av lån och derivat har belastat räntekostnaderna med 19 mkr (69).

Finansnetto	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005
Ränteintäkter	7	10
Räntebidrag	2	1
Värdeförändring av derivat	1	19
Räntekostnader	-243	-261
Förtidslösen av lån	-19	-69
Övriga finansiella kostnader	-3	0
Finansnetto	-255	-300

Räntetäckningsgraden uppgick på balansdagen till 3,9 gånger (3,2). Justeras för kostnad för förtidslösen av lån och derivat och orealiserad värdeförändring på derivat uppgår räntetäckningsgraden till 4,2 gånger (3,8).

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 566 mkr (418), vilket motsvarar ett kassaflöde per aktie om 14,15 kr (10,45).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 mkr (384) och kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 741 mkr (693).

Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid utgången av perioden till 362 mkr (469). Från årsskiftet är det en minskning med 331 mkr förklarat av att utdelning till ägarna har skett under maj.

Medarbetare

Antalet medarbetare i koncernen uppgick vid utgången av perioden till 275 personer (287 personer).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget AP Fastigheter AB (publ) består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterföretag.

Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 mkr och resultatet efter finansiella poster uppgick till 307 mkr (284). De likvida medlen uppgick på balansdagen till 348 mkr (402).

Framtidsutsikter

Prognosen för helårsresultatet för 2006 är oförändrad mot vad som tidigare aviserats vilket innebär att resultat efter finansnettot, exklusive värdeförändring, förväntas uppgå till 1 200 mkr.



Koncernen AP Fastigheter AB

Resultaträkning (Mkr)

	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	April-juni 2006	April-juni 2005	Helår 2005
Hysesintäkter	1 591	1 529	733	759	2 962
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	-294	-290	-129	-130	-546
Underhåll	-72	-77	-39	-68	-205
Fastighetsadministration	-89	-83	-46	-43	-168
Fastighetskatt	-86	-71	-43	-29	-130
Tomträttsavgäld	-26	-25	-12	-13	-37
Summa fastighetskostnader	-567	-546	-269	-283	-1 086
Driftnetto	1 024	983	464	476	1 876
Avskrivningar	-2	-10	-2	-4	-11
Resultat övriga rörelsegrenar	-	-2	-	-	0
Central administration och marknadsföring	-31	-38	-14	-21	-72
Resultat från andel i joint ventures	0	4	0	2	18
Realiserad värdeförändring fastigheter	34	33	1	28	92
Orealiserad värdeförändring fastigheter	2 033	967	1 821	894	2 473
Rörelseresultat	3 058	1 937	2 270	1 375	4 376
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	10	11	6	5	27
Finansiella kostnader	-265	-311	-135	-182	-619
Resultat från finansiella poster	-255	-300	-129	-177	-592
Resultat efter finansiella poster	2 803	1 637	2 141	1 198	3 784
Skatt	-785	-343	-601	-220	-677
Periodens resultat	2 018	1 294	1 540	978	3 107
Resultat per aktie	50,45	32,35	38,50	24,45	77,67
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per aktie	14,15	10,45	6,53	5,35	31,82
Antal aktier	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000
Resultat före skatt, avskrivning, värdeförändring	738	647	321	280	1 230

Balansräkning (mkr)

i sammandrag

	30 juni 2006	30 juni 2005	31 dec 2005
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	24	26	24
Förvaltningsfastigheter	34 229	30 968	32 163
Maskiner och inventarier	24	28	25
Andra finansiella anläggningstillgångar	88	178	102
Summa anläggningstillgångar	34 365	31 200	32 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	528	273	367
Kassa och Bank	362	469	693
Summa omsättningstillgångar	890	742	1 060
Summa tillgångar	35 255	31 942	33 374
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	16 238	13 946	15 366
Skulder			
Räntebärande skulder	14 337	13 962	13 403
Uppskjuten skatteskuld	3 581	2 620	2 925
Ej räntebärande skulder	1 099	1 414	1 680
Summa eget kapital och skulder	35 255	31 942	33 374

Förändring av eget kapital (mkr)

	30 juni 2006	30 juni 2005	31 dec 2005
Ingående balans	15 366	14 062	14 062
Effekt av kassaflödessäkring	132	-84	72
Utdelning	-1 278	-1 366	-1 366
Lämnat koncernbidrag	-	-	-722
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	202
Justering övriga förändringar	-	40	11
Periodens resultat	2 018	1 294	3 107
Vid periodens utgång	16 238	13 946	15 366

Kassaflödesanalys (mkr)

	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	April-juni 2006	April-juni 2005	Helår 2005
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	2 803	1 637	2 141	1 198	3 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 812	-659	-1 692	-708	-1 980
Finansiella poster	-268	-378	-118	-219	-630
Betald skatt	-157	-182	-70	-57	99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	566	418	261	214	1 273
Förändring i rörelsekapital	175	-109	176	61	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital	741	309	437	275	1 175
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ägda fastigheter	-227	-133	-169	-70	-307
Förvärv av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	0	-1 790	2	-1 790	-1 200
Avyttring av förvaltningsfastigheter, direkt eller via bolag	225	2 299	225	1 897	2 095
Övriga anläggningstillgångar netto	2	8	2	0	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	384	60	37	597
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	741	693	497	312	1 772
Finansieringsverksamheten					
Utdelning och koncernbidrag	-2 000	-2 000	-1 991	-2 000	-2 000
Nettoförändring räntebärande lån	934	671	558	493	330
Nettoförändring av övriga skulder	-6	0	-232	197	-514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 072	-1 329	-1 665	-1 310	-2 184
PERIODENS KASSAFLÖDE	-331	-636	-1 168	-998	-412
Likvida medel vid periodens början	693	1 105	1 530	1 467	1 105
Periodens förändring av likvida medel	-331	-636	-1 168	-998	-412
Likvida medel vid periodens slut	362	469	362	469	693

Redovisningsprinciper

AP Fastigheter följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättat i enlighet med IAS 34. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i senaste årsredovisningen.

Kommande informationstillfälle

1 november 2006, Delårsrapport januari- september 2006

Stockholm den 30 augusti 2006



Per-Håkan Westin, verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Telefon 08-566 20 540

e-post: christer.nerlich@apfastigheter.se

Revisors rapport över översiktlig granskning av en fullständig uppsättning av finansiella rapporter upprättad i enlighet med IAS 34.

Till styrelsen i AP Fastigheter AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapport för AP Fastigheter AB för perioden 2006-01-01 – 2006-06-30. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande uppräta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 30 augusti 2006

KPMG Bohlins AB

Björn Flink

Auktoriserad revisor

Nyckeltal (belopp i mkr)

	Jan-juni 2006	Jan-juni 2005	Helår 2005
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hysesintäkter	1 591	1 529	2 962
Uthyrningsgrad, %	92	91	92
Överskottsgrad, %	64	64	63
Fastigheternas värde på balansdagen	34 292	31 030	32 226
Investeringar	227	133	307
Fastighetsförvärv	0	1 750	1 849
Fastighetsförsäljningar	228	2 048	2 699
Nettoinvesteringar	0	-134	-499
Area, Tkvm	1 961	2 065	2 005
Antal fastigheter	197	205	201
Finansrelaterade uppgifter			
Soliditet på balansdagen, %	46	44	46
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,1
Säkerställda lån / marknadsvärde, %	10	13	11
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,6	3,6	3,6
Återstående genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	32	40
Övrigt			
Antal anställda	275	287	274

Avytttrade fastigheter

	Antal fastigheter	Kvm
Härjedalen 16, Lidingö	1	7 120
Ringpärmen 6, Sollentuna	1	7 717
Båglampan 35, Bromma	1	7 833
Nacksta 5:28, 5:29, Sundsvall	1	-
Summa	4	22 670



Definitioner

Area

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Bruttoresultat (Driftnetto)

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsanknuten administration samt fastighetsskatt och tomt-rättsavgäld. Benämns i resultaträkning som bruttoresultat.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Hyresvärde

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden.

Kontrakterad hyra

Summa hyra från kontrakt som löper på balansdagen.

Nettoinvesteringar

Summan av köpeskilling för förvärvade fastigheter och direkta transaktionskostnader som uppstår vid förvärvet som till exempel stämpelskatt plus investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter (direkt eller via bolag) samt direkta transaktionskostnader.

Realiserad värdeförändring, mkr

Försäljningspris minus redovisat marknadsvärde i närmast föregående bokslut minus genomförda investeringars sedan senast redovisningstidpunkt samt direkta transaktionskostnader.

Räntetäckningsgrad (EBITDA/finansnetto)

Resultat före räntenetto justerat för avskrivningar, orealiserad och realiserad värdeförändring (EBITDA) dividerat med räntenettot.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Uthyrningsgrad, hyresvärde

Hysesintäkter dividerat med hyresvärdet, uttryckt i procent.

Värdeförändring, %

Under löpande år; Marknadsvärde på balansdagen minus vid året ingående marknadsvärde minus investeringar, dividerat med ingående marknadsvärde. Per helår; enligt SFIs beräkningsmetoder.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

AP Fastigheter AB (publ)

Huvudkontor

Jakobsgatan 6 | Box 30074 | 104 25 Stockholm

Telefon 08-566 20 500 | Fax 08-566 20 501

Orgnr. 556061-4603

Styrelsens säte: Stockholm

Aktuell information samt adresser och telefonnummer
till regionkontoren återfinns på: www.apfastigheter.se

