

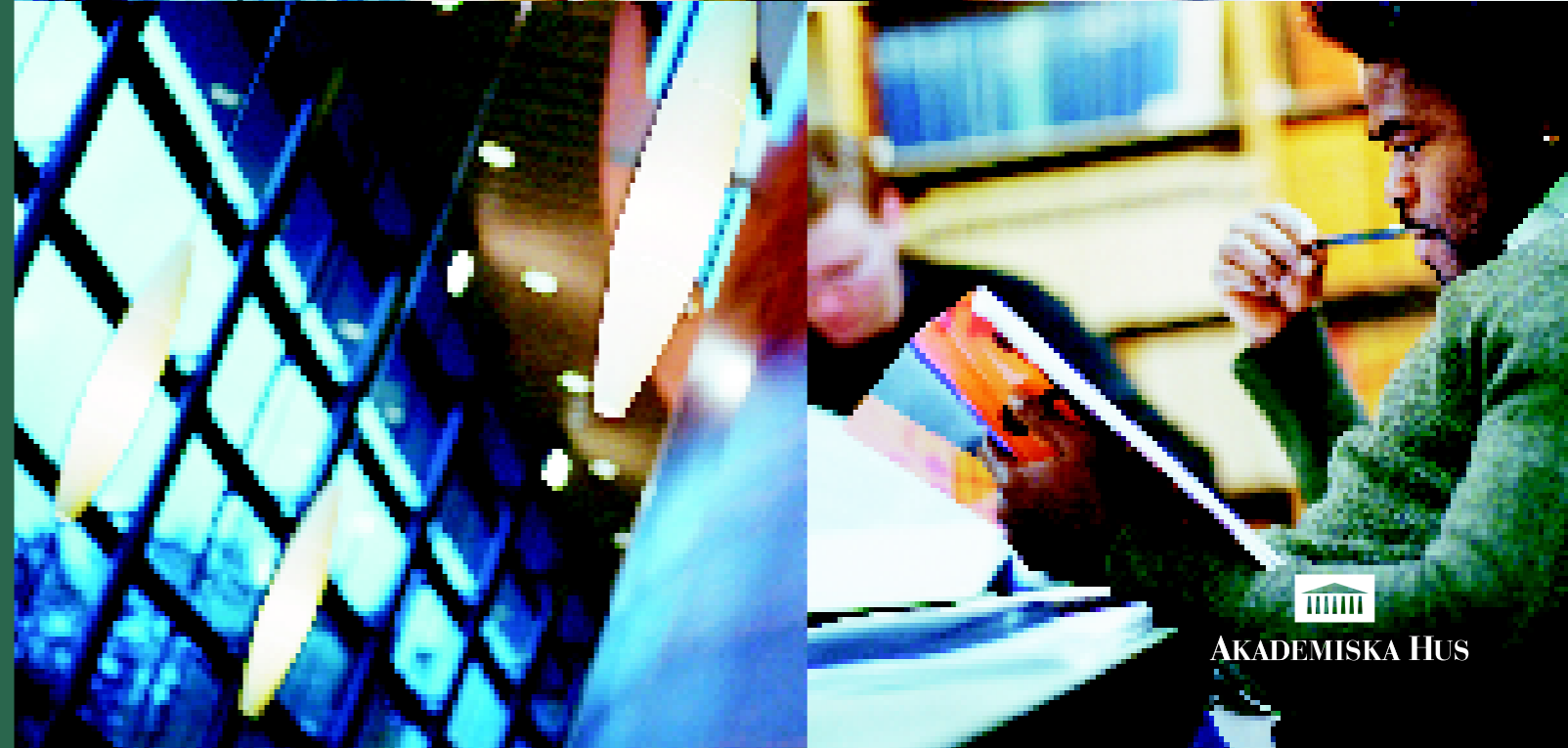
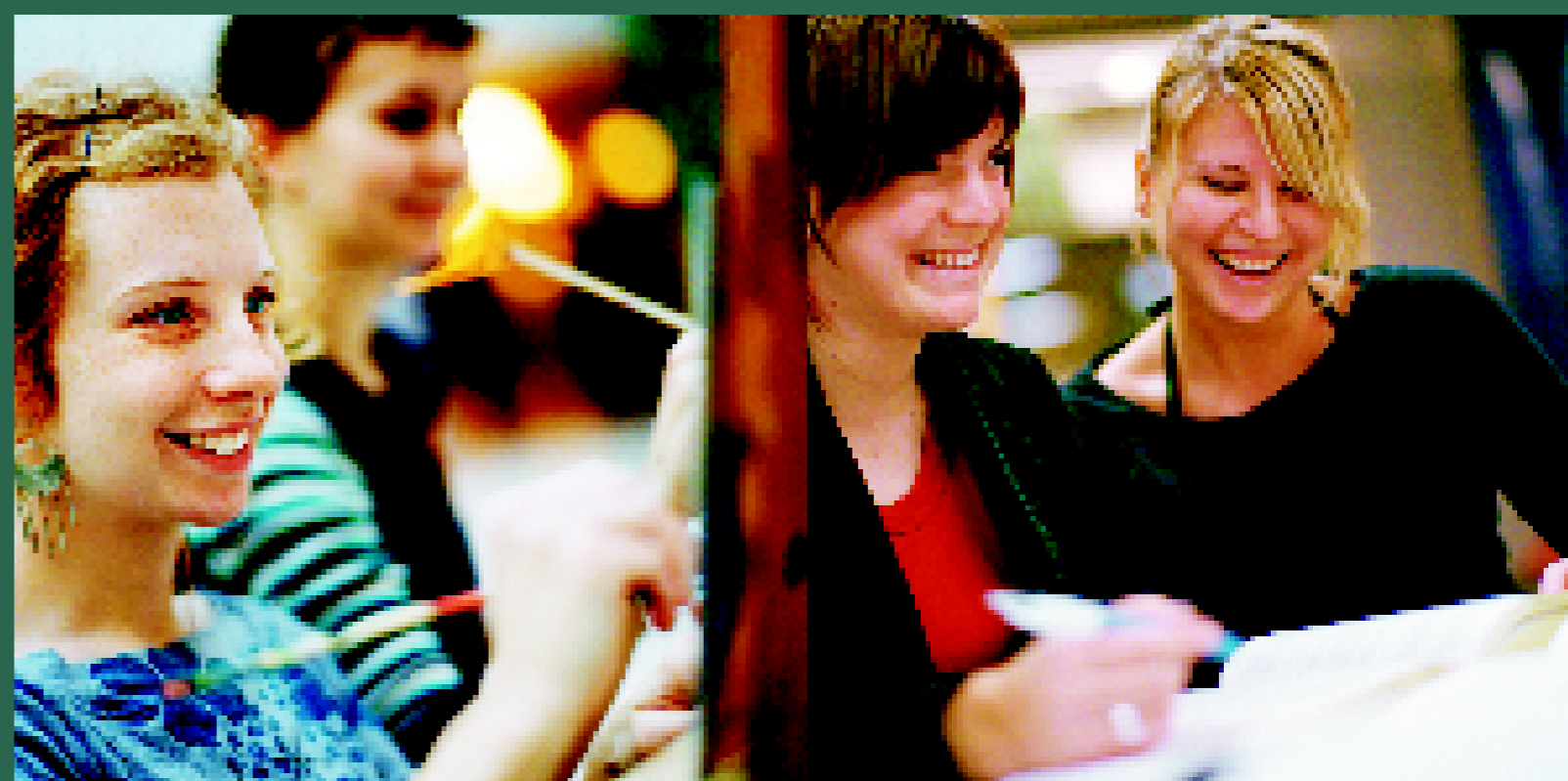


Informationstillfällen 2005

- Delårsrapport januari – mars 2005, 26 april 2005
- Delårsrapport januari – juni 2005, 15 juli 2005
- Delårsrapport januari – september 2005, 27 oktober 2005
- Bokslutskommuniké 2005, februari 2006
- Årsredovisning 2005, mars 2006
- Aktuell information publiceras på www.akademiskahus.se

För ytterligare information kontakta:

Joakim Ollén, vd
telefon +46 31 63 24 07, e-post joakim.ollen@akademiskahus.se
Katarina Hägg Peterson, informationsdirektör
telefon +46 31 63 24 22, e-post katarina.hagg@akademiskahus.se



Innehåll

VERKSAMHETEN

Viktiga händelser 2004	1
Affärsidé, visioner och mål	2
Vd har ordet	4

MARKNAD

Campus	6
Högre utbildning och forskning	8
Marknaden – nationellt och lokalt	10
Framtid	23

FASTIGHETSRORELSEN

Känslighets- och riskanalys	46
Femårsöversikt med kommentar	48

BYGGNADSPROJEKT

Projektverksamhet	50
Projektbeskrivningar:	
• Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet, Stockholm	54
• IVL Svenska Miljöinstitutet, Stockholm	55
• Rosendalsgymnasiet, Uppsala	56
Utmärkelser för genomförda projekt	57

FINANSIERING

MILJÖARBETE	61
MEDARBETARE	65
KONCERNENS STYRNING	68
STYRELSE OCH LEDNING	70

EKONOMISK REDOVISNING

Resultat i sammandrag	72
Resultaträkningar	73
Balansräkningar	74
Förändringar i eget kapital	76
Kassaflödesanalyser	77
Redovisnings- och värderingsprinciper	78
Noter	82
Revisionsberättelse	100
Definitioner och adresser	101

(Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 6–71)



Samverkanshuset, en länk mellan universitet och omvärlden, invigdes hösten 2004. Umeå.

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Verksamheten – att projektera, bygga, äga och förvalta – bedrivs i sex regioner från Umeå i norr till Lund i söder. Den uthyrningsbara ytan är 3 314 609 kvm och det bedömda verkliga värdet på fastigheterna är 38 230 Mkr.

Akademiska Hus affärsidé är att vara ledande på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning. Universitet och högskolor är Akademiska Hus viktigaste kundgrupp. Andra kunder är forskningsinstitut och forskningsintensiva företag samt företag, myndigheter och övriga verksamheter som har en strategisk koppling till campusområden och som bidrar till att skapa en attraktiv helhet.

Laboratorium på Karolinska Institutet i Solna.



Definitioner

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 balansomsättning.

Direktavkastning

Driftnetto i relation till genomsnittligt bokfört värde av förvaltningsfastigheter.

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.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat, plus finansiella intäkter, i relation till finansiella kostnader.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet i relation till investeringar i anläggningstillgångar.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomsättning.

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.

Adresser

Koncernkontor

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 24 00
Telefax: 031-63 24 01
<http://www.akademiskahus.se>
info@akademiskahus.se

Regionbolag

Akademiska Hus i Lund

Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: 046-31 13 00
Telefax: 046-31 13 01

Akademiska Hus i Göteborg

Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: 031-63 25 00
Telefax: 031-63 25 01

Akademiska Hus i Linköping

Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: 013-36 45 00
Telefax: 013-36 45 01

Akademiska Hus i Stockholm

Box 12277
Rålambsvägen 32 A
102 27 Stockholm
Telefon: 08-685 75 00
Telefax: 08-685 75 01

Akademiska Hus i Uppsala

Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: 018-68 32 00
Telefax: 018-68 32 01

Akademiska Hus i Norr

Box 7985
Petrus Laestadius väg
907 19 Umeå
Telefon: 090-786 11 00
Telefax: 090-786 11 01

Viktiga händelser 2004

Kunder

Under året har ett antal nya kunder tillkommit.

- För Sida pågår ombyggnad av delar av fastigheten Tre Vapen II på Gärdet i Stockholm.
- Försvarshögskolan och Utrikespolitiska institutet flyttar ihop på Campus Valhallavägen i Stockholm. Detta gör även IVL Svenska Miljöinstitutet.
- Före detta Läke- och sjukvårdsverkets lokaler i Uppsala byggs om till Rosendalsgymnasiet.
- Genom förvärvat av fastigheten Mimer tillkom bland annat Arbetstillsynsinstitutet.

Under året har en överenskommelse träffats med Chalmers innebärande att Akademiska Hus i januari 2005 säljer ett område med fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm samtidigt som koncernen fått i uppdrag att förvalta samtliga byggnader inom Chalmersområdet. Efter affären har Akademiska Hus och Chalmersfastigheter ungefär lika stort ägande av de lokaler som utnyttjas av Chalmers. Köpeskillingen uppgår till 990 Mkr.

Byggprojekt

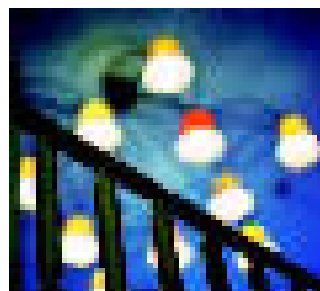
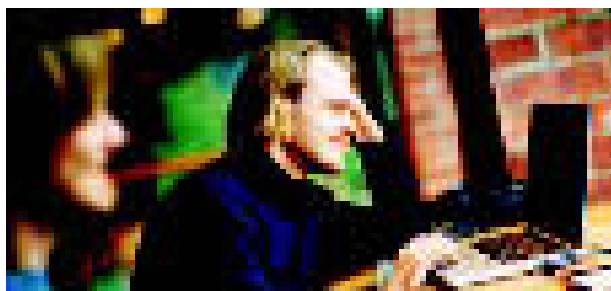
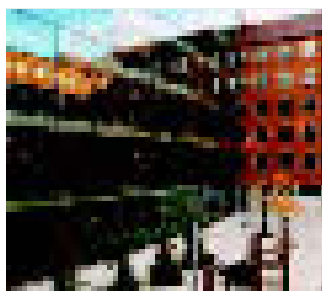
Ett antal större byggprojekt har färdigställt 2004. Större nybyggnadsprojekt är bland annat fastigheten Tre Vapen II i Stockholm

som byggts för Dramatiska institutet, Lärarhögskolan i Stockholm hus T, Musikhögskolan i Örebro samt Språk- och litteraturcentrum i Lund.

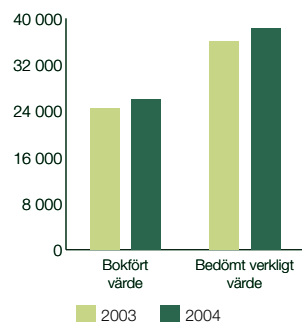
Större genomförda om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat kvarteret Kemikum i Uppsala och Berzeliuslaboratoriet i Stockholm. Nettoinvesteringarna för året var 1 866 Mkr (1 877). Investeringarna har huvudsakligen bestått av ny- och ombyggnationer.

Resultat med mera

- **Resultatet efter finansiella poster uppgår för året till 821 Mkr (710).** Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter med 118 Mkr och lägre finansnetto med 100 Mkr. Förvaltningskostnaderna har ökat med 44 Mkr.
- **Fastighetsbeståndets** bokförda värde uppgår till 26 021 Mkr (24 412) och det bedömda verkliga värdet till 38 230 Mkr (36 118). Förändringen i det verkliga värdet beror huvudsakligen på investeringar.
- **Vakansgraden** var 2,8 procent, en ökning med 1,0 procentenheter sedan föregående år.



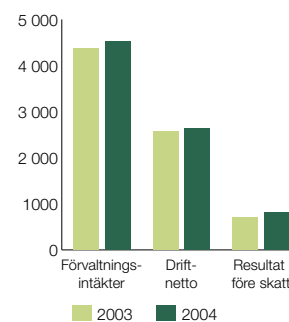
Förvaltningsfastigheter, Mkr



Resultat och nyckeltal

	2004	2003
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 530	4 413
Driftnetto, Mkr	2 647	2 573
Resultat före skatt, Mkr	821	710
Förvaltningsfastigheter, Mkr	26 021	24 412
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	38 230	36 118
Direktavkastning, %	10,5	10,7
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,7	6,9
Avkastning av totalt kapital, %	5,8	5,9
Soliditet, %	27,5	27,4
Självfinansieringsgrad, %	90	85
Räntetäckningsgrad, %	202	177

Intäkter och resultat, Mkr



Affärsidé, visioner och mål

AkaVision 2010 – en översyn av vision och övergripande strategier

AkaVision 2010

Under 2004 startades en större översyn av vision och övergripande strategier inom koncernen. Under året har alla medarbetare deltagit i visionsarbetet som har varit en mycket omfattande diskussion om Akademiska Hus framtida inriktning och värderingar. Arbetet med AkaVision har resulterat i affärsidé, vision och strategier.

Uppdrag

Ägarens uppdrag och huvuduppgiften för Akademiska Hus är "att erbjuda universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning".

Affärsidé och vision

Akademiska Hus ska vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Akademiska Hus ska:

- Skapa uppmärksammade kreativa miljöer för våra hyresgäster och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.
- Vara det mest attraktiva fastighetsbolaget för såväl kunder som medarbetare genom att ha fokus på ständiga förbättringar.
- Genom långsiktighet i vårt ägande skapa en fastighetsförvaltning som är framsynt, flexibel och ger kunderna den service de efterfrågar.
- Skapa värdetillväxt genom god lönsamhet och en långsiktig fastighetsutveckling.
- Erbjuder de mest kostnadseffektiva lösningarna och agera affärsmässigt i öppen konkurrens.

Strategier

Våra kunder är:

- Universitet och högskolor.
- Forskningsinstitut och forskningsintensiva företag samt myndigheter och övriga verksamheter som har en strategisk koppling till våra campus eller övriga sammanhållna områden och som bidrar till att skapa en attraktiv helhet.

Vi finns över hela landet på ett antal större orter. Vi eftersträvar att vara ledande aktör på en konkurrensutsatt marknad. Genom lokal närvaro och omvärldsbevakning utvecklar vi kännedom om befintliga och potentiella kunder och erbjuder konkurrenskraftiga lösningar som inkluderar såväl lokaler som service.

Vi bedriver en kostnadseffektiv verksamhet med ständiga förbättringar så att vi kan erbjuda konkurrenskraftiga hyror och andra tjänster.

Vi bygger och förvärvar för långsiktigt ägande och egen förvaltning av fastigheter.

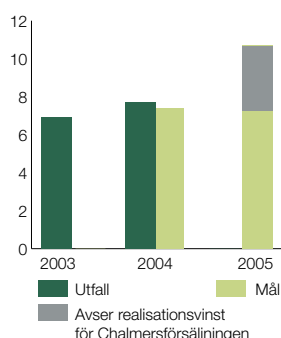
Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och att utveckla alternativ energiproduktion. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för kunden och oss själva.

Vi utvecklar campusområden och byggnader som är långsiktigt konkurrenskraftiga och förvaltar dessa på ett effektivt och miljövänligt sätt med stor hänsyn till kundens verksamhet.

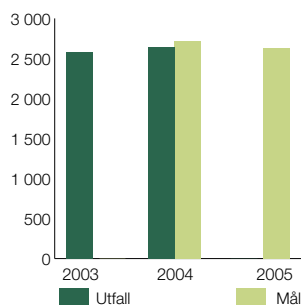
Vi arbetar aktivt för att samordna arbetet inom koncernen för att uppnå högre effektivitet och kunna profilera Akademiska Hus som ett sammanhållet företag.

Vårt agerande ska vara affärsmässigt och kundfokuserat. Kravet på affärsmässighet är lika viktigt som att vi i kund- och personalrelationer lever upp till de krav på etik, moral och öppenhet som följer av vår ställning som publikt företag. Vi bedriver ett aktivt jämställdhets- och mångfaldsarbete.

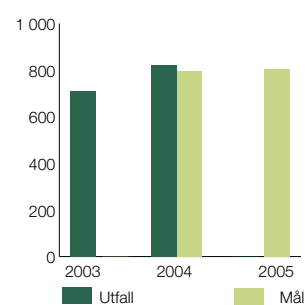
Avkastning på eget kapital, %



Driftnetto, Mkr



Resultat efter finansnetto, Mkr



Mål och måluppfyllelse

Verksamheten i Akademiska Hus ska drivas med väl definierade mål. I ägarens uppdrag ligger att långsiktigt upprätthålla värdet på fastigheterna och garantera att fastighets- och förmögenhetsförvaltningen sköts på ett kompetent och effektivt sätt.

Ekonomiska mål

Ägarens övergripande ekonomiska mål är att avkastningen på justerat eget kapital över en konjunkturcykel ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter. För 2004 uppgick avkastningen på justerat eget kapital till 7,7 procent att jämföras med målet på 7,4 procent. Den gynnsamma ränteutvecklingen under 2004 har medfört att den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt utfallit till 3,8 procent. Avkastningskravet har således utfallit till 6,3 procent. Dessutom ska utdelningen uppgå till 50 procent av årets resultat efter skatt. Soliditeten ska uppgå till 25 procent. Övriga ekonomiska mål för 2004 var att driftnettot ska uppgå till 2 719 Mkr och resultat efter finansnetto till 798 Mkr. Utfallet för 2004 blev ett driftnetto på 2 647 Mkr och ett resultat efter finansnetto på 821 Mkr.

Kundmål

Från och med 2004 sker mätning av kundnöjdhet i två större undersökningar. Akademiska Hus deltog för första gången i fastighetsbranschens NöjdKundIndex-mätning (NKI), Fastighetsbarometern för kommersiella fastigheter. Branschens NKI hamnade på 69 och utfallet för de 18 deltagande företagen låg mellan 59 och 78. Akademiska Hus fick NKI 73, som får anses vara ett mycket positivt betyg. I denna undersökning tillfrågas en till två ansvariga för lokalhyresfrågor per hyresgäst. De faktorer som har störst påverkan på Fastighetsbarometerns NKI är image, service, anpassning, felanmälan och lokalen.

I Akademiska Hus egna kundundersökning tillfrågas beslutsfattare och verksamhetsföreträdare efter viktning i antal kvadratmeter. För de 10 största hyresgästerna betyder detta att mellan 40 och 80 personer tillfrågas. 2004 års undersökning gav ett NKI på 67, samma resultat som 2003 då en kraftig uppgång med fyra enheter noterades. De faktorer som har störst påverkan på Akademiska Hus eget NKI är fastighetsförvaltning (hålla utfästelser om servicekvalitet, bra samarbete om drift och underhåll, bra underhåll och löpande tillsyn) och byggverksamhet (bra samverkan om inredning/utrustning och planering av inflyttning, hålla kostnadsramar, bra samarbete vid ny- eller ombyggnad).

Miljömål

De övergripande miljömålen inom områdena energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och inom miljö ställs upp dels för kommande år och dels långsiktigt, avseende energihushållning till år 2025. Miljömålen redovisas mer detaljerat i miljöavsnittet, sid 61.

Medarbetar- och ledarskapsmål

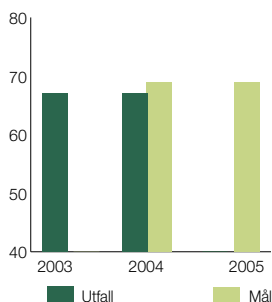
Nöjd medarbetarindex (NMI) beskriver hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation. 2004 års enkät visade att koncernen stabiliserats på en klart godkänd nivå efter föregående års uppgång. Utfallet blev ett NMI på 66 (67). Utfallet var inte i nivå med det uppsatta målet.

De faktorer som har störst påverkan på NMI är arbetsgivare (organisation/arbetssätt, företagets mål, "högt i tak", fysisk arbetsmiljö samt förtroende för VD och närmsta chef) och arbetsuppgifter. Även rimliga krav, arbetsmängd, kollegor, hur kompetens tas tillvara och lön påverkar NMI.

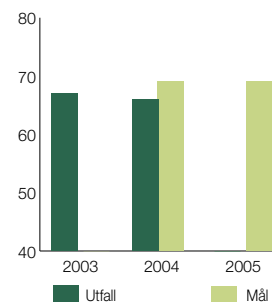
NKI Fastighetsbarometern



NKI



NMI



Akademiska Hus i rörelse



Det är framförallt två utvecklingslinjer som präglade det gångna året för Akademiska Hus.

Utåt har det gällt att utveckla vår verksamhet på ett sätt som skapar möjligheter i en påtagligt förändrad marknadssituation. Inåt har det handlat om att framhäva fördelarna med att samverka inom kon-

cernen för att göra vårt jobb så bra som möjligt. Dessa förändringskrafter har tagit sig uttryck i konkreta aktiviteter, men också i ett långsiktigt arbete med en ny vision och strategi: AkaVision 2010.

Låt mig återkomma till Akademiska Hus långsiktiga utveckling. Först vill jag dock konstatera att i förändringstider ligger det alltid en utmaning i att klara den pågående verksamheten på ett bra sätt, såväl resultatmässigt som när det gäller kundnöjdhet och inre harmoni i företaget.

Starkt resultat i förändringsskede

Resultatet, 821 miljoner kronor efter finansnetto, ligger drygt 100 miljoner över föregående års resultat och i linje med de prognoser vi lämnat sedan andra kvartalet. Vi är klart tillfreds med detta resultat. Det återspeglar en låg finansieringskostnad i kombination med hög effektivitet och god förmåga att hyra ut våra lokaler och erbjuda kompletterande tjänster.

Akademiska Hus skiljer sig från en del andra företag i fastighetsbranschen eftersom vår främsta drivkraft inte är att åstadkomma reavinster genom avyttring. I stället kan vi genom att långsiktigt utveckla vårt bestånd, skapa de intäkter som goda kundrelationer och hög effektivitet möjliggör. Min bedömning är att de nya redovisningsregler som tillämpas i koncernen från och med 2005 kommer att skapa en sund bas för en mera adekvat resultatredovisning, både för oss och för branschen i stort. Det bör i sig vara positivt för den fortsatta resultatutvecklingen.

Nöjda kunder kan bli nöjdare

2003 kunde vi glädja oss åt en påtaglig förbättring i vår egen kundnöjdhetsundersökning. Under 2004 steg inte den siffran ytterligare, vilket är en besvikelse men framförallt en utmaning för 2005. Vi kan dock glädja oss åt att av våra kunder har 51 procent uppgivit att de tycker att Akademiska Hus blivit bättre under 2004. Endast sex procent har motsatt uppfattning.

För första gången har vi också jämfört oss med andra fastighetsbolag genom Fastighetsbarometern, där vi fick en delad femte plats bland 18 deltagande bolag. Detta var ett bra resultat som vi dock inte nöjer oss med.

Kundsamarbeten fastslår marknadshyra

I Göteborg har vi inlett ett konstruktivt samarbete med Chalmers tekniska högskola, en av våra viktiga kunder. Det är mycket positivt att vi nu kunnat enas om såväl en principöverenskommelse som en affär med ett antal konstruktiva inslag.

I principöverenskommelsen är det särskilt viktigt att vi gemensamt slår fast att det är marknadsmässig hyressättning som ska tillämpas.

Hyressättningen är en fråga som med jämna mellanrum är föremål för debatt eftersom lokalkostnaderna är stora för universitetet. Just därför är det viktigt att utnyttja de drivkrafter som konkurrensen ger. Att ett av landets ledande lärosäten, med kompetens inom fastighetsförvaltning, nu bidrar till att slå fast marknadsekonominns överlägsenhet som redskap för effektiv lokalförskörning är naturligtvis strategiskt betydelsefullt.

Campus utvecklas med nya kunder

Bland andra händelser under året kan nämnas att vi kan räkna in Sida bland våra kunder. I september stod det klart att de kommer att hyra nytt huvudkontor av oss i fastigheten Tre Vapen på Valhallavägen i Stockholm.

Alldeles i slutet av året inledde vi också ett samarbete med Biovitrum som nu blir ny hyresgäst på Karolinska Institutets campus i Stockholm.

I tider av betydande ekonomisk press på universitet och högskolor är det viktigt att vi kan hjälpa till med lokalrationalisering. Samtidigt ska vi själva ha kompetens och kapacitet att ta emot andra hyresgäster som passar i våra fastighetskluster och därmed stärker både verksamheten och det långsiktiga värdet i vårt fastighetsbestånd.

Vinster genom samordning

På insidan sker ett intensivt arbete med att samordna våra aktiviteter runt om i landet och skapa samordningsvinster. Vi har höga ambitioner för utvecklingen av vårt fastighetsbestånd och för att utveckla de andra tjänster våra kunder efterfrågar. Därför är vi måna om att ligga i framkant vad gäller informationssystem som ger snabb och effektiv kundservice. Det kräver investeringar som enkelt uttryckt är lönsammare ju större man är.

För oss är det en självklarhet att utnyttja vår storlek för kundernas och våra intressen. Det är i detta perspektiv man ska se våra satsningar på effektiva och miljövänliga energilösningar. Genom investeringar i bland annat storskaliga bergvärmearläggningar och en mycket konkurrenskraftig upphandling av el och värme/kyla uppnår vi en betydande konkurrensfördel.

Ett mera samlat Akademiska Hus skapar också nya möjligheter för våra medarbetare. Att arbeta över regiongränser och medverka i nationella projekt och satsningar ger nya dimension och bidrar till att skapa ett företag som är riktigt attraktivt som arbetsgivare. Sedan styrelsen i linje med ägarens uttalade vilja beslutat avskaffa vårt bonussystem arbetar vi nu med att finna individuella utmaningar och mål som också ska bidra till att locka de bästa medarbetarna i branschen.

Miljöcertifiering och prisade byggnader

I linje med våra planer men snabbare än beräknat lyckades vi erhålla miljöcertifiering enligt ISO 14000-standard för hela koncernen. Jag vill också nämna att vi för KTH:s nya bibliotek tilldelades det prestigefyllda Helgo-priset som bara delas ut vart fjärde år. Även våra nybyggen för Språkvetenskap i Lund, Musikhögskolan i Örebro och Humaniora i Engelska Parken i Uppsala har prisats och uppmärksammats.

Stora möjligheter på marknaden

Min bedömning är att 2005 blir ett gott år för Akademiska Hus. Vi tror att fastighetsbranschen för kommersiella lokaler kommer att utvecklas stabilt; inte minst under inflytande av ett fortsatt lågt ränteläge, samtidigt som eventuella "bubbeltendenser" hittills inte visat sig.

Lokalhyresmarknaden befinner sig i en uppgångsfas på de flesta av våra lokala marknader, även om det finns objekt också i vårt bestånd som kommer att ge lägre intäkter till följd av en successiv anpassning till marknadsläget. Samtidigt möter vi en allt starkare konkurrens från andra fastighetsbolag. Detta upplever vi som enbart positivt då det gagnar både oss och våra kunder. De kan dra fördel av konkurrenstrycket och vi blir påmind om behovet av ständiga förbättringar, samtidigt som en väl fungerande marknad ger en mera rättvisande prisbild.

En stor utmaning kommer även framöver vara att hjälpa flera av våra stora kunder att hitta rationella lokallösningar. I detta ligger som jag tidigare berört samtidigt en möjlighet för oss att bidra till att skapa mera levande och mångfacetterade fastighetskluster på ett sätt som passar vår kundstruktur. På så sätt kan vi också bidra till utvecklingen av vårt land som kunskapsnation. Vi känner oss redo att möta både kundernas växande krav och den tuffa konkurrensen!

Göteborg den 24 februari 2005

Joakim Ollén



Joakim Ollén i samspråk med Lena Liljefors och Yvonne Sackemark på Akademiska Hus i Stockholm.

Campus

Akademiska campus

Campusområdet utgörs av ett väl sammanhållet fastighetsbestånd i en attraktiv miljö. På campus ligger gemensamma byggnader för forskning, undervisning, bibliotek, restauranger, fysiska aktiviteter, etc. Ett samlat campus skapar förutsättningar för kreativa möten och blir i allt högre grad en viktig förutsättning för en internationellt erkänd utbildning och forskning.

Närbelägna studentbostäder och tillgång till forskarbostäder är också viktiga faktorer. Akademiska Hus bygger inte studentbostäder eller lokaler för näringslivets behov. Däremot samarbetar Akademiska Hus bland annat med kommuner för att sådana behov ska kunna tillgodoses i campus närhet. Samverkan med kommunerna är också viktig för att samordna inre och yttre infrastrukturer i form av kommunikationer, cykelvägar, parkeringsmöjligheter och närhet till olika slags serviceanläggningar.

Campuskonceptet i utveckling

Örebro är ett exempel på ett väl sammanhållet campus där byggnader för forskning, undervisning, bibliotek och fysisk aktivitet samspelar.

Samlade campusområden är viktiga ur ett förvaltningsperspektiv. Koncentrationen gör att Akademiska Hus får en bredare kontaktyta mot kund. Detta gör det lättare att fånga kundens behov över tiden och ge den service som erfordras för att kundens verksamhet ska passa så bra in som möjligt i fastigheten. Det samlade fastighetsbeståndet ger också bra förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Den absolut största kundgruppen inom Akademiska Hus campusområden är universitet och högskolor. I takt med att dessa effektiviserar sin lokalanvändning kan utrymme skapas för att ta in andra hyresgäster på området. Akademiska Hus ambition är att de nya verksamheter som erbjuds lokaler inom campusområdet ska komplettera de verksamheter som redan finns där på ett sätt som gör att området som helhet blir ännu bättre.

Ett bra exempel på detta är utvecklingen av Campus Valhallavägen i Stockholm. I slutet av nittiotalet tecknade Kungliga Tekniska Högskolan och Akademiska Hus ett avtal under devisen "Levande campus". Resultatet överträffar redan förväntningarna. Området har fått en ökad mångfald bland annat genom att Operahögskolan och Röda Korsets högskola flyttat in och sommaren 2005 kommer Försvarshögskolan och Utrikespolitiska institutet att flytta in. Andra lokaler som KTH tidigare hyrt håller på att byggas om för IVL Svenska Miljöinstitutet, och Danshögskolan. Röda Korset flyttade också hit sin högskola till höstterminen 2004. Restauranger och övrig service ses över parallellt med detta arbete.

ÖREBRO CAMPUS

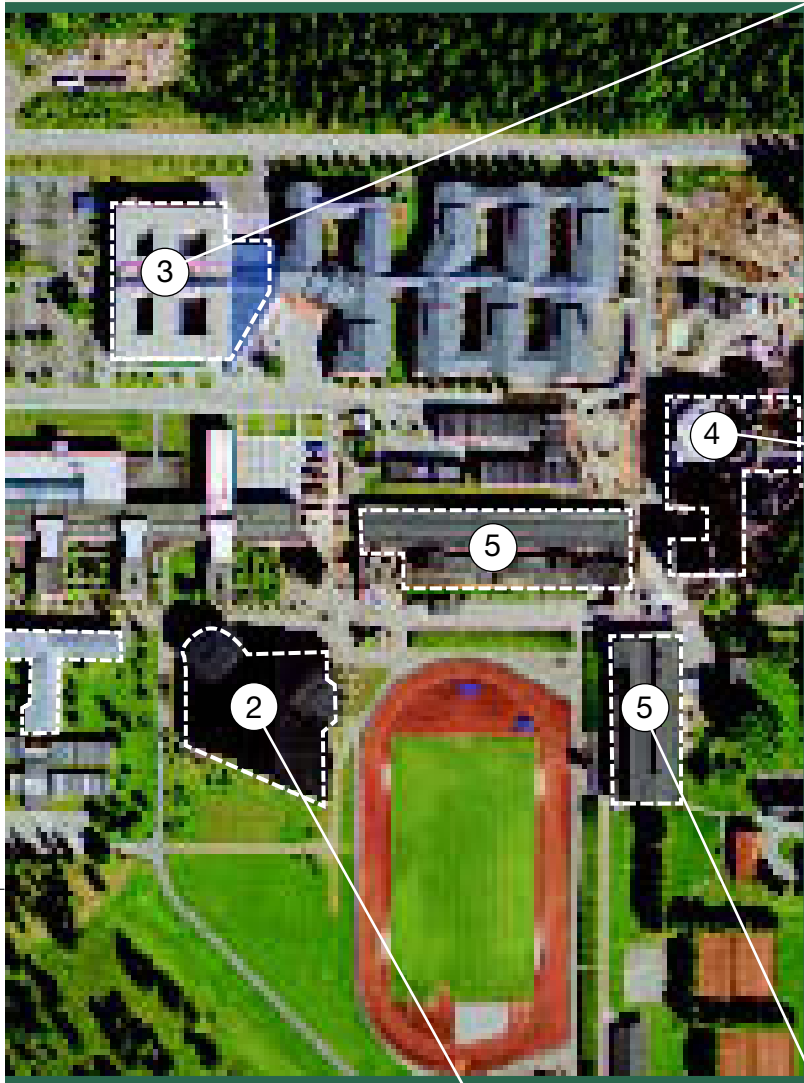
Örebro är ett exempel på ett väl sammanhållet campus där byggnader för forskning, undervisning, bibliotek och fysisk aktivitet samspelar.



1

Teknikhuset – byggt för flexibilitet

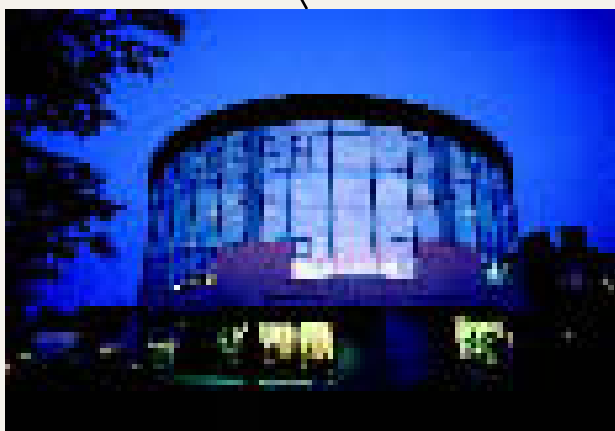
Sedan Teknikhusets tillkomst 1993 har Institutionen för teknik expanderat snabbt. Huset fick därför en tillbyggnad år 2002. Här finns en hörsal anpassad för undervisning i tekniska ämnen, tekniska laboratorier, lärosalar, kontor, grupparbetsplatser och ett café. Eftersom det tekniska området utvecklas i snabb takt har huset byggts så flexibelt som möjligt. Till exempel har hissen gjorts extra bred för att kunna förflytta skrymmande teknisk utrustning.



3 Forumhuset – här är människan i fokus
 Humaniora brukar uttydas som "de studier som gör människan mer mänsklig". I Forumhuset har de humanistiska och pedagogiska institutionerna sedan inflyttningen år 2001 fått en chans att ytterligare "förmänskliga" människan. I huset finns datorsalar, lärosalar, språklaboratorier, tecken-språklaboratorium och flera seminarierum. Huset innehåller även stora ytor för utställningar, en hörsal/bio och ett speciellt rum för stillhet och eftertanke.



4 Musikhögskolan – en plats för kreativitet
 När Musikhögskolan byggdes 2004 bildades en praktfull plats för skapande på campus. Huset används av Sveriges blivande musiklärare och musiker, men här sker även undervisning i bild och drama. I huset ryms förutom en spektakulär konsertsal även bibliotek, musikstudior, bild- och keramiksal samt 48 individuella övningsrum – allt utformat för att lyfta kulturen till nya höjder.



2 Biblioteket – den naturliga samlingspunkten
 Biblioteket är mycket mer än en förvaringsplats för böcker. I den ljusa byggnaden från 1996 finns årtusendens kunskap samlad. Detta och den centrala placeringen gör att biblioteket är en gemensam samlingspunkt för hela campus. Här uppstår nya, spännande idéer i möten över ämnesgränserna. Och om man inte vill diskutera eller läsa kan man alltid koppla av över en kopp kaffe i caféet.



5 Institutionen för idrott och hälsa – en plats för både kropp och själ
 IOH-husen är bland de första som byggdes på campus, och här bedrivs verksamhet inom Institutionen för idrott och hälsa. Studenterna här utbildas bland annat till fotbollstränare, hälsoutvecklare, lärare i idrott och hälsa samt spa-konsulter. IOH-husen består av ett gymnastikhus, en idrottshall och en idrottsplats med fotbollsplaner.

Högre utbildning och forskning

Expansionen av högre utbildning och forskning avtar

Utvecklingen inom grundutbildning och forskning pekar, tillsammans med prognosen för universitetens och högskolornas ekonomiska utfall, på att expansionen av högre utbildning avtar. Efterfrågan på nya lokaler har minskat och lärosätena har ett ökat fokus på effektivisering av lokal användningen.

Akademiska Hus är ledande på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning. Universitet och högskolor svarar för närmare nittio procent av koncernens intäkter och koncernen är hyresvärd för drygt sextio procent av de lokaler som universitet och högskolor disponerar. Det är därför viktigt att följa deras utveckling.

Sverige satsar på utbildning och forskning

Sverige har under det senaste decenniet satsat mycket resurser på högre utbildning och forskning. Universitetens och högskolornas samlade intäkter läsåret 1994/95 uppgick till 27,5 miljarder och 2003 var den siffran 43,5 miljarder. Denna satsning på högre utbildning och forskning har också resulterat i en satsning på nya och förbättrade lokaler vilket haft en stark inverkan på Akademiska Hus verksamhet ända sedan bolaget bildades 1993.

Universitetens och högskolornas verksamhet kan delas upp i grundutbildning och forskning. Grundutbildningen svarar för drygt 46 procent och forskningen svarar för resterande 54 procent av verksamheten.

Riksdagens anslag svarar för huvuddelen av finansieringen av grundutbildningen. Anslaget baseras i huvudsak på antal helårsstudenter och summa helårsprestationer och är maximerade till ett, för varje lärosäte, fastlagt takbelopp. Ersättningen per student och prestation skiljer sig mycket mellan de olika utbildningsområdena. Det humanistiska, teologiska, juridiska och samhällsvetenskapliga området har den lägsta ersättningen per student samtidigt som området svarar för över 45 procent av antalet studenter.

Forskningen och forskarutbildningen har flera finansieringskällor. Direkta statsanslag svarar för 45 procent av finansieringen och resten är externfinansiering. En stor del av den externa finansieringen utgörs dock av offentliga medel.

På femton år har antalet studenter fördubblats. Ett av regeringens mål är att hälften av en årskull ska ha påbörjat högskolestudier vid 25-års ålder. Av dem som fyllde 25 år under år 2003 gick 43 procent vidare med studier på högskola.

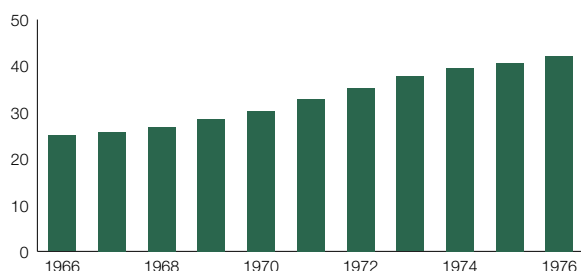
Trendbrott 2004

Hösten 2003 var antalet helårsstudenter omkring 340 000 och det totala antalet registrerade studenter närmare 400 000. Preliminära siffror för höstterminen 2004 visar dock på ett trendbrott. För första gången på åtta år minskar antalet nybörjare något men minskningen beror inte på ett sjunkande intresse för högskolestudier. Söktrycket har tvärtom ökat med några procentenheter sedan förra hösten vilket resulterar i en ökande konkurrens om platserna. Förklaringen är snarare att den tidigare kraftiga expansionen av högre utbildning nu avtar. Takbeloppet höjs inte längre vilket resulterar i att lärosätena inte längre tar in lika många nya studenter. Det finns dock stora skillnader mellan lärosätena i hur antalet nybörjare förändrats.

Även satsningen på forskningen har fått ett trendbrott. År 2003 bröts en flerårig ökning av de totala forskningsresurserna och dessa minskade, med hänsyn till prisutvecklingen, med 0,5 procent. Regeringen utlovade hösten 2004 ytterligare satsningar på grundforskning och forskarutbildning. Någon större ökning av de totala forskningsresurserna kan dock inte förväntas under de närmaste åren.

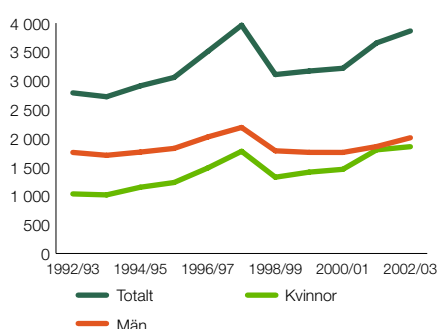
De prognoser som universitet och högskolor redovisat för 2004 pekar på att tre fjärdedelar av dessa räknar med att gå med förlust. Den sammanlagda förlusten för alla lärosäten kan komma att uppgå till drygt 800 miljoner kronor. En förklaring till de nega-

Andel av årskullen som påbörjat högskolestudier vid 25 års ålder, % *



På tio födelseårgångar har andelen höjts från 25 till 43 procent. Andelen är 10 procentenheter högre för kvinnor än för män.

Nybörjare i forskarutbildning, antal *



Lsåret 2002/03 började nära 3 900 personer en forskarutbildning.

* Högskoleverkets årsrapport 2004



Universitetens och högskolornas verksamhet kan delas upp i grundutbildning och forskning. Grundutbildningen svarar för drygt 46 procent, forskningen för resterande 54 procent av verksamheten.

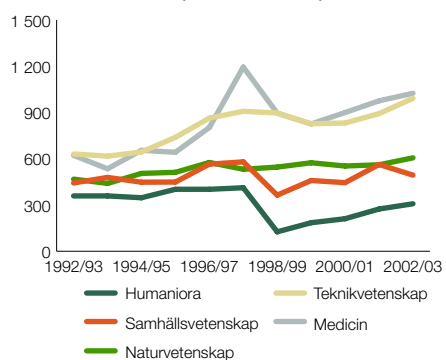
tiva resultaten uppges vara att man utbildat fler studenter än vad man fått betalt för. Denna överproduktion är värd cirka 750 miljoner kronor varav en del, cirka 170 miljoner, kan finansieras med oförbrukade anslag för tidigare år.

Efterfrågan minskar

Utvecklingen inom grundutbildning och forskning pekar, tillsammans med prognosen för universitetens och högskolornas ekonomiska utfall, på att expansionen av högre utbildning avtar. Aka-

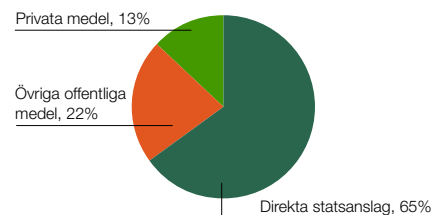
demiska Hus har, under de senaste åren, noterat att efterfrågan på nya lokaler minskat och att lärosätena har ett ökat fokus på effektivisering av lokalanvändningen. Denna trend har förstärkts under 2004. För Akademiska Hus kan detta leda till att lokaler kan komma att friställas och att universitet och högskolor kommer att sätta press på hyrorna. I och med att en stor del av hyreskontrakten löper på tre eller fler år kommer dock en sådan utveckling att ske successivt i takt med att kontrakten löper ut.

Nybörjare i forskarutbildning per ämnesområde, de fem största, antal *



Under den senaste tioårsperioden har medicin och teknikvetenskap haft det högsta antalet nybörjare. Inom dessa två ämnesområden har antalet nybörjare under perioden ökat betydligt mer än inom övriga områden. De utgör drygt hälften av samtliga nybörjare läsåret 2002/03.

Finansiering av verksamheten vid universitet och högskolor 2003 *



Sammanlagt står den offentliga sektorn för 87 procent av lärosätenas intäkter som uppgick till 43,3 miljarder kronor år 2003.

* Högskoleverkets årsrapport 2004

Marknaden – nationellt och lokalt

Ökande konkurrens och sjunkande hyresnivåer har präglat de senaste åren

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden följer generellt, men med några års eftersläpning, den allmänna konjunkturutvecklingen i landet. Den svaga ekonomiska utvecklingen som Sverige haft under de senaste åren utgör inget undantag från detta. Resultatet har varit ökande vakansgrader och sjunkande hyresnivåer, dock med stora regionala skillnader i utfall.

Under 2004 har konjunkturen förbättrats. Liksom vid andra konjunkturuppgångar vänder sysselsättningen uppåt med en viss eftersläpning. Det är en viktig faktor för hur efterfrågan på kontorslokaler utvecklas. I vissa delar av landet har denna uppgång redan börjat påverka uthyrningen av kontorslokaler positivt. I övriga delar av landet beräknas denna effekt att märkas under 2005 men få full kraft först under 2006.

Konjunkturuppgången påverkar också hur inflation och ränta utvecklas, båda viktiga faktorer för fastighetsbolagens ekonomi. I november var inflationen, mätt som den årliga föränd-

ringen i konsumentprisindex (KPI) 0,5 procent och reporäntan har under större delen av 2004 legat på 2 procent. Båda dessa faktorer förväntas stiga något under de kommande åren som en följd av den allmänna konjunkturuppgången.

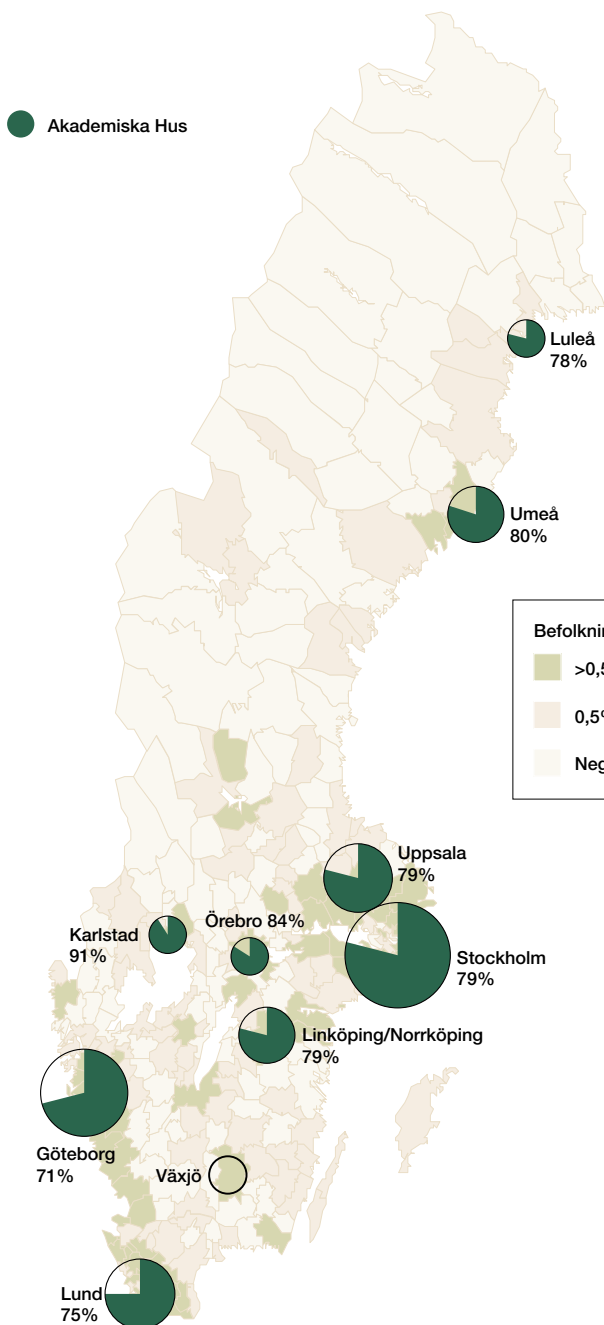
Den optimism som speglade marknaden under slutet av nittio-talet innebar att många fastighetsprojekt för den kommersiella marknaden påbörjades utan att de var uthyrda. Dessa har successivt färdigställts i en vikande marknad vilket påverkat marknaden som helhet negativt. I dag startas mycket få nya kommersiella fastighetsprojekt i landet och denna trend lär hålla i sig under de närmaste åren. En hög uthyrningsgrad kommer att eftersträvas innan nya projekt kan startas.

Intresset för fastigheter och fastighetsbolag har varit stort under de senaste åren. Det sammanlagda värdet på de fastigheter som sålts under 2004 når rekordnivåer. Prisnivån på de objekt som bjuds ut för försäljning har också drivits uppåt tack vare det stora intresset för att förvärva fastigheter. Intresset för att investera i fastigheter bedöms vara fortsatt högt under 2005.

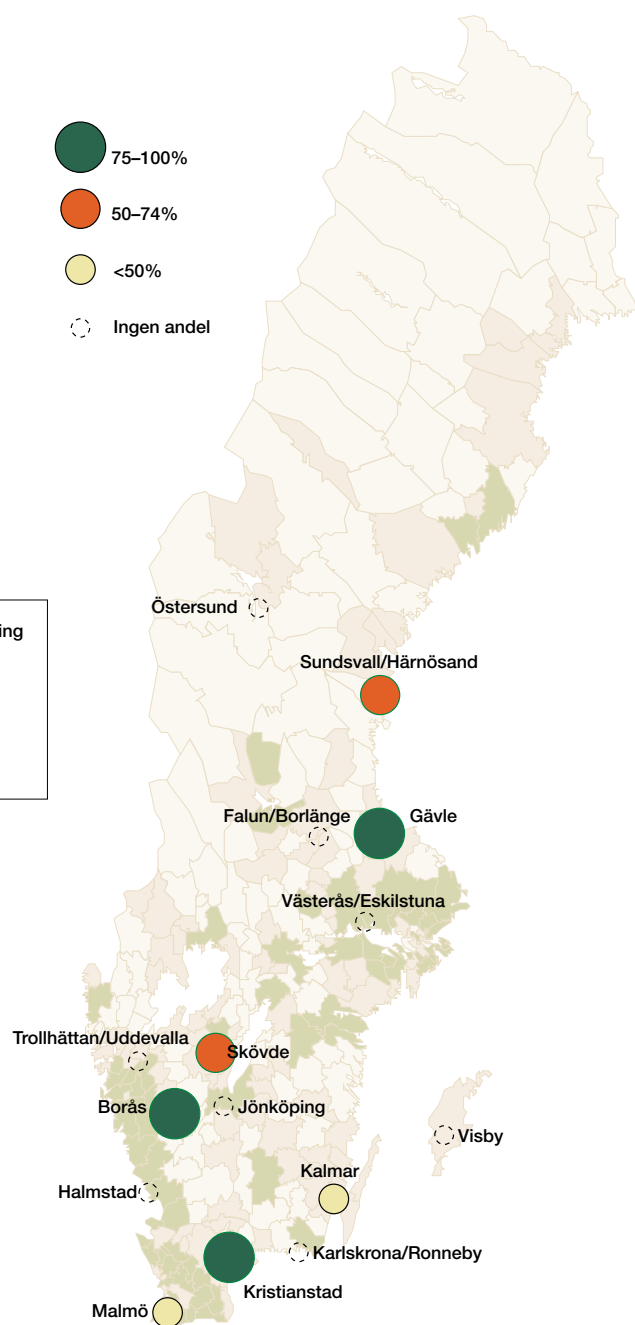


Borggården på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Akademiska Hus andelar av universitetens och högskolornas lokaler på universitetsorter



Akademiska Hus andelar av högskolornas lokaler på andra orter än universitetsorter



AKADEMISKA HUS MARKNADER

Region Norr

Omkring 13 procent av landets befolkning bor i norra Sverige och en lika stor andel av Akademiska Hus totala fastighetsbestånd ligger här. De regionala skillnaderna är mycket stora i Norrland. Det gäller speciellt mellan inlandet och städerna längs kusten. Huvuddelen av Akademiska Hus fastighetsbestånd i Norrland finns i de expansiva delarna längs kusten.

Umeå

Umeå har under en lång period haft en stark tillväxt och kommunens tillväxtmål talar för en fortsatt stark expansion. Dagens dryga 108 000 invånare gör Umeå till Norrlands befolkningsrikaste stad. Arbetsmarknaden domineras av den offentliga sektorn men näringslivet i Umeå är differentierat och här finns omkring 10 000 företag. Arbetslösheten ligger något under genomsnittet för riket. Umeå universitet är en stark bidragande faktor till kommunens starka expansion. Här finns också en stor verksamhet inom Sveriges lantbruksuniversitet, SLU. I dag finns det 27 000 studenter i Umeå vilket ger staden en stark prägel av universitetsstad.

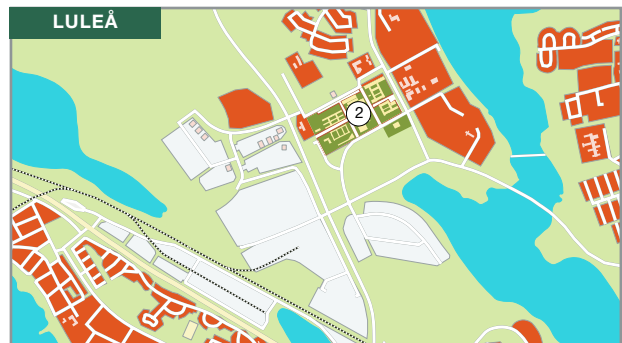
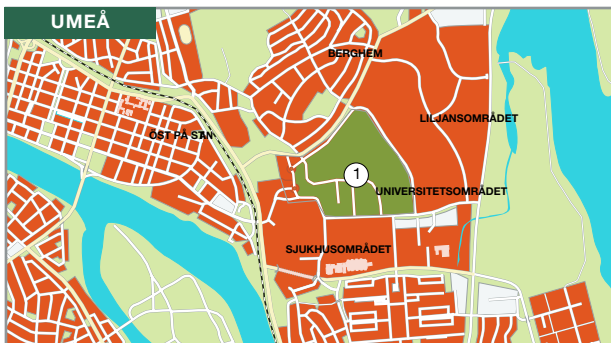
Stadens tillväxt har resulterat i bostadsbrist som nu åtgärdas genom ett kraftigt ökat bostadsbyggande. Lokalk marknaden är relativt stabil med en vakansgrad runt 6 procent. Akademiska

Hus har över 200 000 kvm lokaler i Umeå varav Umeå universitet och SLU hyr merparten. Idag finns ingen vakansgrad.

Luleå

Luleå lyfts ofta fram som en framtidsstad med stor potential. Befolkningen har ökat under de senaste 20 åren och är nu över 72 000 invånare. Med närområdet medräknat uppgår invånarantalet till 150 000. Tillväxttakten har dock avtagit de senaste åren. Näringslivet domineras av offentlig sektor, industri och handel. I dag sysselsätts lika många personer inom IT, data och telekom som inom den tidigare så dominerande stålindustrin. Luleå tekniska universitet, LTU, med sina 10 000 studenter är en viktig faktor för stadens utveckling.

Lokalk marknaden är relativt stabil och har hävdats sig väl i lågkonjunkturen. Efterfrågan på lokaler har minskat något under året men vakansgraden i de centrala delarna är låg. Bostadsbyggandet är lågt vilket fått som följd att det råder bostadsbrist i Luleå. Akademiska Hus har drygt 100 000 kvm lokaler i Luleå. LTU hyr det mesta av dessa lokaler. Hälften är uthyrt på kontrakt med lång löptid och den andra halvan omförhandlas i takt med att lokalerna verksamhetsanpassas under de kommande åren. Vakansgraden uppgick till 0,7 procent.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karhänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Skatan 9:12		Umeå universitet	100	Hällnäs	2 577		1 176	641 200	
Seminarieriet 16		Kastellskolan	17	Härnösand	4 749	2 666	3 083	28 337	
Ädelstenen 6		Mittuniversitetet, Härnösands kommun	77	Härnösand	33 588	7 186	32 158	43 567	
STG 388+ **		Institutet för rymdfysik	100	Lycksele	208		80		
Norrbyn 2:122		Umeå universitet	100	Norrbyn	2 240		5 616	9 504	
Västhagen 1		Mittuniversitetet	100	Sundsvall	6 177		6 114	17 789	5 000
Åkroken 1		Mittuniversitetet	98	Sundsvall	22 903	196	36 187	32 900	20 000
Stadsliden 6:6	1	Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet	96	Umeå	207 387		232 432	899 902	80 000
Röbäcksdalen 1:6		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Umeå	3 202		2 781	14 964	
Kiruna 1:304-1:309		Institutet för rymdfysik	87	Kiruna	8 305		14 247	204 343	
Porsön 1:405	2	Luleå tekniska universitet	97	Luleå	102 864	771	114 503	281 924	60 000
Totalt					394 200	10 819	448 377	2 174 430	165 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-10 875		
Hyresintäkter netto							437 502		

Härnösand

Härnösand har sedan början av 1990-talet haft en befolkningsminskning men år 2003 bröts trenden och man fick ett tillskott på närmare 100 personer. Nu bor det drygt 25 000 invånare i kommunen. Arbetsmarknaden domineras av den offentliga sektorn. En växande sysselsättning finns inom "Contact centers" samt inom energi- och miljösektorn. Även Härnösand är en utpräglad utbildningsstad med Mittuniversitetets 2 500 studenter.

Den konjunkturedgång som skett under de senaste åren har även satt sina spår på fastighetsmarknaden vilket lett till ett överskott på lokaler och sjunkande hyresnivåer. Akademiska Hus har drygt 38 000 kvm i Härnösand varav omkring 10 000 kvm är outhyrda. Även om konjunkturen nu vänder så väntas fastighetsmarknaden i Härnösand präglas av fortsatt höga vakanser.

Sundsvall

Sundsvall, Timrå, Härnösand och Ånge utgör tillsammans Norrlands största arbetsmarknad med 150 000 invånare inom pendlingsavstånd. I Sundsvall bor det över 93 000 invånare och kommunen är svagt växande. Arbetsmarknaden domineras av den offentliga sektorn. Övriga viktiga sektorer är cellulosafiberteknologi, IT/telekom samt bank och försäkring. Mittuniversitetet har omkring 12 500 studenter i Sundsvall vilket sätter en stark prägel på staden och är en viktig faktor för den fortsatta tillväxten i regionen.

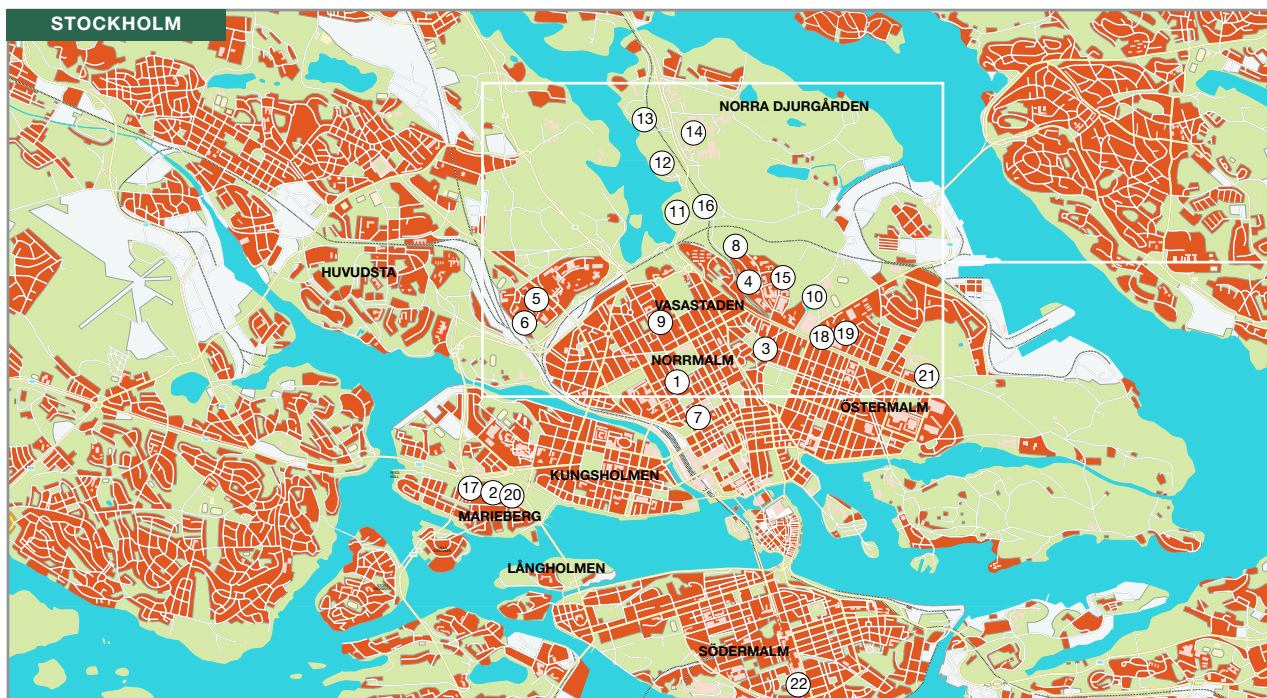
Sundsvalls fastighetsmarknad har varit stabil under många år och man har klarat konjunktursvackan relativt bra. Några snabba effekter av den konjunkturuppgång som nu sker torde dock inte komma att märkas. Akademiska Hus har cirka 29 000 kvm lokaler i Sundsvall och i princip inga vakanser. Huvuddelen av lokalerna hyrs på kontrakt med långa löptider av Mittuniversitetet.

Kiruna

Kiruna är Sveriges nordligaste kommun med drygt 23 000 invånare. Befolkningsutvecklingen är negativ och arbetslösheten är högre än genomsnittet för riket. Näringslivet domineras av gruvindustrin men också rymdforskning ger staden en profil. Framtidsutsikterna för kommunen har ljusnat i och med att en ny huvudnivå för brytningen etablerats. Högskoleverksamhet bedrivs på Kiruna rymd- och miljöcampus samt på Kiruna studiecenter. Bygg- och fastighetsmarknaden i Kiruna har många magra år bakom sig och någon förbättring inom de närmaste åren kan inte skönjas. Akademiska Hus har drygt 8 000 kvm lokaler i kommunen. Dessa hyrs ut till Institutet för rymdfysik på hyreskontrakt med långa löptider.



Mitthögskolan blev Mittuniversitetet i början av 2005. Kvarteret Åkroken i Sundsvall utgör bas för det samlade campusområdet.



Region Stockholm

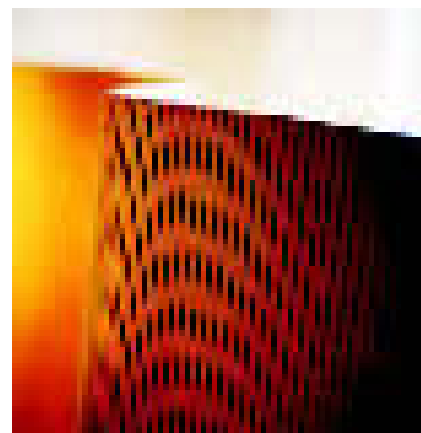
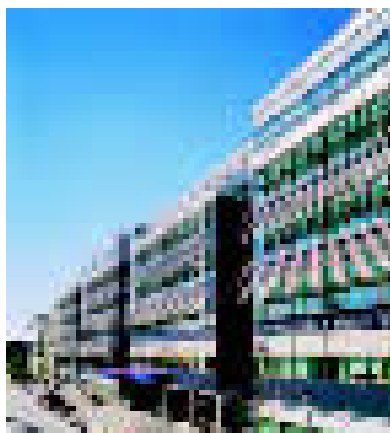
Näringslivet i Stockholm skiljer sig från övriga riket genom att industrins andel av sysselsättningen är lägst här. Tjänste- och finanssektorn är stora i regionen liksom IT och telekom. Det är också anledningen till att lågkonjunkturen drabbade Stockholm hårdare än andra delar av landet. Den återhämtning som nu sker går också snabbare här och regionen är på god väg att återta sin roll som Sveriges tillväxtmotor.

Stockholm

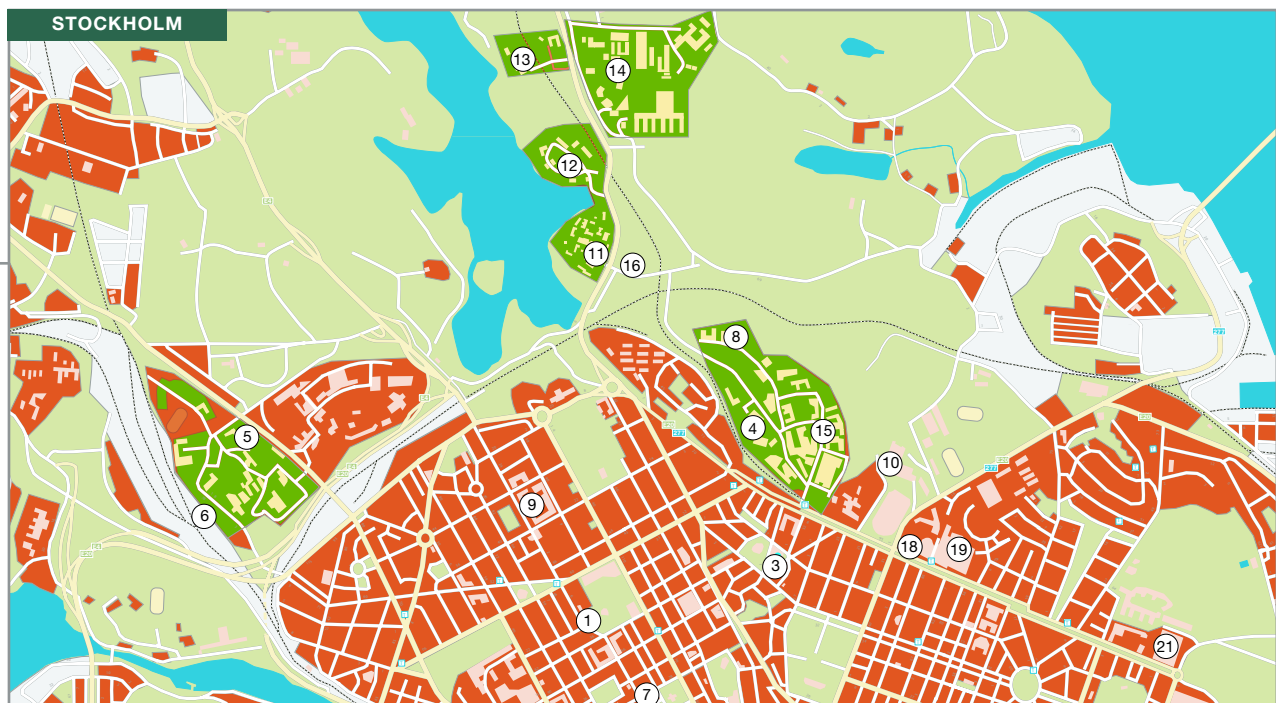
Stockholm stad har omkring 764 000 invånare och i länet bor det omkring 1 870 000 invånare. Befolkningen ökar stadigt men bristen på bostäder dämpar tillväxten. Under hösten 2004 har antalet sysselsatta ökat. Här startas flest nya företag i landet men nivån är långt under vad den var år 2000. Trots att det finns tjugotvå universitet och högskolor med omkring 75 000 studenter så är

Stockholm ingen utpräglad universitetsstad. Satsningen på Norra stationsområdet visar dock på en ambition att lyfta fram forskning och högre utbildning.

Fastighetsmarknaden påverkas negativt av den mycket höga nyproduktion som påbörjades under andra halvan av 1990-talet och den lågkonjunktur som har varit. Det finns gott om tomma kontor och det kommer att ta lång tid för marknaden att komma i balans. Hyresfallet har bromsats upp och hyrorna har stabiliserats och i några fall även vänt uppåt. Kista har ett tydligt trendbrott och vakansgraden har sjunkit från 30 till 20 procent. Akademiska Hus har drygt 940 000 kvm med en vakansgrad på 5 procent. Universitet och högskolor är den dominerande kundgruppen men en femtedel består av andra kunder. Kontraktsporföljen har en bra spridning och tre fjärdedelar löper på tre år eller längre. Akademiska Hus har en bra efterfrågan på lediga lokaler och har fått flera nya kunder.



Karolinska Institutet Campus Huddinge i Flemingsberg söder om Stockholm. Största hyresgäster är institutionerna för vårdvetenskap samt tandläkarhögskolan.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karthänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Askö 1:4		Stockholms universitet	98	Trosa	2 500		112	324 270	
Bergmannen Större 8	1	Stockholms universitet	100	Stockholm	3 175		4 607	1 232	
Centauren 1	2	Lärarhögskolan	100	Stockholm	10 415		19 931	17 281	
Domherren 1	3	Kungliga Tekniska Högskolan	100	Stockholm	12 913		13 586	5 294	
Embryot 1		Karolinska Institutet	100	Huddinge	16 614		34 229	36 119	42 000
Forskningen 1	4	Kungliga Tekniska Högskolan	43	Stockholm	45 015	1 293	60 193	63 747	25 000
Haga 4:35	5	Karolinska Institutet	81	Solna	155 680	126	400 773	392 648	57 000
Haga 4:43	6	Ingen hyresgäst endast mark		Solna	0		0	8 218	
Keflavik 2		Kungliga Tekniska Högskolan	50	Stockholm	60 041	4 857	72 570	22 929	
Kungsstenen 4	7	Stockholms universitet	100	Stockholm	1 433		2 545	1 211	
Maskiningenjören 1	8	Kungliga Tekniska Högskolan	96	Stockholm	23 644		43 789	24 383	
Medicinaren 4		Karolinska Institutet	100	Huddinge	48 291		85 714	26 941	13 000
Mimer 5	9	Arbetslivsinstitutet	64	Stockholm	12 439		8 792	5 174	
Norra Djurgården 1:43	10	Idrottshögskolan	85	Stockholm	12 404		13 725	32 030	
Norra Djurgården 1:44	11	Stockholms universitet	70	Stockholm	26 925	2 566	37 510	70 540	
Norra Djurgården 1:45	12	Stockholms universitet	92	Stockholm	15 290	666	14 716	53 364	
Norra Djurgården 1:46	13	Stockholms universitet	90	Stockholm	8 965		11 347	18 255	
Norra Djurgården 1:48	14	Stockholms universitet	96	Stockholm	177 535	134	298 963	290 695	2 000
Norra Djurgården 1:49	15	Kungliga Tekniska Högskolan	87	Stockholm	146 683	5 447	249 752	161 507	4 000
Norra Djurgården 2:2	16	Ingen hyresgäst endast mark		Stockholm	0		0	48 692	
Nynäs 5:1		Stockholms universitet	100	Nyköping	52		3 228		
Ornbäraren 3	17	Lärarhögskolan i Stockholm	81	Stockholm	39 022		67 507	35 002	1 000
Reykjanes 1		Kungliga Tekniska Högskolan	46	Stockholm	47 263	1 734	52 927	20 078	10 000
Svea Artilleri 12	18	Swartlings ridskola		Stockholm	1 656		0	9 515	5 000
Svea Artilleri 13	19	Kungliga Musikhögskolan	94	Stockholm	16 265		16 329	24 441	5 000
Taffelberget 7	20	Lärarhögskolan	100	Stockholm	557		531	1 162	
Tre Vapen 2	21	Dramatiska institutet	25	Stockholm	53 194	32 284	35 464	29 614	7 000
Van Der Huff 8	22	Teaterhögskolan	100	Stockholm	5 634		7 368	8 600	10 000
Totalt					943 605	49 107	1 556 210	1 732 942	181 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-82 087		
Hyresintäkter netto							1 474 123		

Region Uppsala

Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, med sina anställda och drygt 40 000 studenter sätter en stark akademisk prägel på staden.

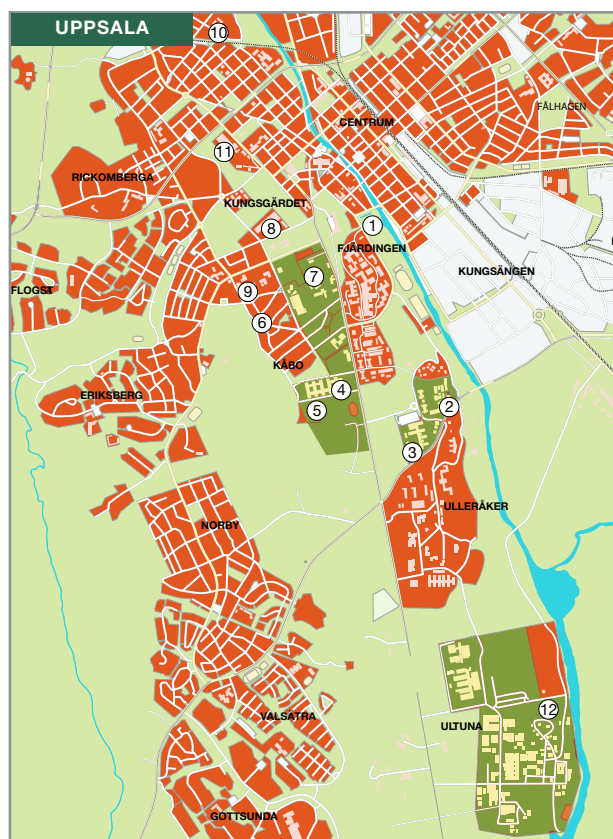
Uppsala

Uppsala är med sina 182 000 invånare landets befolkningsmässigt fjärde största kommun. Befolkningen har under de senaste femtio åren stadigt vuxit vilket lett till en stor bostadsbrist. Den offentliga sektorn är den största arbetsgivaren och sysselsätter omkring 30 000 personer. Näringslivet representeras av många branscher bland annat av tjänstesektorn, verkstads-, läkemedels-, livsmedels- och grafisk industri samt handel och distribution. I takt med utflyttningen av ett större bioteknikföretag från Uppsala uppstod stora vakanser av tillverkningslokaler och laboratorier. I övrigt uppvisar fastighetsmarknaden ingen större obalans. Konjunkturuppgången torde förbättra situationen även om det kan komma att dröja några år. Akademiska Hus har cirka 517 000 kvm i Uppsala och Ultuna vilka hyrs av ett fyrtiotal olika hyresgäster. Dominerande hyresgäster är Uppsala universitet och SLU, som hyr omkring 274 000 kvm respektive 166 000 kvm. Huvuddelen av kontrakten med universitetet har långa löptider och av SLUs kontrakt har cirka en tredjedel långa löptider. Bolagets vakansgrad i Uppsala ligger under 4 procent men den förväntas öka i takt med att SLU under de kommande åren lämnar lokaler i Ultuna.

Gävle

Gävles folkmängd har, med undantag av en period i mitten av 1990-talet, ökat och prognoserna pekar mot en fortsatt tillväxt. I dag bor det närmare 92 000 invånare i Gävle. Arbetsmarknaden är diversifierad med en blandning av offentlig sektor, industri, elektronik och IT. Högskolan i Gävle växer och har i dag cirka 13 000 studenter vilka utgör ett tydligt inslag i det dagliga livet i kommunen och är av stor betydelse för den fortsatta tillväxten.

Fastighetsmarknaden i Gävle har varit relativt stabil under många år men den påverkas nu negativt av de neddragningar som gjorts i kommunen. Akademiska Hus har drygt 41 000 kvm lokaler i Gävle. Huvuddelen av dessa är utyrda till Högskolan i Gävle på kontrakt med långa löptider. Akademiska Hus har 4 procent vakanta lokaler i Gävle.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karhänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta, %	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Kungsbäck 2:8		Högskolan i Gävle	90	Gävle	41 046	1 634	56 122	110 746	0
Hånö Säteri 1:9		Uppsala universitet	100	Tystberga	2 641	0	1 930	1 455	0
Fjärdingen 34:1	1	Uppsala universitet	100	Uppsala	1 962	0	2 513	960	0
Kronåsen 1:15	2	Uppsala universitet	90	Uppsala	29 569	125	37 416	68 661	20 000
Kronåsen 7:1	3	Uppsala universitet	100	Uppsala	45 439	0	91 260	82 454	20 000
Kåbo 1:10	4	Uppsala universitet	98	Uppsala	83 483	1 560	140 820	98 721	24 000
Kåbo 1:20	5	Uppsala universitet	100	Uppsala	9 908	9 908	14 790	164 115	191 000
Kåbo 38:9	6	SCASSS	100	Uppsala	610	0	628	2 732	0
Kåbo 5:1	7	Uppsala universitet	50	Uppsala	38 073		41 863	163 485	130 000
Kåbo 14:3	8	Uppsala universitet	100	Uppsala	43 097	458	54 430		
Kåbo 34:12	9	Uppsala universitet	100	Uppsala	30 935	492	41 533		0
Luthagen 13:1	10	Uppsala universitet	98	Uppsala	10 786	0	10 345	42 035	0
Luthagen 62:7	11	Uppsala universitet	100	Uppsala	21 839	0	28 212	58 496	0
Ultuna 2:23 med flera	12	Sveriges lantbruksuniversitet	75	Uppsala	201 530	6 015	203 679	1 288 182	0
Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Skinnskatteberg	4 634	0	2 063	31 344	0
Prästgården 1:4		Sveriges lantbruksuniversitet		Skinnskatteberg	0	0	0	19 728	0
Totalt					565 552	20 192	727 604	2 133 114	385 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-18 852		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter							854		
Hyresintäkter netto							709 606		

Region Linköping

Mellansverige har haft en relativt stabil utveckling, även om konjunkturnedgången har slagit också mot denna del av landet. Den allt starkare konjunkturen gynnar denna region även om det inte blir någon tydlig uppgång det närmaste året.

Linköping

Linköping har under flera år varit mycket expansivt med en starkt växande befolkning. Här bor nu över 137 000 invånare. Linköping blev under 1990-talet starkt påverkat av nystartade IT-företag. När IT-branschen sedan rasade så drabbades Linköping hårdare än många andra delar av landet. Näringslivet är diversifierat. De stora arbetsgivarna finns inom den offentliga sektorn, industrin och handeln. Arbetslösheten har ökat i takt med att arbetsmarknaden försämrats. De omkring 21 000 studenter som studerar på Linköpings universitets två campusområden i staden bidrar starkt till stadens utveckling.

Fastighetsmarknaden i Linköping har tillsammans med Stockholm drabbats hårdast av den ekonomiska nedgången främst inom IT. Flera nybyggnadsprojekt avslutades ungefär samtidigt som marknaden försämrades. Det innebär att vakansgraden är hög och hyrorna pressas ned. Den senaste tidens uppgång inom bland annat IT förbättrar situationen men det tar flera år innan läget normaliseras. Akademiska Hus har knappt 207 000 kvm lokaler i Linköping. Tre fjärdedelar hyrs av Linköpings universitet varav drygt hälften av kontrakten har lång löptid. Resterande delar hyrs bland annat av statliga forskningsinstitut. 8 000 kvm är idag vakanta.

Norrköping

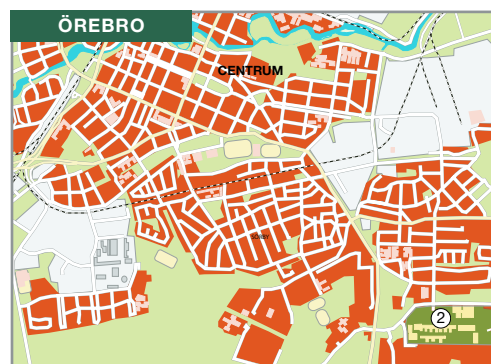
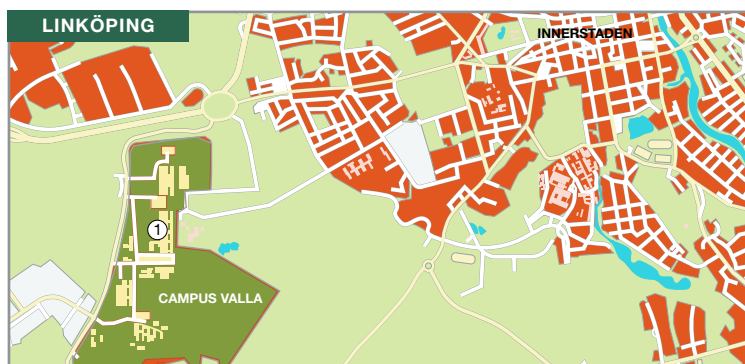
Norrköping har i dag omkring 125 000 invånare. Befolkningsökningen har varit svag under en mycket lång tid men den har tagit fart på senare år i samband med utbyggnaden av universitetet. Linköpings universitet har omkring 5 500 studenter i Campus Norrköping. Det är en utpräglad industristad med en förhållandevis liten offentlig sektor. En svag konjunktur, rationaliseringar och utlokaliseringar har slagit hårt mot industrin i Östergötland. Sysselsättningen inom industrin minskar och arbetslösheten går upp.

Den svaga tillväxten har bidragit till att hålla ned nyproduktionen av lokaler i Norrköping. Det har varit positivt för fastighetsmarknaden som därför inte drabbats särskilt hårt av den ekonomiska nedgången. En varningssignal är dock att efterfrågan på bostäder minskat i slutet av året. Akademiska Hus har omkring 29 000 kvm i Norrköping och de hyrs av Linköpings universitet på mycket långa kontraktstider. Akademiska Hus har inga vakanser i Norrköping.

Örebro

Örebro har över 126 000 invånare och en stadig befolkningstillväxt. Staden har hämtat sig bra efter den ekonomiska nedgången på 1990-talet och de stora nedskärningarna inom den offentliga sektorn. Offentlig sektor, handel och industri dominerar arbetslivet. Arbetslösheten ligger över genomsnittet för riket. Utbyggnaden av Örebro universitet, som nu har omkring 14 500 studenter, har varit mycket positiv för utvecklingen i Örebro.

Fastighetsmarknaden i Örebro har varit relativt stabil under de senaste åren och prognoserna pekar på att den trenden kommer att stå sig. Akademiska Hus har omkring 85 000 kvm lokaler i Örebro vilka hyrs av Örebro universitet. Huvuddelen av avtalen har långa löptider. Akademiska Hus har inga vakanser i Örebro.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karhänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrbningsbar yta,%	Ort	Uthyrbningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Intellektet 1	1	Linköpings universitet	73	Linköping	206 769	8 315	273 212	1 060 112	250 000
Universitet	2	Örebro universitet	100	Örebro	84 808		118 970	244 185	25 000
Kåkenhus 11		Linköpings universitet	100	Norrköping	12 775		22 809	7 167	5 000
Täppan 23		Linköpings universitet	100	Norrköping	16 270		27 857	1 429	
Grythyttan		Örebro universitet	100	Grythyttan	3 140		3 180	15 651	
Kopparhammaren				Norrköping	0		0	946	
Totalt					323 762	8 315	446 028	1 329 490	280 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-8 120		
Hyresintäkter netto							437 908		

Region Göteborg

Inom en radie av 30 mil från Göteborg finns 50 procent av Sveriges industrikapacitet. Flera av de stora industriföretagen går mycket bra. Regionen har haft en stark tillväxt och har utvecklats bättre än landet i övrigt under de senaste tio åren.

Göteborg

Göteborg tilldelades tillväxtpriset 2004 för sin förmåga att bland annat omvandla en kommun i strukturkris till en regional och nationell tillväxtmotor. Staden har nu 481 000 invånare. Befolkningsstillväxten är positiv men något lägre än under de senaste två åren. I regionen finns det omkring 850 000 invånare. Det är främst industri och handel som tillsammans med den offentliga sektorn genererar arbetstillfällen. Göteborg är nu en väletablerad universitetsstad med närmare 60 000 studenter.

Fastighetsmarknaden i Göteborg har klarat sig bättre än många andra orter under konjunkturnedgången. En bidragande faktor var att det inte startades särskilt många kontorsprojekt under slutet av 1990-talet. Vakansgraden har dock stigit under de senaste åren. Detta i kombination med en svagare sysselsättning är negativt för fastighetsföretagen. Akademiska Hus har omkring 400 000 kvm i Göteborg. Huvuddelen av dessa hyrs av Göteborgs universitet, GU, och av Chalmersfastigheter. Nya långsiktiga kontrakt har tagits fram med Chalmers efter att en överenskommelse träffats under hösten 2004. Drygt hälften av kontrakten med GU är på tre år eller längre. Inga vakanser finns i Göteborg.

Mölnadal

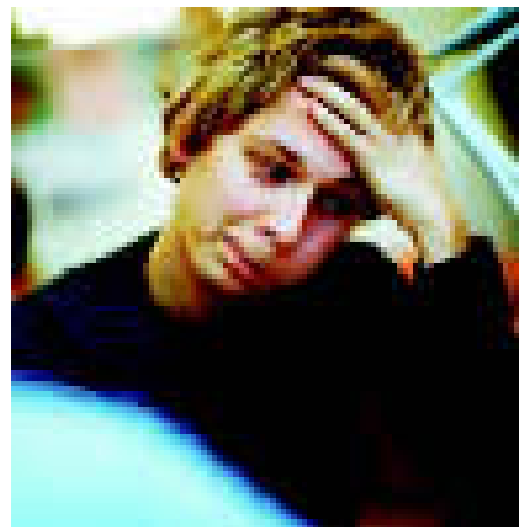
Mölnadal har drygt 57 000 invånare. Antalet invånare och arbetstillfällen ökar men även inpendlingen till kommunen. Kommunen är den största arbetsgivaren, följt av industrin.

Fastighetsmarknaden påverkas av utvecklingen i Göteborg, vilket har varit positivt, men den påverkas också av industrins utveckling. Akademiska Hus har närmare 36 000 kvm i Mölnadal som hyrs av Göteborgs universitet. Hela den verksamheten flyttas till Göteborg sommaren 2006 varvid fastigheten tomställs.

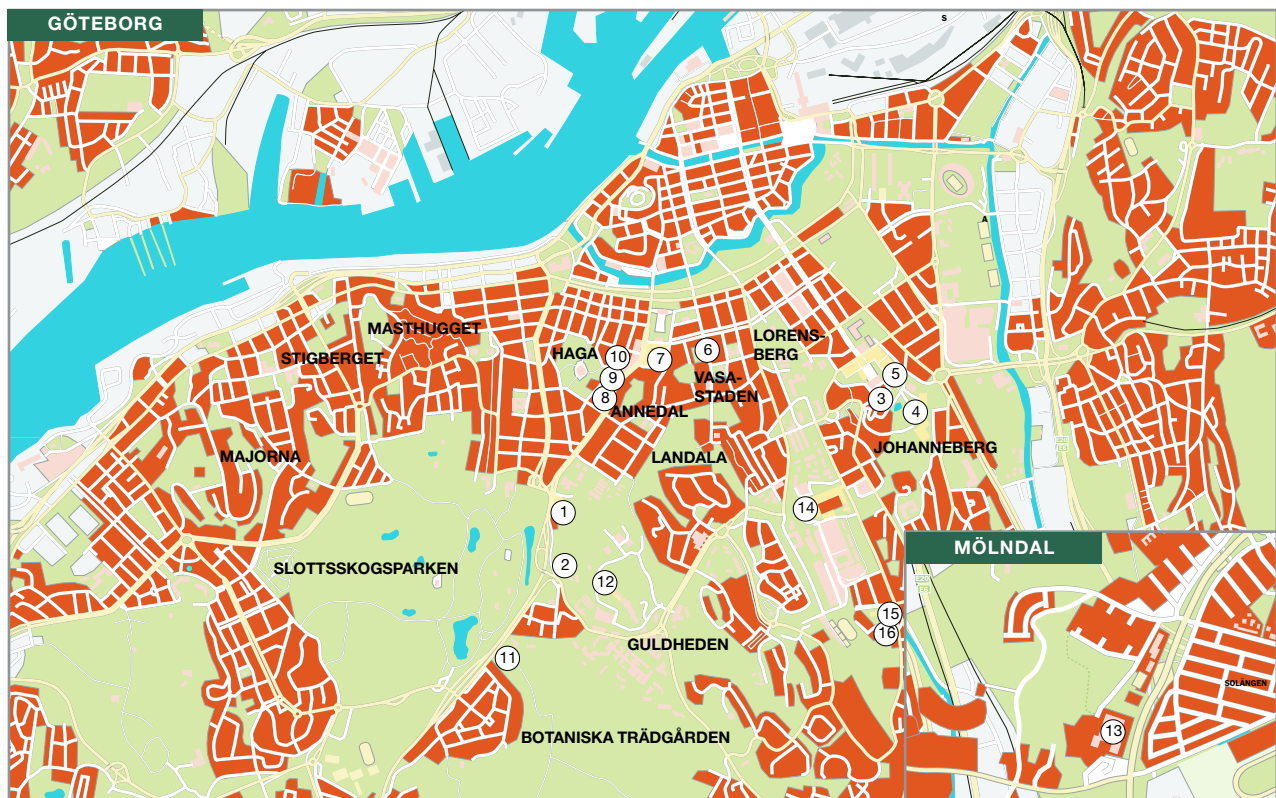
Karlstad

Karlstads befolkning ökar och är nu nära 82 000 invånare. Fyra profilområden stärker Karlstad, Universitetsstaden, Skogshuvudstaden, Tjänstestaden och Besöksstaden. Arbetsmarknaden är stabil. På Karlstads universitet finns det omkring 11 000 studenter.

Fastighetsmarknaden i Karlstad har klarat den ekonomiska nedgången bra men det finns ett relativt stort utbud av lokaler. Det väntas inverka negativt på hyresnivåerna vid omförhandlingar av kontrakt. Akademiska Hus har omkring 65 000 kvm i Karlstad. Karlstads universitet hyr huvuddelen av dessa varav hälften av kontrakten har längre löptider. Akademiska Hus har obetydliga vakanser i Karlstad.



På Karlstads universitet finns idag cirka 11 000 studenter. Universitetet erbjuder utbildningsprogram och kurser inom områdena humaniora, samhällsvetenskap, naturvetenskap, teknik, undervisning och vård.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karhänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta,%	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Annedal 20:2	1	Göteborgs universitet	100	Göteborg	5 506		7 569	10 428	
Annedal 21:11	2	Göteborgs universitet	100	Göteborg	6 168		8 851	3 125	
Lorensberg 13:6	3	Göteborgs universitet	100	Göteborg	626		840	630	
Lorensberg 21:1	4	Göteborgs universitet	100	Göteborg	32 559		41 761	35 248	
Lorensberg 24:3	5	Göteborgs universitet	100	Göteborg	14 966		25 323	9 605	
Vasastaden 12:19	6	Göteborgs universitet	100	Göteborg	4 138		4 988	3 827	
Haga 22:1	7	Göteborgs universitet	100	Göteborg	25 443		43 034	12 605	
Haga 21:2, 21:19, 23:25	8, 9, 10	Göteborgs universitet	100	Göteborg	21 588		29 853	7 433	
Änggården 34:2	11	Göteborgs universitet	100	Göteborg	9 788		18 186	11 280	
Änggården 718:138	12	Göteborgs universitet	98	Göteborg	78 263		132 916	194 398	40 000
Växthuset 2	13	Göteborgs universitet	100	Mölndal	35 979		30 179	82 973	25 000
Korsnäs 1:16		Göteborgs universitet	100	Strömstad	5 960		8 071	24 936	
Johanneberg 31:9	14	Chalmersfastigheter AB	98	Göteborg	190 594		242 911	182 800	59 000
Krokslätt 109:21	15	Chalmersfastigheter AB	100	Göteborg	414		134	782	
Krokslätt 109:20, 110:3	15, 16	Chalmersfastigheter AB	100	Göteborg	11 258		23 340	19 246	5 000
Universitetet 1	17	Karlstads universitet	98	Karlstad	64 898	256	89 226	141 596	4 500
Balder 7	18	Högskolan i Borås	100	Borås	32 317		36 734	7 454	
Sandgårdet 6, 7, 8, 11, 13, Innerstaden 1:3	19	Högskolan i Borås	100	Borås	13 401		20 706	12 256	8 000
Göta 1		Högskolan i Skövde	100	Skövde	19 718		25 601	34 015	
Stenbocken 1		Sveriges lantbruksuniversitet	70	Skara	4 196	551	3 482	17 709	
Sälgen 15		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Skara	670		327	4 583	
Skytten 2		ATG-klinikerna AB	60	Skara	4 551		3 303	19 623	
Metes 2		Djurskyddsmyndigheten	100	Skara	1 198		1 433	1 731	
Skaftö-Fiskebäck 1:500		Kungliga Vetenskapsakademien	100	Lysekil	2 748		4 344	1 932	
Krokslätt 109:9		Bostad	100	Göteborg	64		28	1 169	
Totalt					587 011	807	803 140	841 384	141 500
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-4 901		
Hyresintäkter netto							798 239		



Borås

Borås växer och befolkningen närmar sig 100 000 personer. Handel spelar en betydande roll i Borås näringsliv som i övrigt domineras av offentlig sektor, industri och tjänster. Högskolan i Borås har över 12 000 studenter på sitt campusområde.

Fastighetsmarknaden i Borås har klarat sig bra de senaste åren och prognosen pekar på fortsatt stabilitet. Akademiska Hus har närmare 46 000 kvm i Borås centrum som i huvudsak hyrs av Högskolan i Borås, närmare hälften på mycket långa löptider.

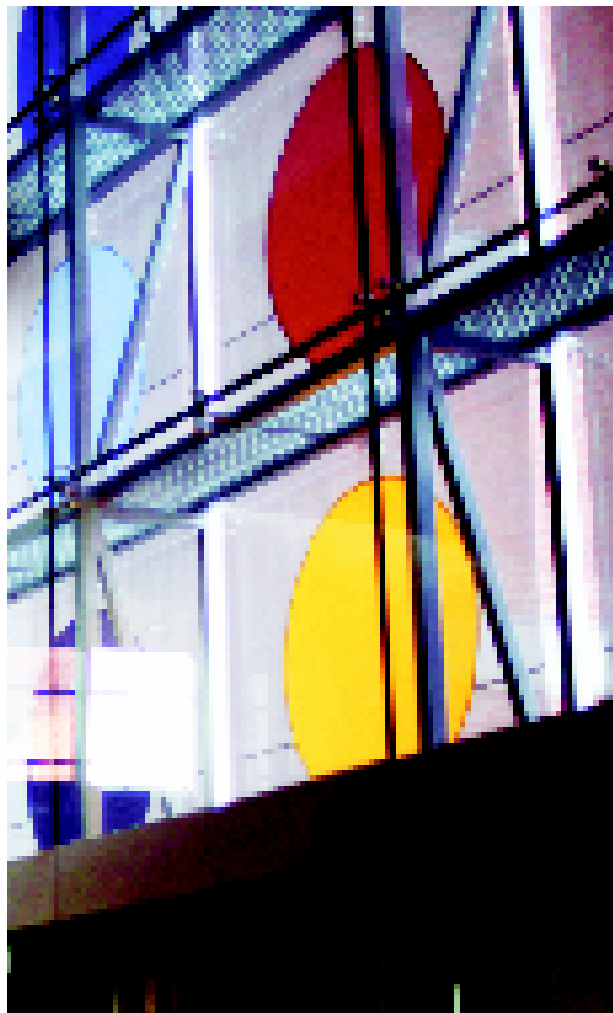
Skövde

Skövde har närmare 50 000 invånare. Staden har en stor garnison som mot bakgrund av de neddragningar som görs inom försvaret kan ses som ett hot. Offentliga sektorn och tillverkningsindustrin är de stora arbetsgivarna. Högskolan i Skövde har omkring 7 300 studenter.

Skövdes fastighetsmarknad har klarat den ekonomiska nedgången bra och framtidsutsikterna är positiva med reservation för eventuella nedskärningar inom försvaret. Akademiska Hus har närmare 20 000 kvm i Skövde och inga vakanser. Högskolan i Skövde hyr lokalerna och samtliga kontrakt löper på fem år eller längre.

Skara

Skara har under de senaste tio åren haft en svag minskning av befolkningen även om den trenden bröts 2003. I dag bor det drygt 18 000 invånare i Skara. Flest arbetstillfällen finns inom tillverkningsindustri, vård samt handel och kommunikation. Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, har cirka 300 studenter i Skara. Akademiska Hus har drygt 10 000 kvm i Skara varav SLU är största hyresgäst. Övriga hyresgäster är Djurskyddsmyndigheten, ATG och Blå Stjärnans Djursjukhus. Vakansgraden är cirka 5 procent.



Det nya högskolebiblioteket i Borås invigdes hösten 2004. Eva Stephenson-Möller har skapat ett konstverk som även fungerar som solavskärmning mot söder. De färgglada prickarna har blivit ett signum för hela högskolan.





På Sjöfartshögskolan i Kalmar har sjöbefäl för handelsflottan utbildats sedan 1842. Sjökapten, sjöingenjör eller driftingenjör är målet för de cirka 600 studenterna. Här bedrivs också forskning och utveckling relaterad till sjöfarten.

Region Lund

Sydsverige är den region som haft den mest stabila utvecklingen och som också är minst påverkad av lågkonjunkturen. Öresundsregionen med 3,5 miljoner människor, varav två tredjedelar i Danmark, är en stark motor i sydsveriges utveckling.

Lund

Lund har en stadigt växande befolkning. I dag bor här över 101 000 invånare. Universitetet är Skandinavien största och de 41 000 studenterna gör att Lund har en mycket stark prägel som universitetsstad. Den offentliga sektorn är stor men här finns också omkring 11 000 företag med industrin som en stor arbetsgivare.

Lund har en stark och stabil fastighetsmarknad och regionen som helhet har en god tillväxt vilket talar för en fortsatt bra marknad. Akademiska Hus har drygt 350 000 kvm i Lund med en vakansgrad på under 1 procent. Mot bakgrund av universitetets dåliga resultat för 2004 och det faktum att närmare hälften av kontrakten kan sägas upp under de närmaste åren kan Akademiska Hus vakansgrad komma att öka.

Malmö

Malmö har i dag 268 000 invånare och prognosen pekar på en fortsatt befolkningsökning. Arbetsmarknaden har ett brett utbud och sysselsättningen utvecklas något bättre än riksgenomsnittet. De största branscherna är handel och kommunikation, tjänster samt den offentliga sektorn. Här finns fyra högskolor som tillsammans har över 20 000 studenter.

Fastighetsmarknaden har länge dragits med ett överskott på lokaler och nybyggnationen i Västra hamnen spår på detta. Hyresnivåerna har haft en stabil utveckling trots den relativt höga vakansgraden. En tydlig förbättring av marknaden torde dröja ett par år. Akademiska Hus har knappt 17 000 kvm i Malmö varav huvuddelen hyrs av Malmö högskola på ett kontrakt med lång löptid.

Alnarp

Alnarp ligger i Lomma kommun. Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, med sina närmare 900 studenter dominerar Alnarp som har några hundra invånare. Någon större fastighetsmarknad finns inte i Alnarp men Akademiska Hus har omkring 72 000 kvm här. SLU är den klart dominerande hyresgästen. Vakansgraden är 4 procent men närmare en fjärdedel kan sägas upp inom de närmaste åren. Mot bakgrund av SLUs ekonomi och diskuterade organisationsförändringar finns det risk för att vakansgraden går upp.

Kristianstad

Kristianstads befolkning har haft en relativt jämn tillväxt under en lång period. I dag har man drygt 72 000 invånare. Som i många andra kommuner har den obetydliga nyproduktionen av bostäder i kombination med befolkningstillväxten lett till en stor brist på bostäder. Arbetsmarknaden är relativt god. Livsmedelsindustri och jordbruk utgör tillsammans med den offentliga sektorn basen i näringslivet. Högskolan, som har cirka 10 000 studenter, sätter en stark prägel på staden.

Fastighetsmarknaden är stabil och inga större förändringar förutspås under den närmaste perioden. Akademiska Hus har omkring 33 000 kvm lokaler i staden. Dessa hyrs av Högskolan i Kristianstad med långa kontraktstider.

Kalmar

Kalmar har lite mer än 60 000 invånare och en positiv befolkningsutveckling. Den offentliga sektorn dominerar tillsammans med industri och handel. Nedskärningar planeras inom den offentliga sektorn och inom industrin vilket leder till minskad sysselsättning. Högskolan i Kalmar har närmare 10 000 studenter.

Kommunen har ett kraftigt underskott på bostäder. På hyresmarknaden för lokaler är bilden en annan och efterfrågan svag. Akademiska Hus har närmare 29 000 kvm som i huvudsak hyrs av Högskolan i Kalmar.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karhänvisning	Dominerande hyresgäst	Andel av uthyrningsbar yta,%	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Absalon 5	1	Lunds universitet	100	Lund	31 358	415	28 147	30 640	
Eskil 21	2	Lunds universitet	100	Lund	47 163		110 069	43 394	
Helgonagården 6:16	3	Lunds universitet/ Lunds Tekniska Högskola	100	Lund	186 761	1 046	252 128	374 588	50 000
Hyphoff 5	4	Lunds universitet	100	Lund	8 380		8 172	23 722	
Maria Magle 6	5	Lunds universitet	100	Lund	2 581		2 493	2 472	
Paradis 47	6	Lunds universitet	100	Lund	1 397		2 158	3 154	
Paradis 51	7	Lunds universitet	100	Lund	30 851		34 207	35 697	
Sankt Peter 33	8	Lunds universitet	100	Lund	949		1 143	849	
Saxo 3	9	Lunds universitet	100	Lund	4 051		5 517	6 653	
Studentkåren 4	10	Akademiska Hus i Lund AB	100	Lund	2 518		2 595	25 268	
Sölve 1	11	Lunds universitet	98	Lund	34 130		46 539	47 000	
Alnarp 1:60		Sveriges lantbruksuniversitet	79	Lomma	71 414	3 083	49 523	930 608	
Alnarp 1:63		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Lomma	121		61	1 296	
Alnarp 1:64		Privatbostad	100	Lomma	119		70	1 149	
Klerken 4		Malmö högskola	95	Malmö	16 769		15 013	7 643	
Falken 3		Högskolan i Kalmar	100	Kalmar	12 314		15 748	13 965	
Rostad 1		Högskolan i Kalmar	98	Kalmar	4 138		4 077	13 574	
Eldaren 1		Högskolan i Kalmar	92	Kalmar	12 360		19 722	12 831	
Näsby 34:24		Högskolan Kristianstad	99	Kristianstad	33 105		35 494	80 184	
Totalt					500 479	4 544	632 876	1 654 687	50 000
Avgår: hyresreduktioner o vakanser							-8 187		
Hyresintäkter netto							624 689		

Framtid

Campuskonceptet öppnar möjligheter på en marknad med allt tuffare konkurrens

Akademiska Hus ska även i framtiden erbjuda universitet och högskolor attraktiva lokallösningar. Behoven av besparingar är dock påtagliga för lärosätena vilket kan innebära friställda lokaler. Samtidigt har konkurrensen om hyresgästerna ökat. Koncernens resurser kommer i väsentlig omfattning att inriktas på en utveckling av campuskonceptet, breddning av kundbasen och satsningar på energiområdet.

Omvärldsfaktorer

Konjunktur och ränta

De senaste årens svaga ekonomiska utveckling har vänt. Under 2004 har konjunkturen förbättrats och en försiktig optimism finns inför framtiden. Räntenivåerna är fortsatt låga. Dollarfallet i kombination med något dämpade förväntningar på kraften i konjunkturuppgången stärker tron på fortsatt låga räntor. En räntehöjning kan dock komma att ske under 2005, men knappast av den storlek att någon dramatisk förändring är att vänta på fastighetsmarknaden.

Fastighets- och lokalhyresmarknaden

Den måttliga styrkan i konjunkturuppgången under 2004 har medfört en långsam återhämtning på fastighetsmarknaden. Bland annat i Stockholmsregionen kan noteras en något svagare återhämtning än vad som tidigare förväntats.

På Akademiska Hus orter med större vakanser – Kista, Linköping och Härnösand – är konkurrensen och prispressen fortsatt mycket hård. Lokalöverskotten är på dessa orter så stora att en påtaglig förbättring knappast är att vänta inom de närmaste åren.

Inom övriga orter bland annat Lund, Göteborg, Uppsala och Umeå är situationen på lokalhyresmarknaden mer balanserad.

För Akademiska Hus gäller fortsatt uppfattningen om att såväl vakansläget som hyresnivåerna sakta kommer att gå i rätt riktning.

Konkurrenssituationen

På Akademiska Hus huvudmarknad, universitets- och högskolelokaler, möter koncernen en allt tuffare konkurrens. Fastighetsmarknaden generellt präglas av ett stort investerarintresse men också av ett stort utbud av lokaler. För den största kundgruppen, universitet och högskolor, är dessutom behoven av besparingar påtagliga. Akademiska Hus bejakar konkurrens och eftersträvar

inte en dominerande ställning och därför avyttras under 2005 en del av Akademiska Hus Chalmersbestånd till Chalmers. Ett samarbetsavtal har tecknats med Chalmers vilket ger balans i ägandet och marknadsmässiga hyror. Avtalet med Chalmers innebär också att Akademiska Hus fått i uppdrag att förvalta samtliga byggnader inom Chalmersområdet.

Universitets- och högskolevärlden

Nästan hälften av ungdomskullarna börjar studera vid universitet och högskolor. Läsåret 2002/03 påbörjade över 80 000 högre utbildning, vilket var en toppnotering. Utvecklingskurvan planar nu ut då inga nya resurser tillförs grundutbildningen.

Den ökande konkurrensen och det faktum att flera av universitetet och högskolorna redovisar underskott innebär bland annat att det bland lärosätena finns ett ökat fokus på effektivisering av lokalanvändningen.

Hyresavtal, tomträtsavtal, vakanser med mera

Ett fåtal större omförhandlingar har skett under 2004 där en marknadsanpassning av avtalen inneburit hyressänkningar. Dessa är beaktade i budget för 2005 och i prognos för 2006. I huvudsak beräknas oförändrade hyror för de avtal som ska omförhandlas under perioden. En stor omförhandling pågår med Lunds universitet där cirka 40 procent av avtalen löper ut 2006.

Koncernens omfattande bestånd av fastigheter som innehas med tomträtt, har med ett undantag, Statens fastighetsverk som upplåtare. Avgäldsperioderna löper till utgången av september 2006. För tiden därefter beräknas en viss justering av avgäldsgraden. Flertalet hyresavtal för dessa objekt har en bestämmelse som innebär justering av hyran motsvarande justering av tomträtsavgälden.

Vakansgraden beräknas vara fortsatt låg under perioden och beräknas till cirka 2 procent för 2005 och 2006. Under 2007 ökar vakansgraden till 2,9 procent på grund av att Pedagogien i Mölndal, uppgående till 36 000 kvm, blir vakant då Lärarhögskolan flyttar till nya lokaler i Göteborgs centrum hos annan hyresvärd. De framtida vakanserna i övrigt återfinns liksom nu i första hand i Linköping, Kista, Ultuna och Härnösand. I Linköping har vakanserna kunnat minskas. På övriga orter är de i huvudsak oförändrade.

Energikostnader

Kostnaderna för fjärrvärme och el har även under 2004 fortsatt att stiga.

I förhandlingar och diskussioner med energibolag aviseras också fortsatta höjningar under kommande år.

Fjärrvärmepriset står i relation till priset på alternativen olja och el och stiger parallellt med dessa. Vid omförhandlingar med fjärrvärmebolag märks kontinuerligt ökade priser. För att möta prisutvecklingen på framförallt fjärrvärme pågår projektering av egna lösningar för värme och kyla. Bland annat projekteras i Lund en större anläggning för värme och kylförsörjning genom marklagerteknik. Genom alternativa investeringar i system för värme och kylförsörjning, huvudsakligen genom marklagerteknik, åstadkoms billigare och bättre lösningar. Området är högprioriterat då egna lösningar, jämfört med initiala priserbjudanden från fjärrvärmebolag vid omförhandling, beräknas ge kostnadsbesparingar på 30–50 procent.

Inte bara prisbilderna utan även energianvändningen bearbetas. Nästan 50 procent av all el och värme särdebiteras hyresgästen direkt som ett tillägg till hyresavtalet. Inriktningen är att på sikt särdebitera all energi i installationstäta byggnader samt all hyresgästel och kyla i övriga byggnader. Dagens situation betyder omvänt att strax över 50 procent av hyresgästerna har el och värme som en "fri resurs" ingående i sitt hyresavtal. Här ligger utmaningen i att tillsammans med hyresgästerna skapa incitament för att hushålla med energi.

Strategiska utmaningar

Den tidigare debatten kring företagens affärsprinciper har understrukit vikten av att höja bolagets profil. Akademiska Hus ska bli känt som ledande fastighetsbolag när det gäller att skapa kreativa miljöer för kunskap och forskning. Under 2004 har koncernen förstärkts i detta avseende och arbetet inletts med att stärka varumärket Akademiska Hus. Koncernen ska också tillgodose högt ställda kundbehov och hyra ut lokaler till konkurrenskraftiga priser.

Framtidens campus kommer att innebära nya förväntningar på företaget. Campuskonceptet är unikt för Akademiska Hus och koncernens starkaste "produkt". Genom att campuskonceptet utvecklas finns möjligheter för Akademiska Hus att skapa en långsiktigt stabil värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

Resultatutveckling

Baserat på den omvärldsbedömning som Akademiska Hus gör och koncernens förväntade framtida resultatutveckling, mycket låga vakansgrad och framtida investeringar finns det anledning att se positivt på de närmaste årens utveckling.

Resultatet före skatt beräknas till 1 180 Mkr för 2005 och prognostiseras till 670 Mkr för 2006. Den kraftiga resultatförbättringen 2005 uppstår till följd av försäljningen av delar av Chalmersbeståndet vilket ger upphov till en realisationsvinst på 379 Mkr. Kostnader för underhåll beräknas i framtiden minska med cirka 100 Mkr på årsbasis på grund av tidigare års omfattande underhållsåtgärder vilket medfört att fastighetsbeståndet generellt sett befinner sig i mycket god kondition.

Direktavkastningen beräknas till 10,2 procent för 2005 och till 10,6 procent för 2006.

Soliditeten ökar till cirka 29 procent i budget för 2005 och prognos för 2006.

Avkastningen på eget kapital beräknas i budget för 2005 till 10,7 procent, justerat för realisationsvinsten vid försäljningen av delar av Chalmersbeståndet beräknas avkastningen på eget kapital i budget för 2005 till 7,3 procent. I prognosen för 2006 beräknas avkastningen på eget kapital till 5,7 procent. Ägarens avkastningskrav om femårig statsobligationsränta plus 2,5 procent motsvarar för närvarande cirka 6,3 procent.

Resultatprognos

	2004	Budget 2005	Prognos 2006
Beståndet			
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 kvm	3 284	3 265	3 270
Vakansgrad i % av kvm	2,8	1,9	2,1
Fastighetsvärden, Mkr	26 021	25 600	26 000
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 866	1 200	1 900
Nyckeltal			
Hyresintäkter i kr/kvm	1 365	1 362	1 411
Driftnetto, Mkr	2 647	2 625	2 727
Driftnetto i kr/kvm	806	804	834
Direktavkastning, %	10,5	10,2	10,6
Direktavkastning på bedömt verkligt värde, %	7,1	7,1	–
Finansiella nyckeltal			
Rörelseresultat, Mkr	1 616	1 965	1 605
Resultat före skatt, Mkr	821	1 180	670
Soliditet, %	27,5	29,1	28,6
Avkastning eget kapital, %	7,7	10,7	5,7
Avkastning totalt kapital, %	5,8	7,1	5,6
Utdelning, Mkr	394*	425	240
Självfinansieringsgrad, %	90	189	84
Räntetäckningsgrad, %	202	247	169
Känslighetsanalys Mkr			
Ränta +/- 1 %-enhet	177	163	182
Drift- och underhållskostnader +/- 10%	158	222	231
Hyra +/- 5%	224	222	231

Anm: Vid upprättandet av flerårsprognosen har inte hänsyn tagits till kommande förändringar av redovisningsprinciper.

(*) Enligt styrelsens förslag till den ordinarie bolagsstämman den 26 april 2005.

Anpassning till IFRS/IAS

Enligt ett beslut i Europaparlamentet 2002 ska företag inom EU vars aktier eller andra värdepapper är noterade på börs eller annan marknadsplats från och med år 2005 upprätta koncernredovisningen i enlighet med IASB:s (International Accounting Standards Board) standarder; IFRS (International Financial Reporting Standards). Akademiska Hus kommer som ett av Sveriges största fastighetsbolag att följa IFRS. Det innebär stora förändringar jämfört med nu gällande redovisningsprinciper inom vissa områden, bland annat i de fall där IFRS kräver eller tillåter värdering av tillgångar och skulder till verkligt värde. Detta har tidigare ej varit tillåtet enligt svensk rätt. De största förändringarna för Akademiska Hus är principen att redovisa bedömda verkliga värden av fastigheter och finansiella instrument i balansräkningen, och värdeförändringar av dessa i resultaträkningen.

Akademiska Hus tidpunkt för övergång till IFRS är den 1 januari 2005. Den finansiella informationen enligt god redovisningssed i Sverige för 2004 kommer att omräknas för att stämma överens med IFRS. Delårsrapporten för det första kvartalet 2005, inklusive jämförelsetal för motsvarande perioder 2004, kommer att vara den första finansiella rapport som upprättas enligt IFRS.

I samband med avgivande av den första delårsrapporten 2005, kommer också en fullständig redogörelse och redovisning av övergången från Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper till IFRS att presenteras.

De områden och IFRS rekommendationer som Akademiska Hus preliminärt bedömer kommer få störst effekt på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat vid övergången till IFRS är:

- *Finansiella instrument IAS (International Accounting Standards) 39*
 - Införande av bedömt verkligt värde som värderingsnorm för finansiella instrument.
 - Samtliga finansiella instrument ska redovisas i balansräkningen.
 - Klarläggande att säkringsredovisning endast får tillämpas då strikta krav är uppfyllda.
- *Förvaltningsfastigheter IAS 40*
 - Värdering av förvaltningsfastigheter till bedömt verkligt värde
 - Förändringar av bedömt verkligt värde redovisas över resultaträkningen.

Förändring i redovisningsprinciper och effekter vid övergång till IFRS – preliminär bedömning

I nedanstående tabeller presenteras i sammandrag de mest väsentliga effekterna vid övergången till IFRS.

Koncernens resultaträkning 2004 inklusive effekt av IFRS

Belopp i Mkr	Nuvarande redovisning	Effekt vid övergång till IFRS	Redovisning enligt IFRS
Intäkter från fastighetsförvaltningen	4 530	–	4 530
Kostnader för fastighetsförvaltningen	–1 883	–	–1 883
Driftnetto	2 647	–	2 647
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–1 013	991	–22
Värdejustering förvaltningsfastigheter	–	–478	–478
Bruttoresultat	1 633	513	2 146
Övriga intäkter och kostnader samt centrala administrationskostnader	–18	–10	–28
Rörelseresultat	1 616	503	2 119
Finansnetto	–794	–	–794
Resultat efter finansiella poster	821	503	1 324
Bokslutsdispositioner	–	–	–
Resultat före skatt	821	503	1 324
Skatt	–233	–141	–374
ÅRETS RESULTAT	588	362	950

Koncernens balansräkning 2004-12-31

Belopp i Mkr	Nuvarande redovisning	Effekt vid övergång till IFRS	Redovisning enligt IFRS, 2005-01-01
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	26 021	12 209	38 230
Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter	806	–	806
Övriga anläggningstillgångar	268	741	1 009
Omsättningstillgångar	1 345	–351	994
SUMMA TILLGÅNGAR	28 440	12 599	41 039

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Eget kapital	7 827	8 319	16 146
Avsättningar	1 059	3 459	4 518
Räntebärande skulder	17 454	–124	17 330
Ej räntebärande skulder	2 100	945	3 045
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	28 440	12 599	41 039

Nyckeltal

	Nuvarande redovisning	Redovisning enligt IFRS, 2005-01-01
Direktavkastning på bokfört värde, %	10,5	7,1
Direktavkastning på bedömt verkligt värde, %	7,1	7,1
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 021	38 230
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	38 230	38 230
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,7	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	5,3
Soliditet, %	27,5	39,3
Räntetäckningsgrad, %	202	265
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	4,50	4,50



Ett campusområde utgörs av ett väl sammanhållet fastighetsbestånd i en attraktiv miljö. Här finns gemensamma byggnader för forskning, undervisning, bibliotek, restauranger och fysiska aktiviteter. Allt fler campus har en blandning av forskning, utbildning och företag – verksamheter som kan dra fördel av varandra. Ett samlat campus skapar förutsättningar för kreativa möten och blir i allt högre grad en viktig förutsättning för en internationellt erkänd utbildning och forskning.

Innehåll

Organisation – beståndets fördelning	28
Hyresintäkter	30
Uthyrnings- och vakansgrad	31
Hyresgäster	32
Hyreskontrakt	33
Driftskostnader	34
Underhållskostnader	37
Lönsamhet	38
Fastighetsvärdering	39
Köp och försäljningar	41
Akademiska Hus, nyckeltal och koncernen totalt	42
Regionbolagen, resultat, fastighetsfakta med mera	43



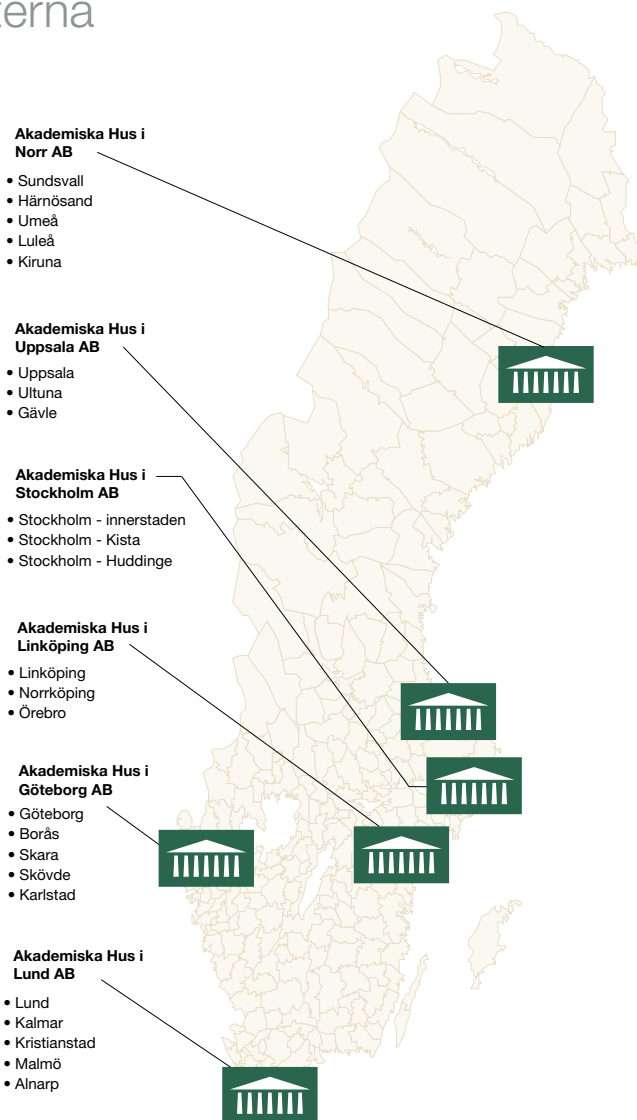
Organisation – beståndets fördelning

Regionala organisationer stöder utvecklingen på verksamhetsorterna

Regionbolagen i Akademiska Hus återfinns i de större universitetsorterna med lokala driftsorganisationer på flertalet verksamhetsorter. De regionala organisationerna stöds av ett koncernkontor beläget i Göteborg med stödfunktioner för strategisk affärs- och marknadsutveckling, ekonomi/personal, finans, juridik, projekt- och fastighetsutveckling, IT och information.

Akademiska Hus fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till en total uthyrningsbar area av 3 314 609 kvm (3 257 122). Det totala bokförda värdet uppgick till 26 021 Mkr (24 412) vilket motsvarar ett genomsnittligt bokfört värde på 7 850 kr/kvm (7 495).

I Stockholm finns 28 procent av koncernens totala uthyrningsbara area, 39 procent av koncernens bokförda värde och 38 procent av det bedömda verkliga värdet. De senaste årens satsningar i Stockholm på större nybyggnader samt förvärv i Kista 1999 och 2001 har lett till en ökning av de bokförda värdena men också till en ökning av hyresintäkterna.



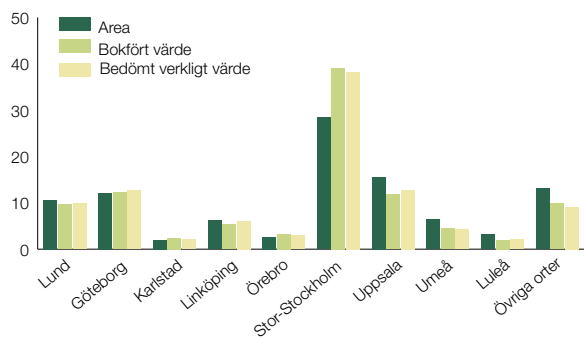
Beståndets fördelning på universitetsorter

2004-12-31	Undervisnings- lokaler, kvm	Laboratorie- lokaler, kvm	Kontor/ Administr. lokaler, kvm	Övriga lokaler, kvm	Kvm totalt	Varav vakant	Area, %	Bokfört värde, tkr	Bokfört värde, %	Bokfört värde i kr/kvm	Bedömt verkligt värde, tkr	Bedömt verkligt värde, %	Bedömt verkligt värde i kr/kvm
Lund	169 551	154 697	25 059	832	350 139	1 461	10,6	2 500 996	9,6	7 143	3 724 536	9,8	10 637
Göteborg	175 868	174 574	36 869	14 064	401 375	0	12,1	3 182 530	12,2	7 929	4 864 872	12,7	12 121
Karlstad	62 023	0	2 875	0	64 898	256	2,0	634 507	2,4	9 777	794 889	2,1	12 248
Linköping	49 410	117 916	29 882	9 561	206 769	8 315	6,2	1 377 005	5,3	6 660	2 305 760	6,1	11 151
Örebro	64 314	0	11 575	8 919	84 808	0	2,6	865 287	3,3	10 203	1 112 624	2,9	13 119
Stor-Stockholm	407 618	291 529	169 520	72 386	941 053	49 107	28,4	10 177 240	39,1	10 815	14 477 014	37,9	15 384
Uppsala	114 270	278 633	80 084	44 244	517 231	18 558	15,6	3 082 566	11,8	5 960	5 073 654	13,3	9 809
Umeå	116 986	73 768	13 494	6 341	210 589	0	6,4	1 139 417	4,4	5 411	1 609 734	4,2	7 644
Luleå	33 627	51 947	13 344	3 946	102 864	771	3,1	517 869	2,0	5 035	791 688	2,1	7 696
Övriga orter	286 929	68 623	50 445	28 886	434 883	15 316	13,1	2 543 916	9,8	5 850	3 474 935	9,1	7 991
Totalt	1 480 596	1 211 687	433 147	189 179	3 314 609	93 784	100,0	26 021 333	100,0	7 850	38 229 706	100,0	11 534
Kategorier, %	45	37	13	6	100								



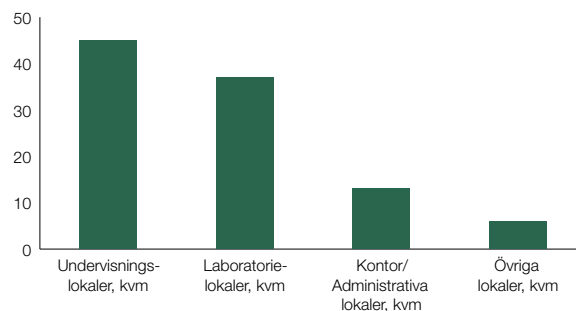
I Stockholm finns 28 procent av koncernens uthyrningsbara yta. I Kista, ett av region Stockholms fastighetsområden, finns bland annat IT-universitetet men även forskningsinstitut och flera privata företag som till exempel Semcon och IBM.

Andelar av koncernens uthyrningsbara area, bokfört värde och bedömt verkligt värde, %



Stockholm utgör 28 procent av koncernens totala uthyrningsbara area men hela 39 procent av koncernens bokförda värde.

Lokalkategorier, %



Fördelat på lokalkategori utgör undervisningslokaler 45 procent och laboratorielokaler 37 procent av antal kvm.

Hyresintäkter

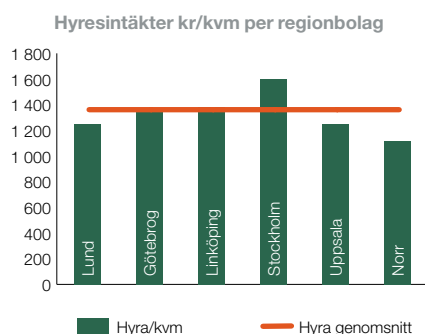
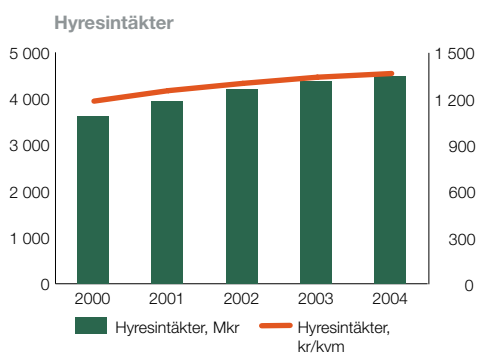
Långsiktiga och säkra hyresflöden

Hyresintäkterna ökade med 2,7 procent huvudsakligen till följd av färdigställandet av större projekt samt två förvärv.

Akademiska Hus hyresintäkter, inklusive hyrestilllägg, uppgick för året till 4 482 Mkr (4 364), vilket innebär en ökning med 2,7 procent. Ökningen har tillkommit genom:

- Förvärv av fastigheten Mimer 5 i Stockholm om 12 400 kvm, Studenternas hus i Karlstad och Måltidens Hus i Grythyttan.
- Färdigställandet av nybyggnader, bland annat Hus T för Lärarhögskolan och Dramatiska Institutet i Stockholm, Musikhögskolan i Örebro samt Språk- och litteraturcentrum i Lund.
- Färdigställande av några större om- och tillbyggnadsprojekt, bland annat kvarteret Kemikum etapp 2 i Uppsala samt Berzeliuslaboratoriet i Stockholm.
- Indexhöjningar i befintliga avtal.

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 365 kr/kvm och har ökat under den senaste femårsperioden. Fördelat på regionbolag uppgår hyresintäkterna till mellan 1 116 kr/kvm för Akademiska Hus i Norr AB och 1 599 kr/kvm för Akademiska Hus i Stockholm AB.



Karolinska Institutet i Solna är idag ett av Europas största medicinska universitet. Det är också Sveriges största centrum för medicinsk utbildning och forskning med 30 procent av den medicinska utbildningen och 40 procent av all medicinsk akademisk forskning i landet.

Uthyrnings- och vakansgrad

Stabila kundrelationer ger låg vakansgrad

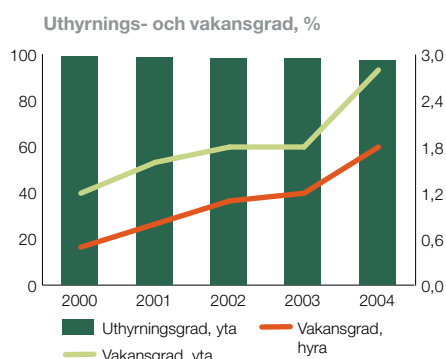
Det totala beståndet uppgår till 3 314 609 kvm uthyrningsbar yta och vakanserna till 93 784 kvm eller 2,8 procent. Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga. I hyresbortfall utgör vakanserna 78 Mkr eller endast 1,8 procent av hyra fullt uthyrt jämte tillägg. En stor del av vakanserna har ett klart lägre hyresvärde än beståndet i genomsnitt.

Börsnoterade fastighetsbolag uppvisade för 2003 vakanser på runt 10 procent. Orsaken till Akademiska Hus gynnsamma vakanssituation är de långsiktiga relationer och hyreskontrakt som finns mellan Akademiska Hus som hyresvärd och de olika universiteten och högskolorna.

Den, framförallt under 2002 och 2003, bekymmersamma uthyrningssituationen i Stockholm har endast i liten omfattning påverkat Akademiska Hus. Under 2004 har situationen på lokalhyresmarknaden förbättrats och tydligast med en ökad beläggning i Stockholm där särskilt Kista uppvisar tecken på förbättring.

Vakanserna inom Akademiska Hus har under 2004 ökat med 35 840 kvm främst beroende på att fastigheten Tre Vapen II på Valhallavägen i Stockholm som Konstfack tidigare hyrde till största delen blivit vakant. Fastigheten uppgår till cirka 30 000 kvm. En ombyggnad har påbörjats för en ny hyresgäst. I augusti 2006 kommer Sida att flytta in i cirka 14 000 kvm av de gamla lokalerna. Sida kommer att hyra totalt 18 600 kvm varav 4 600 kvm kommer att nyproduceras. Kontraktet med Sida är på tio år med en bashyra på drygt 30 Mkr.

Inom den närmaste framtiden bedöms ett antal vakanser inom Akademiska Hus bestå. Det gäller framförallt Kista och Härnösand. Kista är fortfarande hårt drabbat av lågkonjunkturen inom IT- och telekomsektorn. Kungliga Tekniska Högskolans och Stockholms universitets satsning på IT-universitetet i Kista har ej utvecklats enligt förväntningarna. I Härnösand står 10 000 kvm utan hyresgäst till följd av färre utbildningsplatser inom Mittuniversitetet. I Linköping är de totala vakanserna cirka 8 000 kvm. Lokalerna kommer dock att hyras av Linköpings universitet som evakueringslokaler då man i Linköping står inför en omfattande renovering av A-huset på Vallaområdet.



Vakansökningen 2004 är huvudsakligen orsakad av att fastigheten Tre Vapen blivit vakant. Cirka en tredjedel är kontrakterad för framtida uthyrning till Sida.

Vakanser 2004-12-31	Ort	Fastighet	Kvm	Andel, %	Mkr
Uthyrningsbart	Stockholm	Tre Vapen II	17 684	0,5	11,6
	Härnösand	Topasen	6 050		3,8
	Uppsala, Ultuna	Kliniskt centrum hus 3 och 7	5 518		5,5
	Stockholm, Kista	Electrum	4 857		9,1
	Härnösand	Seminariet	3 225		2,1
	Stockholm, Kista	Forum	1 734		4,3
	Härnösand	Sjöbefälsskolan	2 042		1,4
	Övriga		15 943		15,4
Summa uthyrningsbara vakanser			57 053	1,7	53,2
Ej uthyrningsbart	Stockholm	Tre Vapen II	14 600		4,0
	Uppsala	F d Läkemedelsverket	9 908		11,6
	Linköping	Terra	6 785		6,1
	Övriga		2 583		2,1
Summa ej uthyrningsbara vakanser			33 876	1,0	23,7
Uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde			2 855	0,1	1,1
TOTALT			93 784	2,8	78,0

Hyresgäster

Nya kunder kompletterar universitet och högskolor

Akademiska Hus har en kundbas med huvudsakligen statligt huvudmannaskap. Universitet och högskolor är klart dominerande och hyr nästan 86 procent av den uthyrningsbara ytan.

Universitet och högskolor är idag i behov av påtagliga besparingar. Akademiska Hus arbetar aktivt med att utveckla affärsmässigheten för att kunna erbjuda kunderna kreativa och kostnadseffektiva lokaler.

Nya kundkategorier

Förutom universitet och högskolor finns vissa statliga myndigheter samt en del institut och stiftelser bland hyresgästerna. Dessa är oftast lokaliserade till campusområden och har en forskningsrelaterad verksamhet. Under 2004 har ett antal nya kunder tillkommit såsom Försvarshögskolan som tillsammans med Utrikespolitiska Institutet valt Akademiska Hus som hyresvärd. De båda verksamheterna har sinsemellan synergieffekter och kommer under 2005 att flytta in i nybyggda lokaler på Campus Valhallavägen i Stockholm. Även IVL Svenska Miljöinstitutet som erbjuder uppdrag, forskning, utbildning och rådgivning för ett hållbart samhälle kommer under 2005 att flytta till Campus Valhallavägen. Dessa tre nya kunder har tillkommit då Akademiska Hus kunnat erbjuda kostnadseffektiva och kreativa miljöer. Samtidigt bidrar de till en utveckling av campuskonceptet.

Under 2004 har också Arbetslivsinstitutet tillkommit som kund. Institutet bedriver sin verksamhet i fastigheten Mimer 5 i Stockholm som förvärvats under året.

Hyresgästkategorier 2004-12-31

	Totalt uthyrd yta	Andel, %
Universitet och högskolor	2 647 502	80
Övriga statliga myndigheter	102 375	3
Chalmers*	198 721	6
Kommuner	21 013	1
Institut & Stiftelser	73 507	2
Övriga	177 707	5
Vakant yta	93 784	3
Totalt	3 314 609	100

10 största hyresgästerna

	Totalt yta	Andel, %
Lunds universitet	347 169	10,5
Uppsala universitet	274 166	8,3
Sveriges lantbruksuniversitet	253 810	7,7
Göteborgs universitet	236 862	7,1
Stockholms universitet	224 777	6,8
Kungliga Tekniska Högskolan	213 783	6,4
Chalmersfastigheter AB *	198 721	6,0
Umeå universitet	182 807	5,5
Linköpings universitet	179 598	5,4
Karolinska Institutet	177 502	5,4
Summa	2 289 195	69,1

* I januari 2005 avyttrades 63 000 kvm till Chalmersfastigheter AB.

2004 invigdes det öppna inomhustorg med café, bibliotek, lärosalar och laboratorier som binder samman verksamheten i det nya Språk- och litteraturcentrum i Lund. Torget förbinder de tre äldre byggnaderna Absalon, Humanisthuset och gamla Geologen.



Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt ger möjlighet att fokusera på effektiv förvaltning

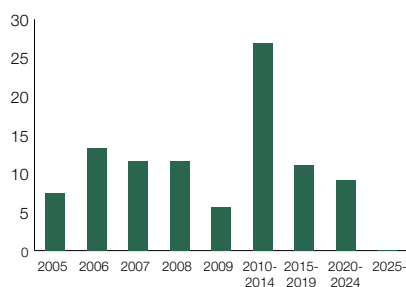
Akademiska Hus kontraktspportfölj kännetecknas av långa hyresavtal med främst universitet och högskolor. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 9,9 år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,2 år.

För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet där det inte utan betydande ombyggnationer är svårt att finna alternativ användning för lokalen, krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre. Under 2004 omförhandlades 8,8 procent, motsvarande 350 Mkr i hyresvärde av kontraktspportföljen. Hyresvärdet (basyran) uppgår för 2004 till 4 012 Mkr (3 958).

Under 2006 ska cirka 16 procent av hyreskontrakten omförhandlas. Flertalet av dessa kontrakt återfinns i Lund där över 40 procent av hyreskontrakten förfaller 2006. Övriga regioner har en jämnare spridning av hyreskontraktens förfallotider även om regionbolagen i Göteborg och Uppsala har en viss tyngdpunkt under perioden 2005 till 2007.

Vid omförhandlingar beaktas förfallostrukturen i syfte att uppnå en jämn spridning sett över tiden.

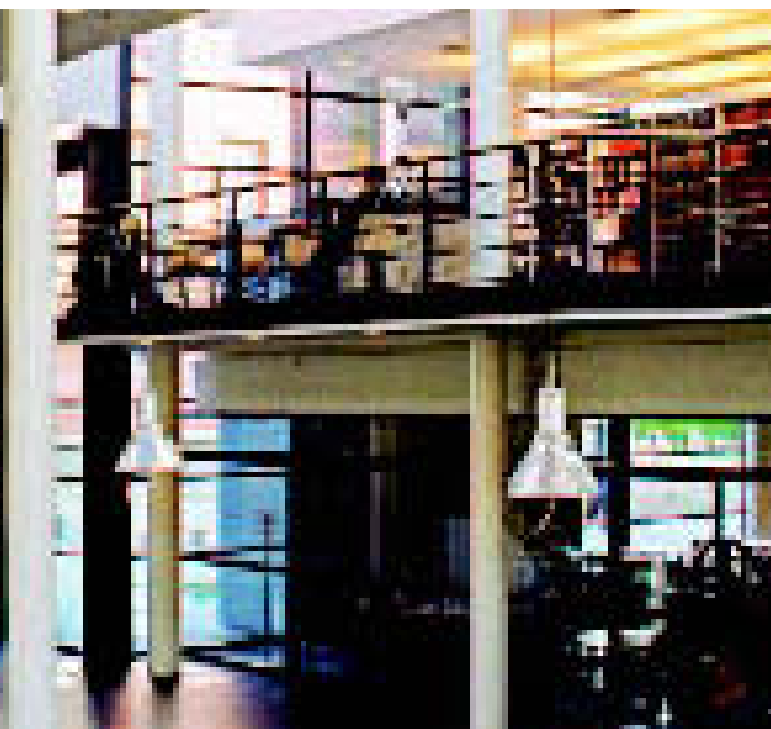
Hyreskontraktens förfallostruktur, %



Förfalloår för koncernens kontrakterade hyror.

Hyreskontrakt 2004-12-31

	Genomsnittlig kontraktstid, år	Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år
Lund	11,0	6,4
Göteborg	9,4	5,4
Linköping	9,6	6,2
Stockholm	10,5	7,3
Uppsala	9,6	5,5
Norr	8,2	4,8
Totalt	9,9	6,2



Driftskostnader

Trots minskad energianvändning ger ökade energipriser höjda driftskostnader

Driftskostnader är åtgärder för att upprätthålla funktionen hos en byggnad och indelas i:

- **Kostnader för energi- och vattenförsörjning.**
- **Övriga driftskostnader såsom arbetskraftskostnader för drifttekniker/husansvariga och markpersonal samt sophämtning och myndighetsbesiktningar.**

Driftskostnader är den största direkt påverkbara kostnaden inom fastighetsförvaltningen. För 2004 uppgick driftskostnaderna till 772 Mkr (730) varav energi, bränsle och vatten uppgick till 533 Mkr (498). Driftskostnaderna har under den senaste femårsperioden ökat både i absoluta tal och i kr/kvm.

Driftskostnadernas utveckling beror främst på energikostnadsökningen i form av kraftiga prishöjningar samt ökade energiskatter. Byggnadernas allt större tekniska komplexitet har också betydelse. Nya och ombyggda lokaler har under de senaste åren i stor utsträckning varit resurskrävande ur energisynvinkel då de till stor del består av laboratoriebyggnader. Den ökade tekniska komplexiteten har dock kunnat kompenseras genom en ökning av hyresintäkterna. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är dock stabil.

Ökade incitament måste även skapas för hyresgästerna, gemensamt kan effektiviteten förbättras ytterligare avseende energihushållning. Detta leder till en inriktning att i större omfattning debitera energikostnader som fasta tillägg till hyran. Vid årsskiftet 2004/2005 debiteras el och värme separat i 47 procent av kontrakten men målsättningen är att helt och hållet övergå till

hyreskontrakt där energi inte ingår i hyran. Av årets totala driftskostnader på 772 Mkr vidaredebiterades 256 Mkr direkt till kund.

Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna räknat i kr/kvm relativt höga inom Akademiska Hus beroende på den stora andelen laboratorier. Laboratorielokalerna uppgår till 1,2 miljoner kvm (37 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

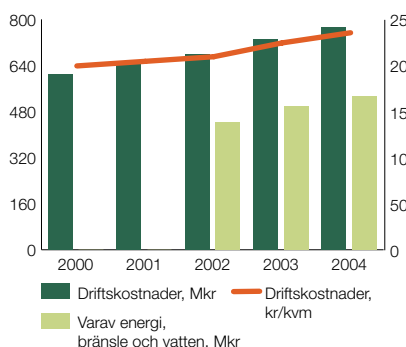
Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 235 kr/kvm (225). Av driftskostnaderna avser 163 kr/kvm (153) energi, bränsle och vatten. Lokal fördelning av driftkostnaderna redovisas i tabell.

Vidaredebiteringsgraden av energi, bränsle och vatten varierar lokalt mellan 0 till 60 procent och beror bland annat på andelen energiintensiva laboratorier samt kontraktens förfallostruktur. Arbete med att öka vidaredebiteringsgraden pågår vid samtliga kontraktsförhandlingar. På grund av den långa, genomsnittliga kontraktslängden (6,2 år) kommer dock denna förändring att ta tid.

Lokala variationer i driftskostnadsstruktur förekommer och är orsakade av:

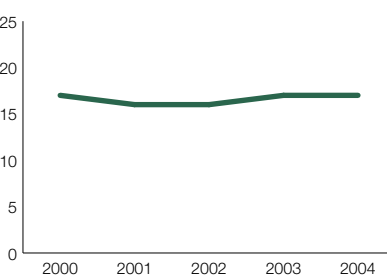
- Olika vidaredebiteringsgrad av framförallt energi vilket medför olika incitament för hyresgäster att hushålla med energi.
- Åldersstrukturen på byggnadsbeståndet har viss betydelse då äldre byggnader är mer energiintensiva.
- Orter med teknisk och medicinsk utveckling och forskning har som regel högre energikostnader på grund av den större andelen laboratorier.

Driftskostnader



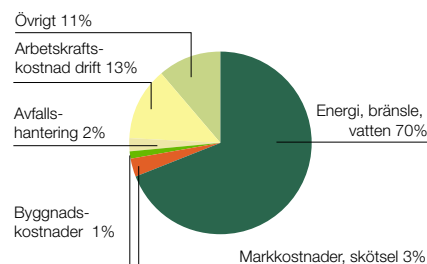
Driftskostnaderna har under den senaste femårsperioden ökat både i absoluta tal och i kr/kvm.

Driftskostnader – andel av hyresintäkter, %



Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är stabil.

Driftskostnadsfördelning 2004



Den höga andelen laboratorielokaler är resurskrävande avseende energi, bränsle och vatten.

Systemstöd

Akademiska Hus har som målsättning att effektivisera energianvändningen för att minska miljöbelastningen och öka effektiviteten i förvaltningsarbetet.

För att möjliggöra detta startades under 2002 ett särskilt projekt för automatisk mätaravläsning avseende energi och vatten i koncernens byggnader. Projektet utvidgades under 2003 till att omfatta en total kartläggning av energiområdet med avseende på systemstöd för analys och uppföljning av förbrukningen. Under 2004 har ett system (L.E.B) förvärvats som ett koncerngemensamt stöd för uppföljning och ekonomisk hantering av energi och vatten. Syftet med systemet är:

- Genom beslutsunderlag som bygger på timavläst data ökar möjligheten att optimera energianvändningen och följa upp besparingsinsatser som genomförs löpande.

- Ekonomisk hantering av energi och vatten förenklas och säkras genom automatisering.
- Ett koncerngemensamt system med gemensam modell och enhetliga begrepp ger samordningsfördelar i form av:
 1. Kostnadseffektivitet i förvaltning och utveckling.
 2. Ökad kvalitet på information.
 3. Möjligheter till kompetensöverföring.

Systemet kommer att tas i drift under 2005. Bedömningen är att det genom samordning och styrning inom energiområdet långsiktigt finns en besparingspotential på 10 till 20 procent.



I Måltidens Hus i Grythyttan finns förutom Restauranghögskolan även måltidsbibliotek, kokboks-museum, butik, festvåning och servering.

Driftskostnader Mkr per regionbolag	Lund	Göteborg	Linköping	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa
El	42	45	27	57	76	27	274
Värme	32	42	15	38	65	16	209
Vatten	3	4	2	5	6	3	23
Kyla	1	2	3	0	8	0	14
Energi, övrigt	2	0	0	0	10	0	12
Totalt energi, bränsle, vatten	81	94	46	100	165	47	533
Energi, bränsle och vatten, kr/kvm	162	160	147	177	179	119	162
Markkostnader, skötsel med mera	3	7	5	10	20	6	52
Byggnadskostnader	1	11	3	17	21	7	60
Avfallshantering	2	3	0	2	5	2	14
Arbetskraftskostnad drift	14	16	7	17	18	6	79
Övrigt	15	-4	3	2	16	3	35
Totalt övriga driftskostnader	36	33	18	48	80	24	239
Totalt driftskostnader	117	127	64	148	245	71	772
Driftskostnader, kr/kvm	234	217	203	261	266	181	235
Andel vidaredebitering energi, %	23	28	25	48	40	12	33



I den nya musikhögskolan i Örebro studerar 600 elever musik, musikvetenskap, bild och teater. Skolan är en av Sveriges första fullständigt miljödeklarerade byggnad, och försörjs med värme och kyla genom så kallad marklagerteknik.

Egengenererad energi kan sänka kostnaderna

I förvaltningsarbetet drivs energieffektivisering med stor kraft i Akademiska Hus byggnader. Arbetet rör snart sagt alla delar av verksamheten och ofta är hyresgäster engagerade och ibland till och med drivande. Miljöengagemang och god ekonomi hänger ihop och mycket finns att göra.

Trots fortlöpande insatser inom energieffektiviseringsområdet, vilka år från år ger minskad energiomsättning, så ökar de totala kostnaderna för energi. Skälet är förstas de kraftigt ökande energitaxorna. Vid diskussioner och förhandlingar med energibolag aviseras dessutom att ytterligare höjningar är att vänta kommande år.

Under senare tid har Akademiska Hus därför alltmer börjat överväga möjligheterna att, utöver traditionell energieffektivisering, visa att det i egen regi går att åstadkomma prisvärd värme, kyla och el till koncernens fastigheter.

Aktiviteterna inom energiområdet har som främsta drivkraft sänkta kostnader. Långa och förmånliga leveranskontrakt som kostnadsmissigt är i paritet med eller underskrider de som kan nås med egna anläggningar är förstas intressanta. Planer på större bioenergianläggningar och andra projekt runt om i landet kan därför läggas i malpåse om randvillkoren ändras till vår förmån.

Naturligtvis kommer ändå ett antal anläggningar för egen energiproduktion att uppföras i Akademiska Hus regi. Detta sker dels för att upprätthålla kompetens och dels för att koncernen inte alltid kan räkna med att vara tillräckligt framgångsrika i förhandlingar.

Akademiska Hus olika fastighetsbestånd runt om i landet är ofta rimligt stora och samlade för att möjliggöra både små- och storskaliga energiprojekt. Erfarenheter från ett ställe kan samtidigt tas till vara på andra. Där fastighetsbeståndet är tillräckligt samlat och stort kan mer storskalig produktion tillämpas. Det är då främst skogsflisbaserade produktionsanläggningar med såväl värme- som elproduktion som är intressanta att utveckla.

Ett flertal så kallade marklagerprojekt har redan genomförts i koncernens regi där värme och kyla åstadkoms med liten insats

av köpt energi. Akademiska Hus förutspår en ökande tillämpning av denna teknik. I dagsläget tillämpas den i några byggnader i Örebro, Göteborg och Lund. Tidigast ut var Lund där också utbyggnad av tekniktillämpningen i större skala pågår.

Marklagertekniken bygger på att växelvis lagra värme och kyla i marken. Borrhål, 200-300 meter djupa, förses med slangar för cirkulation mellan brunn och anläggning där värmeväxling sker. Under sommarperioder, då värmeöverskott föreligger, förs värme från byggnaderna ner i marken som värms successivt och når maxtemperatur på cirka 12 grader. Kylning erhålls på så sätt med ett minimum av insats eftersom energi endast krävs för cirkulationspumpar. När värmebehoven ökar nyttjas värmepumpar som kan lyfta borrhålsenergin till användbara nivåer, cirka 50 grader, med endast en tredjedel drivenergi. Efter vinterperioden är temperaturen i borrhålen låg, cirka 5 grader, och de kan då åter nyttjas för kylning.

I Lund är en av Europas större marklageranläggningar under uppförande. Den kommer att tas i bruk i slutet av 2005. Anläggningen ska kyl- och värmeförsörja tre större byggnadskomplex som inrymmer institutioner för kemi, design och arkitektur.

Huvuddata för marklageranläggning under uppförande

Borrhål, antal och längd	170 st á 240 m = 41 km
Årsproduktion värme / kyla	9000 / 4000 MWh
Effekt värme / kyla marklager	2 / 1,5 MW
Effekt värme / kyla inklusive tillsats	5 / 3 MW
Investering	35 Mkr
Planerad driftstart	2005
Pay off	9 år

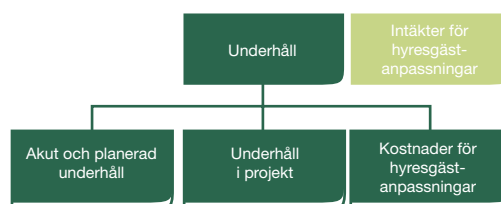
Underhållskostnader

Den höga standarden på fastighetsbeståndet kommer att medföra framtida sjunkande underhållskostnader

Med underhållskostnader avses kostnader för återställande till ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar. Det vill säga åtgärder som genomförs för att bibehålla en byggnad i dess ursprungliga skick och funktion.

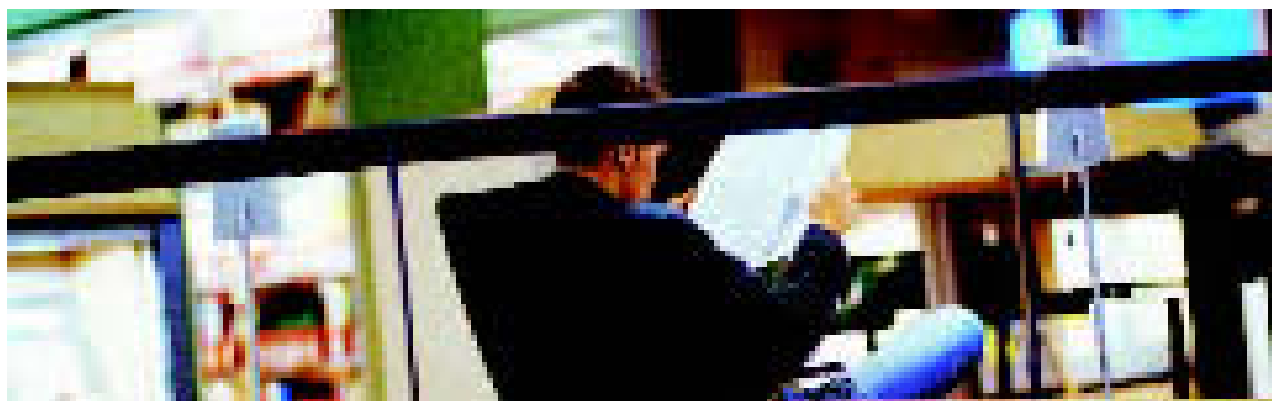
Underhållskostnaderna för året uppgår till 806 Mkr (835). Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög och underhållsnivåerna förväntas relativt sett sjunka i framtiden. Variationer mellan enskilda år kan dock vara förhållandevis stora på grund av förändringar i volymen ombyggnationer. Sett över tiden har underhållskostnaderna utvecklats i nivå med hyresintäkter och driftnetto.

Av underhållskostnaderna avser 308 Mkr akut och planerat underhåll, 370 Mkr avser underhåll i projekt och 128 Mkr (132) hyresgäst Anpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 245 kr/kvm (257). Akut och planerat underhåll utgör 94 kr/kvm och underhåll i projekt utgör 113 kr/kvm. Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabell.

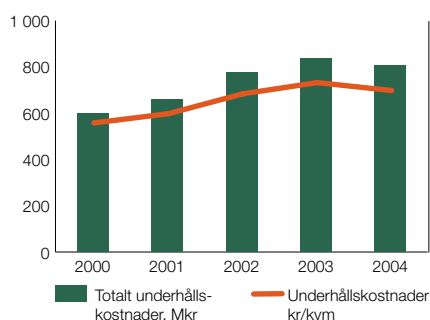


Underhållskostnaderna varierar mellan regionbolagen, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer. Främst inom regionbolaget i Uppsala men även i regionbolaget i Lund har det under året förekommit stora ombyggnadsprojekt.

I samband med färdigställandet av Ångströmlaboratoriet och de pågående ombyggnationerna av Biomedicinskt centrum i Uppsala kom ett flertal byggnader att tomställas inom kvarteret Kemikum. För att möjliggöra framtida uthyrning har en omfattande ombyggnad och upprustning skett uppgående till totalt 433 Mkr. Upprustningen avser byggnader från sekelskiftet vilka

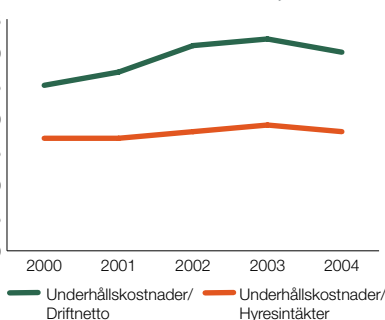


Underhållskostnader



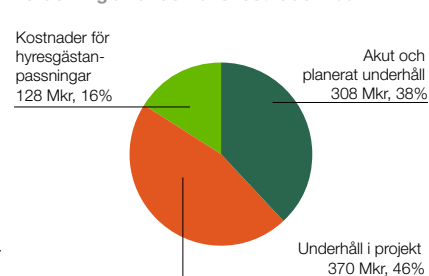
Underhållsnivåerna förväntas relativt sett sjunka i framtiden.

Underhållskostnader – andelar, %



Sett över tiden har underhållskostnaderna utvecklats i nivå med hyresintäkter och driftnetto.

Fördelning av underhållskostnader 2004



har varit föremål endast för sporadiskt underhåll. Av de totala 433 Mkr utgör 96 Mkr underhåll i projekt varav 25 Mkr avser en oförutsedd grundförstärkning.

I Uppsala byggs också före detta Läke-medelsverkets lokaler om till Rosendalsgymnasiet. Huset byggdes i mitten av 1970-talet och under åren har inga större underhållsåtgärder utförts. I samband med ombyggnationen genomförs åtgärder om 20 Mkr som ej är aktiverbara.

Under 2004 har processen planerat underhåll samordnats inom koncernen avseende begrepp och systemstöd. Samordningen kommer att leda till kostnadseffektivitet i förvaltningen genom att ett koncerngemensamt system används och möjliggöra kompetensöverföring inom koncernen. Samtidigt kommer koncerngemensamma indatarutiner att medföra en ökad informationskvalitet.

Underhållskostnader, Mkr	Regionbolag						Summa
	Lund	Göteborg	Linköping	Uppsala	Stockholm	Norr	
Akut och planerat underhåll	56	52	26	57	91	26	308
Underhåll i projekt	62	62	17	130	77	22	370
Hyresgästpassningar	14	62	5	19	7	20	128
Totala underhållskostnader	132	176	48	207	175	68	806
Underhållskostnader, kr/kvm	265	301	151	363	190	174	245
varav akut och planerat underhåll, kr/kvm	112	89	82	100	98	67	94
varav underhåll i projekt, kr/kvm	125	105	52	230	84	56	113
varav hyresgästpassningar, kr/kvm	28	106	16	34	8	51	39

Lönsamhet

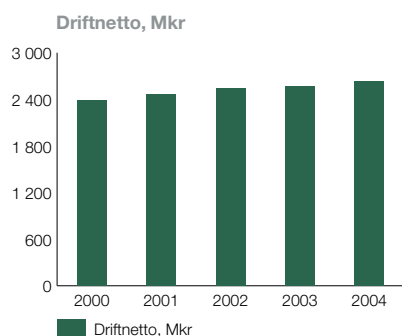
Ägarkravet för 2004 överträffades

Driftnetto och direktavkastning

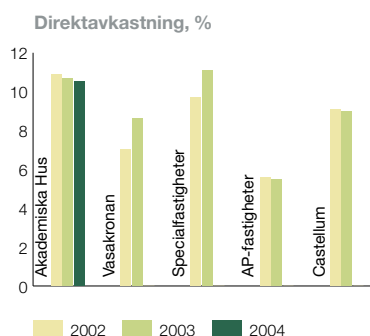
Driftnettet, det vill säga resultatet från koncernens fastighetsrörelse före avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto uppgick till 2 647 Mkr (2 573). Utvecklingen av driftnettet har alltsedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv.

Direktavkastningen har under de senaste fem åren sjunkit något, men uppgår ändå till 10,5 procent på bokfört värde och 7,1 procent på bedömt verkligt värde.

Jämfört med andra fastighetsbolag har Akademiska Hus en relativt hög direktavkastning, vilket beror på den stora andelen byggnader av speciell karaktär och utformning. Dessa är så gott som uteslutande uppförda för utbildning och forskning, ofta i campusområden. Den högre specialiseringsnivån och beroendet av ett fåtal kunder gör att ett högre direktavkastningskrav ställs för att möta den förhållandevis snabba avskrivningstakten.



Driftnettet har alltsedan bildandet av Akademiska Hus utvecklats positivt.



Den höga specialiseringsnivån och beroendet av ett fåtal kunder medför ett högre direktavkastningskrav.

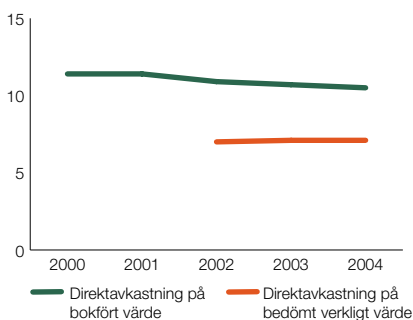
Avkastning på eget och totalt kapital

Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarkravet för 2004 uppgick till 7,4 procent. Utfallet blev 7,7 procent. Den gynnsamma ränteutvecklingen under 2004 har medfört att den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt utfallit till 3,8 procent. Avkastningskravet har således utfallit till 6,3 procent.

Avkastningen på totalt kapital uppgick för 2004 till 5,8 procent. Fördelningen på regionbolag är från 4,4 procent för Uppsala till 8,2 procent för Norrbolaget.

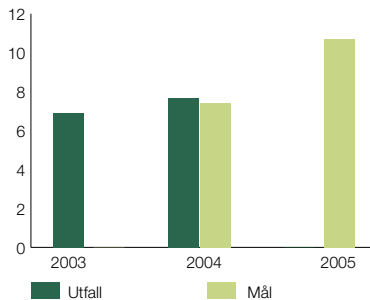
I samband med anpassning till IFRS kommer en översyn att ske av ägarkrav och företagets ekonomiska mål.

Utveckling direktavkastning, %



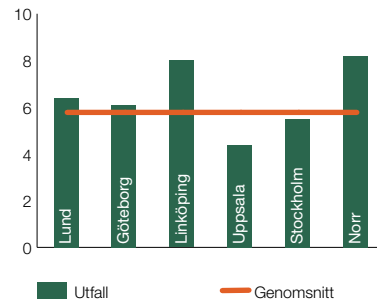
Direktavkastningen uppgår till 10,5 procent på bokfört värde och 7,1 procent på bedömt verkligt värde.

Avkastning på eget kapital, %



Avkastningen på eget kapital uppgick för 2004 till 7,7 procent. Målet var ursprungligen 7,4 procent och utföll till 6,3 procent.

Avkastning på totalt kapital, %



Avkastningen på totalt kapital varierar från 4,4 till 8,2 procent.

Fastighetsvärdering

Det verkliga värdet överstiger det bokförda med nästan 50 procent

Det bedömda verkliga värdet på företagets förvaltningsfastigheter per den 31 december 2004 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värdena som bedömts ska återge marknadsvärderingen av respektive fastighet och har som syfte att dels beräkna fastighetsbeståndets värdemässiga utveckling och dels möta de nya kraven i årsredovisningslag och IAS/IFRS.

Från och med 2005 kommer det bedömda verkliga värdet att finnas i koncernens balansräkning. Avskrivningar kommer att utgå och periodens värdeförändring kommer att vara resultatpåverkande.

Värderingen bygger på varje fastighets direktavkastning. Förutsättningarna i värderingsmodellen är avstämda med externa värderingskonsulter.

Värderingsmodellen grundar sig på följande antaganden och förutsättningar:

- En klassificering av byggnaderna med hänsyn till huvudsaklig användning och avskrivningsbehov. Byggnader med likartat

avskrivningsbehov har kategoriserats samman. De olika indelningarna är byggnader utan laboratorier, installationstäta byggnader (företrädesvis laboratorier) samt exceptionella byggnader.

- Differentierade avkastningskrav för olika hyresperioder. Hyreskontrakten har indelats i tre olika kategorier med avseende på återstående löptid. Kategorierna är 1 – 3 år, 4 – 9 år samt över 10 år.
- Gällande hyresavtal har antagits gälla fram till hyresperiodens slut. Hyran anpassas till gällande hyresnivå vid kontraktstidens utgång.
- Faktiska (normala) driftskostnader inklusive administrationskostnader och eventuella tomträttsavgifter har använts.
- Schablonberäknade underhållskostnader. 140 kr/kvm LOA har använts för installationstäta laboratoriebyggnader och 90 kr/kvm LOA har använts för övriga byggnader.
- Rimliga och differentierade direktavkastningskrav på mellan 7,25 procent och 13 procent vid bedömning av ort och läge.



Genom att campuskonceptet utvecklas finns möjligheter för Akademiska Hus att skapa en långsiktigt stabil värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

Ortsindelning i fyra grupper:

1. Malmö, Lund, Göteborg, Borås, Stockholm/Solna och Uppsala (ej Ultuna)
 2. Kalmar, Mölndal, Skövde, Norrköping, Linköping, Huddinge, Sundsvall, Umeå (ej Röbbäcksdalen) och Luleå
 3. Alnarp, Kristianstad, Skara, Örebro, Karlstad, Ultuna, Gävle och Röbbäcksdalen
 4. Övriga orter
- Utbyggnadsreserver ingår och har schablonvärderats till 50 procent av ett för respektive ort bedömt verkligt värde.
 - Nuvärdet av hyrestillägg avseende kapitaltjänstkostnader ingår.

Jämfört med 2003 har värderingsmodellen justerats i två avseenden. En viss nedjustering av underhållsschablonerna på grund av den stabilare/sjunkande underhållsnivån i koncernen. Schablonberäknade underhållskostnader uppgår i värderingsmodellen till i genomsnitt 103 kr/kvm (118). Förändringen av underhållsschablonerna påverkar det verkliga värdet positivt med 565 Mkr.

Nuvärdet av hyrestillägg avseende kapitaltjänstkostnader har inte tidigare medtagits i modellen. Effekten är positiv med cirka 106 Mkr.

Till de modellrelaterade värdeförändringarna kommer att bedömningen av verkligt värde påverkas negativt av höjda kostnader för drift, främst energikostnader samt ökade kostnader för fastighetsadministration med totalt 525 Mkr.

Det bedömda verkliga värdet för koncernen uppgår till 38 230 Mkr (36 118) och övervärdet uppgår till 12 208 Mkr (11 706).

Bedömt verkligt värde 2004-12-31	Mkr
Ingående bedömt verkligt värde	36 118
Investeringar och omklassificeringar i förvaltningsfastigheter	2 615
Försäljningar	-25
Lägre underhållsschabloner 103 kr/kvm (118)	565
Nuvärde av hyrestillägg avseende kapitaltjänstkostnader	106
Ökade driftskostnader	-350
Ökade kostnader för fastighetsadministration	-175
Årets värdeförändring	-624
Utgående bedömt verkligt värde	38 230

Årets värdeförändring är i huvudsak hänförlig till ett ökat direktavkastningskrav på grund av hyreskontraktens minskade genomsnittliga återstående löptid.

Övervärdet uppgår i genomsnitt till 47 procent. Samtliga regionbolag i koncernen uppvisar övervärden på mellan 40 och 65 procent.

Värderingsmodell Akademiska Hus 2004-12-31, Mkr

Dotterbolag	Bedömt verkligt värde fastigheter	Varav utbyggnads- reserver	Bokfört värde fastigheter	Över- värde
Lund	4 642	30	3 156	1 487
Göteborg	6 610	94	4 524	2 085
Linköping	3 909	70	2 641	1 268
Uppsala	5 535	236	3 345	2 190
Stockholm	14 496	407	10 192	4 305
Norr	3 037	41	2 164	873
Totalt	38 230	878	26 021	12 208

Externvärdering

För att dels säkerställa det verkliga värdet för ett antal större fastigheter men också kvalitetssäkra värderingsmodellen har under hösten en extern värdering företagits av ett urval av fastigheter. Värderingen har utförts av NewSec. Externvärderingen utvisar att Akademiska Hus värderingsmodell ger en rättvisande bild av det verkliga värdet.

Köp och försäljningar

Under 2004 har fem fastigheter förvärvats för totalt 462 Mkr

Fastigheten Mimer 5 i Stockholm, uppgående till 12 000 kvm, med största hyresgäst Arbetslivsinstitutet förvärvades från Fabege. Fastigheten är belägen i hörnet av Vanadisvägen och Hagagatan i Stockholm och köpeskillingen uppgick till 348 Mkr.

I Grythyttan har fastigheten Hällefors Grythyttan 6:419, även kallad Måltidens Hus, förvärvats från FAGA. Måltidens Hus är utställningspaviljongen som representerade Sverige på världsutställningen Expo -92 i Sevilla. Paviljongen är idag omvandlad till ett centrum för mat, dryck och måltidens form. Förvärvet har skett efter önskemål från den nuvarande hyresgästen, Örebro universitet. I fastigheten bedriver universitetet verksamhet inom Institutionen för restaurang- och måltidskunskap, i dagligt tal kallad Restauranghögskolan.

I Luleå har en idrottshall, Porsöhallen förvärvats. Porsöhallen ligger i anslutning till campusområdet i Luleå och viss upprustning av lokalerna har skett under 2004. Förvärvet är ett första led i den satsning Luleå tekniska universitets lokalförsörjningsplan anger för sport och friskvård.

Nedskrivningar

Inom Akademiska Hus kontrolleras vid varje bokslutstillfälle om nedskrivningsbehov föreligger eller om en tidigare gjord nedskrivning ej längre bedöms erforderlig.

Nedskrivning görs enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 17 Nedskrivningar om det bokförda värdet överstiger det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nyttjandevärdet beräknas i Akademiska Hus värderingsmodell. I enlighet med RR 17 har också tidigare företagna nedskrivningar reverserats om marknadsvärdet för en tidigare nedskriven fastighet överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms erforderlig.

Under 2004 har nedskrivningar företagits med 32 Mkr (192). Reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar har inte skett under året (114). Resultateffekten netto för året uppgår till -32 Mkr (-78). Nedskrivningarna har företagits baserade på externa värderingar.

Mkr	Regionbolag	Nedskrivning
Pedagogen, Mölndal	Göteborg	17
Ekologiskt miljövärdscentrum, Ultuna	Uppsala	10
Stora institutionsbyggnaden, kemi, Ultuna	Uppsala	5
Summa nedskrivningar		32

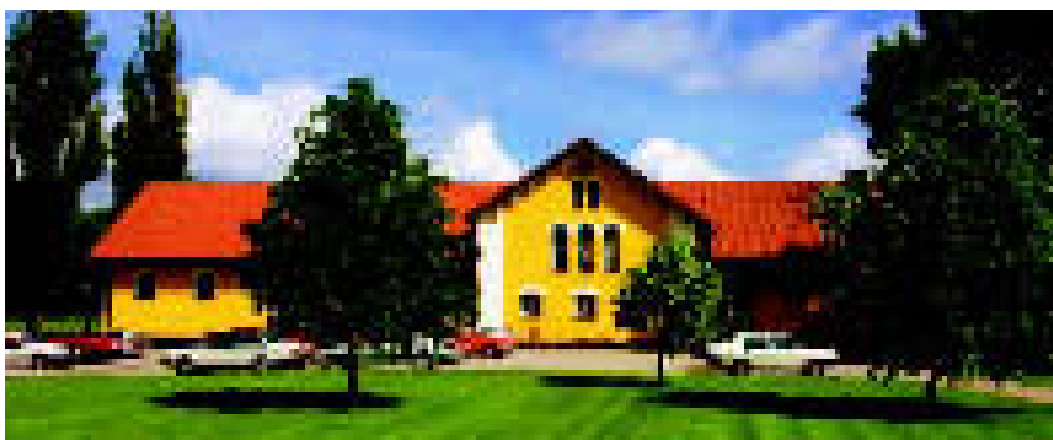
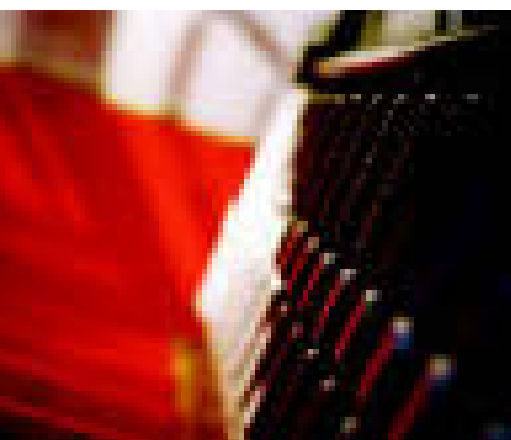
Akademiska Hus har också förvärvat två fastigheter i Stockholmsområdet av Jernhusen för 91 Mkr, Albano och Haga. Fastigheterna har en utbyggnadsmöjlighet om totalt 48 000 kvm. De båda fastigheterna ligger strategiskt inom ett av Europas forskningstätaste områden som sträcker sig mellan Stockholms universitet, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet. Albanoförvärvet säkerställer expansionsmöjligheter för Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan som ligger i direkt anslutning till Albano men det innebär också möjligheter för etablering av annan närliggande verksamhet. Fastigheten Haga 4:43 ligger vid Karolinska Institutets campus i Solna. Genom förvärvet säkerställer Akademiska Hus att området kan fortsätta att utvecklas som ett kunskapsintensivt område med en nära koppling till Norra stationsområdet.

I Uppsala har fastigheten Kåbo 24:4 sålts. Försäljningsbeloppet uppgick till 21 Mkr och realisationsvinsten till 18 Mkr.

Akademiska Hus, nyckeltal och koncernen totalt

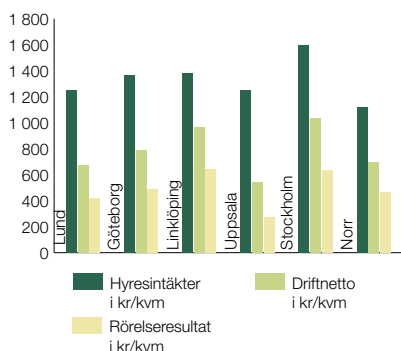
Nyckeltal i förvaltningen	Regionbolag						Totalt
	Lund	Göteborg	Linköping	Uppsala	Stockholm	Norr	
Hyresintäkter, kr/kvm	1 251	1 365	1 383	1 248	1 599	1 116	1 365
Driftskostnader, kr/kvm	234	217	203	261	266	181	235
Underhållskostnader, kr/kvm	265	301	151	363	190	174	245
Driftnetto, kr/kvm	672	785	962	544	1 038	697	806
Fastighetsadministrativa kostnader, kr/kvm	79	68	69	73	81	61	71
Rörelseresultat, kr/kvm	423	490	640	277	632	467	492
Direktavkastning, %	10,7	10,3	12,1	9,4	9,9	12,5	10,5
Direktavkastning på bedömt verkligt värde, %	7,4	7,1	7,9	5,6	6,9	9,2	7,1

På SLU Campus i Skara samsas Sveriges lantbruksuniversitet, Blå Stjärnan, ATG-klinikerna och Djurskyddsmyndigheten.



Akademiska Hus regionbolag – en översikt

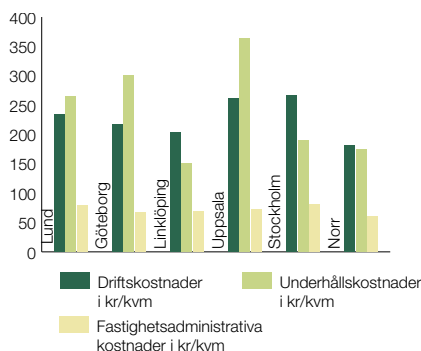
Hyresintäkter, driftnetto och rörelseresultat, kr/kvm



Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt till 1 365 kr/kvm och varierar mellan 1 116 kr/kvm i Norr och 1 599 i Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar. Stockholm, men också Göteborg, har en stor andel laboratorier vilket medför ökade hyresintäkter.

Rörelseresultatet räknat i kr/kvm uppgår till i genomsnitt 492 kr/kvm och är högst i Linköping med 640 kr/kvm.

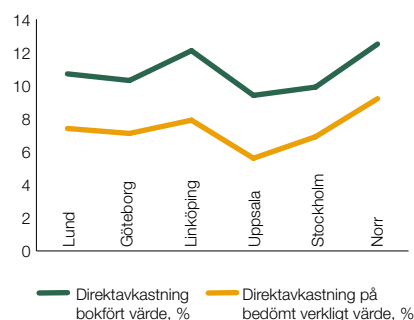
Förvaltningskostnader, kr/kvm



Driftskostnader räknat i kr/kvm uppgår till mellan 181 kr/kvm i Norr och 266 kr/kvm i Stockholm. Cirka 2/3-delar av driftskostnaderna utgörs av energi, bränsle och vatten. Stockholm har en betydligt större andel laboratorier som är mer resurskrävande i detta avseende.

Fastighetsadministration uppgår till mellan 61 kr/kvm i Norr och 81 kr/kvm i Stockholm. Underhållskostnader varierar mest mellan regionbolagen beroende på förekomsten av större underhållsprojekt där Uppsala under året genomfört omfattande åtgärder inom kvarteret Kemikum.

Direktavkastning, %



Direktavkastningen uppgår till i genomsnitt 10,5 procent på bokfört värde och 7,1 procent på bedömt verkligt värde.

Regionbolagen uppvisar en direktavkastning på mellan 9,4 och 12,5 procent.

Regionbolagen, resultat, fastighetsfakta med mera

Region Lund

År	2004	2003
Resultat m m		
Hyresintäkter netto, Mkr	625	598
Driftnetto, Mkr	336	327
Rörelseresultat, Mkr	212	226
Resultat efter skatt, Mkr	35	43

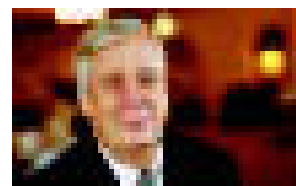
Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	499 526	492 340
Vakanser, kvm (%)	4 544 (0,9%)	7 813 (1,6%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	3 156	3 100
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	4 642	4 491
Pågående nyanläggningar, Mkr	159	111
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	225	348

NKI och NMI

Nöjd kundindex (Fastighetsbarometern)	77	–
Nöjd kundindex (NKI)	63	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	61	65

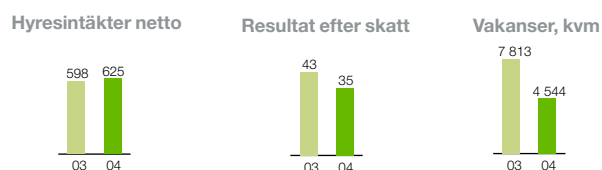
– Ökningen av hyresintäkterna 2004 kommer till stor del från förvärv av fastigheter i Kalmar samt driftsättning av nytt bibliotek för Språk- och Litteraturcentrum i Lund. Minskningen av vakansgraden beror huvudsakligen på rivning av växthus i Alnarp och ombyggnadsprojekt som färdigställt, kommenterar regiondirektör Sune Walter



Andel av koncernen



Jämfört med föregående år



Region Göteborg

År	2004	2003
Resultat m m		
Hyresintäkter netto, Mkr	798	772
Driftnetto, Mkr	459	418
Rörelseresultat, Mkr	286	254
Resultat efter skatt, Mkr	38	10

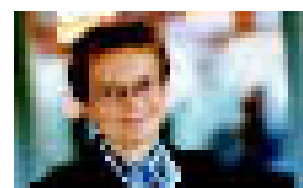
Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	584 726	572 663
Vakanser, kvm (%)	807 (0,1%)	2 828 (0,5%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	4 524	4 391
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	6 610	6 348
Pågående nyanläggningar, Mkr	126	223
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	197	360

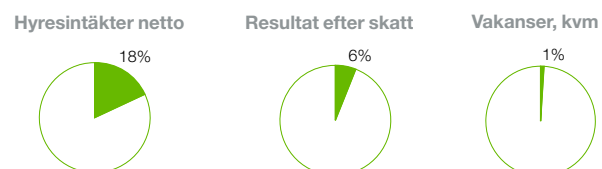
NKI och NMI

Nöjd kundindex (Fastighetsbarometern)	71	–
Nöjd kundindex (NKI)	67	68
Nöjd medarbetarindex (NMI)	65	64

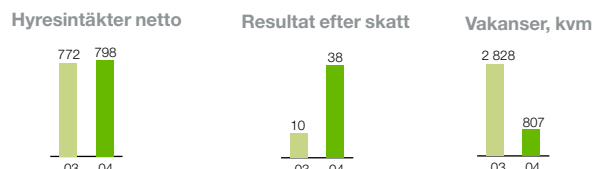
– Positivt under året var det samarbetsavtal med Chalmers som tecknades i oktober. Överenskommelsen innebär bland annat att vi säljer 63 000 kvm lokaler till Chalmersfastigheter och samtidigt får förtroendet att förvalta huvuddelen av Chalmersfastigheters bestånd i Göteborg. Effekten av detta kommer att påverka nyckeltalen först under 2005, säger regiondirektör Eva Lindberg



Andel av koncernen



Jämfört med föregående år



Region Linköping

År	2004	2003
Resultat m m		
Hysesintäkter netto, Mkr	438	425
Driftnetto, Mkr	304	314
Rörelseresultat, Mkr	203	221
Resultat efter skatt, Mkr	50	57

Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	316 577	307 261
Vakanser, kvm (%)	8 315 (2,6%)	10 818 (3,5%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 641	2 379
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	3 909	3 762
Pågående nyanläggningar, Mkr	31	153
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	238	188

NKI och NMI

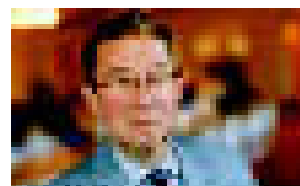
Nöjd kundindex (Fastighetsbarometern)	80	–
Nöjd kundindex (NKI)	77	74
Nöjd medarbetarindex (NMI)	71	71

– Resultatnivån upprätthålls jämfört med föregående år. Marknadshyromna i Linköping har dock sjunkit de senaste åren, vilket avspeglas i de kontrakt som har omförhandlats under 2004, säger regiondirektör Bengt Erlandsson

Andel av koncernen



Jämfört med föregående år



Region Uppsala

År	2004	2003
Resultat m m		
Hysesintäkter netto, Mkr	710	695
Driftnetto, Mkr	309	314
Rörelseresultat, Mkr	157	221
Resultat efter skatt, Mkr	5	39

Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	568 533	576 289
Vakanser, kvm (%)	20 192 (3,6%)	9 605 (1,7%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	3 331	3 229
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	5 535	5 525
Pågående nyanläggningar, Mkr	96	280
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	85	314

NKI och NMI

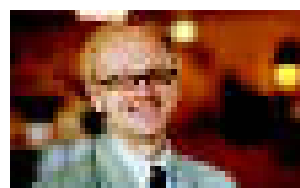
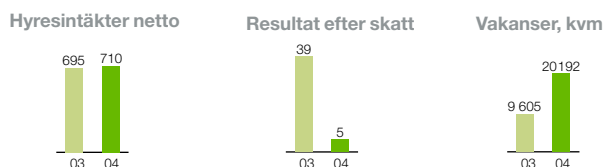
Nöjd kundindex (Fastighetsbarometern)	69	–
Nöjd kundindex (NKI)	64	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	69	66

– Stora underhållsinsatser inom kvarteret Kemikum i Uppsala har belastat bolaget hårt ekonomiskt de senaste åren. Fortsatta framtida underhållsinsatser såväl i Ultuna som inom Biomedicinskt centrum kommer att förlänga den situationen. Insatserna förutsätter långsiktiga ägare och en i grunden god ekonomi, kommenterar regiondirektör Hans Antonsson

Andel av koncernen



Jämfört med föregående år



Region Stockholm

År	2004	2003
Resultat m m		
Hysesintäkter netto, Mkr	1 474	1 427
Driftnetto, Mkr	957	895
Rörelseresultat, Mkr	583	506
Resultat efter skatt, Mkr	54	-30

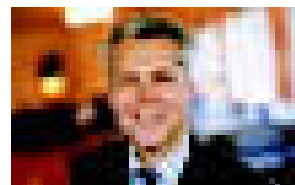
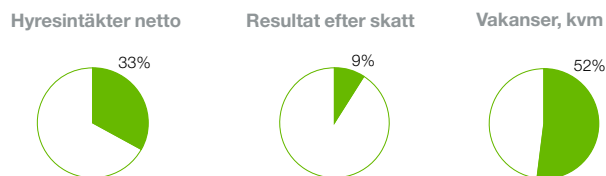
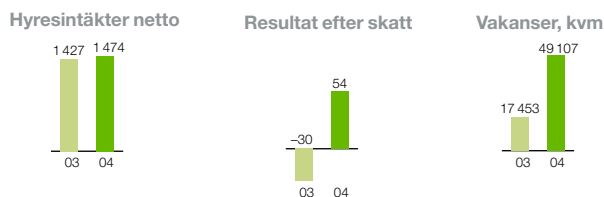
Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	922 091	910 519
Vakanser, kvm (%)	49 107 (5,2%)	17 453 (1,9%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	10 192	9 105
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	14 496	13 073
Pågående nyanläggningar, Mkr	366	765
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	667	751

NKI och NMI

Nöjd kundindex (Fastighetsbarometern)	69	-
Nöjd kundindex (NKI)	65	64
Nöjd medarbetarindex (NMI)	65	68

– Verksamheten fortsätter att växa med tillfredställande resultat trots en åtstramad ekonomi i regionen. Den redovisade vakansen för år 2004 inkluderar 14 000 kvm som är under ombyggnad och uthyrd till Sida, kommenterar regiondirektör Lennart Karlsson

**Andel av koncernen****Jämfört med föregående år**

Region Norr

År	2004	2003
Resultat m m		
Hysesintäkter netto, Mkr	438	446
Driftnetto, Mkr	273	302
Rörelseresultat, Mkr	183	177
Resultat efter skatt, Mkr	56	34

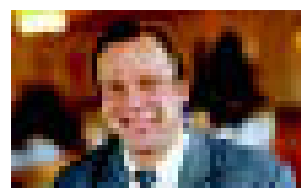
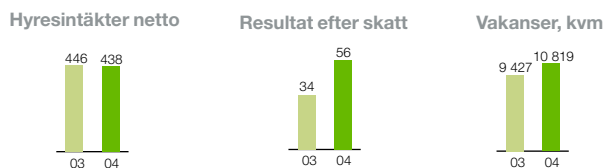
Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	392 154	393 732
Vakanser, kvm (%)	10 819 (2,7%)	9 427 (2,4%)
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 164	2 193
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	3 037	2 919
Pågående nyanläggningar, Mkr	28	23
Fastighetsinvesteringar under året, Mkr	63	36

NKI och NMI

Nöjd kundindex (Fastighetsbarometern)	82	-
Nöjd kundindex (NKI)	73	74
Nöjd medarbetarindex (NMI)	67	73

– Resultatet 2004 är starkt påverkat av den marknadsanpassning som skett av hyror de senaste åren tillsammans med stora kostnader för ombyggnader. Fortsatt höga ombyggnadskostnader kommer att påverka resultatet 2005 och ytterligare något år, säger regiondirektör Lars Gustafsson

**Andel av koncernen****Jämfört med föregående år**

Känslighets- och riskanalys

Möjligheterna att påverka resultatet är på kort sikt begränsade

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Driftskostnaderna är på kort sikt att betrakta som fasta medan underhållskostnaderna i hög omfattning är rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans.

Strategisk risk

En viss strategisk risk finns i Akademiska Hus fastighetsbestånd. Mycket stora investeringar i kreativa miljöer för kunskap och forskning har skapat campusmiljöerna. I detta avseende har fastighetsportföljen en låg riskspridning, campusmiljöerna har ett specifikt ändamål och är inte i en vidare mening generella. För att hantera och möta denna risk sker investeringar i campusområden först och främst i generella lokaler som kan anpassas till olika hyresgäster. Investeringar i specialanpassade lokaler sker först då ett långt hyreskontrakt föreligger som motiverar investeringen.

Operativa och finansiella risker

I ett fastighetsbolag bedrivs långsiktig verksamhet vilket gör att möjligheterna att påverka resultatet på kort sikt är begränsade. Hyresintäkter och räntekostnader har en tröghet och påverkas successivt flera år medan vakanser och övriga kostnadsposter mer direkt slår igenom i resultaträkningen.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna är säkrade genom, även för branschen, långa hyresavtal. Huvuddelen av Akademiska Hus hyreskontrakt har långa löptider med inflationsanknytning vilket gör att andra förändringar än inflationen endast slår igenom vid omförhandlingar. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,2 år. För större komplexa specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio till femton år eller längre.

En kontinuerlig uppföljning av hyreskontraktens förfallostruktur sker med syftet att erhålla en jämn spridning av hyresförfallen. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent påverkar resultatet före skatt inom koncernen med 45 Mkr.

Hyror från statliga hyresgäster utgör 89 procent av hyresintäkterna. För fordran avseende dessa hyresintäkter bedöms ingen kreditrisk föreligga.

Vakanser

En ökad vakans slår direkt i resultaträkningen. Uppföljning av befintliga och kommande vakanser är högprioriterad. Särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser vid verksamhetsuppföljningen. Dessa rapporteras dessutom i respektive regionbolags styrelse.

Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga. Uttryckt i kvadratmeter uppgår de

till 2,8 procent. Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 1,8 procent beroende på att det till stor del är byggnader av enklare karaktär med ett lägre hyresvärde än det genomsnittliga som är vakanta. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 78 Mkr. En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procent motsvarar en resultatförändring före skatt på 43 Mkr.

Driftskostnader

Kostnaderna för energi, bränsle och vatten utgör cirka 2/3 av de totala driftskostnaderna. På kort sikt är driftskostnaderna att betrakta som fasta då uppvärmning av byggnaderna måste ske även om de står vakanta. En minskning av energianvändningen i en byggnad är dessutom ofta kopplad till en åtgärd.

En förändring av driftskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med 8 Mkr.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för ökning av driftskostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till cirka 50 procent vidaredebiteras till hyresgästerna som tillägg till hyran. Till detta kommer att kostnaden för el till övervägande del är prissäkrad. Per årsskiftet är 68 procent av den beräknade användningen under 2005 prissäkrad. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på Nordpool och regleras genom särskilda riktlinjer.

Underhåll och investeringar

Akademiska Hus fastighetsbestånd är genom tidigare års omfattande underhållsåtgärder väl underhållet. Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. Den långa genomsnittliga kontraktstiden innebär också att förutsättningar finns för en effektiv förvaltning.

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med 8 Mkr.

Investeringar, det vill säga värdehöjande åtgärder, utförs endast om en kalkyl och ett hyreskontrakt föreligger med en hyresgäst som affärsmässigt motiverar att investeringen genomförs.

Finansiella kostnader

Akademiska Hus ska bedriva 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.

Den genomsnittliga räntebindningen var 1,5 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansieringsarbetet beskrivs utförligare på sidan 58.



37 procent av Akademiska Hus fastighetsbestånd utgörs av laboratorielokaler vilka har längre kontraktstider och ett högre hyresvärde.

Känslighetsanalys

I tabellen anges hur koncernens resultat före skatt påverkas.

Effekten avser påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

I beräkningen beaktas inte räntebindningen.

Känslighetsanalys 2004, Mkr

Förändring med 1 procent	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr
Hyresintäkter	45
Vakanser, en procentenhet	43
Driftskostnader	8
Underhållskostnader	8
Kostnadsränta, en procentenhet	177

I beräkningen har räntebindningstiden ej beaktats.

Bedömt verkligt värde

Det bedömda verkliga värdet har tagits fram genom en beräkningsmodell (se sid 39). En förändring i beräkningsmodellens olika förutsättningar påverkar fastigheternas bedömda verkliga värde. Kassaflödet påverkas dock inte förrän en eventuell försäljning sker.

En förändring av ingående variabler i beräkningsmodellen påverkar det bedömda verkliga värdet på bolagets fastigheter.

Förändring med 10 procent	Effekt på bedömt verkligt värde, %	Mkr
Hyresintäkter	13,3	5 088
Driftskostnader	2,6	986
Underhållskostnader	1,2	445
Avkastningskrav, en procentenhet	10,6	4 059

Femårsöversikt med kommentarer

	Diagram	2004	2003	2002	2001	2000
Resultaträkning, Mkr						
Förvaltningsintäkter		4 530	4 413	4 240	3 976	3 654
Driftskostnader		772	730	677	638	608
Underhållskostnader		806	835	775	658	598
Fastighetsadministration		234	216	195	167	–
Driftnetto		2 647	2 573	2 539	2 462	2 393
Av- och nedskrivningar		1 013	983	993	822	686
Centrala administrationskostnader		35	22	24	23	159
Rörelseresultat	1	1 616	1 604	1 604	1 651	1 559
Finansiellt netto		–794	–895	–917	–864	–773
Resultat före skatt	1	821	710	687	787	786
Balansräkning, Mkr						
Förvaltningsfastigheter	2	26 021	24 412	23 778	22 625	20 750
Pågående nyanläggningar		806	1 555	1 251	1 594	1 490
Övriga tillgångar		1 613	1 471	2 708	2 940	1 944
Eget kapital		7 827	7 506	7 248	7 024	6 529
Räntebärande skulder		17 454	16 794	17 390	17 267	15 024
Övriga skulder och avsättningar		3 159	3 138	3 099	2 868	2 631
Kassaflöde, Mkr						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 200	1 591	1 575	1 522	1 487
Investeringar	3	–1 502	–1 894	–1 766	–2 780	–1 890
Kassaflöde före finansiering		–302	–303	–191	–1 257	–403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		164	–840	–147	2 043	–171
Årets kassaflöde	3	–139	–1 143	–338	786	–574
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %		10,5	10,7	10,9	11,4	11,4
Direktavkastning på beräknat verkligt värde, %		7,1	7,1	7,0	–	–
Hysesintäkter per kvm		1 365	1 342	1 302	1 255	1 187
Driftskostnader per kvm		235	225	210	205	200
Underhållskostnader per kvm (inkl hyresgästanpassningar)		245	257	240	210	196
Driftnetto i förhållande till förvaltningsintäkter, %		58	58	60	62	65
Driftnetto per kvm		806	791	787	784	786
Vakansgrad, yta		2,8	1,8	1,8	1,6	1,2
Vakansgrad, hyra		1,8	1,2	1,1	0,8	0,5
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2	26 021	24 412	23 778	22 625	20 750
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	2	38 230	36 118	36 475	–	–
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %*	4	7,7	6,9	6,9	8,4	8,6
Avkastning på totalt kapital, %	4	5,8	5,9	6,0	6,7	6,6
Nettoskuld, Mkr		17 126	16 327	15 779	15 318	13 860
Soliditet, %		27,5	27,4	26,1	25,9	27,4
Självfinansieringsgrad, %	5	90	85	85	53	73
Räntetäckningsgrad, %	5	202	177	171	185	198
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		4,50	5,30	5,55	5,60	5,40
Hyresgäster och personal						
Nöjd kund-index (Fastighetsbarometern)**		73	–	–	–	–
Nöjd kund-index (NKI)***		67	67	63	62	63
Genomsnittligt antal anställda		442	430	427	411	390
Nöjd medarbetar-index (NMI)****		66	67	63	61	–

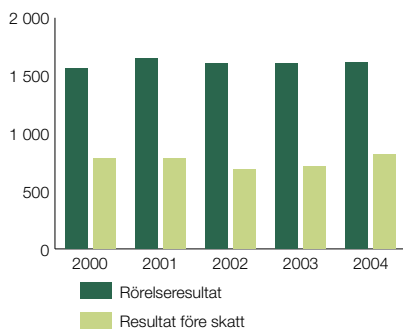
* Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsränta plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Genomsnittligt under året uppgick den genomsnittliga statsobligationsräntan till 3,8 procent.

** Fastighetsbarometern för kommersiella fastigheter, mätning av CFI Group.

*** Ny mätmetod avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2000.

**** Nytt mätvärde avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2001.

1. Resultat, Mkr

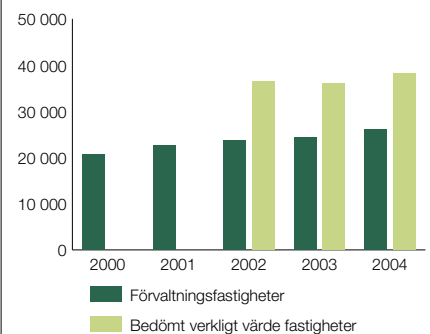


Koncernens rörelseresultat uppgick till 1 616 Mkr (1 604) vilket ligger i nivå med de senaste fem åren. Resultatet före skatt uppgick till 821 Mkr (710), en förbättring med 111 Mkr jämfört med året innan. Resultatförbättringen uppkommer genom ökade förvaltningsintäkter med 117 Mkr samtidigt som förvaltningskostnaderna ökar med endast 44 Mkr vilket medför ett förbättrat driftnetto om 73 Mkr. Finansnettot är, främst på grund av den lägre kostnadsräntesatsen, 100 Mkr lägre än fjolåret. Årets skattekostnad ökar med 26 Mkr och uppgår till 233 Mkr beroende på det förbättrade resultatet.



Engelska parken i Uppsala, Humanistiskt centrum.

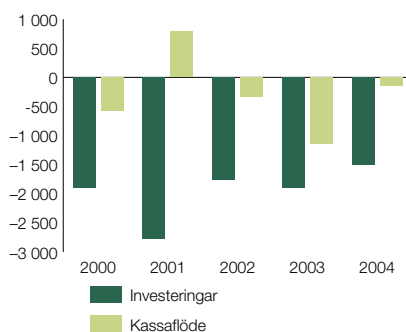
2. Bokfört och bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr



Bokfört värde uppgick per 31 december 2004 till 26 021 Mkr, en ökning från 2003 med 1 609 Mkr. Ökningen beror främst på färdigställandet av några större projekt. Färdigställda större nybyggnader är bland annat Dramatiska institutet och Lärarhögskolan hus T i Stockholm samt Musikhögskolan i Örebro. Färdigställda om- och tillbyggnader är främst kvarteret Kemikum i Uppsala samt Berzeliuslaboratoriet i Stockholm.

Det bedömda verkliga värdet har också ökat och uppgår till 38 230 Mkr. Ökningen beror främst på årets investeringar.

3. Investeringar och kassaflöde, Mkr

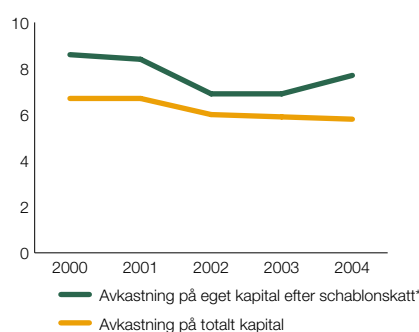


Investeringarna 2004 uppgick till 1 502 Mkr. Under den senaste femårsperioden har investeringarna årligen uppgått till mellan 1 500 och 2 000 Mkr med undantag av 2001 då fastigheten Electrum i Kista förvärvades för 925 Mkr (i diagrammet redovisas investeringar med negativt tecken).

Resultat efter finansiella poster uppgår till 821 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet, främst avskrivningar, uppgår till 1 011 Mkr. Efter ökning av kortfristiga fordringar och minskning av ej räntebärande skulder uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 200 Mkr.

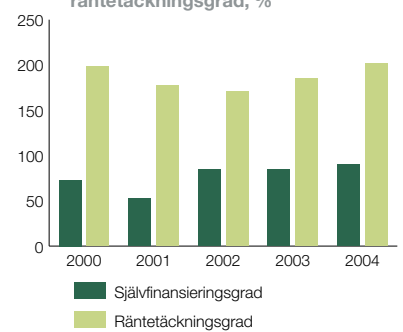
Finansieringsverksamheten bidrog till kassaflödet genom upptagande av nya lån med 660 Mkr men samtidigt avgår 250 Mkr i utbetald utdelning. Efter förändringen i likvida medel uppgår årets kassaflöde till -139 Mkr.

4. Avkastning, %



Avkastningen uppgick till 5,8 procent på totalt kapital och 7,7 procent på eget kapital. Det av ägaren utställda målet om en avkastning på eget kapital på den femåriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel har uppnåtts. För 2004 var målet ursprungligen 7,4 procent och utföll till 6,3 procent.

5. Självfinansierings- och räntetäckningsgrad, %

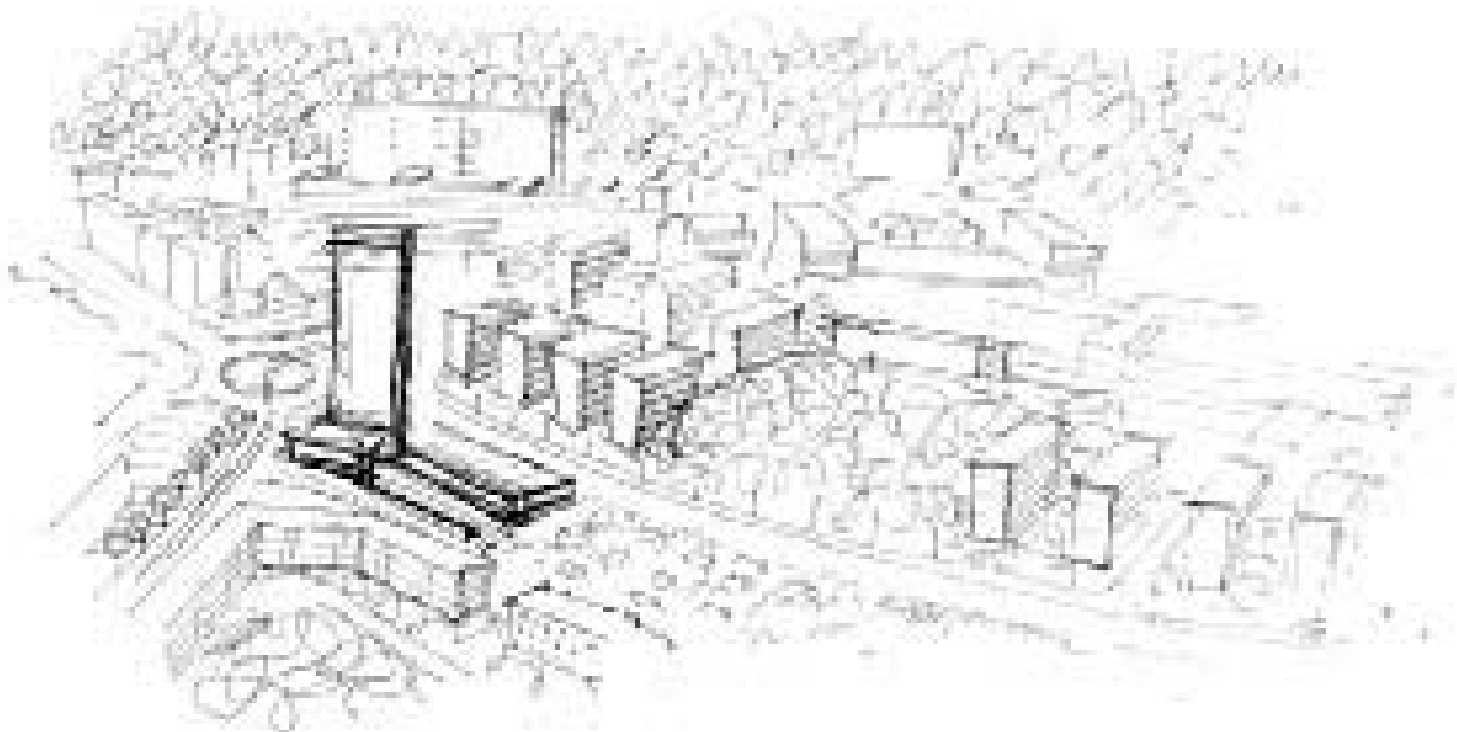


Självfinansieringsgraden, definierat som kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet i relation till investeringar i anläggningstillgångar, uppgick till 90 procent för året. En lägre investeringsnivå under året har påverkat självfinansieringsgraden positivt.

Räntetäckningsgraden uppgick till 202 procent och anger att de finansiella kostnaderna kan fördubblas innan rörelseresultat blir negativt. Ökningen av räntetäckningsgraden beror på den lägre kostnadsräntesatsen och därmed lägre finansiella kostnader.

Projektverksamhet

18 miljarder har investerats i byggprojekt



Under 2004 inleddes förarbetet för en ny översiktsplan för Medicinareberget i Göteborg. I styrgruppen ingår Akademiska Hus, Göteborgs Universitet, Sahlgrenska Akademien och Higabgruppen. Planen ska lägga ut de långsiktiga riktlinjerna för att skapa en vacker, funktionell och levande miljö där forskning och utbildning kan expandera och få en tydlig identitet i staden. Skiss över entrézonerna med bland annat en rondell och ett höghus.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Projektverksamhetens mål

Sedan 1993 har totalt cirka 18 miljarder investerats i ny-, till- och ombyggnader. Detta är ungefär lika mycket som investerats i samband med att företaget bildades och genom förvärv av färdiga objekt.

Akademiska Hus, med en så stor tyngd i byggproduktion, har självfallet genomarbetade system för hur projekt bäst ska utformas och produceras så att företaget kan nå sin målsättning att erbjuda kunderna kreativa miljöer till konkurrenskraftiga hyror.

Med kreativa miljöer menar Akademiska Hus att byggnaderna ska vara inspirerande och effektiva att arbeta och verka i, att det ska finnas förutsättningar att kunna tänka lite bättre i hus som byggs och förvaltas av Akademiska Hus. Det innebär god arkitektur med avseende på såväl hela campusområden som på enskilda byggnader. Planlösningar ska ge förutsättningar att arbeta effektivt och lokalerna ska vara grupperade på ett genomtänkt sätt med samband som känns naturliga men även skapar förutsättningar för möten över gränser. Akademiska Hus har formulerat särskilda riktlinjer för att säkra god arkitektur.

För att kunna erbjuda konkurrenskraftiga hyror måste investeringskostnaden tillsammans med de årliga kostnaderna för drift och underhåll minimeras. Eftersom Akademiska Hus bygger

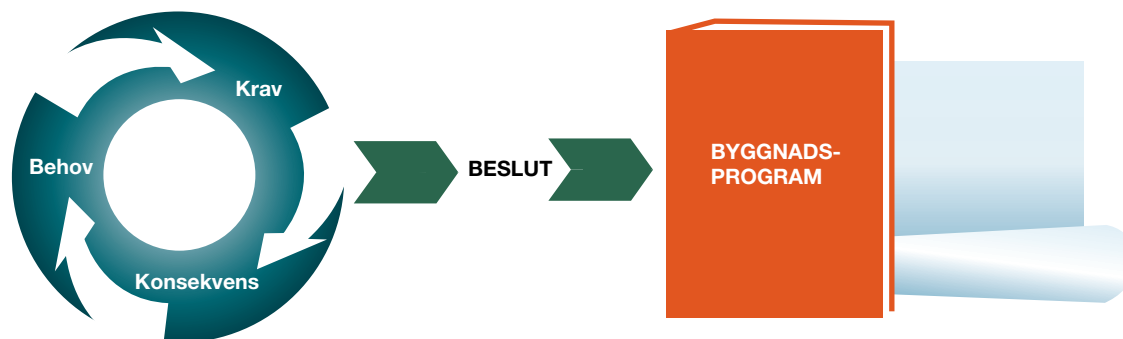
för en långsiktig förvaltning läggs stor vikt vid att genomföra "Life Cycle Cost"-bedömningar (LCC) i projekten just för att få en så bra avvägning mellan investering och drift- och underhållskostnader som möjligt.

Tidiga skeden

Det är i de tidiga skederna, då idéer ska formuleras och då projektförutsättningarna ska analyseras, som universitet och högskolor samt andra kunskapsintensiva verksamheter har stor nytta av en byggherre med gedigna kunskaper om olika krav på lokaler för forskning och utbildning. Akademiska Hus erbjuder kvalificerat stöd i dessa tidiga skeden, de viktigaste i ett projekts genomförande.

En kvalificerad byggherre måste ha en god beredskap att medverka i det nödvändiga förändringsarbete som präglar såväl lärosäten som andra verksamheter. Akademiska Hus eftersträvar därför att tillsammans med kunden formulera utvecklingsplaner för campusområden, i huvudsak baserade på kundens framtida planer. Eftersom tiden för att genomföra ett projekt ofta är knapp är det av stor vikt att Akademiska Hus på så sätt kan förbereda genomförandet genom en god framförhållning.

Projekteringsprocessen (utredningsskedet)



Först när alla konsekvenser är klarlagda och accepterade av de medverkande i projekteringsprocessens utredningsskede kan beslut om byggnadsprogram tas.

Projekteringsprocessen

I Akademiska Hus "Riktlinjer för projektering" beskrivs hur koncernen ser på projekteringsprocessen och vilka krav som ställs på projektledning (oftast egen personal), och projektörer (alltid externa). Här läggs stor vikt vid de tidiga momenten, framför allt på vikten av att rätt formulera ett byggnadsprogram som möter kundens behov på ett för honom fullgott sätt. Att klargöra för en kund att krav eller önskemål ofta är hyrespåverkande och att visa på vilka alternativa lösningar som finns ger kunden rätt förutsättningar att pröva om behoven kan tillfredsställas på alternativt sätt.

Först när alla konsekvenser är klarlagda och accepterade av de medverkande i projekteringsprocessen kan beslut om byggnadsprogram tas.

I en bra projektering ingår bland annat att systematiskt ta hand om frågor som rör tillgänglighet, arbetsmiljö och fuktsäkring. Genom att kvalitetssäkra projekteringsprocessen med avseende på dessa parametrar undviks kostnadskrävande ändringsarbeten i sena skeden.

Projekteringsprocessen är i hög grad beroende av hur byggprocessen organiseras och här anges i riktlinjerna ett flertal olika alternativ. Gemensamt för alla dessa alternativ är dock att det inledande utredningsskedet, som resulterar i ett byggnadsprogram, inte påverkas av hur den fortsatta byggprocessen utformas.

Akademiska Hus bygger kontinuerligt byggnader för laboratorier och lärosalar, vilka är speciella på grund av omfattningen och komplexiteten i fråga om installationer. Ett mått på omfattningen är att det för laboratoriebyggnader ofta gäller att kostnader för installationer överstiger övriga byggkostnader. Eftersom Akademiska Hus har störst erfarenhet i Sverige av dessa typer av lokaler är det lämpligt att byggprocessen styrs mot upphandling

på relativt färdigprojekterade handlingar, eftersom koncernens omfattande erfarenheter då kommer till sin rätt på bästa sätt. Akademiska Hus förordar för denna typ av projekt att driva projekteringen till och med åtminstone systemhandlingar. Gestaltning, planritningar, fasader och alla tekniska system är då preciserade och endast detaljprojektering återstår. Denna kan ibland överlåtas till projektörer i totalentreprenad. För byggnader med mindre komplexitet och installationsomfattning kan väljas en upphandlingsform som mer närmar sig totalentreprenad.

För att en byggnad ska vara enkel att bygga och enkel att använda och sköta är det viktigt att utforma den med en hög grad av generalitet. Med ordet generalitet avser Akademiska Hus såväl att en lokal eller byggnad ska kunna vara användbar för olika verksamheter utan ändring som att lösningar är allmängiltiga och repeterbara. Eftersom både generalitet och flexibilitet (enkelt förändringsbar) är viktiga komponenter i en projektering och berör samtliga projektörer har Akademiska Hus lagt fast företagets syn på dessa frågor i särskilt dokument.

Byggprocessen

Upphandling sker alltid i konkurrens. Baserat på bedömning av marknad och lokala förhållanden bestäms om projektet ska delas upp i många mindre delentreprenader eller om ett fåtal större delar ska väljas.

Entreprenörernas erfarenheter och kunskaper om byggmetoder och materialval är angeläget att tillföra i ett projekt. Detta kan ske på olika sätt beroende på hur byggprocessen är organiserad. Akademiska Hus prövar för närvarande metoder för samarbetslösningar med entreprenörer baserat på upphandling i konkurrens.

Byggprocessen



Tillblivelsen av en byggnad är en komplicerad process. En av Akademiska Hus huvuduppgifter som byggherre är att se till att byggprocessens alla delar smidigt krockar i varandra och att inget tappas bort i övergången mellan olika skeden.

Akademiska Hus lägger stor vikt vid systematiskt kvalitets- och miljöarbete och att de leverantörer företaget arbetar med genomför sina arbeten med samma inriktning. Koncernen försäkras sig om att så sker genom att i projekt genomföra interna projektrevisioner och andrapartsrevisioner.

Akademiska Hus mår om att arbeta med små egna kontrollorganisationer och ställer krav på anlitate leverantörer att dessa själva måste försäkra sig om att levererad produkt är fri från fel. Leverantören måste kunna påvisa att hans arbete och kontroll utförs med sådan kunskap och systematik att risken för fel minimeras. Detta följs upp bland annat genom andrapartsrevisionerna.

Genom att upprätta bra handlingar för entreprenadupphandling och kontinuerligt följa upp och styra projektkostnader kan Akademiska Hus totalt nå kostnadseffektivitet. Inte minst gäller det att minimera oväntade extrakostnader och möta önskade tidsförskjutningar. Kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten för projekt genomförda i Akademiska Hus regi ligger därför normalt på endast några få procent.

Byggprocessen avslutas med att byggnadens alla system samprovns. Detta tidskrävande test måste planeras i detalj för att allt ska klaffa och för att de eventuella brister som samprovingen blottar ska kunna åtgärdas i tid.

Akademiska Hus har kommit långt i sin strävan att kunna erbjuda kunderna kreativa miljöer till konkurrenskraftiga hyror men möjligheter till ytterligare förbättringar finns, inte minst vad avser energianvändning. Inom detta område har ett förändringsarbete bara startat. I slutändan kommer arbetet att resultera i både bättre miljö och lägre hyror.

Projektverksamheten 2004

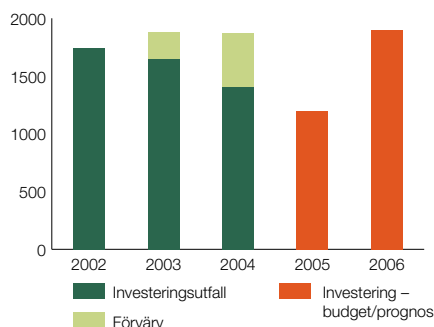
Koncernens totala projektportfölj uppgick till 6 615 Mkr (7 782). Här ingår förutom nettoinvesteringar i fastigheter även projektanknutet underhåll. De olika investeringarna kategoriseras i pågående/beslutade, planerade och övriga.

- Pågående/beslutade projekt är projekt som är igångsatta eller beslutade, 4 687 Mkr.
- Planerade projekt är projekt där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 490 Mkr.
- Övriga projekt är projekt under utredning, 1 438 Mkr.

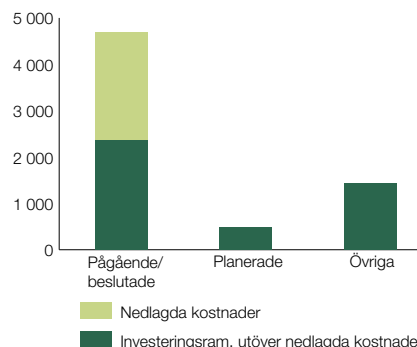
Den per 2004-12-31 reducerade projektportföljen beror på att några större projekt färdigställts under året. Till detta kommer också att önskemålen hos universitet och högskolor avseende lokalutökningar har avstannat vilket medför att framförallt de större nybyggnadsprojekten minskat i omfattning. Fördelat per regionbolag så dominerar inte längre Stockholm projektverksamheten. Omfattningen är nu jämnt fördelad över landet. Av den totala projektvolymen utgör nybyggnader 30 procent och andelen om- och tillbyggnader utgör resterande del. Jämfört med föregående år har nybyggnadsandelen minskat från 42 procent. Detta innebär att andelen om- och tillbyggnader ökar i portföljen och beloppsmässigt ligger kvar på samma nivå, cirka fem miljarder kronor.

Under 2004 har investeringarna i projekt, nettoinvesteringarna, uppgått till 1 866 Mkr (1 877).

Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr



Projektportfölj, Mkr



Färdigställda projekt

Under 2004 har 15 projekt över 50 Mkr färdigställts. Det sammanlagda ytillskottet av dessa uppgår till cirka 50 000 kvm LOA. Färdigställandet har skett successivt under året och cirka hälften av hyresökningen har tillkommit 2004.

Driftsatta projekt 2004 över 50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Hyresgäster	Hyrestid år	Beräknat årligt drifts- överskott, Mkr
Tre Vapen II	Stockholm	Nybyggnad	362	Dramatiska institutet	20	21
Lärarhögskolan hus T	Stockholm	Nybyggnad	199	Lärarhögskolan i Stockholm, Akademiska Hus	15	13
Musikhögskolan	Örebro	Nybyggnad	187	Örebro universitet	10	15
Högskolan i Borås, etapp 2	Borås	Nybyggnad	91	Högskolan i Borås	20	8
Academicum	Göteborg	Nybyggnad	74	Göteborgs universitet	10	6
Språk - Biblioteket	Lund	Nybyggnad	110	Lunds universitet	10	9
Kemikum, etapp 2	Uppsala	Om- och tillbyggnad	433	Uppsala universitet	10	-
Berzeliuslaboratoriet	Stockholm	Om- och tillbyggnad	187	Karolinska Institutet	10	-
Kemikvarteret	Stockholm	Om- och tillbyggnad	128	Kungliga Tekniska Högskolan	10	-
Karlstad Hus 1 A & B	Karlstad	Om- och tillbyggnad	108	Karlstads universitet	20	-
Matematiskt informations- teknologiskt centrum	Uppsala	Om- och tillbyggnad	80	Uppsala universitet	10	-
KTH Numerisk analys och datalogi	Stockholm	Om- och tillbyggnad	68	Kungliga Tekniska Högskolan	10	-
Key-huset	Linköping	Om- och tillbyggnad	63	Linköpings universitet	10	-
Biomedicinskt centrum djurhus	Uppsala	Om- och tillbyggnad	51	Uppsala universitet	10	-
Operahögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	50	Operahögskolan	15	-

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.

Pågående projekt

Flertalet projekt som pågår avser om- och tillbyggnation. Dessa utgör 70 procent av projektvolymen.

Pågående/beslutade projekt 2004-12-31 över 50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Hyresgästger	Färdigdatum	Hyrestid år	Beräknat årligt drifts- överskott, Mkr
Försvarshögskolan	Stockholm	Nybyggnad	420	Försvarshögskolan / UI	2005-08	10	31
Ångström hus 7, ny flygel	Uppsala	Nybyggnad	146	Uppsala universitet	2006-07	20	10
Smittskyddsinstitutet	Stockholm	Nybyggnad	100	Smittskyddsinstitutet	2005-10	15	8
Gävle bibliotek	Gävle	Nybyggnad	93	Högskolan i Gävle	2005-10	20	8
Biomedicinskt centrum hus D	Lund	Nybyggnad	270	Lunds universitet	2006-04	10	21
Tre Vapen II	Stockholm	Om- och tillbyggnad	370	Sida	2006-08	10	-
Kemikum	Lund	Om- och tillbyggnad	348	Lunds universitet	2009-01	10	-
Fysik Forskarhus	Göteborg	Om- och tillbyggnad	135	Överläts till CFAB 05-01-01	2005-01	-	-
Matematiska Vetenskaper	Göteborg	Om- och tillbyggnad	123	Chalmersfastigheter AB	2005-12	20	-
Rosendalsgymnasiet	Uppsala	Om- och tillbyggnad	96	Uppsala kommun	2005-08	15	-
A-huset, del A	Linköping	Om- och tillbyggnad	93	Linköpings universitet	2005-06	7	-
Kemikum 3 & 4	Lund	Om- och tillbyggnad	75	Lunds universitet	2007-12	10	-
KTH, gamla biblioteket	Stockholm	Om- och tillbyggnad	60	IVL Svenska Miljöinstitutet	2005-06	12	-
Språk - Humanisten	Lund	Om- och tillbyggnad	53	Lunds universitet	2005-05	10	-
Försvarshögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	52	Försvarshögskolan	2005-08	10	-

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.

Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet, Stockholm



Internationell verksamhet och säkerhetspolitik, forskning och högre studier, information och debatt. När Utrikespolitiska Institutet behövde nya lokaler gjorde man gemensam sak med Försvarshögskolan. De hade båda liknande verksamhet och lokalbehov. Nu byggs ett gemensamt centrum med naturlig koppling till högskolevärlden.

Under hösten 2003 revs ett antal byggnader på KTHs område vid Valhallavägen i Stockholm. Rivningen gav plats för en 16 000 kvm stor nybyggnad. Under 2005 invigs här ett nytt centrum med försvar, säkerhet och utrikespolitik i fokus. Huvudmän är Försvarshögskolan, och Utrikespolitiska Institutet.

Förutom den nya byggnaden ingår en totalrenoverad befintlig byggnad på 4 500 kvm. Läget vid Campus Valhallavägen var ett naturligt val för båda parter eftersom delar av verksamheten riktar sig till studenter vid civila högskolor. Dessutom finns andra gemensamma beröringspunkter inom forskning och högre studier.

Försvarshögskolan är en myndighet med högskoleutbildning som sorterar under Försvarsdepartementet. Det innebär chefsutbildning och internationella

kurser för militärer, men även civila kurser inom ledarskap och krishantering. Dessutom bedrivs forskning inom totalförsvar och säkerhetspolitik.

Utrikespolitiska Institutet bedriver forskning kring utrikespolitiska frågor. Institutet ordnar föreläsningar och konferenser, informerar och debatterar och är en folkbildare när det gäller världens länder och internationella förhållanden.

Det gemensamma centrum som Akademiska Hus projekterat planeras och byggs för att klara växelspelet mellan civil och militär verksamhet. Projekteringen har skett i nära samarbete med hyresgästerna för att skapa funktionella och flexibla lokaler.

Den nya huvudbyggnaden består av tre huskroppar i varierande höjder. Den förbinds med den befintliga byggnaden av en glasad gång i tre plan. I denna byggnad från 1920 har man försökt bevara struktur och karaktär, bland annat trapphallen och snickerierna i det som kommer att fungera som representationsvåning.

I hjärtpunkten på entréplanet finns reception, café och gemensamma servicefunktioner, som samordnas mellan hyresgästerna. De kommer också att dela

bland annat entré, data- och hörsalar. I entréplanet finns även ett helt nytt gemensamt bibliotek, Anna Lindh-biblioteket, som en mycket viktig gemensam del i verksamheten. Övriga lokaler omfattar kontor, undervisningslokaler och i källaren en motionsstudio med gym och omklädningsrum. Vill man gå utomhus finns takterrasser och grönskande gårdar.

Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet räknar med inflyttning under sommaren 2005.

Projektfakta Försvarshögskolan, Stockholm

Projektram, Mkr	420
varav investering	414
Lokalkategori	Undervisning
Projektstart, år-månad	2004-01
Planerad inflyttning, år-månad	2005-08
Uthyrningsbar yta, kvm	15 760
Hyresgäst	Försvarshögskolan/ Utrikespolitiska Institutet
Kontraktstid, år	10
Årshyra, Mkr	37,0

Projektbeskrivning

IVL Svenska Miljöinstitutet, Stockholm



Höga ljusa fönster, nära fem meter i tak och öppna planlösningar. Bokrum och läsesalar som lämnat plats för kontor och laboratorier. KTHs gamla bibliotek vid Valhallavägen har lockat IVL Svenska Miljöinstitutet att närma sig högskolan.

När Institutet för vatten- och luftvårdsforskning, IVL Svenska Miljöinstitutet, blir ny hyresgäst i KTHs bibliotek innebär det en flytt tillbaka. IVL är nämligen nygamla i området vid Campus Valhallavägen sedan de flyttade härifrån under 1970-talet. Institutet, som genomför forskning och andra uppdrag på miljöområdet, bedriver många projekt i samarbete med forskare vid universitet och högskolor i Sverige och utomlands. Det var därför naturligt att närma sig KTH även rent fysiskt. I Göteborg har IVL på motsvarande sätt flyttat kontoret till Chalmersområdet.

KTHs bibliotek vid Valhallavägen byggdes 1930 och är idag byggnadsminneförklarat. För några år sedan flyttade biblioteket till nya lokaler och den 4 900 kvm stora byggnaden, i tre plan, renoveras nu varsamt för att bli kontor och laboratorier. Exteriören, i rött stortegel, kom-

mer i stort sett att vara densamma, medan stora förändringar görs interiört. Bland annat förvandlas den gamla läsesalen till moderna kontorsarbetsplatser i landskap. Miljön i entréplanet blir ljus, med 4,5 meter i takhöjd. Laboratorierna i bottenvåningen kräver extremt god ventilation, vilket uppnås genom nya, kraftfulla fläktrum och ventilationsskorstenar. På plan tre blir det, förutom kontorslandskap, även en nybyggd takterrass. Helt nya tekniska system installeras för alla önskade media inklusive ett antal gaser som IVLs verksamhet kräver. Därtill byggs nya trappor

och en ny hiss. Eftersom byggnaden är K-märkt sker ombyggnaden i nära dialog mellan Akademiska Hus och arkitekt Per Ahrbom, länsstyrelsen och Stockholms Stadsmuseum. Inflyttning sker under sommaren 2005.

Akademiska Hus har under senare tid arbetat för att hyra ut vakanta lokaler på Campus Valhallavägen. En ny kund är IVL vars inflyttning underlättar kontakterna mellan högskola och näringsliv. Dessutom visar den att hyrorna är attraktiva även för utomstående.

Projektfakta IVL Svenska Miljöinstitutet, Stockholm

Projektram, Mkr	60
varav investering	50
Lokalkategori	kontor/utbildning
Projektstart, år-månad	2004-06
Planerad inflyttning, år-månad	2005-06
Uthyrningsbar yta, kvm	3 400
Hyresgäst	IVL Svenska Miljöinstitutet
Kontraktstid, år	12
Årshyra, Mkr	6,3

Projektbeskrivning

Rosendalsgymnasiet, Uppsala



I det innovativa området Rosendal bygger Akademiska Hus för första gången en gymnasieskola – Rosendalsgymnasiet i Uppsala. Närheten till högre studier, forskning och företag ska inspirera eleverna och bidra med en särskild puls i undervisningen.

Mitt i en forskartät och innovativ del av Uppsala, nära BMC, Biomedicinskt Centrum, och Ångströmlaboratoriet, ligger Rosendalsgymnasiet. Här kommer drygt 700 elever i framtiden att ha sin arbetsplats.

Byggnaden, som omfattar 11 000 kvm, byggdes i mitten av 1970-talet för Läke-medelsverket, som var hyresgäst fram till 2003. Delar av byggnaden, bland annat laboratorier och arbetsrum, kommer Rosendalsgymnasiet att nyttja på liknande sätt. Andra delar anpassas till skolverksamhet under den årlånga renovering och ombyggnad, som inleddes under 2004.

För Akademiska Hus del är det första gången man projekterar en gymnasieskola. Projektet är ett resultat av ett aktivt arbete med att finna kunder till vakanta lokaler. Samarbetet med Uppsala kom-

mun innebär också att Akademiska Hus kan utnyttja sin erfarenhet av att utveckla fastigheter för utbildning och forskning. Liksom i övriga projekt sker ombyggnaden i mycket nära samarbete med hyresgästen.

Den U-formade byggnaden i gult fasadtegel ligger vackert inbäddad i grönska. Den centrala delen av byggnaden rymmer lärar- och elevarbetsplatser, musik och bildsal. I de två flyglarna finns bland annat laborations- och lärosalar. Mellan flyglarna ligger den tillbyggda matsalen som öppnar sig mot grönskan på gården och naturen.

Skolmiljön ska inbjuda till möten och utbyte, dels eleverna emellan, dels mellan lärare och elever. Arbetsrummen har därför plats för flera att slå sig ned för samtal och grupparbeten. Matsalen ligger i anslutning till entrén, där elever och lärare kommer att röra sig under stora delar av dagen. Även här kan man träffas och slå sig ned, inte bara vid lunchen.

Gymnasieeleverna kan välja mellan studier med internationell, journalistisk eller naturvetenskaplig inriktning. Nära gymnasiet, inom samma område, ligger en rad företag och akademiska institutioner, vilket ger möjlighet att engagera

lärare och forskare för föreläsningar och laborationer.

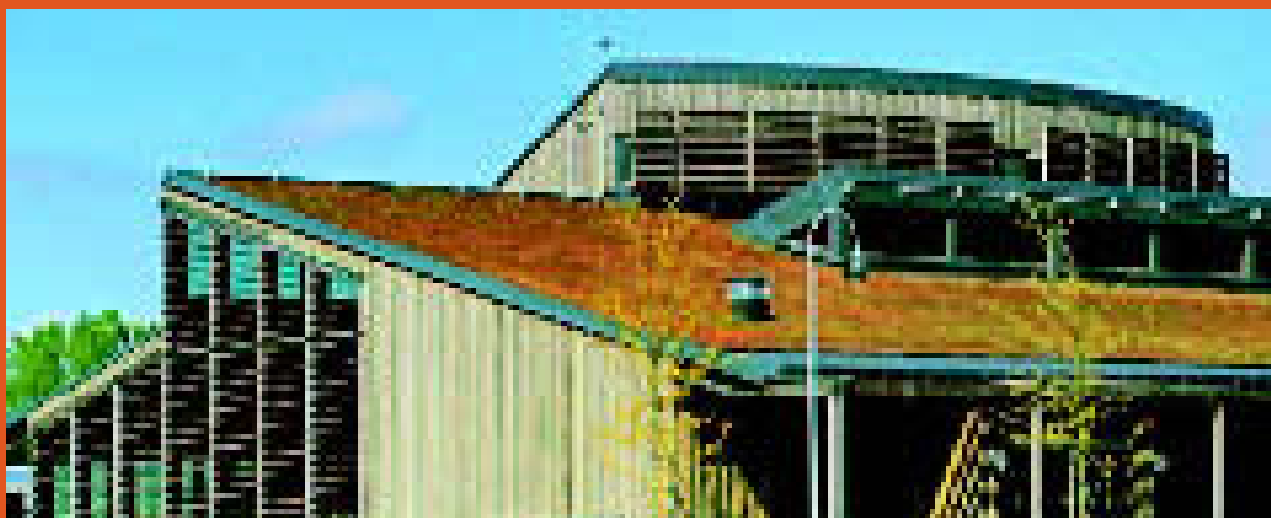
Rosendalsgymnasiet har fler intressenter som ser fram emot höstterminen. Inte minst Uppsala universitet, som hoppas kunna inspirera åtskilliga gymnasieelever att välja naturvetenskaplig inriktning på sina vidare studier.

Projektfakta Rosendalsgymnasiet, Uppsala

Projektram, Mkr	93
varav investering	34
Lokalkategori	Undervisning
Projektstart, år-månad	2004-06
Planerad inflyttning, år-månad	2005-08
Uthyrningsbar yta, kvm	10 177
Hyresgäst	Uppsala kommun
Kontraktstid, år	15
Årshyra, Mkr	12,0

Utmärkelser för genomförda projekt

Akademiska Hus har tilldelats många utmärkelser för hög kvalitet inom arkitektur och miljö



2002

Biblioteket, Karlstads universitet
Karlstad kommuns byggnadspris

KTHs bibliotek, Stockholm
ROT-priset 2002

Designcentrum, Lund
Nominerat till Årets bygge 2002

2003

Geocentrum Lund
Lunds stadsbyggnadspris 2003

Institutionen för omvårdnad och neurotec, Karolinska Institutet Huddinge
Nominerat till Kasper Salin-priset

Operahögskolan Stockholm
Nominerat till Årets bygge

2004

KTHs bibliotek Stockholm
Helgopriset

Musikhögskolan i Örebro
Årets byggnadspris, Byggnadsnämnden i Örebro

Academicum Göteborg
Nominerat till Årets bygge

Språk- och litteraturcentrum Lund
Nominerat till Kasper Salin-priset
Lunds stadsbyggnadspris 2004

2003 Geocentrum Lund Lunds stadsbyggnadspris 2003 **Institutionen för omvårdnad och neurotec, Karolinska Institutet Huddinge** Nominerat till Kasper Salin-priset **Operahögskolan Stockholm** Nominerat till Årets bygge **2002 Biblioteket, Karlstads universitet** Karlstad kommuns byggnadspris **KTH bibliotek, Stockholm** ROT-priset 2002 **Designcentrum, Lund** Nominerat till Årets bygge 2002 **2001 Entrébyggnaden, Kemiska institutionen vid Chalmers tekniska högskola, Göteborg** Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst **Sambiblioteket i Härnösand, Universitetsbiblioteket i Kalmar** Nominerade till respektive läns mest omtyckta byggnader i samband med Arkitekturåret 2001 **2000 Företagsekonomi vid SU, Stockholm** Nominerade till årets ombyggnad **Sambiblioteket i Härnösand** "Årets bibliotek 2000", DIK-förbundet **1999 Aula Magna, Frescati** European Steel Design Award **Zenit-huset, Linköping** 1999 års arkitekturpris, SAR Östra Götaland **1998 Åkroken, Sundsvall** Bästa Färgmiljö 1996-98, Målaremästarnas Riksförening, Stads- miljörådet pris **Alnarpsgården, Alnarp** Europa Nostra Awards, **GEO-huset, Frescati** Betongelementföreningens arkitekturpris **Aula Magna, Frescati** Stockholms Handelskammarens arkitekturpris, Stockholms hembygdsförenings arkitekturpris **Kristianstads Högskola** Kristianstads kommuns Byggnadsmiljöpris **1997 Konradsberg, Stockholm** Stockholms Byggmästarförening, ROT-diplom **Aula Magna, Frescati** Nominerat till Kasper Salin-priset **1996 KTH:s huvudbyggnad, Stockholm** ROT-priset, Måleribranchens hedersomnämning för färgmiljö **Alnarpsgården, Alnarp** Helgopriset, Lomma kommuns pris för god byggnadskultur **1995 Lundberglaboratoriet, Göteborg** Målaremästarnas Riksförening, Bästa Färgmiljö **Ekologihuset, Lund** Delat stadsbyggnadspris **Handelshögskolan, Göteborg** Kasper Salin-priset, Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst **1994 Wallenbergsalen, Göteborg** Betongelementföreningens arkitekturpris **1993 Artisten, Göteborg** SAR Väst Arkitekturpris, Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

Finansiering

Finansieringsverksamheten ska långsiktigt bidra till koncernens lönsamhet

Koncernens finansiering

Akademiska Hus ska bedriva finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den av koncernstyrelsen beslutade finanspolicyn anger den långsiktiga och strategiska inriktningen för skuldförvaltningen. Finanspolicyn anger även koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras.

Mål och strategier

- Att i kraft av finansiell ställning och god rating, inom ramen för finanspolicyns riskbegränsningar, uppnå en så låg finansieringskostnad som möjligt.
- Att via de publika finansieringsprogrammen erhålla en kostnadseffektiv finansiering på de delmarknader som bäst prissätter Akademiska Hus kreditvärdighet.
- Att med en samordnad finansförvaltning möjliggöra stordriftsfördelar och en effektiv hantering av finansiella risker.

Räntebindningsmandat

Styrelsen fastställer enligt finanspolicyn ett speciellt riskmandat för hanteringen av ränterisken. Detta uttrycks som ett intervall för räntebärande skulds genomsnittliga räntebindningstid, räntederivat inräknade. Under år 2004 har intervallet varit 1,5 – 3,5 år för att i december sänkas till 1 – 3 år. Ur den totala skuldportföljen skiljs tre delar ut för att renodla den portfölj som åsätts räntebindningsmandatet.

Den första delen hänförs till konstruktionen av vissa hyreskontrakt. Förutom indexuppräknningen av hyran sker en justering med hänsyn till statslåne- eller subventionsräntan. Detta motiverar att ränterisken i hyreskontrakten beaktas. Vid årsskiftet uppgick denna del av skuldportföljen till cirka 1 660 Mkr.

Koncernens skuld varierar till följd av de kvartalsvisa hyresinbetalningarna. Detta medför en säsongmässig variation i räntebindningen. Ur den totala skuldportföljen avskiljs därför även en del motsvarande maximalt nästkommande kvartals hyresinbetalningar på cirka 1 350 Mkr (inklusive moms).

Därutöver hanteras även emitterade realränteobligationer utanför räntebindningsmandatet. Dessa utgör en diversifiering i skuldportföljen och bidrar till att koncernen inte endast exponeras för nominella räntor. Nettoexponeringen för reala räntor uppgick vid årsskiftet till cirka 700 Mkr.

Rating

Akademiska Hus har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's (S&P).

S&P:s motivering är att ratingen återspeglar koncernens nyckelroll som ägare och förvaltare av högkvalitativa lokaler för universitet och högskolor, svenska statens starka engagemang för högre utbildning och forskning samt de långsiktiga ägarintentionerna. Vidare anser S&P att Akademiska Hus uppvisar ett tillfredsställande finansiellt resultat trots en hög skuldsättningsgrad.

Finansiella risker och riskhantering

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Riskbegränsning enligt finanspolicy
Ränterisk	Risken för påverkan på koncernens resultat till följd av förändrade marknadsräntor.	Ränterisken ska hanteras inom ett räntebindningsmandat.
Refinansieringsrisk	Risken för att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån ska omsättas.	Diversifiering via olika finansieringsformer. Förfallostrukturen ska vara jämn och väl balanserad. Kreditlöften ska finnas i tillräcklig omfattning.
Kredit- och motpartsrisk	Risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden.	Limit för motpartsrisk baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivattransaktioner genomförs. För stora engagemang ska CSA-avtal eftersträvas.
Valutarisk	Risken för att valutaförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning.	Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Valutaexponering i samband med elhandel accepteras.

Finansieringsformer och faciliteter

Koncernen har sedan flera år väl etablerade kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestiskt som internationellt. Vid årsskiftet fanns beviljande bankfaciliteter på 4 200 Mkr, varav 2 700 Mkr obekräftade.

Faciliteter och rating

	Ram 2004-12-31	Utnyttjat nom. 2004-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	395 Mkr	–
Företagscertifikat	4 000 Mkr	2 330 Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	966 Mkr	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	2 164 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	9 645 Mkr	AA/A1+

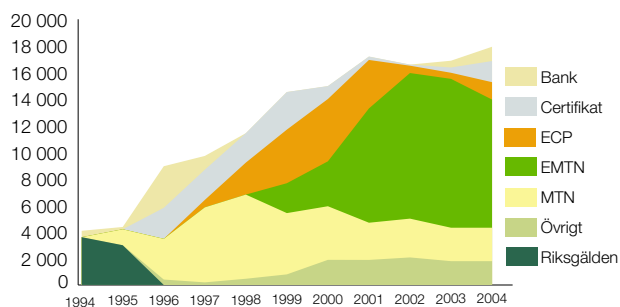
Skuldförvaltning under 2004

Vid inledningen av året var Akademiska Hus genomsnittliga räntebindning 2,4 år. Denna har dock successivt förkortats under året och var vid årets utgång 1,6 år. Motivet till den sänkta räntebindningen är att Akademiska Hus inte förväntat ett traditionellt räntehöjningsmönster under året.

Många bedömare menade att 2004 skulle präglas av räntehöjningar eftersom konjunkturuppgången, framförallt i USA, förväntades fortsätta. Federal Reserve påbörjade en räntehöjningsfas från en historiskt mycket låg nivå i juni. Den påtagliga försvagningen av dollarn under fjärde kvartalet har dock dämpat förväntningarna på konjunkturåterhämtning och höjda räntor i Europa. Trots det trendmässigt stigande oljepriset har inflationen i Sverige varit ytterst måttlig. Förväntningar om fortsatt låg inflation och svag arbetsmarknad understödde förkortningen av räntebindningen.

Kapitalbindningen var vid inledningen av året 3,3 år. Finansieringsbehovet har varit relativt begränsat under 2004. Refinansieringen har skett via de korta finansieringsprogrammen och Akademiska Hus har under året medvetet avstått från att förlänga portföljen. De fallande marknadsräntorna har också möjliggjort låga spreads för korta finansieringar. Vid utgången av året var kapitalbindningen 2,3 år. 70 procent av koncernens totala finansiering härrörde från utlandet.

Finansieringskällor 1994–2004, Mkr



Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning per 2004-12-31

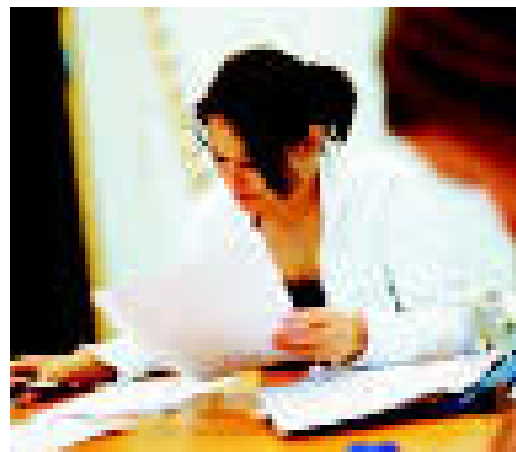
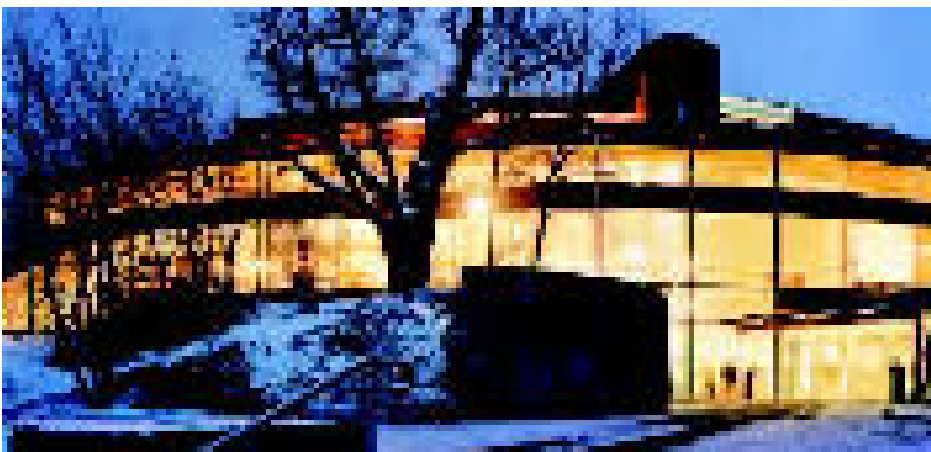
År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2005	10 556	5 487
2006	114	3 460
2007	3 350	550
2008	200	2 881
2009	1 300	2 250
2010	300	1 942
2011 och senare	1 261	511
Totalt	17 081	17 081

(nominella belopp)

Nyckeltal

	2000	2001	2002	2003	2004
Räntebärande skulder, Mkr	15 024	17 267	17 390	16 794	17 454
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,4	2,2	2,2
Självfinansieringsgrad, %	73	53	85	85	90
Räntetäckningsgrad, %	198	185	171	177	202
Räntekostnad, %	5,40	5,60	5,55	5,30	4,50

Investeringsstakten har avtagit något de senaste åren. Räntebärande skulder ökar inte i samma omfattning som tidigare. De ökande hyresintäkterna och det förbättrade finansnettot leder till att självfinansieringsgraden och räntetäckningsgraden förbättras.



Aula Magna, Frescati, Stockholms Universitet. Tack vare utmärkt akustik kan man i den amfiteaterformade salen i Aula Magna i Stockholm tala utan mikrofon till 1 200 lyssnare.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -794 Mkr (-895) och den genomsnittliga skuldportföljen till 17 547 Mkr (16 876). Finansieringskostnaden uppgick till 4,50 procent (5,30) beräknad som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Den 31 december var utestående skulds genomsnittsränta 2,82 procent (3,50) exklusive, respektive 4,26 (4,91) inklusive räntederivat.

Finansieringskostnadens sammansättning

	2000	2001	2002	2003	2004
Finansieringskostnad för lån, %	5,00	4,85	4,75	3,97	3,05
Räntenetto swappar, %	0,20	0,30	0,40	0,90	1,20
Periodiseringar och avgifter, %	0,20	0,45	0,40	0,43	0,25
Total finansieringskostnad, %	5,40	5,60	5,55	5,30	4,50

Utsikter för år 2005

Vid utgången av 2004 gör Akademiska Hus bedömningen att osäkerheten är betydande huruvida Riksbanken verkligen kommer att strama åt penningpolitiken under 2005. Uppmärksamhet måste dock fästas på de historiskt låga räntenivåerna. Faktorer som skulle kunna förändra scenariot snabbt är en förstärkning av dollarn samt ett fallande oljepris. En mer positiv konjunkturbild skulle minska sannolikheten för fortsatt fallande långa räntor. Under 2005 beräknas portföljtillväxten i Akademiska Hus bli mycket måttlig. Finansieringsbehovet består till största delen av förfallande lån på 5,3 miljarder kronor och nettoinvesteringar på 1,2 miljarder kronor. Försäljningen av Chalmersfastigheterna under inledningen av året minskar finansieringsbehovet med ungefär en miljard kronor. Möjligheten finns i dagsläget att avvakta med en förlängning av räntebindningen för att under ytterligare en tid kunna dra nytta av de låga finansieringsräntorna. För att värna kapitalbindningen kan längre emissioner komma att genomföras.

Portföljanalys

Av tabellen nedan framgår den årsvisa kvarvarande skuldportföljen och den till fast ränta inlåsta kostnadsräntan. Skuldportföljens delar i form av derivat och räntederivat redovisas.

Nya redovisningsregler

Nya regler (IFRS) för redovisning av finansiella instrument träder i kraft 2005. De nya reglerna föranleder ingen förändring i synen på hanteringen av de finansiella riskerna inom Akademiska Hus. Marknadsvärderingen av derivatportföljen kommer att medföra betydande resultatpåverkan. Akademiska Hus kommer, som en upplysning och för att möjliggöra jämförbarhet med tidigare år, även att framdeles presentera räntekostnaden enligt nuvarande metod. För vidare information se avsnitt sidan 25.



Räntebärande skuld per årsskifte och dess genomsnittliga ränta

	Obligationer, fast ränta		Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta		ECP och Certifikat		Totalt inom balansräkningen		Ränteswaps, fast ränta och periodiseringar		Ränteswaps, rörlig ränta		Totalt	
	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %
2004-12-31	1 633	6,42	12 219	2,56	3 286	2,09	17 138	2,82	5 911	5,93	-5 911	-2,58	17 138	4,26
2005-12-31	1 183	6,12	10 454				11 637		4 061	6,65			11 637	
2006-12-31	596	4,91	7 557				8 153		4 761	6,13			8 153	
2007-12-31	73	5,72	7 556				7 629		1 961	5,76			7 629	
2008-12-31			4 696				4 696		2 561	4,83			4 696	
2009-12-31			2 445				2 445		1 261	4,68			2 445	
2010-12-31			502				502		1 261	4,68			502	
2011-12-31			501				501		1 261	4,68			501	
2012-12-31			190				190		1 261	4,68			190	

Miljöarbete

Under 2004 har koncernen miljöcertifierats enligt ISO 14001

Energi- och miljöarbete

Akademiska Hus ska utveckla och förvalta lokaler på ett sätt som kännetecknas av omsorg om miljön. Miljöarbetet har vidareutvecklats under året, både i form av tekniska lösningar och förbättrad systematik. Koncernen blev i december certifierad enligt ISO14001.

Miljöaspekter – fyra stora miljöfrågor

Energianvändning

Den mest betydande frågan är energianvändningen och det bedrivs ett kontinuerligt arbete med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som informationskampanjer och samarbeten med hyresgästerna.

Resultat

Under året arbetade Akademiska Hus med fyra förbättringsmål avseende energi.

Mål

Andelen köpt energi ska minskas med 10 procent till år 2010 jämfört med år 2000.

Elanvändningen ska minskas med 10 procent till år 2010 jämfört med år 2000.

Köpt energi redovisas i CO₂-ekvivalenter

Användningen av olja för uppvärmning ska fasas ut till år 2010.

Resultat

Minskningen från 2000 till 2004 är 14 procent.

Minskningen från 2000 till 2004 är 10 procent.

På grund av svårigheter att få fram tillförlitliga data görs tills vidare inte någon redovisning i CO₂-ekvivalenter.

Utfasning är genomförd.

En rad olika åtgärder har genomförts i regionbolagen. Till exempel fortsatta energinventeringar i Uppsala för att identifiera förbättringsområden i fastigheterna. I regionbolaget i Norr har en energitävling resulterat i en rad förslag på åtgärder, i samarbete med Örebro universitet har en energieffektiviseringsplan för universitetsområdet tagits fram och en marklageranläggning för såväl värme som kyla har tagits i drift på Medicinarberget i Göteborg.

Materialhushållning

Materialhushållning omfattar såväl inköp och användning av olika material i verksamheten, som avfall och dess hantering. Fokus under året har främst legat på avfallshantering. Mätetal saknas men de största avfallsströmmarna är bygg- och rivningsavfall i byggprojekt samt hyresgästernas avfall. Utbyggnaden av källsortering i fastigheterna har fortsatt, avfallsstatistik tas fram i byggprojekt och fastighetsdriftens hantering av eget avfall har förbättrats.

Resultat

Mål

En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning.

Akademiska Hus ska tillämpa prioriteringsstrappan för materialhushållning.

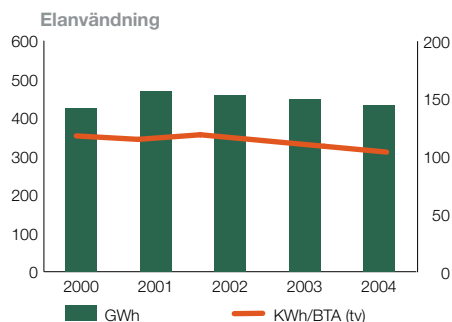
Resultat

Akademiska Hus har arbetat aktivt i BYKR, MilaB, ByggaBo-dialogen och flera branschorgan.

Arbetet har främst inriktats på förbättrad källsortering vilket är ett första steg.

Utfasning av farliga ämnen

Med farliga ämnen avses ämnen i kemiska produkter eller varor som kan påverka miljö eller hälsa på oönskat sätt. Farliga ämnen hos Akademiska Hus finns i form av inbyggda ämnen i byggvaror i fastigheterna, i nya byggvaror samt i kemiska produkter som används i fastighetsdriften. Inom regionbolagen i Lund och Göteborg har man sedan flera år granskat inköp av kemiska produkter. Övriga regionbolag har under året följt efter. Utgallring av kemiska produkter har skett inom samtliga regionbolag. Engagemanget i MilaB och BYKR har varit stort och där sker utveckling av branschgemensamma verktyg för val av material och produkter. MilaB-systemet används i projekt i flera regionbolag men ännu finns ingen samlad bild av vilken utfasning som uppnåtts.



Resultat

Mål

En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen.

Akademiska Hus ska i projekt och förvaltning göra medvetna miljöval vid inköp och upphandling av material och produkter.

Resultat

Akademiska Hus har arbetat aktivt i BYKR, MilaB, ByggaBo-dialogen och andra branschorgan.

I flertalet upphandlingar ställs miljökrav. Uppföljning av resultatet saknas dock i många fall. Arbetet bedrivs inom regionbolagen och arbetssättet är inte heltäckande ännu.

Innemiljö

För Akademiska Hus är det av största vikt att byggnaderna inte är orsak till hälsoproblem. Under året har flera aktiviteter genomförts med syfte att säkerställa en god inommiljö. Radonmätningar har gjorts planerligt i flera regionbolag. Riskanalyser med avseende på fukt görs i projekt och i entreprenader ställs krav på redovisning av våderskydd. Exempel finns också på bullerinventering och upprättande av akustikplan.

Resultat

Mål

En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende god inommiljö.

Akademiska Hus ska i projekt och förvaltning ställa miljökrav på leverantörer avseende hantering av inommiljörelaterade frågor.

Resultat

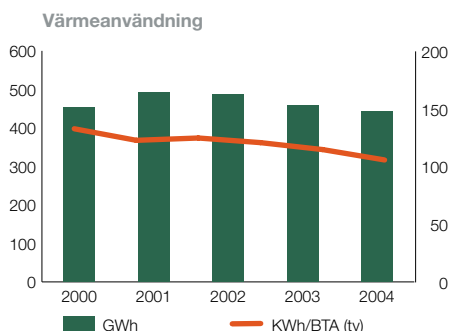
Akademiska Hus har arbetat aktivt i BYKR, MilaB, ByggaBo-dialogen.

I flertalet upphandlingar ställs miljökrav. Successivt ställs fler krav på leverantörer. Arbetet bedrivs inom regionbolagen och arbetssättet är inte heltäckande ännu.

Lagkrav

Inom koncernen finns några tillståndspliktiga anläggningar (se den ekonomiska redovisningen sidan 72). En tillståndsansökan för Chalmers kraftcentral är inlämnad till miljömyndigheterna. Relationerna med tillsynsmyndigheterna är goda och verksamheten har inte ålagts några förelägganden eller miljöstraffavgifter under året.

I alla regionbolag har en genomgång av såväl nationell lagstiftning som lokala krav gjorts och efterlevnaden har kontrollerats i verksamheten. Resultatet har blivit bättre kontroll samt ett bättre arbetssätt för att fånga upp nya lagkrav.



Miljöarbetet

Organisatoriskt har miljöarbetet utvecklats under året. Det ledningsarbete som påbörjades under 2003 har nu lett till ett fullt infört och certifierat miljöledningssystem. Den miljödiplomering som regionbolagen i Lund och Göteborg haft sedan tidigare har varit till stor hjälp. Arbetet har bedrivits dels koncerngemensamt och dels i varje regionbolag. Den tidigare miljöorganisationen har utökats med ett antal miljögrupper och lokalt ansvariga för olika miljöfrågor. Stora delar av personalen har involverats och miljöfrågorna har fått större tyngd i verksamheten.

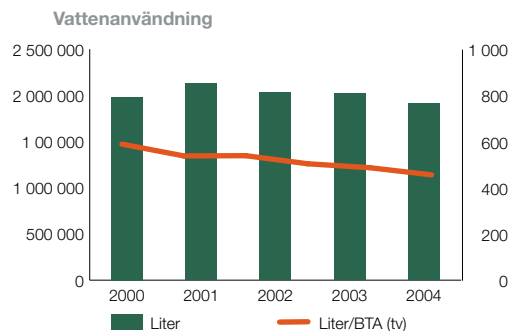
Utbildning

Som ett led i miljöarbetet har en rad utbildningar genomförts. Det har rört såväl allmän miljökunskap som specifika utbildningar om avfallshantering eller lagkrav. Ett exempel är den miljödag som hölls hos regionbolaget i Uppsala i slutet av sommaren som inkluderade såväl praktiska övningar som teknikdemonstrationer. I de flesta regionbolag har all personal genomgått någon form av miljöutbildning under året.

Miljöpolicy

Akademiska Hus ska utveckla och förvalta lokaler på ett sätt som kännetecknas av omsorg om miljön. Företaget ska hålla en sund och god inomhusmiljö inom ramen för ekologiskt uthålliga kretslopp. Miljöomsorgen förverkligas bland annat genom att Akademiska Hus:

- Uppfyller gällande lagar, förordningar och övriga krav.
- Bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.
- Väger in miljöpåverkan vid val mellan olika material, produkter och tjänster.
- Verkar för att miljöomsorg tillämpas av hyresgäster, leverantörer och övriga samarbetsparter.
- Prövar och utvecklar teknik och metoder med god miljöprofil.
- Bedriver, följer upp och informerar om miljöarbetet på ett effektivt sätt.
- Ständigt förbättrar sitt miljöarbete.

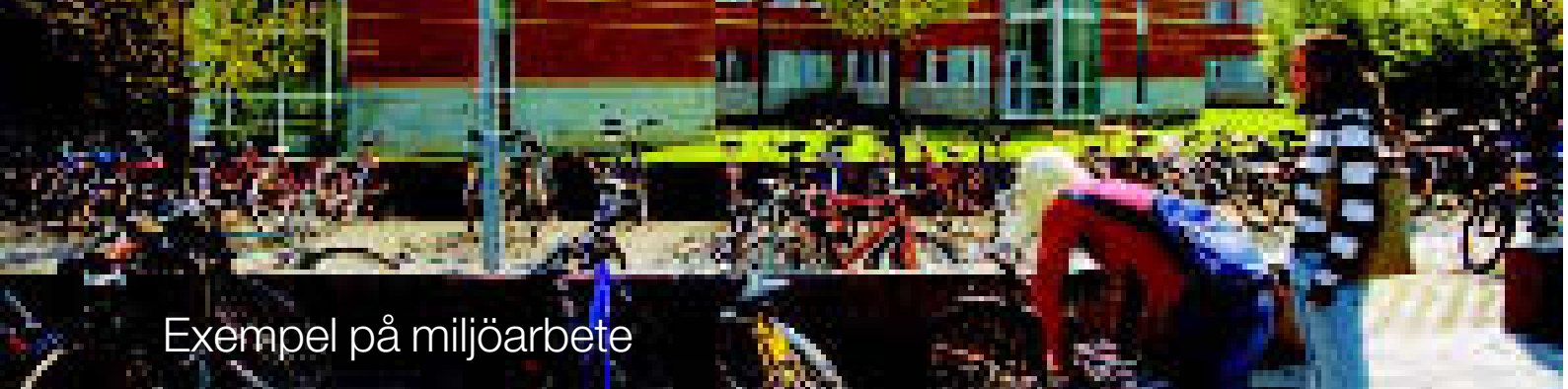


Miljöpolicy

	Energiushållning	Materialhushållning	Utfasning av farliga ämnen	Innemiljö
	Andelen köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska minskas med 10 procent till år 2010 och 30 procent till år 2025 jämfört med år 2000. El- och värmebehovet ska för år 2005 minskas med 2 procent jämfört med 2004 års utfall.	Mängden byggavfall som deponeras ska fram till år 2010 ha minskat till hälften jämfört med år 2003. Avfall till deponi i investeringsprojekt ska redovisas under 2005.	Material och produkter som används i byggnad eller i övrig verksamhet ska inte påverka människors hälsa eller miljö negativt. > 50 procent av projekt och > 20 procent av underhållsarbetena ska under år 2005 använda MilaB för utvärdering av farliga ämnen i material och produkter.	Inga konstaterade hälsoproblem finns registrerade samt att hyresgäst ska vara nöjd med inomhusklimatet. Förbättra utfallet "nöjda hyresgäster" i NKI-enkät 2005 med 1 enhet på frågorna - Lokaler är trivsamma - Lokaler har bra inomhusklimat - Lokaler är ändamålsenliga
DELMÅL 1	Elanvändning (fastighetsel och hyresgästens verksamhetsel) ska minskas med 10 procent, angivet i kWh/kvm, till år 2010 jämfört med år 2000. Andelen hyreskontrakt där elen separatredovisas ska vara högre för år 2005 än för år 2004.	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning.	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning.	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende god inommiljö.
DELMÅL 2	Utsläpp till luft av koldioxid beroende på energi-produktion (egen eller indirekt) ska långsiktigt minimeras. (Utsläpp i samband med forskning undantas)	Akademiska Hus ska i projekt och förvaltning tillämpa prioriteringsstrategi för materialhushållning (återanvändning, materialåtervinning, energifåtervinning, deponi).		Alla leverantörer som anlitas av Akademiska Hus ska i projekt och förvaltning ha ställda miljökrav avseende hantering av inommiljörelaterade frågor.
DELMÅL 3	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende energiushållning.			Alla material och produkter som används inom Akademiska Hus ska vara av lågemitterande typ.
DELMÅL 4	Användning av olja som huvudalternativ vid uppvärmning ska fasas ut till år 2010.			Byggnader och lokaler ska vara så planerade, byggda samt förvaltade att problem beroende på fukt ej förekommer. > 20 procent av investeringsprojekt i bolag ska fuktdimensioneras år 2005.

Energi- och vattenanvändning

År	El kWh/kvm LOA(TV)			El kWh/kvm BTA(TV)			Värme kWh/kvm LOA(TV)			Värme kWh/kvm BTA(TV)			Vatten liter/kvm LOA(TV)		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Akademiska Hus i Lund AB	138	127	127	111	101	101	149	134	130	120	106	104	364	351	367
Akademiska Hus i Göteborg AB	144	141	133	111	108	102	130	130	125	101	95	83	521	476	459
Akademiska Hus i Linköping AB	132	133	134	110	109	108	128	118	112	107	97	90	535	480	519
Akademiska Hus i Uppsala AB	176	169	168	134	129	130	218	191	195	162	147	151	588	649	550
Akademiska Hus i Stockholm AB	130	130	115	108	103	90	143	157	131	119	124	103	546	496	436
Akademiska Hus i Norr AB	135	127	122	108	102	99	133	121	119	106	98	96	419	435	439
Totalt	143	138	132	114	109	104	151	146	134	121	115	106	506	489	458



Exempel på miljöarbete

Campus Valla, Linköpings Universitet.

Komposteringsanläggning,

Campus Konradsberg, Stockholm

En ny kompoststation har gjort Campus Konradsberg självförsörjande på återvunnen jord och därtill minskat antalet transporter. Båda viktiga ingredienser i Akademiska Hus miljöpolicy.

Campus Konradsberg, i västra Stockholm, med Lärarhögskolan som största hyresgäst, kännetecknas av stora grönytor och en parkliknande trädgårdsmiljö. Här genereras stora mängder trädgårdsavfall. Avfallet fraktades tidigare per lastbil till Akademiska Hus komposteringsanläggning vid KTH på Valhallavägen. En transport på cirka åtta kilometer flera gånger i veckan. Inom campus fanns ingen lämplig plats för att ta hand om trädgårdsavfall, men efter förhandlingar med Stockholms stad fick Akademiska Hus tillgång till mark, angränsande till campus, där man sommaren 2004 kunde bygga en egen kompoststation.

Idag komposteras trädgårdsavfallet på plats i tre fraktioner – löv, ris och ogrärens. Löv och ogräs syresätts och används efter ett par år som jordförbättring. Riset flisas och används som barkmull, bland annat under buskar, vilket hämmar ogräset. Campus Konradsberg är idag i det närmaste självförsörjande på jord och barkmull, vilket man tidigare köpte in utifrån. Informativa skyltar i anslutning till stationen förklarar hur komposteringen fungerar, vilket även väckt intresse hos studenter och andra som rör sig i området.

Energieffektivisering,

Biomedicinskt centrum (BMC), Uppsala

Trots att lokalerna byggts till och laborativa verksamheter koncentrerats, har Biomedicinskt Centrum (BMC) i Uppsala kunnat minska sin energiförbrukning väsentligt. Ombyggd ventilation och nya styrsystem är ett par åtgärder som lett till besparingar.

BMC har på senare år genomgått stora förändringar. Bland annat har lokalerna renoverats och byggts ut med cirka 6 000 kvm. Trots större lokaler och cirka 350 nya dragskåp har energiförbrukningen under samma period minskat, såväl per kWh/kvm som totalt. BMC, som byggdes mellan 1960-talet och 1985, har en totalyta på över 100 000 kvm. Här bedrivs forskning och grundutbildning inom mer än 20 olika institutioner. Akademiska Hus och hyresgästen har under de senaste tio åren gemensamt åtgärdat en hel rad punkter för att effektivisera energianvändningen. Bland annat utnyttjas lokalytorna bättre, ventilationsanläggningar har byggts om och nya styrsystem har installerats för

ökad energieffektivitet. Ett ökat energimedvetande har också lett till förbättringar inom övervakning, styr- och reglerfunktioner. BMC har dessutom bytt ut äldre dragskåp och kompletterat med elektroniska flödeslarm. Tillsammans har dessa åtgärder lett till att den totala elförbrukningen minskat med närmare 0,2 GWh eller 1,1 procent av regionbolagets totala elbehov. För uppvärmningen är motsvarande besparing 3,4 GWh eller 13 procent av regionbolagets totala elbehov. Eftersom energi och vatten debiteras separat innebär det en ren besparing för hyresgästen. BMC är ett konkret exempel som tydligt visar värdet av att ständigt arbeta med energieffektivisering.

Behovsanpassad ventilation,

Variable Air Volume (VAV), Lund

”Det finns ingen anledning att kraftigt ventilera ett tomt rum”.

Under den devisen har Lindinvent med hjälp av Akademiska Hus utvecklat ett nytt VAV-system med intelligenta don (IDCC). Systemet har installerats i flera av Akademiska Hus byggnader och kommer efter hand att spara energi i beståndet runt om i landet.

Grundidén hos Akademiska Hus är utveckling mot behovsanpassade flöden för såväl ventilation, värme, kyla som ljus. I ventilationssammanhang kallas detta VAV, till skillnad från konstanta flöden, CAV. Behovsanpassning gör att stora mängder energi kan sparas. I ett rum där få eller inga människor vistas, finns liten anledning att ventilera kraftigt vilket annars normalt sker. Tilluftsdonet IDCC (intelligent diffuser for climate control) innehåller intelligens för styrning av såväl kylning som värmning och beräknas kunna reducera värmebehov för ventilation med 25-75 procent och el för fläktar med 25-50 procent, jämfört med traditionell ventilation. Vidare åstadkoms kylning en stor del av året utan mekanisk kyla. Donet tillför rummen undertempererad luft i avpassade mängder för temperaturhållning och luften tillförs med en särskild teknik som inte ger dragproblem. Donet anpassar sig självt till aktuella systemtryck vilket kraftigt förenklar systemuppbyggnaden jämfört med motsvarande andra system.

Denna typ av ventilation reducerar alltså energibehoven drastiskt och dessutom blir ofta installationskostnaderna lägre. Ljudalstringen är exceptionellt låg och ger nivåer som knappt kan uppfattas av ett mänskligt öra. IDCC, som utvecklats av företaget Lindinvent med stöttning från Akademiska Hus, installerades första gången vid Geocentrum i Lund.

Systemet har belönats med stora energipriset av SWECO Theorells och Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien IVA.

Medarbetare

Samordning mellan regioner ger kundfördelar

Under året har koncernen arbetat för en ökad samordning av verksamheten. Målet är att skapa värdefulla samordningsfördelar gentemot kunderna, till exempel inom området energiförsörjning. Den ökade harmonieringen syftar också till en större samhörighet mellan regionerna.

I början av 2004 inleddes en större översyn av vision och övergripande strategier i AkaVision 2010. Under året har alla medarbetare via grupparbeten deltagit i visionsarbetet som har varit en mycket omfattande diskussion om Akademiska Hus framtida inriktning och värderingar. Arbetet har också syftat till att minska antalet policydokument och i stället samla koncernens övergripande ställningstaganden inom såväl marknad och ekonomi som etik, jämställdhet och mångfaldsarbete i visionsdokumentet. Arbetet med AkaVision 2010 avslutas under våren 2005.

Att hitta rätt medarbetare

Fastighetsbranschen kommer allmänt att få allt större problem med rekrytering av personal till den operativa verksamheten. En orsak är avsaknaden av utbildningar, både på gymnasial och högskolenivå, som är direkt inriktade mot fastighetsbranschen. Den i branschen allmänt höga genomsnittsåldern bidrar också till att försvåra nyrekrytering. Akademiska Hus försöker tillsammans med andra företag och organisationer att skapa uppmärksamhet för utbildnings- och bemanningsproblemen i branschen. Bland annat deltar företaget i den idéella föreningen Fastighetsarbetsgivarnas Förening för Utveckling, FFU, som genom olika insatser försöker uppmuntra arbetstagare att söka sig till fastighetsbranschen.

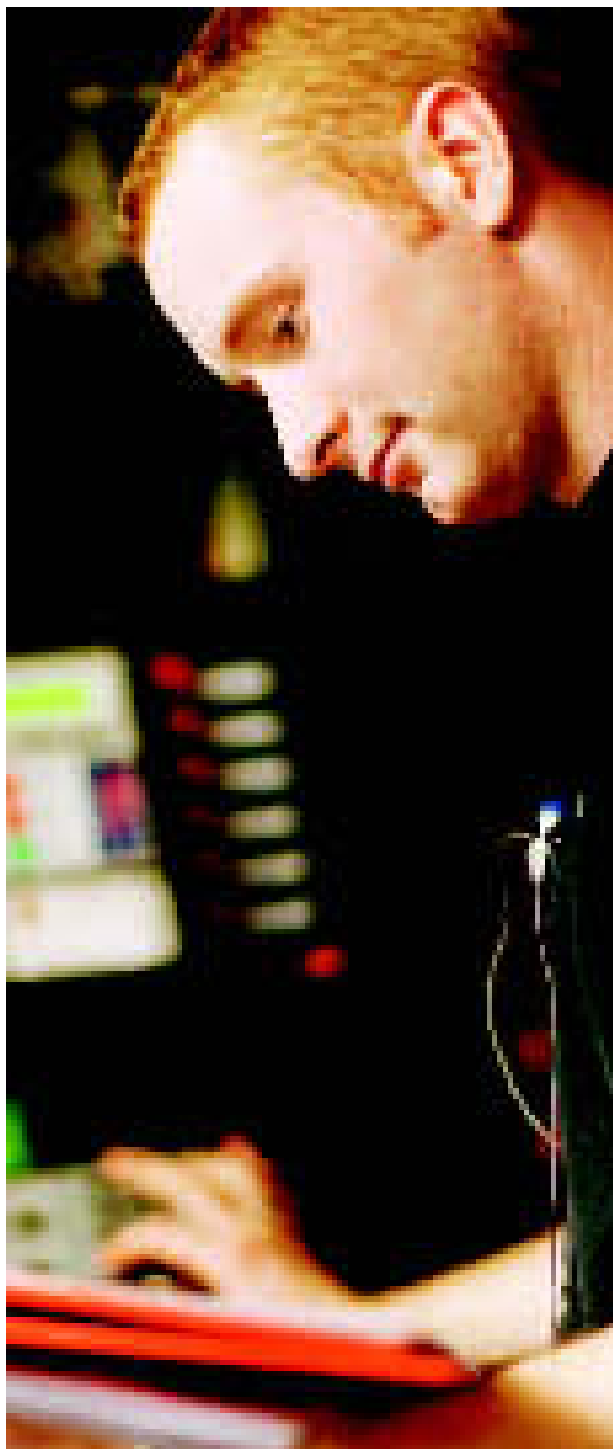
Kombinationen av tekniskt intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar starkt till att attrahera nya medarbetare.

Utbildning för att följa kunderna

Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Eftersom merparten av Akademiska Hus kunder är verksamma inom just högre utbildning och forskning är det viktigt att medarbetarna från början har en god utbildningsnivå och att de under sin anställning kontinuerligt vidareutbildar sig för att följa kundernas förnyade krav och förutsättningar.

Utbildningskostnaden per anställd 2004 var i genomsnitt 19 000 kronor (20 000), vilket omfattar extern och intern utbildning. På grundval av affärsplaner och de individuella mål som diskuteras fram i utvecklingssamtalen, får varje medarbetare en personlig utvecklingsplan. Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektiva fackkompetenser, men även generella utbildningar inom till exempel kundvård och personlig utveckling.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen då stor vikt läggs vid ökad kunskap om



Daniel Olsson, drifttekniker, Chalmers tekniska högskola i Göteborg. I region Göteborg arbetar 72 personer för Akademiska Hus kunder i Göteborg, Borås, Karlstad, Skövde och Skara.

och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder som föreläsare. Två gånger per år träffas dessutom alla ledningsgruppsmedlemmar från samtliga bolag, cirka 50 medarbetare, för utvecklingsaktiviteter och erfarenhetsutbyte.

Medarbetarundersökning

Hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. 2004 års enkät visade att koncernen stabiliserats på en god nivå.

Svarsfrekvensen var mycket hög, 94 procent av medarbetarna deltog. Resultatet redovisas som ett nöjd medarbetarindex, NMI, på koncernnivå, på regional nivå samt för enskilda fastighets- och förvaltningsområden. Betygsskalan är 100-gradig där 70-80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent. Utfallet för 2004 blev ett NMI på 66 (67). De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivare (organisation/arbetsätt, företagets mål, högt i tak och arbetsmiljö) och arbetsuppgifter.

Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för ledares och chefers utvecklingsplaner, både på individuell och gruppnivå.

Arbetsmiljö och personalvård

I NMI höjde medarbetarna betyget från 81 till 83 på den fysiska arbetsmiljön. Även övriga arbetsmiljöfaktorer får bra resultat i undersökningen. Förutom att förebygga ohälsa och olycksfall i verksamheten, är det löpande arbetsmiljöarbetet inriktat på att ständigt förbättra metoder och system samt att öka trivselen och engagemanget. Medarbetarna uppmanas att påverka sin egen arbetssituation genom bland annat medarbetarenkäten, utvecklingssamtal, förbättringsförslag och engagemang i koncerngemensamma projekt som AkaVision 2010.

Personalomsättningen fortsätter att ligga på samma relativt låga nivå, 4 procent, som 2003.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,1 procent varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 3,5 procentenheter. 24 personer var under året långtidssjukskrivna, av dessa arbetar 17 deltid vilket är i linje med företagets ambition att den sjukskrivne om möjligt ska behålla kontakten med arbetsplatsen. Den koncerngemensamma rehabiliteringsplanen beskriver hur all sjukfrånvaro ska hanteras och hur samarbetet med Försäkringskassan ska gå till vid rehabiliteringsutredningar.

Akademiska Hus har diplomerats av Alecta pensionsförsäkring för sitt arbete med att stärka kunskapen inom företaget om bland annat ITP, sjukfrånvarokostnad och rutiner för att upprätthålla kontakt med sjukskrivna medarbetare.

Mot bättre balans i könsfördelningen

Akademiska Hus hade vid årets slut 440 anställda, varav 25 procent är kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen, och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma nätverk. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad, men Akademiska Hus har exempelvis åtta kvinnliga förvaltare och sju kvinnliga projektledare i traditionsenligt manliga befattningar. Under 2004 har två kvinnor anställts inom ledande befattningar som informationsdirektör och bolagsjurist.

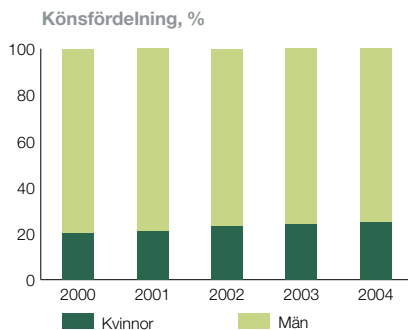
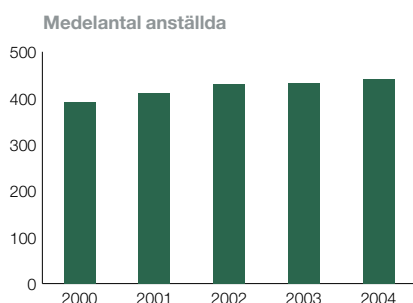
Mångfaldsarbete

Akademiska Hus har relativt få anställda med invandrabakgrund. För närvarande har cirka 30 personer i koncernen denna bakgrund; hälften är teknisk personal och resterande arbetar inom administration och ledning. I företagets riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald som bland annat innebär att företaget vid varje rekryteringstillfälle ska väga in etnisk mångfald som en viktig faktor.

Belöningssystem

Akademiska Hus har under perioden 2000-2004 haft ett incitamentsprogram, Måltavlan, som syftar till att effektivisera verksamheten och öka kundnyttan. Incitamentsprogrammet innebar att alla tillsvidareanställda fick incitamentstillägg om verksamhetens mål uppnåddes inom koncern/bolag/enhet. De målområden som mättes anknöt till lönsamhet, nöjdhetsindex/kundnytta och energibesparing. Ersättningen per anställd och år var maximerad till en månadslön.

Från och med 2005 kommer det inte att finnas något generellt, kollektivt belöningssystem i Akademiska Hus då ägaren tydligt uttalat att belöningssystem som regel inte ska förekomma i statligt ägda företag.





Malin Ingesson, informationsansvarig i region Linköping, på besök i biblioteket på Örebro Campus. I region Linköping arbetar 36 personer, de allra flesta med drift och förvaltning för Akademiska Hus kunder i Linköping, Norrköping och Örebro.

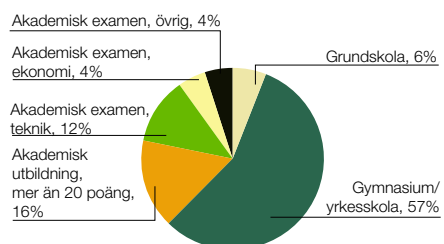
Utdrag ur medarbetarundersökningen

	2002	2003	2004
Jag ställer upp på bolagets mål	85	87	87
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	76	78	77
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	76	76	75
Vårt bolag ger mig möjlighet att utveckla min kompetens	74	76	75
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	76	80	79
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	81	82	82
Trivs du på jobbet	85	87	87

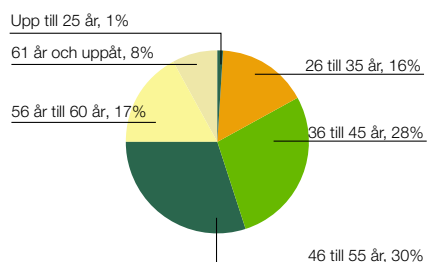
Fördelning av antal anställda i befattning och kön

	Kvinnor	Män
Driftekniker	5	170
Förvaltare	8	23
Fastighetschefer	1	11
Projektledare	7	18
Ekonomipersonal	38	4
Ledning	3	11
Övriga tjänster	48	9

Utbildningsnivå, %



Åldersfördelning, %



Koncernens styrning

Statens ägande av Akademiska Hus är långsiktigt

KONCERNENS STYRNING

Statens ägarpolicy

Regeringen har värdeskapande som övergripande mål för företag med statligt ägande. Målet att skapa värde medför krav på långsiktighet, effektivitet, lönsamhet, utvecklingsförmåga samt ett miljömässigt och socialt ansvarstagande. De statliga företagen, liksom alla företag på marknaden, möter en allt hårdare konkurrens. Regeringens ägarförvaltning kräver därför en tydlig och öppen ägarpolitik som anpassas till de ökade och förändrade krav som ställs.

Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten. Ägaren har inställningen att ägandet i Akademiska Hus ska vara långsiktigt.

Akademiska Hus uppdrag

Huvuduppgiften är att erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Bolaget ska också ha ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna.

Akademiska Hus ska vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Styrelsens arbete

Styrelsen svarar för den övergripande förvaltningen av bolagets angelägenheter enligt aktiebolagslagen samt i övrigt beslut i frågor av större strategisk och ekonomisk betydelse. Vidare beslutar styrelsen om investeringar och avyttringar samt fastställer budget och årsbokslut.

Styrelsens arbete styrs av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen. Arbetsordningen fastställer styrelsens arbetsformer, instruktioner för verkställande direktören, samt instruktioner för styrelsens kommittéer.

Styrelsen sammanträder vid minst fem tillfällen per år varav ett ska ägnas åt frågor om långsiktig planering. Vid behov hålls extra sammanträden för särskilda frågor. Koncernens revisorer deltar årligen vid minst ett styrelsemöte. Under 2004 sammanträdde styrelsen enligt följande:

<i>Februari</i>	Bokslut samt revision av finanspolicy.
<i>April</i>	Kvartalsbokslut, incitamentsprogram, ny hyresmodell.
<i>Juni</i>	Val av medlemmar till finanskommitté, ersättningskommitté och revisionskommitté. Strategifrågor.
<i>Oktober</i>	Två sammanträden varav ett extra. Delårsrapport, nya redovisningsrekommendationer, kund- och medarbetarundersökningar samt strategifrågor.
<i>December</i>	Affärsplan och budget 2005, jämställdhets- och mångfaldsplan samt arbetsordning för styrelsen.

Regeringens mål är att styrelserna ska ha hög kompetens som är väl anpassad till respektive företags verksamhet, situation och framtida utmaningar. Styrelsen har under 2004 bestått av Maj-Charlotte Wallin (nyvaldes), Claes Ljungh, ordförande, Lenart Nilsson, vice ordförande, Charlotte Axelsson, Sigbrit Franke, Marianne Förander och Birgitta Kantola (vilka omvaldes). De anställda har representerats i styrelsen av Parzin Seradji (Ledarna) och Sveinn Jonsson (SEKO).

Nomineringsprocessen

Det övergripande ansvaret för styrelsenomineringarna ligger på Näringsdepartementet. Nomineringen och tillsättningen av nya ledamöter föregås av en löpande dialog mellan Näringsdepartementet och styrelseordföranden.

Styrelsekommittéer

Finanskommittén

Utses årligen av styrelsen. Kommitténs uppgift är att bereda och följa finansieringsfrågor och därvid bistå styrelsen i dessa frågor. Återrapportering av kommitténs arbete sker till styrelsen.

Revisionskommittén

Revisionskommittén ska bistå styrelsen i frågor rörande ekonomisk risk och rapportering samt extern revision och bistå ägaren vid val av revisorer. Återrapportering av kommitténs arbete sker till styrelsen. Vid samtliga av revisionskommitténs möten deltar koncernens revisorer.

Ersättningskommittén

Ersättningskommittén utses årligen av styrelsen och har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och direktion. Återrapportering av ersättningskommitténs arbete sker till styrelsen.

Ansvars- och befogenhetsfördelning

Koncernens verksamheter styrs av den övergripande affärsplanen samt av ett antal koncerngemensamma riktlinjer inom olika områden: hyror, förvaltning och byggande, finans, personal, IT, kvalitet, miljö, arkitektur, samt likabehandlingsplan. Dessa riktlinjer planeras ersättas av det övergripande styrdokumentet AkaVision 2010.

Koncernledningen

Koncernledningen består av koncernkontorets ledningsgrupp (vd, vice vd, planeringsdirektör, och enhetschefer) samt verkställande direktörer för samtliga regionbolag.

Koncernens organisation

Koncernen består av moderbolaget (koncernkontor) och sex helägda regionbolag. Regionbolagen äger och förvaltar fastigheterna. Bolagen är uppbyggda med förvaltningsorganisationer och är lokaliserade till Umeå, Uppsala, Stockholm, Linköping, Göteborg och Lund.

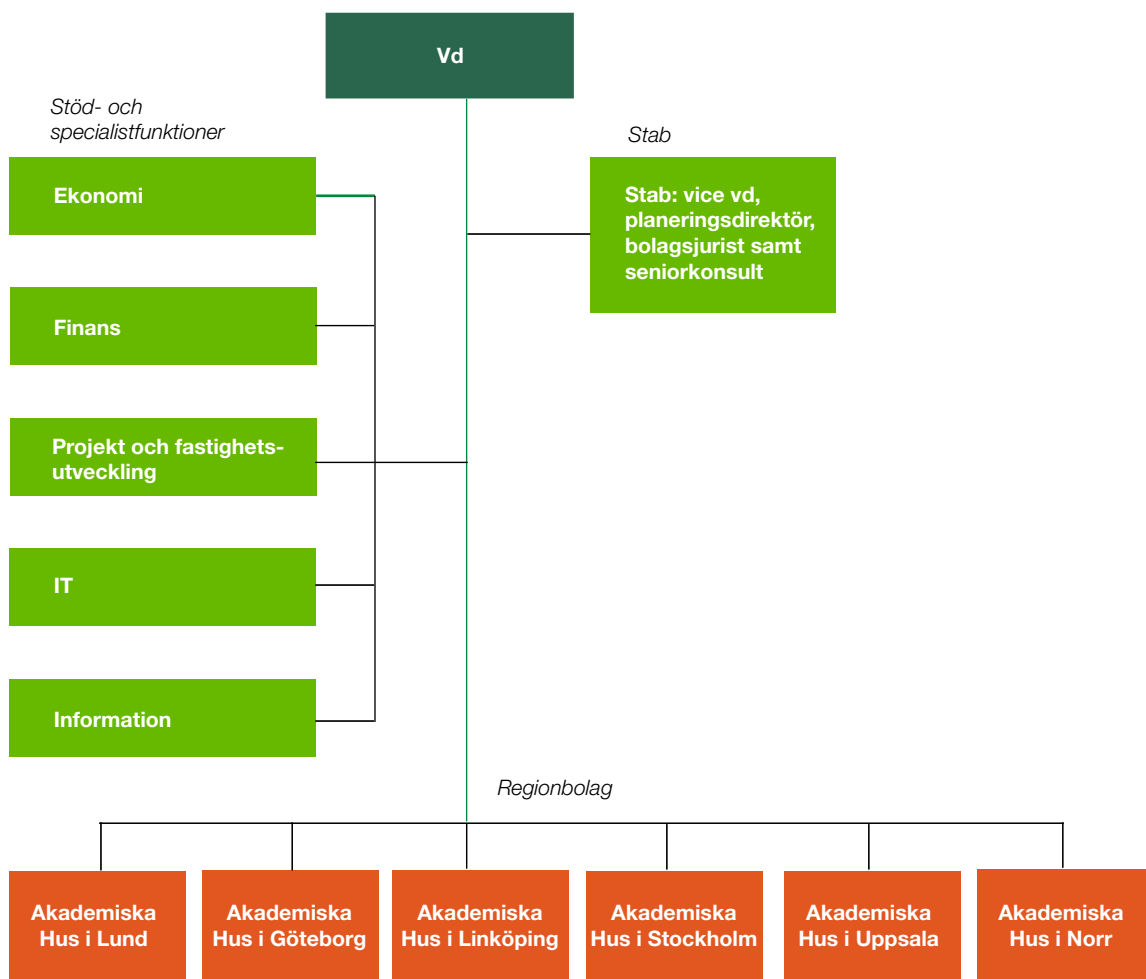
För att ytterligare tillvarata kunskap/kompetens och öka erfarenhetsutbytet i koncernen finns fyra gemensamma nätverk med representation från alla bolag i koncernen. För närvarande finns nätverk för ekonomi, IT, personal och information. Nätverkens syfte, förutom erfarenhetsutbyte, är att ta fram förslag till hanter-

ing av koncerngemensamma frågor och utvecklingsarbete inom respektive område. Grupperna träffas tre till sex gånger per år.

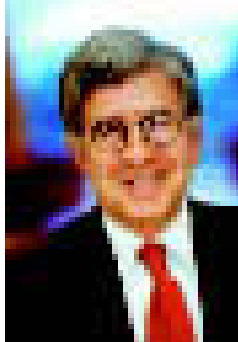
En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla koncernens medarbetare. Två gånger årligen träffas ledningsgruppsmedlemmar från samtliga bolag (cirka 50 personer) för utvecklingsaktiviteter och erfarenhetsutbyte.

Arbetsfördelning mellan koncernledning och regionbolag

Koncernkontoret svarar för koncernens strategiska affärs- och marknadsutveckling samt specialist- och stödfunktioner för ekonomi, personal, finans, projekt och fastighetsutveckling, information och IT. Regionbolagen äger och förvaltar fastigheterna samt arbetar efter regionala affärs- och marknadsplaner. Koncernchef eller vice Vd är därtill styrelseordförande i samtliga regionbolags styrelser.



Styrelse och revisorer



Claes Ljungh



Charlotte Axelsson

Claes Ljungh

Född 1950. Ordförande sedan 2004. Ledamot sedan 2002. Ledamot i styrelsen för Teracom AB.

Charlotte Axelsson

Född 1948. Ledamot sedan 1998. Anställd i HSB Stockholm AB. Ledamot i styrelsen för Statens Fastighetsverk. Ordförande i Fastigo AB.

Sigbrit Franke

Född 1942. Ledamot sedan 2001. Universitetskansler, Högskoleverket. Ordförande i styrelsen Korsvägens stiftelse, Stiftelsen Långmanska kulturfonden, Kungliga Dramatiska Teatern. Ledamot i styrelsen för MISTRA, Sverige-Amerika Stiftelsen och Måltidsakademien.



Sigbrit Franke



Marianne Förander

Marianne Förander

Född 1967. Ledamot sedan 2003. Kansliråd på Näringsdepartementet, Enheten för statligt ägande. Ledamot i styrelsen för Specialfastigheter Sverige AB och Vasallen AB.

Sveinn Jonsson

Född 1942. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2001. Drifttekniker på Akademiska Hus i Lund AB.



Sveinn Jonsson



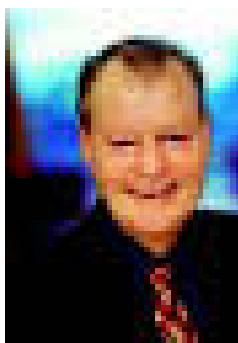
Birgitta Kantola

Birgitta Kantola

Född 1948. Ledamot sedan 1995. Vice häradshövding. Ledamot i styrelsen för Civitas Holding Vasakronan AB, Nordea Bank AB (publ.), Fortum Abp och Öms pensionsförsäkringsbolag Varma, Helsingfors.

Lennart Nilsson

Född 1942. Ordförande 1995 till 2004. Vice ordförande sedan 2004. Direktör. Ordförande i styrelsen för Exportkreditnämnden och AP-fastigheter AB. Ledamot i styrelsen för Statistiska Centralbyrån och Finansinspektionen.



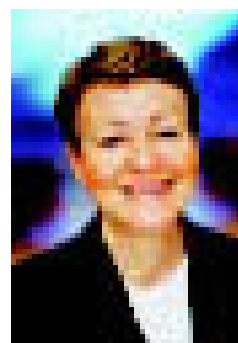
Lennart Nilsson



Parzin Seradji

Parzin Seradji

Född 1959. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2001. Driftingenjör på Akademiska Hus i Stockholm AB.



Maj-Charlotte Wallin

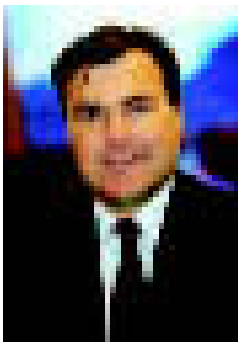
Maj-Charlotte Wallin

Född 1953. Ledamot sedan 2004. Ekonomidirektör Alecta pensionsförsäkring ömsesidigt.

Revisorer

Peter Gustafsson

Född 1956. Revisor sedan 2003. Deloitte & Touche AB. Auktoriserad revisor.



Peter Gustafsson

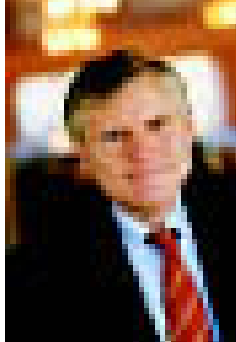


Jonas Hällström

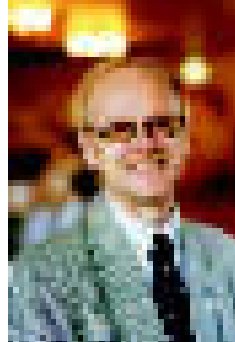
Jonas Hällström

Född 1956. Revisor sedan 2003. Riksrevisionen. Auktoriserad revisor.

Ledning



Joakim Ollén



Hans Antonsson

Joakim Ollén

Född 1952. Koncernchef och Verkställande direktör i Akademiska Hus.

Hans Antonsson

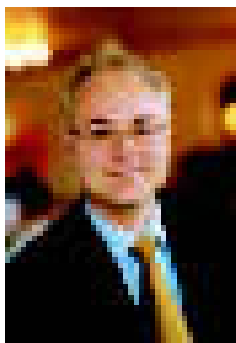
Född 1950. Regiondirektör, vd Akademiska Hus i Uppsala.

Per Brantsing-Karlsson

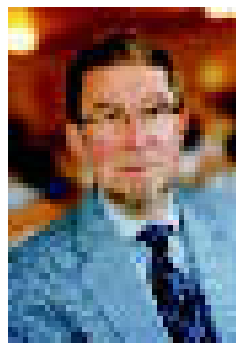
Född 1964. IT-chef i Akademiska Hus.

Bengt Erlandsson

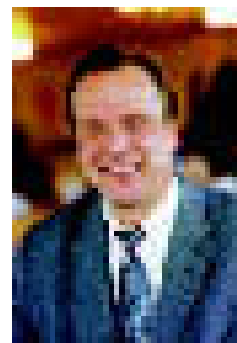
Född 1946. Regiondirektör, vd Akademiska Hus i Linköping.



Per Brantsing-Karlsson



Bengt Erlandsson



Lars Gustafsson

Lars Gustafsson

Född 1946. Regiondirektör, vd Akademiska Hus i Norr.

Tomas Hallén

Född 1951. Teknisk direktör i Akademiska Hus.

Katarina Hägg Peterson

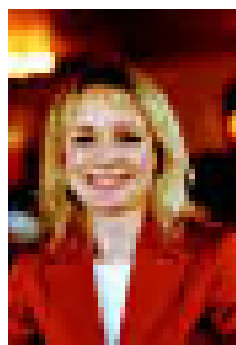
Född 1969. Informationsdirektör i Akademiska Hus.

Lennart Karlsson

Född 1954. Regiondirektör, vd Akademiska Hus i Stockholm.



Tomas Hallén



Katarina Hägg Peterson



Lennart Karlsson

Eva Lindberg

Född 1958. Regiondirektör, vd Akademiska Hus i Göteborg.

Thomas Norell

Född 1944. Vice verkställande direktör i Akademiska Hus.

Gunnar Oders

Född 1956. Ekonomidirektör i Akademiska Hus.

Agneta Rodosi

Född 1957. Finansdirektör i Akademiska Hus.

Anders Rubensson

Född 1951. Planeringsdirektör i Akademiska Hus.

Sune Walter

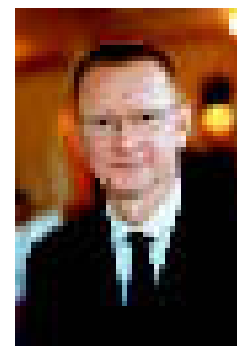
Född 1943. Regiondirektör, vd Akademiska Hus i Lund.



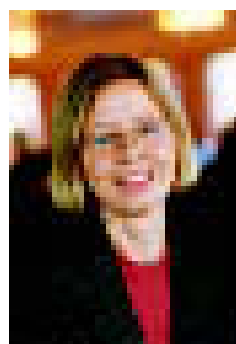
Eva Lindberg



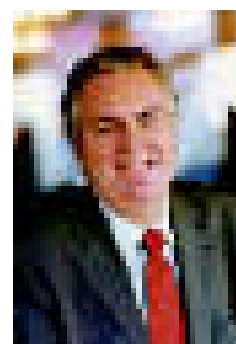
Thomas Norell



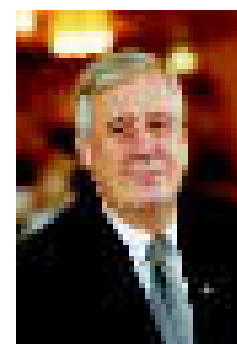
Gunnar Oders



Agneta Rodosi



Anders Rubensson



Sune Walter

Resultat i sammandrag

Koncernen

Intäkter och resultat

Koncernens omsättning för 2004 uppgick till 4 599 Mkr (4 508). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 482 Mkr (4 364). Rörelseresultatet före finansnetto uppgick till 1 616 Mkr (1 604). Det finansiella nettot var -794 Mkr (-895) och resultatet före skatt utgjorde 821 Mkr (710).

Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar, uppgick per bokslutsdagen till 26 827 Mkr (25 967). Koncernen använder sig av en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt verkligt värde. För Akademiska Hus uppgår detta värde till 38 230 Mkr (36 118). Denna värderingsmodell har också legat till grund för de nedskrivningar och återförda nedskrivningar som redovisats för 2004.

Investeringar

Koncernens nettoinvesteringar i anläggningstillgångar avser huvudsakligen ny- och ombyggnader samt fastighetsförvärv och har under 2004 uppgått till 1 879 Mkr (1 894).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde före investeringar uppgick till 1 200 Mkr (1 591). Investeringarna uppgick till 1 502 Mkr (1 894), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på -302 Mkr (-303).

Miljöpåverkan

Miljöpåverkan, orsakade av byggnader och dess drift, är mycket måttliga inom Akademiska Hus-koncernen. Den största miljöpåverkan, om än indirekt, är energianvändning för byggnaders drift och hyresgästernas verksamhet. Energianvändning redovisas särskilt i miljöredovisningen. Det finns några anläggningar inom koncernen som kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd (där så erfordras) är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är:

- 2 pannor för forskning i förbränningsteknik på Chalmersområdet i Göteborg.
- 2 pannor för värme och elproduktion inom KTH, Stockholm, ej i drift.
- Värmepumpsanläggningar, för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, bl.a. på Tjärnö utanför Strömstad, Kristineberg i Lysekil, i Härnösand samt på herrgården på Chalmersområdet i Göteborg.

- Uttag av grundvatten för kyländamål i Umeå och i Åkroken, Sundsvall.
- Avloppsanläggning i Kronlund, Vindeln samt på Askö, Trosa.
- Marklager för Astronomi och SOL-centrum i Lund, Academicum (Kunskaps huset) i Göteborg samt för Musikhögskolan i Örebro.

Koncernens beroende av de tillstånds- och anmälningspliktiga anläggningarna är av ringa betydelse.

Moderbolaget

Intäkter och resultat

Moderbolagets intäkter för 2004 utgjorde 95 Mkr (23). Rörelseresultatet före finansiellt netto uppgick till -7 Mkr (-2). Det finansiella nettot var 185 Mkr (210) exklusive utdelningar från regionbolag om 185 Mkr (295). Resultatet före skatt uppgick till 345 Mkr (474). 2004-01-01 förvärvades den verksamhet som tidigare fanns i Akademiska Hus Utveckling och Support AB av moderbolaget. Jämförelsetalen för moderbolaget har inte omräknats, vilket även gäller noterna.

Förslag till vinstdisposition

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens fria egna kapital till 1 639 Mkr. Någon avsättning till bundna reserver föreslås ej. Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	1 231 664 802 kronor
Årets vinst	299 653 158 kronor
Summa	1 531 317 960 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår, att vinstmedlen disponeras så att 394 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 1 137 317 960 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Intäkter från fastighetsförvaltningen	1				
Hysesintäkter		4 482 067	4 364 103	–	–
Övriga förvaltningsintäkter	2	48 222	49 132	–	–
Summa rörelseintäkter		4 530 289	4 413 235	–	–
Kostnader för fastighetsförvaltningen					
Driftskostnader		–772 085	–730 365	–	–
Underhållskostnader		–805 981	–835 059	–	–
Fastighetsadministration		–233 526	–215 560	–64 986	–
Övriga förvaltningskostnader	3	–71 844	–58 863	–	–
Driftnetto		2 646 853	2 573 388	–64 986	–
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	1,4	–1 013 444	–982 815	–3 617	–
Bruttoresultat		1 633 409	1 590 573	–68 603	–
Centrala administrationskostnader		–34 541	–22 226	–32 831	–25 515
Övriga rörelseintäkter	5	68 869	94 927	94 857	23 231
Övriga rörelsekostnader	6	–51 999	–58 902	–404	–
Rörelseresultat	1,7, 8,37	1 615 738	1 604 372	–6 981	–2 284
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–	185 000	295 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–	–	964 901	1 105 956
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 852	21 901	9 769	19 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		–804 299	–916 721	–789 647	–915 375
Resultat efter finansiella poster	9	821 291	709 552	363 042	503 057
Bokslutsdispositioner	10	–	–	–18 560	–28 791
Resultat före skatt		821 291	709 552	344 482	474 266
Skatt	11	–233 351	–207 018	–44 829	–50 137
ÅRETS RESULTAT	12	587 940	502 534	299 653	424 129

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Goodwill	13	22 929	–	–	–
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	9 775	6 117	9 775	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		32 704	6 117	9 775	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	15	26 021 331	24 411 923	–	–
Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter	16	805 790	1 555 497	–	–
Inventarier och installationer	17	41 216	52 109	6 023	–
Summa materiella anläggningstillgångar		26 868 337	26 019 529	6 023	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	18	–	–	1 564 200	1 564 200
Fordringar hos koncernföretag	19	–	–	22 123 234	21 579 317
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	50	50	–	–
Uppskjuten skattefordran	11, 19	194 082	185 167	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		194 132	185 217	23 687 434	23 143 517
Summa anläggningstillgångar		27 095 173	26 210 863	23 703 232	23 143 517
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		540 041	180 751	19	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	47 430	–
Övriga fordringar	11	121 298	222 388	26 050	29 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	355 278	357 559	324 373	303 764
Summa kortfristiga fordringar	19	1 016 617	760 698	397 872	333 125
<i>Likvida medel</i>					
Kortfristiga placeringar	20	45 300	175 940	45 300	175 940
Kassa och bank		283 328	291 311	283 276	291 227
Summa likvida medel		328 628	467 251	328 576	467 167
Summa omsättningstillgångar		1 345 245	1 227 949	726 448	800 292
SUMMA TILLGÅNGAR	1	28 440 418	27 438 812	24 429 680	23 943 809

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Bundna reserver/Överkursfond		4 053 381	3 816 662	2 134 950	2 134 950
Summa bundet eget kapital		6 188 381	5 951 662	4 269 950	4 269 950
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		1 050 841	1 051 896	1 231 665	1 057 536
Årets resultat		587 940	502 534	299 653	424 129
Summa fritt eget kapital		1 638 781	1 554 430	1 531 318	1 481 665
Summa eget kapital		7 827 162	7 506 092	5 801 268	5 751 615
Obeskattade reserver	10	-	-	280 178	261 619
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22	194 541	163 272	80 783	71 084
Avsättning för uppskjuten skatt	11	864 843	745 111	-	-
Summa avsättningar		1 059 384	908 383	80 793	71 084
Räntebärande skulder					
Lån	24	17 138 134	16 398 996	16 936 748	16 190 957
Skulder till koncernföretag		-	-	632 496	869 232
Övriga räntebärande skulder	26	316 045	395 475	316 045	395 475
Summa räntebärande skulder		17 454 179	16 794 471	17 885 289	17 455 664
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		199 344	230 462	4 677	1 798
Skulder till koncernföretag		-	-	2 479	3 606
Skatteskulder	11	11 155	19 322	-	-
Övriga skulder		180 041	214 355	9 851	25 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 709 153	1 765 727	365 145	372 904
Summa ej räntebärande skulder		2 099 693	2 229 866	382 152	403 827
Summa skulder	1,28	19 553 872	19 024 337	18 267 441	17 859 491
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 440 418	27 438 812	24 429 680	23 943 809
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	29	76 767	120 730	76 767	120 730
Ansvarsförbindelser	30	1 627	1 408	90 225	92 223

Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
KONCERNEN				
EGET KAPITAL 2002-12-31	2 135 000	3 594 393	1 519 165	7 248 558
Utdelning	–	–	–245 000	–245 000
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	–	222 269	–222 269	–
Årets resultat	–	–	502 534	502 534
EGET KAPITAL 2003-12-31	2 135 000	3 816 662	1 554 430	7 506 092
Effekt vid byte av redovisningsprincip (RR29)	–	–	–16 870	–16 870
Justerad ingående balans efter byte av redovisningsprincip (netto efter skatt)	2 135 000	3 816 662	1 573 560	7 489 222
Utdelning	–	–	–250 000	–250 000
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	–	236 719	–236 719	–
Årets resultat	–	–	587 940	587 940
EGET KAPITAL 2004-12-31	2 135 000	4 053 381	1 638 781	7 827 162

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET				
EGET KAPITAL 2002-12-31	2 135 000	2 134 950	1 302 536	5 572 486
Utdelning	–	–	–245 000	–245 000
Årets resultat	–	–	424 129	424 129
EGET KAPITAL 2003-12-31	2 135 000	2 134 950	1 481 665	5 751 615
Utdelning	–	–	–250 000	–250 000
Årets resultat	–	–	299 653	299 653
EGET KAPITAL 2004-12-31	2 135 000	2 134 950	1 531 318	5 801 268

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett nominellt värde av 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	31	821 291	709 552	363 042	503 057
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	32	1 011 473	964 892	13 730	-3 388
Betald skatt		-142 997	-132 814	-51 809	-41 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		1 689 767	1 541 630	324 963	457 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-263 544	107 417	-57 768	16 393
Ökning (+)/minskning (-) av ej räntebärande skulder		-226 168	-58 174	-21 675	-89 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 200 055	1 590 873	245 520	384 341
Investeringsverksamheten					
	33				
Investeringar i andelar i koncernföretag		-118 715	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 393 831	-1 996 011	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		25 129	119 190	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-15 241	-17 660	-19 819	-
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		305	340	-	-
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-	374	-543 917	-609 927
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 502 353	-1 893 767	-563 736	-609 927
Finansieringsverksamheten					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		413 675	-	429 625	-
Amortering av räntebärande skulder		-	-595 447	-	-672 064
Utbetald utdelning		-250 000	-245 000	-250 000	-245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		163 675	-840 447	179 625	-917 064
Årets kassaflöde		-138 263	-1 143 341	-138 591	-1 142 650
Likvida medel vid årets ingång		467 251	1 610 592	467 167	1 609 817
Likvida medel vid årets slut	34,35	328 628	467 251	328 576	467 167

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Akademiska Hus AB (publ) (organisationsnummer 556459-9156) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Göteborg.

Företaget är moderbolag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Företagets huvudsakliga verksamhet och dess regionbolag beskrivs i avsnittet "Fastighetsrörelsen" (sid 27–45).

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr).

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer samt Akutgruppens uttalanden. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs tillämpade redovisningsprinciper.

Vid upprättande av årsredovisningen enligt koncernens tillämpade redovisningsprinciper krävs att ledningen gör vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden vilka påverkar balans- och resultaträkning. Uppskattningar, bedömningar och antaganden är baserade på historiska fakta och andra faktorer som ledningen bedömt vara relevanta och rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Ledningen reviderar kontinuerligt de underliggande uppskattningarna, bedömningarna och antagandena. Eventuella effekter från ändrade bedömningar och uppskattningar redovisas i den period som ändringen genomförts.

Nya rekommendationer från Redovisningsrådet 2004

Från och med 2004 tillämpar Akademiska Hus Redovisningsrådets rekommendation RR29 Ersättningar till anställda i koncernredovisningen. Införandet av RR 29 har medfört att koncernens redovisningsprinciper för förmånsbestämda pensionsplaner har ändrats (se vidare not 22 och nedan under "Ersättningar till anställda"). Övergången till RR29 innebar att koncernens pensionsskulder ökade med 23,4 Mkr. Netto efter avdrag för uppskjuten skatt påverkades koncernens egna kapital negativt med 16,9 Mkr. I enlighet med övergångsreglerna i RR 29 har Akademiska Hus valt att redovisa denna effekt som korrigeringspost i ingående eget kapital den 1 januari 2004.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (regionbolag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Samtliga regionbolag är helägda.

Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderföretagets bokförda värde på aktier i regionbolagen elimineras mot eget kapital inklusive kapitalandelen av obeskattade reserver i regionbolagen.

Vid behov justeras regionbolagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag. Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisningen.

Intäktsredovisning och nettoomsättning

Koncernens redovisade nettoomsättning avser i huvudsak hyresintäkter. Nettoomsättningen har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster.

Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyror som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fastighetsadministrationskostnader

Försäljningskostnader redovisas i resultaträkningen under rubriken fastighetsadministrationskostnader. Försäljningskostnaderna är av ringa omfattning varför posterna slagits samman.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader utgörs dessutom av sådana intäkter eller kostnader som är hänförliga till normal verksamhet men som härrör från sekundära aktiviteter eller som inte på ett naturligt sätt kan placeras under någon av resultaträkningens övriga poster.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procent-satser på anskaffningsvärdet:

Goodwill	10%
Balanserade utgifter för IT-projekt	20%
Markanläggningar	5%
Byggnader	2,5%
Byggnadsinventarier	10%
Markinventarier	20%
Datautrustning	33%
Inventarier och installationer	20%

Nedskrivningar

Nedskrivningar görs i de fall då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på om ett nedskrivningsbehov föreligger. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör.

Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna fastighet överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts ej längre bedöms erforderlig och redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad (– intäkt) består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas mot eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernens immateriella anläggningstillgångar består i huvudsak av balanserade utgifter för IT-projekt och goodwill.

Den redovisade goodwillposten är hänförlig till de bolagsförvärv som genomfördes under 2004. Avskrivningstiden för goodwill är satt till 10 år. Avskrivningen av goodwill redovisas

under "Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen" i resultaträkningen.

Utgifter för IT-projekt redovisas som en tillgång i balansräkningen om de innebär framtida ekonomiska fördelar. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer. Balanserade utgifter för IT-projekt skrivs av på 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, redovisas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Vid byggnation i egen regi påförs direkta och indirekta egna utgifter, dock ej räntekostnader.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av förvaltningsfastigheter redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter redovisas till nedlagda utgifter tills nyinvesteringen är avslutad, då omklassificering sker till förvaltningsfastigheter.

Inventarier och installationer

Inventarier och installationer består främst av IT-utrustning och kontorsinventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av inventarier och installationer redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Byte av materiella anläggningstillgångar

När en materiell anläggningstillgång förvärvas genom att en likartad tillgång lämnas i byte redovisas inte någon vinst eller förlust till följd av transaktionen. Anskaffningsvärdet för den förvärvade tillgången utgörs av redovisat värde på den eller de tillgångar som lämnats i byte, justerat med eventuella betalningar som erhållits eller lämnats för utjämningsändamål.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. När valutasäkring skett redovisas tillgången alternativt skulden till den säkrade valutakursen.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank samt kortfristiga placeringar. Kortfristiga placeringar utgörs av räntebärande värdepapper

med kortare löptid än tre månader. Kortfristiga placeringar redovisas till anskaffningsvärde och värderas löpande enligt lägsta värdets princip. Orealiserade kursförluster resultatförs löpande över finansnettot.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Pensionskostnaden för förmånsbestämda planer beräknas med hjälp av den så kallade Projected Unit Credit Method på ett sätt som fördelar kostnaden över den anställdes yrkesverksamma liv. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Dessa åtaganden värderas till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar, där beräknade framtida löneökningar är beaktade, med användning av en diskonteringsränta som motsvarar räntan på förstklassiga företagsobligationer eller statsobligationer med en återstående löptid som ungefär motsvarar de aktuella åtagandena. Ackumulerade aktuariella vinster och förluster, utanför den 10-procentiga så kallade korridoren, fördelas över de anställdas genomsnittliga återstående beräknade anställningstid.

Den del av ITP-planen som avser familjepension, sjukpension och tjänstegrupppliv som är finansierad genom försäkring i Alecta är en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare. För denna pensionsplan innebär den nya rekommendationen att ett företag ska som huvudregel redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med pensionsplanen. I redovisningen ska även upplysningar lämnas enligt kraven för förmånsbestämda pensionsplaner. För redovisning enligt ovan krävs information i enlighet med kraven i RR 29. För närvarande har inte Alecta möjlighet att tillhandahålla erforderlig information varför ovannämnda pensionsplan redovisas som en avgiftsbestämd pensionsplan enligt punkt 32 i RR 29. Detta innebär att inbetalda premier till Alecta löpande kommer att redovisas som kostnad även i fortsättningen.

Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnader under den period när de anställda utfört de tjänster avgiften avser.

I moderbolaget redovisas kostnader för förmånsbestämda pensionsplaner enligt Tryggandelagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Lånefinansiering

Lånefinansiering redovisas till nominellt belopp med undantag för emitterade obligationer, företagscertifikat och Euro Commercial Paper (ECP). Emmitterade obligationer redovisas till erhållet likvidbelopp med tillägg för kursdifferens, som utgörs av skillnaden

mellan obligationens nominella belopp och det vid emissionen erhållna likvidbeloppet. Kursdifferensen fördelas och resultatförs linjärt över obligationens löptid. Upplupen kupongränta periodiseras och resultatförs över löptiden. Emmitterade företagscertifikat och ECP redovisas till erhållet likvidbelopp, det vill säga nominellt belopp med avdrag för den ränta som löper fram till förfallodagen. Räntekostnaderna periodiseras över löptiden och läggs till redovisat värde.

Realiserade resultat av derivattransaktioner, återköp av obligationer och förtidslösen av lån periodiseras över den återstående löptiden för respektive instrument/lån. Principen ger en jämn fördelning av finansieringskostnaderna över löptiden. Lånekostnader redovisas som kostnad i den period de uppkommer oavsett hur de upplånade medlen har använts. Finansieringskostnaden för koncernens pågående nyanläggningar belastar i sin helhet respektive års finansnetto.

Verkligt värde

Finansiella instrument

Vid värdering av finansiella instrument till bedömt verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Omräkning till svenska kronor sker till marknadsnoterad valutakurs per bokslutsdagen och enligt allmänt vedertagna metoder.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheterna till bedömt verkligt värde används en intern värderingsmodell som kvalitetssäkrats genom dels avstämningar av förutsättningarna med externa fastighetsvärderare dels via externt utförda värderingar. Värderingen bygger på varje fastighets direktavkastning. Avkastningskravet har differentierats för olika typer av objekt, hyrestider samt orts- och lägesbedömning. De hyresintäkter som ingår i värderingen har bedömts som marknadsmässiga och i modellen har normala driftskostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning. Samtliga fastigheter har betraktats som förvaltningsfastigheter även om det i undantagsfall finns fastigheter där något mer än en obetydlig andel utnyttjas av Akademiska Hus för främst administrativa syften.

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument används primärt i syfte att erhålla en kostnadseffektiv finansiering och för att hantera respektive eliminera koncernens riskexponering för fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

Ränte- och valutaderivat

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) används i huvudsak för att justera räntebindningstiden i befintlig lånefinansiering. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Säkringsredovisning tillämpas, vilket innebär att underliggande lån redovisas i tillswappad valuta, det vill säga svenska kronor, och ränteintäkter respektive räntekostnader redovisas över resultatet till nettobelopp.

Resultat av stängda derivatinstrument balanseras och periodiseras över den återstående löptiden för respektive underliggande instrument.

Elderivat

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader prissäkras framtida elförbrukning med hjälp av elderivat. Effekterna av prissäkringen, det vill säga skillnaden mellan elderivatets bindningspris och det genomsnittliga spotpriset under derivatets löptid, resultatavräknas vid förfall. Effekten av derivaten redovisas såsom operativ kostnad eller intäkt och ger tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden för koncernen.

Rapportering för segment

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden som används som primärt

segment. De geografiska segmenten utsätts för likartade risker och möjligheter och överensstämmer med respektive regionbolag. Eftersom intern redovisning och uppföljning sker utifrån regionbolagens indelning redovisas inget sekundärt segment.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalande URA 7 Koncernbidrag och aktieägartillskott. Detta innebär att koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning eller minskning av fritt eget kapital. Skatteeffekten av koncernbidraget redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter direkt mot fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas i resultaträkningen.

Noter

1 Geografiska områden (Koncernen)

Den geografiska segmentsammanställningen har upprättats enligt samma principer som för koncernen i dess helhet. Nettoomsättningen per segment baseras på hyresgästens geografiska lokalisering medan tillgångar och skulder baseras på dess fysiska placering.

Intäkter, inklusive övriga rörelseintäkter	2004	2003
Lund	641 628	616 248
Göteborg	823 160	793 207
Linköping	442 995	431 160
Uppsala	733 650	737 635
Stockholm	1 507 858	1 471 939
Norr	449 828	458 205
Övrig verksamhet	94 857	87 167
Eliminering koncerninterna intäkter	-94 818	-87 399
Totala intäkter	4 599 158	4 508 162

Utöver försäljning mellan moderföretaget och koncernens geografiska segment har ingen väsentlig försäljning mellan segmenten förekommit.

Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	2004	2003
Lund	211 786	226 338
Göteborg	286 543	254 395
Linköping	203 021	221 488
Uppsala	157 538	221 435
Stockholm	582 797	506 519
Norr	183 286	178 660
Övrig verksamhet	4 148	-633
Eliminering koncerninterna kostnader	21 160	18 396
Totalt rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	1 650 279	1 626 598

Avstämning resultaträkning

Rörelseresultat exklusive centrala omkostnader	1 650 279	1 626 598
Centrala omkostnader	-34 541	-22 226
Resultat från finansiella poster (netto)	-794 447	-894 820
Årets skatt	-233 351	-207 018
Årets resultat enligt resultaträkningen	587 940	502 534

Av och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	2004	2003
Lund	-122 012	-99 620
Göteborg	-169 555	-161 358
Linköping	-99 679	-91 634
Uppsala	-165 986	-123 269
Stockholm	-365 962	-382 384
Norr	-86 239	-118 880
Övrig verksamhet	-3 617	-5 276
Eliminering avskrivningar på koncerninterna fastighetsförsäljningar	-394	-394
Totala av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	-1 013 444	-982 815

Tillgångar (Balansomslutning)	2004-12-31	2003-12-31
Lund	3 379 371	3 253 505
Göteborg	4 768 249	4 705 777
Linköping	2 690 181	2 549 479
Uppsala	3 577 496	3 576 429
Stockholm	11 066 202	10 265 353
Norr	2 250 202	2 256 095
Övrig verksamhet	24 432 159	23 967 208
Elimineringar av koncerninterna mellanhavanden	-23 723 442	-23 135 034
Totala tillgångar	28 440 418	27 438 812

Skulder	2004-12-31	2003-12-31
Lund	2 765 355	2 677 587
Göteborg	4 070 210	4 097 638
Linköping	2 215 799	2 111 205
Uppsala	3 050 954	3 038 349
Stockholm	9 598 608	9 001 207
Norr	1 758 615	1 814 201
Övrig verksamhet	18 267 441	17 869 331
Elimineringar av koncerninterna mellanhavanden	-22 173 110	-21 585 181
Totala skulder	19 553 872	19 024 337

Investeringar	2004	2003
Lund	226 490	348 439
Göteborg	207 821	360 466
Linköping	239 083	188 791
Uppsala	86 683	318 522
Stockholm	1 074 184	755 076
Norr	63 128	36 353
Övrig verksamhet	7 073	6 024
Totala investeringar	1 904 462	2 013 671

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar. Med övrig verksamhet avses moderbolaget Akademiska Hus AB och Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

2 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Parkeringsintäkter	41 058	38 708	-	-
Övrigt	7 164	10 424	-	-
Summa	48 222	49 132	-	-

3 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-65 153	-48 673	-	-
Övrigt	-6 691	-10 190	-	-
Summa	-71 844	-58 863	-	-

4 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Planenliga avskrivningar inom fastighetsförvaltningen				
Markanläggningar	-30 136	-24 571	-	-
Byggnader	-640 852	-606 819	-	-
Byggnads- och markinventarier	-287 806	-250 933	-	-
Inventarier och installationer	-20 800	-21 552	-2 384	-
Goodwill	-617	-	-	-
Balanserade utgifter för IT-projekt	-1 233	-763	-1 233	-
Nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen				
Byggnader	-32 000	-192 128	-	-
Återförda nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen				
Byggnader	-	113 951	-	-
Summa	-1 013 444	-982 815	-3 617	-

Av årets nedskrivningar avser 17 Mkr fastigheter som ägs av Akademiska Hus i Göteborg AB och 15 Mkr fastigheter ägda av Akademiska Hus i Uppsala AB. Anledningen till nedskrivningarna är i huvudsak ändrade marknadsförutsättningar.

5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	17 458	35 501	-	-
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	292	837	-	-
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	18 761	20 243	-	-
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	27 832	21 751	-	-
Fakturering till regionbolagen	-	-	94 293	23 168
Ersättning för byggskada	-	12 005	-	-
Övrigt	4 526	4 590	564	63
Summa	68 869	94 927	94 857	23 231

6 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Förlust vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter	-7 510	-12 862	-	-
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-430	-19	-404	-
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-16 814	-17 870	-	-
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-26 127	-20 351	-	-
Evakueringskostnader	-1 118	-7 800	-	-
Summa	-51 999	-58 902	-404	-

7 Anställda och personalkostnader

	2004	2003
Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:		
Moderbolaget		
Göteborg	40	11
Regionbolagen		
Akademiska Hus Utveckling och Support	-	26
Göteborg	72	69
Linköping	36	35
Lund	75	75
Norr	38	38
Stockholm	104	101
Uppsala	77	75
Koncernen totalt	442	430

Andelen kvinnor utgör i moderbolaget 45 procent (54) och i koncernen 24 procent (23).

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

Styrelsen utgörs av 9 (9) ledamöter varav 5 (5) är kvinnor, det vill säga 56 procent (56).

Koncernledningen består från och med 2005-01-01 av 11 (11) män och 3 (2) kvinnor, det vill säga 79 procent (85) män och 21 procent (15) kvinnor. I koncernledningen ingår de verkställande direktörerna för respektive regionbolag. Moderbolagets ledningsgrupp består av 6 (6) män och 3 (1) kvinnor, det vill säga 67 procent (86) män och 33 procent (14) kvinnor.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen omfattar 29 (34) män och 12 (11) kvinnor, det vill säga 71 procent (76) män och 29 procent (24) kvinnor.

Forts. not 7

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004			2003		
	Moderbolaget	Regionbolagen	Koncernen	Moderbolaget	Regionbolagen	Koncernen
Löner och ersättningar						
Styrelseledamöter, VD	2 504	6 380	8 884	2 380	7 290	9 670
Övriga anställda	21 250	136 017	157 267	6 219	140 108	146 327
Summa	23 754	142 397	166 151	8 599	147 398	155 997
Sociala kostnader						
Styrelseledamöter, VD	1 918	9 579	11 497	2 057	4 682	6 739
(varav pensionskostnader, VD)	(1 111)	(7 599)	(8 710)	(1 313)	(2 248)	(3 561)
Övriga anställda	17 526	65 521	83 047	1 690	66 398	68 088
(varav pensionskostnader)	(10 555)	(21 827)	(32 382)	(-283)	(21 122)	(20 839)
Summa	19 444	75 100	94 544	3 747	71 080	74 827
(varav pensionskostnader)	(11 666)	(29 426)	(41 092)	(1 030)	(23 370)	(24 400)

Under år 2004 har 11 789 tkr (11 493) totalt inom koncernen avsatts till incitamentslön inklusive sociala avgifter. Moderbolagets andel utgör 1 536 tkr (533). Incitamentsprogrammet startade under år 2000. Koncernens incitamentsprogram riktar sig till samtliga anställda, exklusive koncernchefen, och kan maximalt uppgå till en månadslön. Från och med 2005 kommer det inte att finnas något generellt, kollektivt belöningsssystem i Akademiska Hus då ägaren tydligt uttalat att belöningsystem som regel inte ska förekomma i statligt ägda företag.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 4 433 tkr (4 526). Motsvarande belopp i moderbolaget är 0 (0).

Ersättningar till styrelsen

		Styrelse arvode	Ersättnings- kommitté	Finans- kommitté	Revisions- kommitté
Ordförande	Claes Ljungh	105	5	13	–
Vice ordförande	Lennart Nilsson	123	5	25	–
Ledamot	Charlotte Axelsson	70	5	–	–
Ledamot	Sigbrit Franke	70	–	–	–
Ledamot	Marianne Förander	70	–	–	5
Ledamot	Birgitta Kantola	70	–	25	–
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin ¹⁾	35	–	–	5
Ledamot	Veronika Rundkvist-Nihlén ¹⁾	35	–	–	–
Arbetstagarledamot	Sveinn Jonsson	–	–	–	–
Arbetstagarledamot	Parzin Seradji	–	–	–	–
Summa		578	15	63	10

¹⁾ Ledamot under del av 2004.

Ersättningar till ledande befattningshavare

		Grundlön	Rörlig ersättning	Summa	Pensions- kostnad
Koncernchef, verkställande direktör	Joakim Ollén	1 841	–	1 841	894
Vice VD, Akademiska Hus AB	Thomas Norell	1 234	77	1 311	3 732 ²⁾
VD, Akademiska Hus i Lund AB	Sune Walter	868	54	922	3 433 ²⁾
VD, Akademiska Hus i Göteborg AB	Eva Lindberg	919	58	977	342
VD, Akademiska Hus i Linköping AB	Bengt Erlandsson	676	66	742	1 935 ²⁾
VD, Akademiska Hus i Uppsala AB	Hans Antonsson	902	53	955	638
VD, Akademiska Hus i Stockholm AB	Lennart Karlsson	1 103	73	1 176	334
VD, Akademiska Hus i Norr AB	Lars Gustafsson	765	50	815	439
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing-Karlsson	618	42	660	133
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	699	40	739	255
Informationsdirektör, Akademiska Hus AB	Katarina Hägg Peterson ¹⁾	339	20	359	70
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Odors	625	40	665	165
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	756	50	806	98
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	922	57	979	277
Summa		12 267	680	12 947	12 745

¹⁾ Anställd under del av 2004.

²⁾ För befattningshavaren har ikappköp av bristande pensionsintjänande gjorts, förmånerna ligger inom ramen för gängse ITP-nivå.

Forts. not 7

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen uppstår ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i kommittéerna fastlades vid bolagsstämman 2004.

Ersättning till koncernchef och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning samt pension. Med rörlig ersättning avses ersättning från koncernens incitamentsprogram. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga belopp är angivna exklusive sociala avgifter respektive löneskatt. Ersättning till koncernchefen beslutas av styrelsen efter rekommendation från Ersättningskommittén. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderbolaget efter samråd med Ersättningskommittén. Ersättning utgörs av grundlön, övriga förmåner och avgiftsbestämd pension.

Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen tecknat individuell tjänstepensionsförsäkring. Den avtalade pensionsåldern är 62 år. För koncernchefen gäller att bolaget avsätter 45 procent av den överenskomna fasta lönen till en pensionsförsäkring.

För övriga ledande befattningshavare (koncernledningen) utgår pension som motsvarar ITP-planen från 65 år.

Avgångsvederlag

Med koncernchefen har avtal träffats om att uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader. Vid sådan uppsägning kan engångsersättning utgå i form av lön under maximalt 24 månader (uppsägningstiden inkluderad). Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader, vid uppsägning från bolagets sida kan engångsersättning utgå i form av lön under 6 till 24 månader (uppsägningstiden inkluderad).

Sjukfrånvaro i koncernen och moderbolaget

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Total sjukfrånvaro	5,1%	5,2%	4,3%	4,6%
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	68,4%	62,6%	60,9%	60,7%
Sjukfrånvaro för män	4,1%	4,0%	3,8%	1,6%
Sjukfrånvaro för kvinnor	8,3%	8,9%	4,9%	8,5%
Sjukfrånvaro anställda under 29 år	1,6%	1,5%	1,8%	2,1%
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år	4,3%	4,4%	4,3%	3,3%
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	6,7%	6,6%	5,0%	4,6%

Den totala sjukfrånvaron anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid. Långtidssjukfrånvaro avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

8 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag

	Moderbolaget	Regionbolagen	Koncernen
2004			
Deloitte & Touche AB			
Revisionsuppdrag	1 157	780	1 937
Övriga uppdrag	1 256	45	1 301
Riksrevisionen			
Revisionsuppdrag	65	–	65
Summa	2 478	825	3 303

	Moderbolaget	Regionbolagen	Koncernen
2003			
Deloitte & Touche AB			
Revisionsuppdrag	860	850	1 710
Övriga uppdrag	777	55	832
Riksrevisionen			
Revisionsuppdrag	19	–	19
Summa	1 656	905	2 561

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

9 Resultat från finansiella poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Resultat från andelar i koncernföretag				
Utdelning	–	–	185 000	295 000
Summa	–	–	185 000	295 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	964 901	1 105 956
Summa	–	–	964 901	1 105 956

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	2 708	1 685
Ränteintäkter, övriga	9 852	21 901	7 061	18 075
Summa	9 852	21 901	9 769	19 760

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader, koncernföretag	–	–	–5 265	–14 253
Räntekostnader, övriga	–804 299	–916 721	–784 382	–901 122
Summa	–804 299	–916 721	–789 647	–915 375
Finansiellt netto	–794 447	–894 820	370 023	505 341

Av externa räntekostnader utgör 49 057 tkr (55 605) periodiserade resultat från derivatinstrument.

10 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2004	2003
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfond	-17 250	-28 791
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-1 310	-
Summa	-18 560	-28 791
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond 1999 års taxering	-	36 118
Periodiseringsfond 2000 års taxering	27 166	27 166
Periodiseringsfond 2001 års taxering	42 317	42 317
Periodiseringsfond 2002 års taxering	46 497	46 497
Periodiseringsfond 2003 års taxering	49 834	49 834
Periodiseringsfond 2004 års taxering	59 687	59 687
Periodiseringsfond 2005 års taxering	53 367	-
Överavskrivningar	1 310	-
Summa	280 178	261 619

11 Inkomstskatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderbolagets skattekostnad.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-150 440	-134 057	-44 829	-50 137
Summa aktuell skatt	-150 440	-134 057	-44 829	-50 137
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt som hänförs till förändring av temporära skillnader	-82 911	-71 300	-	-
Uppskjuten skatt som hänförs till förändrad värdering av tidigare temporära skillnader	-	-1 661	-	-
Summa uppskjuten skatt	-82 911	-72 961	-	-
Summa skatt på årets resultat	-233 351	-207 018	-44 829	-50 137

Skillnaden mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Redovisat resultat före skatt	821 291	709 552	344 482	474 266
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	-229 961	-198 675	-96 455	-132 794
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-2 274	-1 016	-215	-46
Ej skattepliktiga intäkter	553	1 115	41	103
Utdelning från regionbolag	-	-	51 800	82 600
Justering av tidigare års skattekostnad	-1 669	-8 442	-	-
Summa redovisad skattekostnad	-233 351	-207 018	-44 829	-50 137

Aktuella skattefordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Bland övriga fordringar ingår aktuella skattefordringar med	65 242	74 694	16 753	9 774
Summa aktuella skattefordringar	65 242	74 694	16 753	9 774

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Uppskjutna skattefordringar som hänförs till temporära skillnader				
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	194 082	185 122	-	-
Övrigt	-	45	-	-
Redovisad uppskjuten skattefordran	194 082	185 167	-	-

Uppskjutna skatteskulder som hänförs till temporära skillnader

Avsättning till periodiseringsfond	-244 483	-222 097	-	-
Akkumulerade överavskrivningar	-591 094	-523 014	-	-
Övrigt	-29 266	-	-	-
Redovisad uppskjuten skatteskuld	-864 843	-745 111	-	-

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderbolaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 78 450 tkr (73 253). I koncernredovisningen finns inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag inom koncernen kan nyttjas under obegränsad framtid.

12 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 12 maj 2004 uppgick till 250 000 000 kronor (245 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 117,10 kronor (114,75 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 184,54 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren den 27 april 2005. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på den ordinarie bolagsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 394 000 000 kronor.

13 Goodwill (Koncernen)

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Inköp	23 546	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 546	–
Ingående avskrivningar	–	–
Årets avskrivningar	–617	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–617	–
Bokfört värde	22 929	–

14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 232	3 457	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–7 232	3 775	–	–
Inköp	11 088	–	11 108	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 008	7 232	11 008	–
Ingående avskrivningar	–1 115	–352	–	–
Försäljningar och utrangeringar	1 115	–	–	–
Årets avskrivningar	–1 233	–763	–1 233	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1 233	–1 115	–1 233	–
Bokfört värde	9 775	6 117	9 775	–

Under året har utgifter för utveckling uppgående till 3 577 tkr (1 513) kostnadsförts.

15 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt verkligt värde, Mkr	2004	2003
Ingående bedömt verkligt värde	36 118	36 475
Investeringar och omklassificering i förvaltningsfastigheter	2 615	1 691
Försäljningar	–25	–119
Övrig värdeförändring	–478	–1 929
Utgående bedömt verkligt värde	38 230	36 118

Det bedömda verkliga värdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2004 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen bygger på varje fastighets direktavkastning. Förutsättningarna i värderingsmodellen är avstämda med externa värderingskonsulter.

Med investeringar avses direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter. Investeringar i pågående nyanläggningar redovisas till upplupet anskaffningsvärde tills ny- och/eller ombyggnationen omklassificeras till förvaltningsfastighet och då värderas till verkligt värde.

Utgångspunkterna i värderingsmodellen har varit:

- En klassificering av byggnaderna med hänsyn till huvudsaklig användning och avskrivningsbehov. Byggnader med likartat avskrivningsbehov har kategoriserats samman.
- Gällande hyresavtal har antagits gälla fram till hyresperiodens slut. Hyran anpassas till gällande hyresnivå vid kontraktperiodens utgång. I övriga fall har de justerats till bedömd marknadshyra med beaktande av över- eller underhyra till omförhandlingsstidpunkten.

- Nuvärdet av hyrestillägg avseende kapitaltjänstkostnader ingår.
- Faktiska (normala) driftskostnader inklusive administrationskostnader och eventuella tomträttsavgälder och fastighetsdrift har använts.
- Schablonberäknade underhållskostnader:
 - 140 kr/kvm LOA har använts för installationstätta laboratoriebyggnader äldre än 10 år.
 - 90 kr/kvm LOA har använts för övriga byggnader.
- Avkastningskravet har differentierats för olika kategorier av objekt, olika hyrestider samt orts- och lägesbedömning och ligger mellan 7,25 procent och upp till 13 procent.
- Utbyggnadsreserver ingår och har schablonvärderats till 50 procent av ett för respektive ort bedömt marknadsvärde.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 482 067 tkr (4 364 103) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 883 436 tkr (1 839 847).

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna.

Bokfört värde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 937 573	29 370 246
Inköp	1 185 300	855 521
Försäljningar och utrangeringar	–18 830	–123 989
Omklassificeringar	1 430 083	835 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 534 126	30 937 573
Ingående avskrivningar	–5 860 774	–4 982 086
Försäljningar och utrangeringar	3 649	27 432
Omklassificeringar	–	–23 797
Årets avskrivningar	–958 794	–882 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	–6 815 919	–5 860 774

Ingående nedskrivningar	–664 876	–610 496
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Återförda nedskrivningar	–	113 951
Omklassificeringar	–	23 797
Årets nedskrivningar	–32 000	–192 128
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–696 876	–664 876
Utgående bokfört värde	26 021 331	24 411 923

Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:

	2004-12-31	2003-12-31
Mark	1 838 789	1 676 150
Markanläggningar	527 198	434 463
Byggnader	21 886 400	20 666 684
Byggnads- och markinventarier	1 768 944	1 634 626
Summa	26 021 331	24 411 923

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	118 111	155 944
Mark	53 511	57 612
Summa	171 622	213 556

Huvuddelen av koncernens fastigheter är taxerade som specialfastigheter och därmed inte åsatta några taxeringsvärden.

Forts. not 15

Fördelning av förvaltningsfastigheter på byggnader och mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 042 552	26 006 923
Inköp	1 030 391	632 336
Försäljningar och utrangeringar	-15 959	-113 706
Omklassificeringar	1 037 352	516 999

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	29 094 336	27 042 552
Ingående avskrivningar	-4 034 842	-3 421 988
Försäljningar och utrangeringar	3 423	17 762
Omklassificeringar	-	-23 797
Årets avskrivningar	-640 852	-606 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 672 271	-4 034 842

Ingående nedskrivningar	-664 876	-610 496
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	113 951
Återförda nedskrivningar	-	23 797
Årets nedskrivningar	-32 000	-192 128
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-696 876	-664 876
Bokfört värde	23 725 189	22 342 834

	2004-12-31	2003-12-31
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	529 104	413 564
Inköp	24 976	19 079
Omklassificeringar	97 895	96 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	651 975	529 104

Ingående avskrivningar	-94 641	-70 070
Årets avskrivningar	-30 136	-24 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 777	-94 641
Bokfört värde	527 198	434 463

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnads- och markinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 365 917	2 949 759
Inköp	129 933	204 104
Försäljningar och utrangeringar	-2 871	-10 283
Omklassificeringar	294 836	222 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 787 815	3 365 917

Ingående avskrivningar	-1 731 291	-1 490 028
Försäljningar och utrangeringar	226	9 670
Årets avskrivningar	-287 806	-250 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 018 871	-1 731 291
Bokfört värde	1 768 944	1 634 626

16 Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter (Koncernen)

	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 555 497	1 250 800
Inköp	680 376	1 140 492
Omklassificeringar	-1 430 083	-835 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 790	1 555 497

17 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 951	119 986	-	-
Inköp	10 349	13 885	8 811	-
Försäljningar/utrangeringar	-3 532	-5 920	-404	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 768	127 951	8 407	-

Ingående avskrivningar	-75 842	-60 062	-	-
Försäljningar/utrangeringar	3 090	5 772	-	-
Årets avskrivningar	-20 800	-21 552	-2 384	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 552	-75 842	-2 384	-
Bokfört värde	41 216	52 109	6 023	-

18 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 564 200	1 564 200
Låmnade aktieägartillskott	-	-
Köp av regionbolagsaktier	-	-
Försäljning av regionbolagsaktier	-	-
Bokfört värde vid årets utgång	1 564 200	1 564 200

Forts. not 18

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Akademiska Hus i Göteborg AB	556467-8760	Göteborg	95 000	100	189 950
Akademiska Hus i Linköping AB	556467-8778	Linköping	50 000	100	99 950
Akademiska Hus i Lund AB	556467-8786	Lund	85 000	100	169 950
Akademiska Hus i Norr AB	556467-8752	Umeå	50 000	100	159 950
Akademiska Hus i Stockholm AB	556467-8737	Stockholm	335 000	100	669 950
Akademiska Hus i Uppsala AB	556467-8745	Uppsala	55 000	100	273 950
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500	100	500
Summa					1 564 200

1) Överensstämmet med andelen av rösterna

19 Fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Förfallostruktur				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	974 005	718 643	162 828	105 903
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	201 992	188 736	201 442	188 736
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	34 752	38 536	22 156 836	21 617 803
Summa	1 210 749	945 915	22 521 106	21 912 442

20 Finansiella tillgångar

Kortfristiga placeringar avser deposition i bank och placering i räntebärande värdepapper. Lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) redovisas som bankdeposition. Vid årsskiftet hade koncernen lämnat säkerheter genom CSA-avtal på 45 Mkr.

	Koncernen				Moderbolaget			
	2004-12-31		2003-12-31		2004-12-31		2003-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav	50	50	50	-	-	-	-	-
Kortfristiga placeringar	45 300	45 300	175 940	175 938	45 300	45 300	175 940	175 938
Summa	45 350	45 350	175 990	175 938	45 300	45 300	175 940	175 938

21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda hyror	3 095	3 706	-	-
Upplupna ränteutgifter	278	168	71	120
Förutbetalda räntekostnader	857	1 306	857	1 306
Periodiserade förluster på stängda derivatkontrakt	314 712	296 326	314 712	296 326
Övriga	36 336	56 053	8 733	6 012
Summa	355 278	357 559	324 373	303 764

Redovisade belopp för koncernen och moderbolaget för periodiserade förluster på stängda derivatkontrakt avser FRA-kontrakt, ränteswappar, ränteterminer och optioner, vilka fördelas över de underliggande instrumentens löptider. Beloppet per 2004-12-31 skulle under gällande principer periodiseras över åren 2005 till 2014, varav 281,1 Mkr 2005 till 2009 men ska vid övergången till IFRS ingå i öppningsbalansen och kvarstå i balanserat resultat.

22 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser (Koncernen)

Förmånsbestämda pensionsplaner

I de närmaste samtliga anställda i Akademiska Hus-koncernen omfattas av förmånsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att den anställde garanteras en pension motsvarande en viss procentuell andel av lönen. Pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna avseende ITP-planens ålderspension tryggas främst genom avsättningar i balansräkningen, FPG/PRI-systemet, samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppiv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens löne- och pensionsverk (SPV). I koncernen finns även anställda som omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner så kallade alternativ ITP eller 10-taggarpension samt individuella pensionslöften till ledande befattningshavare. Avgifterna till de sistnämnda planerna utgör normalt en procentuell andel av den anställdes lön.

Forts. not 22

Följande avsättningar har gjorts i balansräkningen:

	2004-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens utgång	194 541
Avgår förvaltningstillgångarnas verkliga värde vid periodens utgång	–
Balanserade aktuariella vinster (+)/förluster (–)	–
Avsatt för pensioner	194 541

Den totala pensionskostnaden fördelar sig på följande sätt:

	2004-12-31
Förmåner intjänade under året	5 906
Ränta på pensionsavsättning	8 465
Aktuariella vinster (–) och förluster (+)	–
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	14 371

Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	26 172
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	7 633
Totala pensionskostnader	48 176

Som följd av att Akademiska Hus börjat tillämpa RR29 från och med 1 januari 2004 i enlighet med övergångsreglerna i RR29 Ersättningar till anställda, saknas jämförelsetal för föregående år. Amorteringen av aktuariella vinster och förluster aktualiseras först år 2005.

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

	2004-12-31	2004-01-01
Diskonteringsränta	5,00	5,40
Löneökning	3,00	3,00
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	2,75	3,00
Personalomsättning	–	–
Återstående tjänstgöringstid, år	15,7	16,1

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden för de förmånsbestämda planerna har utvecklats på följande sätt:

	2004-12-31
Ingående balans	163 272
Ökad pensionsskuld vid övergång till RR29 per 1 januari, 2004 ¹⁾	23 430
Förmåner intjänade under året	5 906
Räntekostnader	8 465
Betalda förmåner	–6 532
Kostnader för förtida avgångspensioner	–
Inlösen av pensionsförpliktelser	–
Utgående balans	194 541

1) Netto efter avdrag för uppskjuten skatt påverkas koncernens fria egna kapital med 17 Mkr.

Upplysning om redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare – Alecta

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 9,1 Mkr (7,8 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2004 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 128,0 procent (119,9 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med RR 29.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser (Moderbolaget)

	2004-12-31	2003-12-31
FPG/PRI-pensioner	12 721	1 778
Övriga pensioner	68 072	69 306
Summa	80 793	71 084

Övriga pensioner avser främst den historiska pensionsskuld som övertogs från Byggnadsstyrelsen vid bildandet av Akademiska Hus koncernen.

23 | Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Akademiska Hus för ränterisk, refinansieringsrisk, kreditrisk och valutarisk. Den risksyn som koncernen arbetar utifrån finns definierad i en av styrelsen fastlagd finanspolicy. Koncernens finansförvaltning är centraliserad till moderbolagets finansenhet, vilket möjliggör en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat till följd av förändrade marknadsräntor. Koncernens exponering för ränterisk är betydande på grund av den relativt höga skuldsättningsgraden och räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten. Hanteringen av ränterisken, i form av val av räntebindningstid i skuldportföljen, är följaktligen en av finans-enhetens viktigaste uppgifter. Finanspolicyn fastställer att ränterisken ska hanteras inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Under 2004 har räntebindningsmandatet varit 1,5 till 3,5 år. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan ett till tre år. Koncernen definierar den genomsnittliga räntebindningstiden som ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder derivatinstrument som ett medel för att justera räntebindningstiden. Utgångspunkten är dock att dessa instrument främst ska användas då önskad räntebindningstid är svår att uppnå inom befintlig upplåning eller endast kan uppnås till en betydande merkostnad.

Räntebindningen var vid årets slut 1,6 år (2,4) räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 2,09 år (3,0).

Som en diversifiering av koncernens finansiering har obligationer med realräntekonstruktion emitterats. Dessa hanteras i en separat portfölj utanför räntebindningsmandatet. Genom detta exponeras koncernen inte enbart för förändringar i nominella räntor. Nettoexponeringen i reala räntor uppgick vid årsskiftet till cirka 700 Mkr.

Forts. not 23

Räntebärande och icke räntebärande finansiella tillgångar och skulder

	2004-12-31			2003-12-31		
	Räntebärande		Icke räntebärande	Räntebärande		Icke räntebärande
	Fast ränta	Rörig ränta		Fast ränta	Rörig ränta	
Tillgångar						
Kortfristiga placeringar	-	45	-	176	-	-
Kortfristiga fordringar	-	-	315	-	-	296
Erhållna ränteswapavtal	4 350	-	-	4 350	-	-
Betalda ränteswapavtal	-	-4 350	-	-	-4 350	-
Erhållna valutaränteswapavtal	10 452	468	-	11 696	782	-
Betalda valutaränteswapavtal	-	-10 920	-	-	-12 478	-
Valutaswapavtal	-	-	966	-	-	469
Skulder						
Avsatt för pensioner	-	195	-	-	164	-
Lån	1 632	15 506	-	15 395	1 004	-
Övriga skulder	316	-	356	-	395	377
Erhållna ränteswapavtal	-1 100	-9 961	-	-1 100	-10 941	-
Betalda ränteswapavtal	11 061	-	-	12 041	-	-
FRA, ränteterminskontrakt, optioner	1 300	-	-	688	-	-
Valutaswapavtal	-	-	966	-	-	469

I tabellen ovan inkluderas inte icke-räntebärande finansiella instrument som kassa och bank, kundfordringar och leverantörsskulder. Tabellen visar redovisat värde för poster inom balansräkningen och nominella belopp för poster utom balansräkningen.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån ska omsättas. Finanspolicyn anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas i tillräcklig omfattning för att garantera en god betalningsberedskap. Målet är att begränsa kostnaderna

genom att eftersträva en lämplig balans mellan kort-, medel och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader.

Koncernen åtnjuter en mycket bra kreditvärdighet, vilket ger goda möjligheter att nå den målsatta diversifieringen via de publika finansieringsprogrammen.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 329 Mkr (467) vid utgången av 2004. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr (4 200), varav 2 700 Mkr (2 700) var obekräftade.

Faciliteter och rating

	Ram	Utnyttjat	Rating
	2004-12-31	nom.	Standard
		2004-12-31	& Poor's
Bank	4 200 Mkr	395 Mkr	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	2 330 Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	966 Mkr	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	2 164 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	9 645 Mkr	AA/A1+

Kreditrisk och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar dels vid handel med derivatinstrument. Koncernen tillämpar en relativt konservativ motpartsrisikpolicy i form av ett limitsystem där tillåten exponering är beroende av motpartens rating eller kreditvärdighet samt engagemangets löptid. Limiterna relateras till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital.

Då koncernen i det längre perspektivet är nettolåntagare är perioder av överskottslikviditet av mer tillfällig karaktär. Placeringar ska kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden och vara i enlighet med den i finanspolicyn fastlagda limiten.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan derivatransaktioner genomförs. Per den 31 december 2004 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till -445 Mkr (-275). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har moderbolaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Dessa innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 271 Mkr (324) netto.

I tabellen på nästa sida framgår koncernens exponering för motpartsrisiker fördelat på olika ratingkategorier och löptider.

Forts. not 23

Motpartsrisiker, Mkr

Motpart	Löptid			Erhållna/lämnade säkerheter	
	1-7 dagar	8-180 dagar	181-360 dagar	1-6 år	6-10 år
Institut med lång rating					
AAA/Aaa	-	-	-	-	-
AA+/Aa1	-62	20	20	20	-
AA/Aa2	-	-	-	-	-
AA-/Aa3	-556	-566	-536	-375	-54
A+/A1	906	315	315	315	-
A/A2	-475	-123	-42	-39	-44
Institut med endast kort rating					
K1	-	-	-	-	-
Clearinginstitut	-8	-	-	-	31
Summa	-195	-354	-243	-79	-98

Positivt värde= koncernens fordran
Negativt värde = koncernens skuld

Kreditrisk hänförlig till hyresfordringar

Koncernen har en relativt hög koncentration av kreditrisk i hyresfordringar. Den bedömda kreditrisken i hyresfordringarna är dock låg beaktat typen av hyresgäster.

Valutarisk

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar negativt påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Vid upplåning i utländsk valuta exponeras

koncernen för valutarisk. Eftersom koncernens verksamhet uteslutande är denominerad i svenska kronor är policyn att all valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta ska elimineras. Samtliga betalningsflöden valutasäkras med hjälp av valutaterminkontrakt och valutaswapavtal.

24 | Finansiering (Koncernen)

Koncernens finansiering sker huvudsakligen genom upplåning via fyra publika finansieringsprogram. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har ett domestiskt före-

tagscertifikatprogram och ett MTN-program samt ett internationellt ECP- och EMTN- program. Koncernen använder sig även till mindre del av bankfinansiering. Medelkapital för bankfinansiering var 257 Mkr (282) under 2004.

Lån, Mkr

	Koncernen				Moderbolaget			
	2004-12-31		2003-12-31		2004-12-31		2003-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Bankfinansiering	-	-	14	14	-	-	14	14
Företagscertifikat	2 323	2 324	398	398	2 323	2 324	398	398
ECP	963	882	461	449	963	882	461	449
Obligationer & MTN	2 431	2 632	2 540	2 745	2 431	2 632	2 540	2 745
EMTN	9 645	9 772	11 204	11 274	9 645	9 772	11 204	11 274
Övriga lån	1 776	1 544	1 782	1 641	1 575	1 339	1 574	1 433
Summa	17 138	17 154	16 399	16 521	16 937	16 949	16 191	16 313

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -794 Mkr (-895) och den genomsnittliga skuldportföljen till 17 547 Mkr (16 876). Finansieringskostnaden uppgick till 4,50 procent (5,30) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande skuld. Denna räntesats fördelas på lån 3,05 (3,97), kostnad för derivat inklusive periodiseringar 1,42 (1,30) samt övriga finansieringskostnader 0,03 (0,03). Den 31 december 2004 var utestående skulds genomsnittsränta 2,82

procent (3,50) exklusive räntederivat, respektive 4,26 (4,91) procent inklusive räntederivat.

En varaktig förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle påverka Akademiska Hus finansieringskostnad med 171 Mkr (164). I beräkningen beaktas inte räntebindningen vare sig för lån eller derivat.

Forts. not 24

Förfallostruktur lån, Mkr

	Fast ränta			Rörig ränta				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och Certifikat	Derivat	Summa	
2005	1 723	577	2 300	468	3 296	-577	3 187	5 487
2006	3 460	-3 346	114	-	-	3 346	3 346	3 460
2007	550	2 800	3 350	-	-	-2 800	-2 800	550
2008	1 881	-2 681	-800	1 000	-	2 681	3 681	2 881
2009	2 250	-950	1 300	-	-	950	950	2 250
2010	1 942	-1 642	300	-	-	1 642	1 642	1 942
2011	-	-	-	-	-	-	-	-
2012 och senare	310	951	1 261	201	-	-951	-750	511
Summa	12 116	-4 291	7 825	1 669	3 296	4 291	9 256	17 081

I tabellen ovan visas nominella värden. Positivt värde = koncernen betalar ränta, negativt värde = koncernen erhåller ränta.

Väsentliga avtalsvillkor

Koncernens obligationsprogram; MTN och EMTN innehåller en klausul om statligt ägande. För det fall att svenska staten upphör att vara ägare direkt eller indirekt till mer än 50 procent av aktierna i Akademiska Hus AB motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster förfaller obligationerna omedelbart till betalning. Koncernen har inga avtal där villkoren är knutna till en viss ratingnivå.

Valutafördelning lån

Akademiska Hus långfristiga skulder fördelar sig per balansdagen på följande sätt efter ursprungsvaluta respektive i Mkr efter hänsyn till valuta- och ränteswapavtal.

Valuta	2004-12-31				2003-12-31			
	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp Mkr	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp Mkr
Swappat till SEK								
ECP								
EUR	134	2,03	2,12	963	30	2,18	2,79	268
USD	-	-	-	-	25	1,45	3,04	193
Summa			2,12	963			2,90	461
EMTN								
CHF	1 150	3,34	2,36	6 851	1 400	3,11	3,05	8 409
EUR	250	4,50	2,49	2 250	250	4,50	3,11	2 250
JPY	3 000	1,97	2,20	244	3 000	1,97	2,93	244
Summa			2,38	9 345			3,06	10 903
Övriga lån								
JPY	15 000	1,78	2,22	1 107	15 000	1,76	2,93	1 107
USD	50	2,56	2,16	468	50	1,16	2,88	468
Summa			2,20	1 575			2,92	1 575
Totalt			2,34	11 883			3,04	12 939
Ej swappat (i Mkr)								
Bankfinansiering	-	-	-	-	14	-	3,00	14
Företagscertifikat	2 330	-	2,09	2 323	400	-	2,79	398
Obligationer & MTN	2 664	-	5,57	2 731	2 787	-	5,73	2 840
Övriga lån	201	-	4,30	201	208	-	4,39	208
Totalt			3,84	5 255			5,01	3 460
Totalt			2,82	17 138			3,50	16 399

25 Finansiella derivatinstrument (Koncernen)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisken och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta. Verkligt värde för ränte- och valutaränteswapavtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta.

Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Genom ett valutaränteswapavtal säkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, i utländsk valuta och samtliga framtida räntebelopp valutakurssäkras. Samtliga vidtagna åtgärder har uttalat

syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor. En effektiv säkring medför att värdet förändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

Valuta- respektive räntederivat som ingått i syfte att säkra framtida betalningsflöden säkringsredovisas och de uppskjutna resultateffekterna av dessa derivat uppgick till -759 Mkr (-548) per 2004-12-31 varav -221 (-193) avser stängda derivatinstrument vilka har balanserats fram till faktisk förfallodag.

Räntederivat, Mkr

	2004-12-31				2003-12-31			
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Verkligt värde	Genomsnittlig löptid, år	Nominellt belopp	Redovisat värde	Verkligt värde	Genomsnittlig löptid, år
Kontrakt med återstående löptid under 1 år								
FRA, optioner, ränteterminskontrakt, SEK	1 000	-4	-1	0,2	-	-4	10	-
Ränteswapavtal, SEK	1 850	-41	-55	0,4	980	-12	-23	0,7
Kontrakt med återstående löptid över 1 år								
Ränteterminskontrakt, optioner SEK	300	-208	-4	5,0	688	-169	-20	7,8
Ränteswapavtal, SEK	3 761	-88	-410	5,1	5 611	-130	-374	4,7
Ränteswapavtal, utländsk valuta	-3 750	97	309	-3,9	-3 750	99	271	-4,9
Summa	3 161	-244	-161		3 529	-216	-136	

Genomsnittlig löptid år har beräknats för öppna positioner på balansdagen, positiva belopp utgör en förlängning av portföljen.

Valutaderivat, Mkr

	2004-12-31				2003-12-31			
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Verkligt värde	Genomsnittlig löptid, år	Nominellt belopp	Redovisat värde	Verkligt värde	Genomsnittlig löptid, år
Kontrakt med återstående löptid under 1 år								
Valutaswapavtal	966	-	-81	0,2	469	-	-11	0,6
Valutaränteswapavtal	1 741	27	-221	0,1	1 559	7	-82	0,6
Kontrakt med återstående löptid 1-5 år								
Valutaränteswapavtal	6 927	84	191	2,7	6 418	101	98	2,4
Kontrakt med återstående löptid över 5 år								
Valutaränteswapavtal	2 252	12	-171	5,8	4 501	5	-142	6,0
Summa	11 886	123	-282		12 947	113	-137	

Valutafördelning utestående derivatinstrument, Mkr

	2004-12-31	2003-12-31
CHF	6 851	8 409
EUR	2 250	2 521
JPY	1 351	1 351
USD	1 434	666
Totalt	11 886	12 947

I tabellen ovan visas nominella belopp.

26 Övriga räntebärande skulder

Moderbolaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisken i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per den 31 december 2004 ökade erhållna säkerheter netto koncernens bruttoskuld samtidigt som de ingick som en del i koncernens likviditetsöverskott. Koncernen hade i sin tur lämnat säkerheter till clearinginstitut på 31 Mkr.

Per bokslutsdagen erhållna säkerheter redovisas i enlighet härmed som tillgång i bolagets balansräkning. Övriga räntebärande skulder utgörs av motsvarande skuld till säkerhetsställarna.

27 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 110 171	1 129 974	-	-
Periodiserade vinster på stängda derivatkontrakt	93 389	103 737	93 389	103 737
Upplupna semesterlöner	8 180	7 745	2 076	389
Upplupna sociala avgifter	5 887	5 468	653	317
Upplupna räntor	248 144	265 078	248 144	265 078
Förutbetalda intäkter	5	4 634	-	-
Övriga interimsskulder	243 377	249 091	20 883	3 383
Summa	1 709 153	1 765 727	365 145	372 904

Redovisade belopp för koncernen och moderbolaget för periodiserade vinster på stängda derivatkontrakt avser FRA-kontrakt, ränteswappar, ränteterminer och optioner, vilka fördelas över de underliggande instrumentens löptider. Beloppet per 2004-12-31 skulle under gällande principer periodiseras över åren 2005 till 2013, varav 86,6 Mkr under åren 2005 till 2009 men kommer vid övergången till IFRS ingå i öppningsbalansen och kvarstå i balanserat resultat.

28 | Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Förfallstruktur				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	7 731 801	5 066 941	6 680 914	4 125 704
Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen	9 380 780	9 241 643	9 328 113	9 210 821
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	2 441 291	4 715 753	2 258 414	4 522 966
Summa	19 553 872	19 024 337	18 267 441	17 859 491

29 | Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Spärrade bankmedel	31 467	49 031	31 467	49 031
Kortfristiga placeringar	45 300	71 699	45 300	71 699
Summa	76 767	120 730	76 767	120 730

Oreglerade resultat från transaktioner med börsclearade off-balanceinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

Moderbolaget har, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisiker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till befintliga ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och följer internationell standard och innebär att parterna förbinder sig att säkerställa undervärden i derivatkontrakt. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per den 31 december har koncernen lämnat säkerheter på 45 Mkr. Några säkerheter har härutöver ej ställts för koncernens skulder.

30 | Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	1 627	1 408	254	35
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	-	-	89 971	92 188
Summa	1 627	1 408	90 225	92 223

31 | Erhållna och betalda räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Erhållen ränta	13 322	21 595	974 719	1 125 685
Betald ränta	-832 605	-967 214	-809 548	-966 391
Summa	-819 283	-945 619	165 171	159 294

32 | Justeringar för poster som inte ingår i kassflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Avskrivningar	981 444	904 244	3 617	-
Nedskrivningar	32 000	192 128	-	-
Återföring av nedskrivningar	-	-113 951	-	-
Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-17 724	-31 948	-	-
Realisationsförlust vid utrangering av fastighet	7 510	8 459	-	-
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31 269	4 962	9 709	-3 388
Förändring av redovisningsprincip, RR29 Ersättningar till anställda	-23 430	-	-	-
Övrigt	404	998	404	-
Summa	1 011 473	964 892	13 730	-3 388

33 | Köpeskilling vid investeringar, förvärv och avyttring

Under 2004 förvärvades 100 procent av Vanadishus AB och Swartlings Förvaltnings AB av Akademiska Hus i Stockholm AB. Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:

Förvaltningsfastigheter	-380 248
Goodwill	-23 545
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	-3 125
Räntebärande skuld	246 033
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	7 541
Uppskjuten skatteskuld	34 629
Utbetald köpeskilling	-118 715
Förvärvade likvida medel	-
Påverkan på koncernens likvida medel	-118 715

För periodens övriga investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 1 500 669 tkr (2 013 671) erlagts, varav 1 409 072 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 25 434 tkr (119 530) erhållits, varav 25 434 tkr erhållits i likvida medel.

34 Likvida tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Kassa och bank	283 328	291 311	283 276	291 227
Kortfristiga placeringar	45 300	175 940	45 300	175 940
Summa	328 628	467 251	328 576	467 167

Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 31 467 tkr (49 031) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderbolaget. I det redovisade beloppet för koncernen och moderbolaget för kortfristiga placeringar ingår lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) för undervärden i derivatkontrakt med 45 300 tkr (71 699).

35 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Belopp vid årets ingång	16 327 220	15 779 326	-4 590 820	-4 451 105
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	-	-	-543 917	-610 301
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	130 640	761 868	130 640	761 868
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	7 983	381 473	7 951	380 782
Ökning (+)/Minskning (-) av långfristiga lån	739 138	-187 044	745 791	-180 603
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga lån	-79 430	-408 403	-316 166	-491 461
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	798 331	547 894	24 299	-139 715
Belopp vid årets utgång	17 125 551	16 327 220	-4 566 521	-4 590 820

36 Händelser efter balansdagen

Samarbetsavtal med Chalmers

Chalmers och Akademiska Hus undertecknade den 4 oktober 2004 ett långsiktigt samarbetsavtal. Avtalet omfattas av tre huvuddelar:

- Chalmers förvärvar fastigheter från Akademiska Hus
- Akademiska Hus får ett utökat förvaltningsuppdrag
- Befintliga hyresavtal förlängs till mellan tio och femton år

Akademiska Hus i Göteborg AB sålde den 10 januari 2005 fastigheterna Fysik/forskarhuset, Mikroteknologiskt centrum (MC2), Kemihuset samt Reaktor-fysik som totalt motsvarar 63 000 kvm till Chalmers och köpeskillingen uppgick till 990 miljoner kronor.

Preliminär bedömning av övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Allmänt

Akademiska Hus finansiella rapporter har historiskt varit upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Från och med den 1 januari 2005 kommer Akademiska Hus koncernredovisning att vara upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS).

Akademiska Hus tidpunkt för övergång till IFRS är den 1 januari 2004 eftersom IFRS kräver omräkning av jämförelseår. Den finansiella informationen för koncernen 2004 enligt svenska redovisningsprinciper kommer att omräknas för att stämma överens med IFRS. Delårsrapporten för det första kvartalet 2005, inklusive jämförelsetal för motsvarande perioder 2004, kommer att vara den första finansiella rapport som kommer att upprättas enligt IFRS. I samband med avgivande av den första delårsrapporten 2005 kommer också en fullständig redogörelse och redovisning av övergången från Akademiska Hus

tidigare redovisningsprinciper till IFRS att presenteras.

De områden och IFRS rekommendationer som Akademiska Hus preliminärt bedömer kommer få störst effekt på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat vid övergången till IFRS är:

- **Finansiella instrument (IAS 39)**
 - Införande av verkligt värde som värderingsnorm för finansiella instrument
 - Samtliga finansiella instrument ska redovisas i balansräkningen
 - Klarläggandet att säkringsredovisning endast får tillämpas då strikta krav är uppfyllda
- **Förvaltningsfastigheter (IAS 40)**
 - Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde
 - Förändringar av verkligt värde redovisas över resultaträkningen
- **Goodwill (IFRS 3)**
 - Goodwill är inte längre föremål för planenliga avskrivningar
- **Uppdelning av räntebärande skulder i kort- och långfristig del (IAS 1)**

Tillämpning av övergångsregler (IFRS 1)

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "First-time Adoption of IFRS". Huvudregeln i IFRS 1 kräver att ett bolag tillämpar samtliga IFRS rekommendationer retroaktivt vid fastställande av öppningsbalansen enligt IFRS. Vissa undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna. Akademiska Hus har valt att tillämpa följande:

- **Finansiella instrument (IAS 39)**
Akademiska Hus tillämpar IAS 39 från och med 1 januari 2005 och nyttjar det undantag som medges i IFRS 1, för bolag som tillämpar IFRS för första gången, att inte omräkna jämförelsesiffror/-information avseende 2004. Följaktligen har redovisning och värdering av finansiella instrument, hantering av kassafödles- och verkligt värdesäkringar och tillämpning av säkringsredovisning skett i enlighet med god svensk redovisningssed.
- **Goodwill (IFRS 3)**
Reglerna i IFRS 3 Business Combinations tillämpas framåtriktat på förvärv och samgåenden som genomförs från och med övergångsdatum den 1 januari 2004.
- **Förmånsbestämda pensionsplaner (IAS 19)**
Akademiska Hus införde RR 29 Ersättningar till anställda den 1 januari 2004. RR 29 överensstämmer i allt väsentligt med IAS 19, varför den pensionskuld som beräknats och redovisats per den 1 januari 2004 överensstämmer med IFRS. Akademiska Hus har valt, i enlighet med reglerna i IFRS 1, att inte tillämpa IAS 19 retroaktivt. En retroaktiv tillämpning skulle innebära att den ackumulerade effekten från respektive pensionsplans början skulle fördelas på en del som påverkat beräkningarna och en ej redovisad del, den så kallade korridoren. Akademiska Hus redovisar istället samtliga dessa effekter direkt mot ingående eget kapital per den 1 januari 2004. Då detta redan är gjort, baserat på RR 29, uppkommer ingen effekt vid införandet av IAS 19 vid övergången till IFRS.

Förändring i redovisningsprinciper och effekter vid övergång till IFRS – preliminär bedömning

I nedanstående tabeller presenteras och kvantifieras (preliminärt) de av ledningen bedömt mest väsentliga effekterna vid en övergång till IFRS.

Uppgifterna nedan har upprättats enligt IFRS rekommendationer som förväntas tillämpas den 31 december 2005. IFRS är fortlöpande föremål för översyn och godkännande av EU, varför förändringar fortfarande kan komma att ske. Eftersom regelverket är nyligen infört kan dessutom förtydliganden från normgivaren och utveckling av praxis inom området innebära ytterligare klargöranden, vilket kan komma att påverka nedanstående information. De nedanstående resultat- och balansräkningarna samt sammanställningen över eget kapital är inte avsedda att fullt ut åskådliggöra uppställningsformer i enlighet med IFRS. Dessa kommer att presenteras i samband med den första kvartalsrapporten 2005.

Forts. not 36

Koncernens resultaträkning 2004

Belopp i tkr	Nuvarande redovisning	Referens	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2004
Intäkter från fastighets förvaltningen	4 530 289		–	4 530 389
Kostnader för fastighetsförvaltningen	–1 883 436		–	–1 883 436
Driftnetto	2 646 853		–	2 646 853
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	–1 013 444	A, D	991 411	–22 033
Värdejustering förvaltningsfastigheter	–	A	–478 255	–478 255
Bruttoresultat	1 633 409		513 156	2 146 565
Centrala administrationskostnader	–34 541		–	–34 541
Övriga rörelseintäkter	68 869	A	–17 750	51 119
Övriga rörelsekostnader	–51 999	A	7 510	–44 489
Rörelseresultat	1 615 738		502 916	2 118 654
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 852		–	9 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	–804 299		–	–804 299
Resultat efter finansiella poster	821 291		502 916	1 324 207
Bokslutsdispositioner	–		–	–
Resultat före skatt	821 291		502 916	1 324 207
Skatt	–233 351	A, E	–140 644	–373 995
ÅRETS RESULTAT	587 940		362 272	950 212

Koncernens balansräkning 2004-12-31 samt ingående balans 2005-01-01

Belopp i tkr	Nuvarande redovisning	Referens	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2004-12-31	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2005-01-01
TILLGÅNGAR						
Immateriella anläggningstillgångar	32 704	D	617	33 321	–	33 321
Förvaltningsfastigheter	26 021 331	A	12 208 376	38 229 707	–	38 229 707
Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter	805 790		–	805 790	–	805 790
Övriga materiella anläggningstillgångar	41 216		–	41 216	–	41 216
Finansiella anläggningstillgångar	194 132	E	–	194 132	224 155	418 287
Finansiella derivatinstrument	–		–	–	516 692	516 692
Omsättningstillgångar	1 345 245	B, C	–65 242	1 280 003	–350 897	929 106
Skattefordran	–	C	65 242	65 242	–	65 242
SUMMA TILLGÅNGAR	28 440 418		12 208 993	40 649 411	389 950	41 039 361
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER						
<i>Eget kapital</i>						
Bundet eget kapital	6 188 381		–	6 188 381	–	6 188 381
Fria reserver/Balanserat resultat	1 050 841	A, B	8 428 375	9 479 216	–471 994	9 007 222
Årets resultat	587 940	A, D, E	362 272	950 212	–	950 212
Summa eget kapital	7 827 162		8 790 647	16 617 809	–471 994	16 145 815
<i>Avsättningar</i>						
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	194 541		–	194 541	–	194 541
Avsättning för uppskjuten skatt	864 843	E	3 418 346	4 283 189	40 602	4 323 791
Summa avsättningar	1 059 384		3 418 346	4 477 730	40 602	4 518 332
<i>Skulder</i>						
Räntebärande skulder, långfristiga	17 454 179	B, C	–5 468 701	11 985 478	–124 122	11 861 356
Finansiella derivatinstrument	–	B	–	–	981 299	981 299
Räntebärande skulder, kortfristiga	–	B, C	5 468 701	5 468 701	–	5 468 701
Ej räntebärande skulder	2 099 693	B	–	2 099 693	–35 835	2 063 858
Summa skulder	19 553 872		–	19 553 872	821 342	20 375 214
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	28 440 418		12 208 993	40 649 411	389 950	41 039 361

Forts. not 36

Koncernens förändringar av eget kapital per 2004-01-01 och 2004-12-31 samt 2005-01-01

Belopp i tkr	Referens	Aktiekapital	Tidigare bundet och fritt eget kapital	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2004-01-01 ENLIGT NUVARANDE REDOVISNING		2 135 000	5 371 092	7 506 092
Effekter vid övergången till IFRS				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, justering ingående balans	A	–	11 706 077	11 706 077
Uppskjuten skatt	E	–	–3 277 702	–3 277 702
EGET KAPITAL 2004-01-01 ENLIGT IFRS		2 135 000	13 799 467	15 934 467
EGET KAPITAL 2004-12-31 ENLIGT NUVARANDE REDOVISNING		2 135 000	5 692 162	7 827 162
Effekter vid övergången till IFRS				
Justering av ingående effekter 1 januari 2004 (enligt ovan, förvaltningsfastigheter efter skatt)	A	–	8 428 375	8 428 375
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	A	–	502 299	502 299
Återföring goodwillavskrivning	D	–	617	617
Uppskjuten skatt	E	–	–140 644	–140 644
EGET KAPITAL 2004-12-31 ENLIGT IFRS		2 135 000	14 482 809	16 617 809
Engångseffeter vid övergången till IFRS (IAS 39)				
Balanserade förluster stängda derivattransaktioner	B	–	–350 897	–350 897
Balanserade vinster stängda derivattransaktioner		–	129 574	129 574
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>				
Verkligt värde kortfristiga placeringar		–	–	–
Verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	114 832	114 832
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>				
Verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	–539 383	–539 983
Övriga finansiella skulder				
Upplupet anskaffningsvärde finansiella låneskulder		–	–3 122	–3 122
Säkring av verkligt värde				
Underliggande lån (valuta och ränta)		–	–90 166	–90 166
Säkringsinstrument (valuta och ränta)		–	105 596	105 596
Effekter vid övergången till IFRS att balansera/periodisera (IAS 39)				
<i>Kassaflödessäkring</i>				
Säkringsinstrument (valuta och ränta)	B, E	–	–993	–993
Säkringsinstrument (elpris)		–	–20 988	–20 988
Uppskjuten skatt på IFRS förändringar		–	183 553	183 553
EGET KAPITAL 2005-01-01 ENLIGT IFRS		2 135 000	14 010 815	16 145 815

Nyckeltal 2004 samt 2005-01-01

	Nuvarande redovisning	IFRS 2004	IFRS 2005-01-01
Direktavkastning, %	10,5	7,1	7,1
Direktavkastning på bedömt verkligt värde, %	7,1	7,1	7,1
Bokfört värde fastigheter, Mkr	26 021	38 230	38 230
Bedömt verkligt värde fastigheter, Mkr	38 230	38 230	38 230
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	7,7	5,8	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	5,3	5,3
Nettoskuld, Mkr	17 126	17 126	17 001
Soliditet, %	27,5	40,9	39,3
Självfinansieringsgrad, %	90	81	81
Räntetäckningsgrad, %	202	265	265
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	4,50	4,50	4,50

Kommentarer (referenser till ovanstående tabeller)

A) Förvaltningsfastigheter (IAS 40)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. I resultaträkningen har således historiskt planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar påverkat resultatet.

Enligt IAS 40 kan ett företag välja mellan att tillämpa anskaffningsvärde-metoden (vilken i allt väsentligt överensstämmer med Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper) och värdering till verkligt värde. Styrelsen i Akademiska Hus har fattat ett beslut om att koncernens förvaltningsfastigheter löpande ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekten på ingående eget kapital 2004-01-01 och förvaltningsfastigheterna som följd av den ändrade värderingsprincipen uppgick till 11 706 077 tkr före skatt. Detta innebär att förändringar av koncernens fastighetsbestånds verkliga värde redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. Detta innebär också att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar reverserats i 2004 års resultaträkning enligt IFRS, vilket påverkade resultatet positivt med 990 794 tkr. Vidare medför de ändrade principerna för värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde att realisationsresultat med beak-

Forts. not 36

tande utifrån tidigare bokförda värden reverserats och istället ersatts med vad sålda fastigheter inbringat i förhållande till den senaste gjorda värderingen av respektive fastighet. Detta påverkade 2004 års realisationsresultat netto, positivt med 10 240 tkr samt motsvarande påverkan på rörelseresultatet, vilket således reverseras i 2004 års resultaträkning enligt IFRS.

Tidigare definition och klassificering av förvaltningsfastigheter i förhållande till rörelse-/lagerfastigheter har inte ändrats eller påverkats efter det att Akademiska Hus infört verkligt värde som värderingsnorm för förvaltningsfastigheter.

B) Finansiella instrument (IAS 39)

De generella principerna för värderingar av finansiella instrument enligt IAS 39 är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Den löpande redovisningen av de finansiella instrumentens värdeförändringar bestäms av den initiala klassificeringen av respektive finansiellt instrument. Akademiska Hus redovisar under gällande principer samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Vid övergången till IFRS ska samtliga finansiella instrument, inklusive derivatinstrumentet, redovisas i balansräkningen. Akademiska Hus samtliga finansiella tillgångar kommer att klassificeras som "Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" (Assets at fair value through profit and loss) och värderas till verkligt värde, det vill säga värdeförändringarna kommer löpande att redovisas över resultatet. De finansiella skulderna kommer att värderas till upplupet anskaffningsvärde med de löpande värdeförändringarna redovisade över resultatet. Effekterna som omvärderingen från anskaffningsvärde till verkligt värde respektive upplupet anskaffningsvärde ger, påverkar öppningsbalansen.

Akademiska Hus balanserar enligt nuvarande principer stängda derivatinstrument samt återköp av emitterade obligationer och periodiserar dessa över det underliggande lånets/instrumentets löptid. Nettoresultatredovisning är ej tillämplig enligt IAS 32 om inte legal rätt finns att nettoresultatredovisa, vilket medför att stängda derivatinstrument ska balanseras till bruttobelopp fram till förfall medan realiserade derivatinstrument resultatredovisas. Återköpta emitterade obligationer bokas bort från balansräkningen och effekterna resultatförs. Vid övergången till IFRS kommer en engångseffekt redovisas i öppningsbalansen.

Enligt nuvarande redovisningsprinciper redovisas valuta- och räntederivat som ingåtts i säkringssyfte netto med underliggande lånefinansiering. Enligt IAS 39 ska samtliga derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för verkligt värdesäkring samt derivatinstrument som ej kvalificerar för säkringsredovisning redovisas löpande mot resultaträkningen. Värdeförändring för derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning enligt krav för kassaflödessäkring redovisas löpande mot eget kapital tills den underliggande transaktionen avspeglas i resultaträkningen, varvid eventuell ackumulerad vinst eller förlust resultatförs. Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringen förväntas vara effektiv såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringens ineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändring i den exponering (ränte- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk, ska löpande resultatredovisas.

Akademiska Hus har under 2004 övertagit handeln med el-kraft och därtill handeln med elderivat i prissäkrings syfte. Elderivat som ingåtts i syfte att prissäkra framtida förbrukning säkringsredovisas vilket innebär att realiserade resultat av ingångna elderivat balanseras fram till underliggande transaktion påverkar resultatet i enlighet med kassaflödessäkring. De elderivat som innehas/handlas inom avvikelsemandatet värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade mot resultatet.

C) Uppdelning av räntebärande skulder i en kort och en långfristig del (IAS 1)

Akademiska Hus har tidigare indelat koncernens skulder i räntebärande och icke räntebärande. Enligt IAS 1 ska uppdelning av räntebärande skulder även ske i en kort- och i en långfristig del. Vid övergången till IFRS kommer indelning av koncernens skulder att ske i kort- och långfristiga räntebärande skulder. Vidare har kortfristiga skattefordringar, vilka tidigare ingick bland övriga fordringar, redovisats på egen rad i balansräkningen. Dessa ändringar har inte fått någon effekt på koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

D) Goodwill

Goodwill ska enligt IFRS inte skrivas av utan istället årligen prövas för eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov ska dock ske oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning skett under året. Avskrivningar om 617 tkr som redovisats under 2004 har återförts. Vid prövning av köpeskillningens fördelning på identifierade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser enligt IFRS 3 för de förvärv som genomförts under 2004 har inga väsentliga skillnader noterats i förhållande till den förvärvskalkyl som upprättades enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper. Den överskjutande delen mellan erlagt pris och de förvärvade nettotillgångarna har allokerats till fastigheter och goodwill.

E) Uppskjuten skatt på IFRS förändringar

Merparten av ovanstående IFRS förändringar innebär att skillnader mellan dels det redovisade värdet och dels det skattemässiga värdet uppkommer. För de förändringar som medför skillnader har uppskjuten skatt redovisats. Med beaktande av att Akademiska Hus är en svensk koncern har en räntesats om 28 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

37 | Transaktioner med närstående

	2004	2003
Intäkter		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	1 246 902	1 425 809
Summa	1 246 902	1 425 809
Kostnader		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	-5 705	-19 027
Summa	-5 705	-19 027
Fordringar		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	22 170 664	21 579 317
Summa	22 170 664	21 579 317
Skulder		
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	634 975	872 838
Summa	634 975	872 838

Vid köp och försäljningar mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

Göteborg den 24 februari 2005

Claes Ljungh <i>Styrelseordförande</i>	Lenart Nilsson	Charlotte Axelsson
Sigbrit Franke	Marianne Förander	Sveinn Jonsson
Birgitta Kantola	Maj-Charlotte Wallin	Parzin Seradji
	Joakim Ollén <i>Verkställande direktör</i>	

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2005

DELOITTE & TOUCHE AB Peter Gustafsson <i>Auktoriserad revisor</i>	Riksrevisionen Jonas Hällström <i>Auktoriserad revisor</i>
---	--

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24 februari 2005

DELOITTE & TOUCHE AB
Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Riksrevisionen
Jonas Hällström
Auktoriserad revisor