



Akademiska Hus Årsredovisning 2005



Innehåll

Årsöversikt	2
Vd har ordet	4
Affärsidé, visioner och mål	6

MARKNAD

Marknaden nationellt	8
Kunder	10
Hyseskontrakt	12
Hysesintäkter	13
Uthyrnings- och vakansgrad	14
Fastighetsbeståndets fördelning	15
Marknaden regionalt	16
Produkter och tjänster	27
Framtid	28

VERKSAMHET

Fastighetsvärdering	30
Lönsamhet	32
Driftskostnader	33
Underhållskostnader	35
Känslighets- och riskanalys	36
Femårsöversikt med kommentarer	38
Regioner och koncern – nyckeltal	40
Regioner – resultat och fastighetsfakta	41
Finansiering	44
Projektverksamhet	47
Projektbeskrivning	50
Utmärkelser för genomförda projekt	51
Miljöarbete	52

ORGANISATION

Medarbetare	55
Koncernens styrning	58
Styrelse och revisorer	60
Direktion och koncernledning	61

EKONOMISK REDOVISNING

Resultat i sammandrag	63
Resultaträkningar	64
Balansräkningar	65
Förändringar av eget kapital	67
Kassaflödesanalyser	68
Noter	69
Revisionsberättelse	95
Definitioner	96
Adresser	97

(Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6–94.)



Marknad

Här hittar du information om Akademiska Hus nationella och regionala marknader. Avsnittet beskriver även koncernens marknadsförutsättningar som kunder och uthyrningsgrad samt framtidsutsikter.

Sidorna 8–29

Verksamhet

I denna del beskrivs Akademiska Hus fastighetsbestånd och värderingen av fastigheterna. Avsnittet visar även verksamhetens lönsamhet, koncernens finansiering samt genomförda och planerade fastighetsprojekt.

Sidorna 30–54

Organisation

Under organisation finns detaljerad information om bland annat Akademiska Hus medarbetare och hur koncernen styrs.

Sidorna 55–61

Ekonomisk redovisning

Den ekonomiska redovisningen återger Akademiska Hus verksamhet i siffror.

Sidorna 62–96

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Affärsidén är att vara ledande på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Universitet och högskolor är Akademiska Hus klart dominerande 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.

Verksamheten består i att äga, förvalta, projektera, bygga och utveckla fastigheter. Fastighetsbeståndet sträcker sig över nästan hela landet – från Kiruna i norr till Malmö i söder. Den uthyrningsbara ytan är 3 281 000 kvm och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna är 45 616 Mkr.

Varför Akademiska Hus?

1993 upphörde den centraliserade lokaltilldelningen inom staten och Byggnadsstyrelsen upplöstes. För ett bättre resursutnyttjande av offentliga medel blev det fritt fram för alla statliga verksamheter som universitet, myndigheter och verk att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler man vill sitta i.

Två nya bolag och en myndighet tog över fastigheterna. Akademiska Hus fick huvudansvaret för universitet och högskolor, Vasakronan för kontorsfastigheter. Båda dessa företag ska verka på marknadsmässiga villkor och i öppen konkurrens. Statens Fastighetsverk tog över ansvaret för bland annat kulturhistoriska byggnader.

Akademiska Hus första dryga decennium har präglats av uppbyggnad och betydande fastighetsinvesteringar till följd av högskolesektorns kraftiga expansion. De senaste årens behov av besparingar inom universitetsvärlden i kombination med ett ökat utbud av lokaler har skärpt konkurrensen, till gagn för Akademiska Hus kunder. Ägarens ambition att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till en lösning som bäst tillgodoser deras behov har förverkligats.

Genom att verka på dessa villkor bidrar Akademiska Hus till utvecklingen av Sverige som forsknings- och kunskapsnation.



Resultat och nyckeltal

	2005	2004 ¹⁾
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	4 533	4 530
Driftöverskott, Mkr	2 727	2 625
Resultat före skatt, Mkr	9 270	1 324
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	45 616	38 230
Direktavkastning, %	6,5	7,1
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	34,2	5,8
Avkastning på totalt kapital, %	21,9	5,4
Soliditet, %	44,8	41,1
Självfinansieringsgrad, %	323	92
Räntetäckningsgrad, %	417	327

¹⁾ 2004 är omräknat enligt IFRS.

Mycket starkt resultat

- Resultatet före skatt för perioden uppgick till 9 270 Mkr. För 2004 var motsvarande vinst 821 Mkr, vilket omräknat efter nu tillämpade redovisningsregler motsvarar 1 324 Mkr. Den resultatpåverkande värdeökningen för förvaltningsfastigheterna uppgick till 7 214 Mkr. Den mycket kraftiga resultatförbättringen beror främst på det höjda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter. Till resultatförbättringen bidrar lägre underhållskostnader och ett förbättrat finansnetto.
- Årets resultat, efter skatt, blev 6 654 Mkr (950).
- Hyresintäkterna uppgick till 4 481 Mkr (4 482). Vakansgraden uppgick till 3,2 procent (2,8) av ytan. Omförhandlingar på flertalet orter har lett till oförändrade eller sänkta hyresnivåer, till följd av ökad konkurrens och generellt sett ökad vakansgrad på lokalhyresmarknaden.
- Direktavkastningen uppgick till 6,5 procent (7,1). Den försämrade direktavkastningen förklaras av höjda bedömda marknadsvärden på fastigheterna.



Europeiskt smittskydd

Den europeiska smittskyddsmyndigheten (ECDC), den enda EU-myndighet som hittills placerats i Sverige, har valt Akademiska Hus lokaler på Karolinska Campus Solna. ECDC har fått ett kontor i en unik fastighet i vacker parkmiljö med ett fint läge vid Karolinska Institutet och nära det svenska Smittskyddsinstitutet.

Kraftigt ökade fastighetsvärden

Det bedömda marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd har ökat med 19 procent och uppgår nu till 45 616 Mkr (38 230). Den stora ökningen är att hänföra till följande faktorer:

- En stark generell uppgång på den svenska fastighetsmarknaden under 2005.
- De med anledning av IFRS införda nya riktlinjerna och en ny värderingsmetod har resulterat i en högre precision i värderingsprocessen och därmed mera rättvisande värden.
- Tidigare genomförda investeringar påverkar de framtida underhållsbehoven, vilket resulterar i högre värderingsnivåer.
- Ökad efterfrågan på den typ av fastigheter som dominerar Akademiska Hus fastighetsbestånd, med hyresgäster huvudsakligen från offentlig sektor och med förhållandevis långa hyreskontrakt.



Nytt stort hyresavtal med Lunds universitet

Akademiska Hus och Lunds universitet nådde under hösten en överenskommelse som dels berör principerna för det fortsatta samarbetet, dels en förhyrning av cirka 177 000 kvm lokaler.

Avtalen innebär bland annat att universitetet får kortare uppsägningstid på vissa hyreskontrakt och lämnar betydande ytor, i syfte att minska sina lokalkostnader. För Akademiska Hus blir detta en möjlighet att skapa en levande och mer mångfacetterad campusmiljö genom att hyra ut de lokaler universitetet lämnar till nya kunder.

Idétävling om kreativa miljöer

Med anledning av Designåret 2005 bjöd Akademiska Hus in design- och arkitektstuderande till en tävling om att utforma framtidens kreativa miljöer. De 50-tal bidrag som lämnades in innehöll alltifrån konkreta formgivningsförslag till rena programidéer för campusområden. Vinnarna fick dela på 350 000 kronor och Akademiska Hus planerar att realisera några av förslagen.



Försäljning till Chalmersfastigheter AB

I början av året sålde Akademiska Hus ett område med fyra större byggnader om sammanlagt 63 000 kvm för 990 miljoner kronor till Chalmersfastigheter AB. Försäljningen var en del i ett långsiktigt samarbetsavtal som också innebär att Akademiska Hus fått ett utökad uppdrag att förvalta samtliga byggnader, 155 000 kvm, åt Chalmersfastigheter AB, i Johanneberg och på Lindholmen. Befintliga hyresavtal förlängdes med mellan 10 och 15 år.



Internationellt stadsbyggnadspris till campusområdet Åkroken

Akademiska Hus har tilldelats stadsbyggnadspriset Charter Awards 2005 för campusområdet Åkroken i Sundsvall. Det är den internationellt största utmärkelsen på stadsbyggnadsnivå. Priset delas ut av den ideella amerikanska stadsbyggnadsorganisationen Congress of New Urbanism, CNU. Akademiska Hus får utmärkelsen i klassen "Block, Street & Building" och premieras för utvecklandet av Åkroken eftersom området uppvisar ett bra exempel på hur ett campus kan byggas som "en stad i staden". Tongivande för den speciella arkitekturen är Arken Arkitekter AB.

Stora Energipriset

Akademiska Hus tekniske direktör Tomas Hallén har belönats med Stora Energipriset 2005. Motiveringen lyder: "Akademiska Hus har i samband med en starkt energimedveten förnyelse och utveckling av sitt lokalbestånd, hjälpt fram nya energieffektiva tekniklösningar. Den som i första hand, som kompetent beställare, drivit denna framgångsrika energiteknik är tekniske direktören Tomas Hallén". Lösningarna har bland annat lett till att vissa fastigheters energibehov kunnat minskas till en femtedel.



Rekordresultat – av engångskaraktär

Det har blivit allt vanligare att i vd:s kommentar till årsresultatet i första hand uppehålla sig vid framtiden. Själv har jag också eftersträvat att följa den linjen och ska försöka prestera några rimliga förutsägelser om vad som väntar under 2006.

Det är dock omöjligt att presentera ett resultat på över 9 miljarder kronor från att året före ha redovisat 821 miljoner kronor, utan att relativt utförligt kommentera resultatförbättringen.

Först ska det sägas att det är de nya redovisningsprinciperna enligt IFRS som i två viktiga avseenden leder till det kraftiga resultatlyftet. I båda fall är det principen om att i resultat- och balansräkning ta utgångspunkt i tillgångarnas faktiska värde som ger effekt. Dels uppstår en resultatförbättring genom att traditionella planenliga avskrivningar inte görs. Omräknat för detta skulle resultatet för 2004 ha blivit 1 324 miljoner kronor i stället för 821 miljoner kronor. Dels uppstår effekten av att bedömda värdeförändringar blir en del av resultatet, oavsett om de är realiserade eller inte.

De nya principerna är i huvudsak bra. De ger en betydligt mera korrekt bild av resultatet och framförallt av det egna kapitalet, än den gamla metoden med att redovisa bokförda värden. Fördelen med att ta utgångspunkt i faktiska värden är ju att den redovisade avkastningen på fastighetskapitalet blir realistisk och jämförbar oavsett om beståndet nyligen förvärvats till aktuella marknadspriser eller funnits i bolaget under en längre tid. Det blir helt enkelt lättare att jämföra olika fastighetsbolag, givetvis under förutsättning att fastighetsvärderingen gjorts på ett noggrant och någorlunda likartat sätt.

Det är också välkänt att det i fastighetsbranschen förekommit försäljningar strax före årsskiftet för att realisera och därmed kunna resultatföra värdeökningar i bestånden. Denna typ av transaktioner kommer med de nya principerna att tappa betydelse eftersom en realiserad värdeökning påverkar resultaträkningen lika mycket som en realiserad.

Även om det alltså enligt min mening finns klara fördelar med de nya reglerna måste man vara medveten om att de också rimligen leder till större svängningar i resultatet. En värdeökning ett år kan givetvis förbytas i ett värdefall det kommande året och de vinster som redovisas kommer inte heller att återspegla kassaflödet – det gjorde inte de gamla reglerna heller – vilket alltså måste analyseras på annat sätt.

För Akademiska Hus del blev det alltså en dramatisk resultatförbättring för 2005. Den dominerande orsaken är effekten av höjda – men realiserade – värden på våra fastigheter. Samtidigt som det är glädjande att notera att dessa värden finns är det inte realistiskt att räkna med att motsvarande värdeökning kan upprepas inom överskådlig framtid. En betydande del av resultatet måste därför betraktas som en engångseffekt. Man kan inte heller bortse från risken att ett framtida möjligt värdefall får en påtagligt negativ effekt på

resultatet – något sådant värdefall räknar vi dock inte med för de närmaste åren.

Att värdeförändringen för 2005 blev så kraftig, 19 procent, har flera orsaker. Viktigast är naturligtvis den snabba prisökning vi sett på den svenska fastighetsmarknaden under senare år. Inte minst med de sänkta avkastningskrav som idag gäller för goda lägen i Stockholm uppstår en påtagligt positiv värdeförändring. För Akademiska Hus, med värdemässigt cirka 40 procent av vårt bestånd i Stockholmsområdet, innebär enbart detta en uppgång med knappt fyra miljarder kronor.

Det hör också till bilden att vårt fastighetsbestånd har kommit att bli mer attraktivt på marknaden. På senare år har ett starkt internationellt inflöde präglat fastighetsmarknaden och investerarna har då gärna sökt sig till stora stabila objekt med förhållandevis säkra

och långsiktiga hyresgäster. Eftersom detta väl motsvarar profilen på vårt bestånd kan man säga att våra fastigheter har gått ifrån att ha en "tråkighetsrabatt" till att få en "säkerhetspremie". Jag ser ingenting som talar för att denna tendens kommer att brytas under de närmaste åren. Detta är naturligtvis positivt för våra ägare, svenska folket.

Har då hela denna värdeökning uppstått just 2005? Den värdering vi nu gjort, som bygger på kassaflödesmodellen, är

mer omsorgsfull och noggrann än vad som var fallet när vi under tidigare år lämnat upplysning om bedömt marknadsvärde på våra fastigheter utanför det egentliga resultatet. Vi har dessutom i den nya modellen beaktat de normaliserade underhållskostnader som vi numera har och tagit hänsyn till värden i byggrätter och vissa marktillgångar som inte tidigare beaktats fullt ut. Det är alltså ett flertal orsaker, och inte enbart prisutvecklingen under 2005, som bidrar till den stora värdeökning som nu registreras.

För att säkerställa värderingen har vi genomfört en benchmarking med 13 större objekt som externvärderats. Denna har resulterat i jämförelsevärden som ligger väl i linje med, och något över, de värden som vi nu anger med stöd av vår värderingsmetod.

Även utan hänsyn tagen till värdeförändringen har resultatet mer än fördubblats mellan 2004 och 2005. Huvudorsaken är att planenliga avskrivningar, enligt de nya redovisningsreglerna som följer av IFRS, inte belastar koncernresultatet. Ett successivt förbättrat driftöverskott bidrar också till en god resultatutveckling.

När alla strukturella förändringar i redovisningen beaktats kvarstår det faktum att verksamheten går bra. Det är glädjande inte minst i ljuset av den allt tuffare konkurrens vi möter. Andra fastighetsbolag är mer än villiga att erbjuda lösningar till våra hyresgäster och det är ju så det ska vara: konkurrensen är till gagn för våra kunder och stimulerar oss till nya effektiviseringar och bättre lösningar för kunderna!



Under året har flertalet omförhandlingar därför också lett till sänkta eller oförändrade hyresnivåer. De höga vakanser vi alltså ser på många orter gör lokalhyresmarknaden till något av en köpa-res marknad – och så lär det förbli under 2006. Inte minst i tider av betydande ekonomisk press på universitet och högskolor är det viktigt att vi kan hjälpa till med lokalrationisering och samtidigt själva ha kompetens och kapacitet för att ta in andra hyresgäster, som passar i våra fastighetskluster. Därmed stärks både verksamheten och det långsiktiga värdet i vårt fastighetsbestånd.

Ett bra exempel på hur samverkan kan formuleras åstadkom vi under året i ett stort ramavtal med Lunds universitet.

Även om nöjdhetsindex bara rört sig marginellt kan vi glädja oss åt en god femteplats i Fastighetsbarometern. Faktum är att våra kunder – att döma av våra omfattande mätningar – är mer nöjda med Akademiska Hus än någonsin tidigare under vår 13-åriga levnad.

På designområdet – i ordets vidaste bemärkelse – var 2005 ett mycket lyckosamt år. Främst måste nämnas att vi fick ett av världens mest prestigefyllda stadsbyggnadspriser – Charter Awards – för gestaltningen av Åkroken. Priset delades ut vid en ceremoni i Los Angeles och rörde stort intresse just för att vi av ett campus lyckats åstadkomma en stadsdel som både historiskt och till sin plats i Sundsvall smälter in.

Vår för första gången genomförda designtävling gav en mängd spännande tävlingsbidrag från design- och arkitekturstudenter från hela landet. När namnen på vinnarna av de anonymt bedömda bidragen avslöjades visade sig en stor del vara gäststuderande från andra länder.

Under 2006 kommer våra kunder att fortsätta rationalisera sitt lokalutnyttjande. Stora ytor kommer att bli vakanta. Vi ser emellertid goda möjligheter att förnya våra hus och fylla vakanserna. Detta kan betyda att vi får nya hyresgäster, som passar in i våra campusmiljöer. Det kan också leda till omstruktureringar av vårt bestånd med fler försäljningar och förvärv än vad som gällt de senaste åren.

Därmed ska vi kunna prestera ett resultat som både gläder våra kunder och våra ägare. I pekuniära termer är inriktningen att något överträffa 2005 – dock exklusive den kraftiga värdeökning som torde förbli unik för 2005.

Vi kommer att ha tydligt fokus under 2006 på att stärka kundernas uppfattning om prisvärdheten i vårt utbud och att vara bland de främsta i Fastighetsbarometern. Hand i hand med detta satsar vi på kompetensutveckling av all personal och arbetar för att nå ända fram i ambitionen att vara "Sveriges bästa arbetsplats"!

2006 har startat lovande för vårt fina företag – vi räknar med en fortsatt stark utveckling!

Göteborg den 8 mars 2006

Joakim Ollén



AkaVision 2010 – övergripande strategier

AkaVision 2010

AkaVision 2010 är Akademiska Hus strategidokument för att möta framtiden. Här beskrivs sättet att arbeta, att möta kunder och att förvalta fastighetstillgångarna. AkaVision har kommit till genom ett arbete där alla i koncernen deltagit. Arbetet har lett fram till en affärsidé, till mål och strategier samt till en beskrivning av företagskulturen – med andra ord sättet att agera i olika sammanhang. AkaVision ersätter alla tidigare policyer.

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 affärs-mässigt i öppen konkurrens.

Strategier

Koncernen arbetar med strategier inom fyra delområden: marknad, fastigheter, ekonomi och finans samt medarbetar- och ledarskap. Nedan följer ett utdrag ur dessa.

Marknad

Vi finns över hela landet på ett antal större orter med kvalificerad kunskaps- och forskningsverksamhet. Vi eftersträvar att vara

ledande aktör på en balanserad lokal 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 arbetar aktivt för att med enhetlig och konsekvent extern och intern kommunikation sprida kunskap om Akademiska Hus, stärka vårt varumärke, och skapa förståelse för vår verksamhet hos kunder, medarbetare, intressenter och ägare.

Våra kunder är:

- universitet och högskolor.
- forskningsinstitut och forskningsintensiva företag, myndigheter och övriga verksamheter som har en strategisk koppling till våra campus och som bidrar till att skapa en attraktiv helhet.

Fastigheter

Vi utvecklar campusområden och byggnader som är långsiktig konkurrenskraftiga och förvaltar dessa på ett effektivt och miljöanpassat sätt med stor hänsyn till kundens verksamhet. Vi bygger och förvärvar för långsiktigt ägande och egen förvaltning av fastigheter.

Ekonomi och finans

Vi eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet.

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

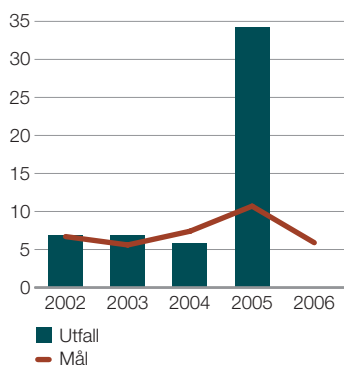
Medarbetar- och ledarskap

Vi arbetar aktivt med att samordna arbetet inom koncernen för att uppnå högre effektivitet och kunna profilera Akademiska Hus som ett sammanhållet företag. Genom AkaVision 2010 uppnår vi ett gemensamt agerande som är förankrat hos alla medarbetare.

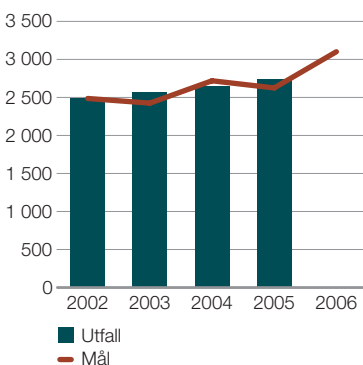
Vårt agerande är affärs-mässigt och kundfokuserat. Kravet på affärs-mässighet är lika viktigt som att vi i kund- och medarbetarrelationer lever upp till de krav på etik, moral och öppenhet som följer av vår ställning som publikt företag.

Akademiska Hus ska upplevas som en attraktiv och utvecklande arbetsgivare.

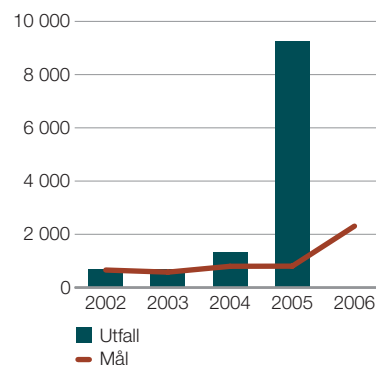
Avkastning på eget kapital, %



Driftöverskott, Mkr



Resultat före skatt, Mkr



Mål och måluppfyllelse

Akademiska Hus ekonomiska och finansiella mål är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet. Övriga mål är satta för att kunder, medarbetare och övriga intressenter ska uppfatta Akademiska Hus som ledande inom sitt område.

Marknadsmål

Akademiska Hus deltog 2005 för andra gången i fastighetsbranschens NöjdKundIndex-mätning (NKI), Fastighetsbarometern för kommersiella fastigheter, för att kunna jämföra sig med andra aktörer i branschen och för att följa den egna utvecklingen. Branschens NKI blev 71 och utfallet för de deltagande företagen låg mellan 54 och 81. Akademiska Hus ökade med två enheter till 75, som får anses vara ett mycket positivt betyg. I denna undersökning tillfrågades en till två ansvariga för lokalhyresfrågor per kund. De faktorer som har störst påverkan på Fastighetsbarometerns NKI är image, service, anpassning, felanmälan och lokalen.

Akademiska Hus gör även egna större kundundersökningar och mindre så kallade händelsemätningar, till exempel efter ombyggnationer. I en undersökning med över 600 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare uppgav 94 procent att Akademiska Hus var minst lika bra eller bättre jämfört med föregående år. Under året har också mätningar gjorts om studenters uppfattning om utbildningsmiljön.

Fastighetsmål

De övergripande miljömålen är energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och inomhusmiljö. Dessa ställs upp dels för kommande år, dels långsiktigt, för energihushållning ända till år 2025. Miljömålen redovisas mer detaljerat i miljöavsnittet.

Ekonomi- och finansmål

Ägarens övergripande ekonomiska mål är att avkastningen (resultat efter skatt) på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter över en konjunkturcykel. För 2005 uppgick avkastningen på eget kapital

till 34,2 procent. Den gynnsamma ränteutvecklingen under 2005 har medfört att den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan blev 2,8 procent. Avkastningskravet har således utfallit till 6,8 procent. Dessutom ska utdelningen uppgå till 2,5 procent av eget kapital. Soliditeten bör vara lägst 35 procent.

Övriga ekonomiska mål för 2005 var att driftöverskottet skulle uppgå till 2 578 Mkr. Utfallet för 2005 blev ett driftöverskott på 2 727 Mkr.

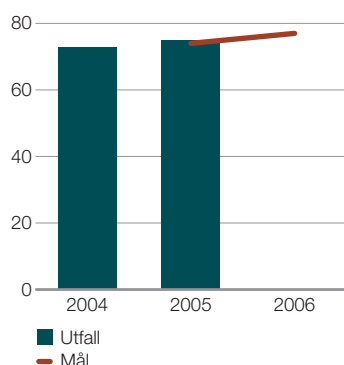
Medarbetar- och ledarskapsmål

Nöjd medarbetarindex (NMI) beskriver hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation. 2005 års enkät visade att koncernen stabiliserats på en god nivå efter tidigare års uppgång. Utfallet blev ett NMI på 66 (66). Utfallet var dock inte i nivå med det uppsatta målet som var 69.

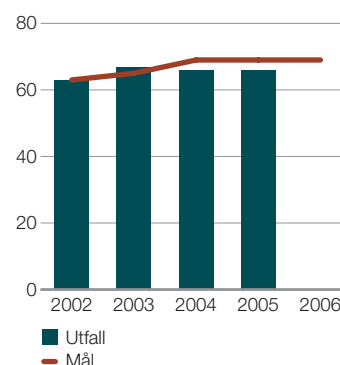
De faktorer som har störst påverkan på NMI är företagets mål, högt i tak och information om företaget samt arbetsuppgifter. Även lön, kolleger och att kompetens tas tillvara, har relativt stark påverkan på NMI.

Den totala frisknärvaron var 94,6 procent. Målet, att den totala sjukfrånvaron skulle understiga fem procent, nåddes därmed inte.

NKI Fastighetsbarometern



NMI



Het fastighetsmarknad men fortsatt höga vakanser

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska ekonomin har utvecklats starkt under det gångna året och utsikterna för 2006 pekar på en fortsatt positiv trend. Detta har hittills uppnåtts utan den sysselsättningsökning som brukar följa med konjunkturuppgångar. Under slutet av året har dock arbetsmarknaden börjat påverkas av den goda konjunkturen.

För fastighetsmarknaden som generellt, men med viss eftersläpning följer den allmänna konjunkturutvecklingen i landet, är bilden mer komplex. Värdet av årets fastighetsaffärer slår alla tidigare rekord. För första gången överskrider summan av genomförda affärer hundra miljarder kronor. Sjunkande direktavkastningskrav, låga räntor och stor efterfrågan på fastigheter driver upp priserna. Intresset för vård- och utbildningsfastigheter har också ökat och de värderas nu betydligt högre. Den successiva höjningen av reporäntan som förutspås under 2006 kan komma att dämpa intresset för fastighetsinvesteringar något, men allt pekar på att de kommer att ligga på en hög nivå.

Förändringar i sysselsättningen är en viktig indikator på hur efterfrågan på lokaler kommer att utvecklas. Efter flera års negativ utveckling tyder nu allt på en förbättring under de närmaste åren. Detta är ett efterlängtat tecken på hyresmarknaden för lokaler.

Vakansgraden har under ett antal år legat på en hög men relativt stabil nivå. Under 2005 genomfördes ett antal större uthyrningar

i Stockholm men de har bara lett till att vakanserna flyttats runt i beståndet. Den ökning av sysselsättningen som nu kan skönjas kommer att ge en ökad efterfrågan på lokaler. Effekten under 2006 bedöms dock bli marginell och det kommer att ta lång tid innan de vakanser som i dag finns har absorberats.

Hyresnivåerna har legat på en relativt stabil nivå trots stora vakanser. På några få delmarknader, i huvudsak för effektiva lokaler i bästa lägen i storstadsregioner, stiger hyrorna. På övriga marknader förväntas ökningarna bli små eller obefintliga under det närmaste året.

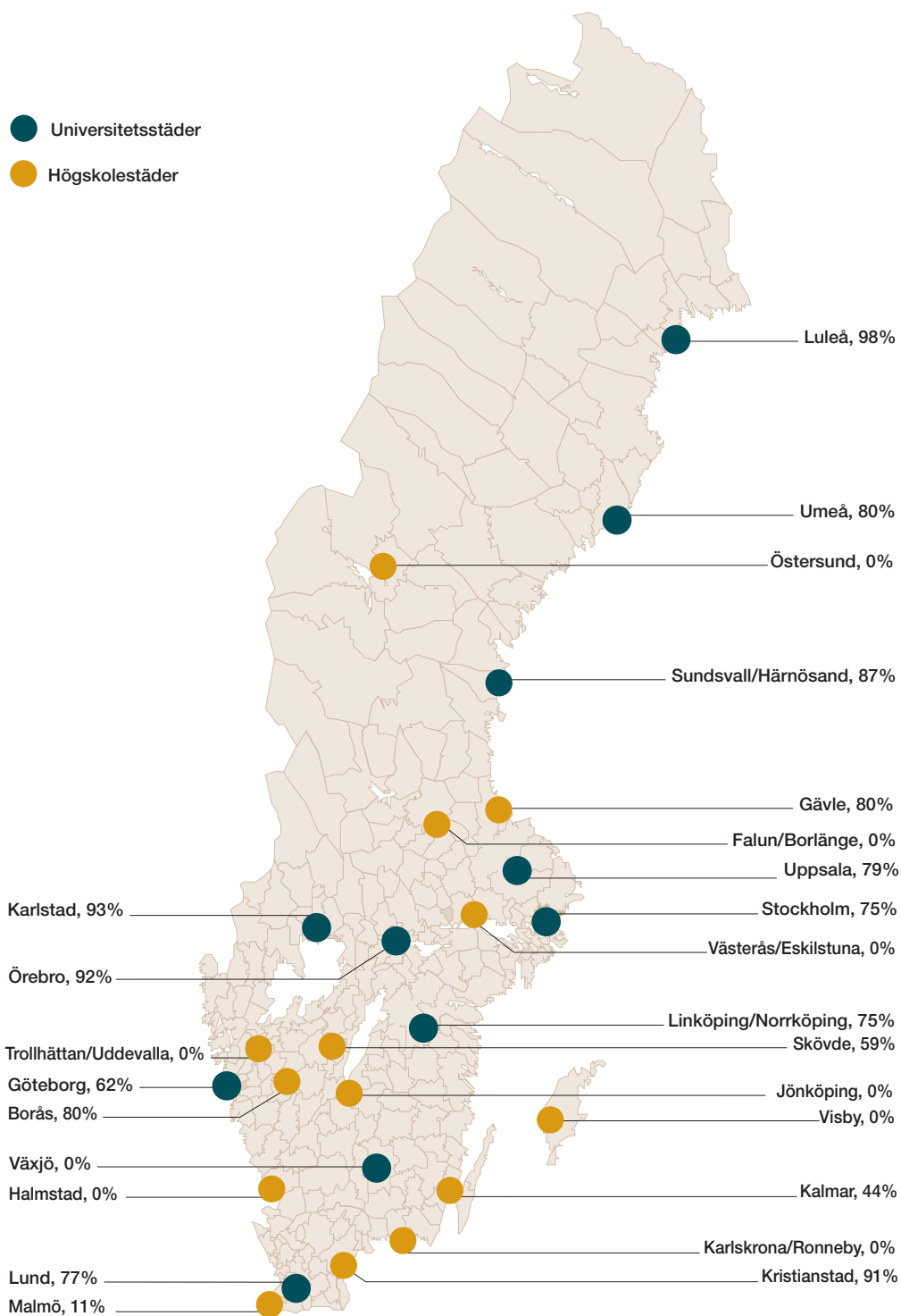
Dagens hyresgäster efterfrågar allt oftare moderna lokaler och gamla lokaler lämnas. Det har lett till att nyproduktion av kontor, som i stort sett legat helt nere, återigen kommit igång om än i begränsad omfattning. Kunderna är också mer flyttbenägna än tidigare. Fastighetsägarna måste därför lägga ner mer arbete än tidigare på att behålla de kunder som de har samtidigt som det ger ökade möjligheter att få nya.

Bostadsmarknaden är fortsatt het över större delen av landet och präglas av stigande priser och hög efterfrågan, speciellt i storstadsregionerna. Bostadsbyggandet, som gynnas av låga räntor och reala inkomstökningar, bidrar tillsammans med offentliga satsningar till att byggkonjunkturen förstärks ytterligare. Sveriges Byggindustrier bedömer att det finns risk för brist på kvalificerad arbetskraft i slutet av 2006.



Marknaden nationellt

AKADEMISKA HUS ANDELAR AV UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEMARKNADEN



Källa: Statskontorets redovisning av hyreskontrakt för samtliga statliga universitet och högskolor 2004 med Akademiska Hus justeringar.

Kunder

Högre utbildning och forskning dominerar

Akademiska Hus skapar levande campus där studier, forskning och företag samverkar och ger växtkraft. Den största kundgruppen är universiteten och högskolorna som svarar för omkring 87 procent av koncernens samlade intäkter.

Koncernen är hyresvärd för drygt 60 procent av den yta som universitet och högskolor disponerar. Deras utveckling och framtida lokalbehov är därför en avgörande förutsättning för bolagets verksamhet.

Sverige satsar stora resurser på högre utbildning och forskning men de senaste åren har intäktsökningen för universitet och högskolor varit marginell. Deras samlade intäkter för 2004 var 44,2 miljarder kronor. Satsning på högre utbildning och forskning har lett till att Akademiska Hus, ända sedan bolaget bildades, investerat i nya och förbättrade lokaler.

Av intäkterna går drygt 47 procent till grundutbildningen och resterande 53 procent går till forskningen. Grundutbildning finansieras till 86 procent med direkta statsanslag. Forskningen och forskarutbildningen har flera finansieringskällor varav de direkta statsanslagen svarar för 46 procent och resten är externfinansiering. En stor del av den externa finansieringen utgörs dock av offentliga medel från exempelvis kommuner och landsting, forskningsstiftelser och EU.

Efter många år med ett stigande antal högskolestuderande innebar 2004 ett trendbrott i och med att siffran i stort sett blev oför-

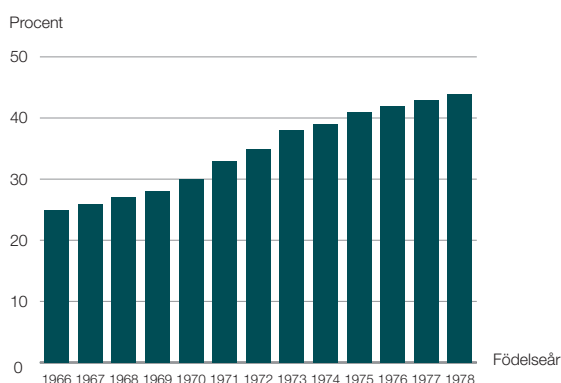
ändrad. Antalet sökande har dock fortsatt att öka vilket innebär att konkurrensen om platserna skärpts. Höstterminen 2004 var antalet registrerade studenter omkring 360 000 varav närmare 20 000 gick till forskarutbildning. För kalenderåret 2006 har riksdagen beslutat om att öka kapaciteten med cirka 16 000 helårsstudenter. Fram till 2010 växer antalet 20-åringar med 30 procent. Regeringen har som mål att hälften av alla under 25 år ska ha påbörjat en högre utbildning. För att målet ska kunna uppnås måste antalet platser för helårsstudenter ökas med ytterligare 15 000 under denna period.

Resurserna för forskning och forskarutbildning var i stort sett oförändrade under 2004 jämfört med föregående år. Antalet nybörjare på forskarutbildningen minskade dock med 20 procent.

Av universitetens och högskolornas delårsrapporter för 2005 framgår att ekonomin förbättrats jämfört med föregående år. Årets underskott beräknas bli 160 miljoner kronor att jämföra med 440 miljoner kronor förra året. Den förbättrade ekonomin beror främst på att högskolorna har tagit in färre studenter, men de har också dragit ner på personalen.

Den åtstramning av ekonomin som lärosätena genomfört påverkar även deras efterfrågan på lokaler. Det innebär att Akademiska Hus får ökade vakanser, speciellt i Uppsala och i Lund. De lokaler som lärosätena lämnar kan Akademiska Hus erbjuda till verksamheter som bidrar till att komplettera campusområdena.

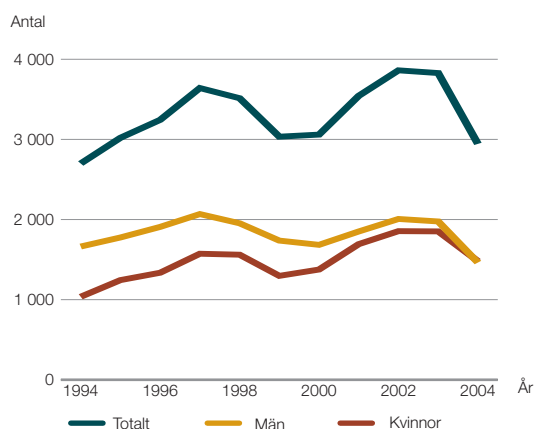
Andel av årskullen som påbörjat högskolestudier vid 25 års ålder¹⁾



På tio födelseårgångar har andelen höjts från strax över 25 till 45 procent. Andelen är 10 procentenheter högre för kvinnor än för män.

¹⁾ Högskoleverkets årsrapport 2005.

Nybörjare i forskarutbildning¹⁾



År 2004 började drygt 2 900 personer en forskarutbildning. Det är en avsevärd nedgång jämfört med tidigare år, ned till en nivå som kan jämföras med åren efter forskarutbildningsreformen 1998.

Nya kunder kompletterar universitet och högskolor



Förutom universitet och högskolor finns vissa statliga myndigheter, kommuner, institut och stiftelser samt företag och serviceverksamhet bland kunderna.

Många av dessa är värdefulla för campusmiljön och bör finnas nära universitet och högskolor.

Övriga kundkategorier har tillsammans ökat med en procentenhet under året. Även om deras procentuella andel inte är så stor blir den sammanlagda ytan som de hyr närmare 375 000 kvm. Bland nya kunder som flyttat in under året finns Försvärshögskolan, ML Svenska Miljöinstitutet, Uppsala kommun, ECDC (EU:s smittskyddsmyndighet), Biovitrum och Friskis & Svettis. I takt med att universitet och högskolor lämnar lokaler när de effektiviserar sin lokalanvändning kommer denna kategori att öka ytterligare något under de närmaste åren. En del av ytorna är redan kontrakterade. Bland kunderna finns Naturvårdsverket, Sida och GISFocus AB som flyttar in i takt med att lokalerna färdigställs.

Kundkategorier 2005-12-31

	Total uthyrd yta, kvm	Andel, %
Universitet och högskolor	2 653 746	81
Övriga statliga myndigheter	107 148	3
Chalmers	124 819	4
Kommuner	25 284	1
Institut & stiftelser	80 055	2
Övriga	186 406	6
Vakant yta	103 635	3
Totalt	3 281 093	100

Tio största kunderna

	Totalt yta, kvm	Andel, %
Lunds universitet	347 051	10,6
Uppsala universitet	273 196	8,3
Göteborgs universitet	249 686	7,6
Stockholms universitet	226 883	6,9
Kungliga Tekniska högskolan	203 253	6,2
Umeå universitet	183 706	5,6
Linköpings universitet	181 332	5,5
Karolinska Institutet	169 066	5,2
Sveriges lantbruksuniversitet	152 603	4,7
Chalmersfastigheter AB	124 819	3,8
Summa	2 111 595	64,4

Hyreskontrakt

Långa hyreskontrakt och förnyade avtal



Akademiska Hus kontraktspportfölj kännetecknas av långa hyresavtal med främst universitet och högskolor. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,5 år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 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 2005 omförhandlades 10,5 procent, motsvarande 420 Mkr i hyresvärde av kontraktspportföljen. Hyresvärdet (basyran) uppgår för 2005 till 4 073 Mkr (4 012).

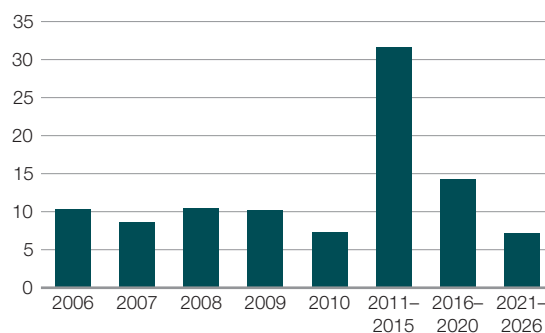
Under 2006 förfaller cirka 10 procent av hyreskontrakten. I dessa kontrakt ingår 196 000 kvm som hyrs av Lunds universitet. Dessa omförhandlades redan under 2005 och ledde till en förnyad förhyrning om cirka 177 000 kvm. Övriga regioner har en jämnare spridning av hyreskontraktens förfallotider även om Akademiska Hus Väst respektive Uppsala har en viss tyngdpunkt under perioden 2006 till 2007.

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

Hyreskontrakt 2005-12-31

Region	Genomsnittlig kontraktstid, år	Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år
Syd	11,1	5,9
Väst	11,3	7,1
Öst	10,1	6,2
Uppsala	10,0	6,0
Stockholm	10,9	7,3
Norr	8,3	5,2
Totalt	10,5	6,5

Hyreskontraktens förfallostruktur, kontrakterad hyra, %



Hyresintäkter

Goda hyresflöden men tuffa omförhandlingar

Akademiska Hus hyresintäkter, inklusive hyrestillägg, uppgick för året till 4 481 Mkr (4 482). Hyresintäkterna ligger kvar på samma nivå som 2004.

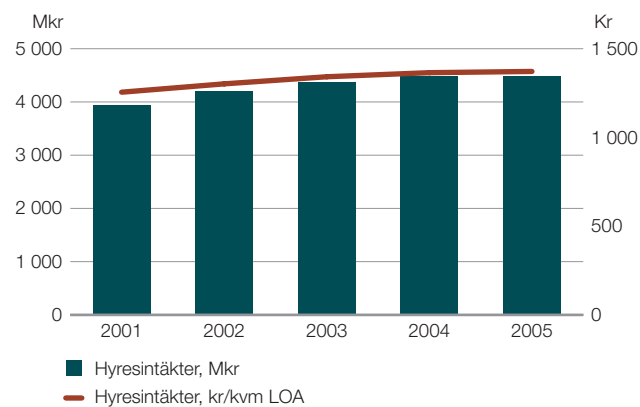
Omförhandlingar har på flertalet orter lett till oförändrade eller sänkta hyresnivåer, till följd av hårdare konkurrens och generellt sett ökad vakansgrad på lokalhyresmarknaden.

Några viktiga förändringar under året:

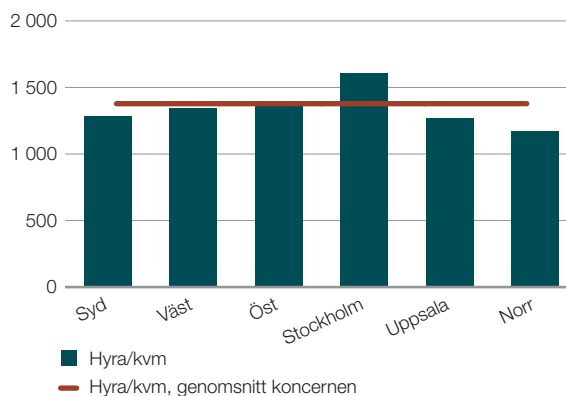
- Färdigställandet av nybyggnader, bland annat Försvarshögskolan och Smittskyddsinstitutet i Stockholm samt biblioteket vid Högskolan i Gävle.
- Färdigställande av några större om- och tillbyggnadsprojekt, bland annat Matematiska vetenskaper i Göteborg och Rosendalsgymnasiet i Uppsala.
- Försäljning av 63 000 kvm till Chalmersfastigheter AB.
- Omförhandling av ett antal större hyreskontrakt med Akademiska Hus dominerande kundgrupp, universitet och högskolor. Omförhandling har bland annat skett med Lunds universitet rörande 177 000 kvm, Karlstads universitet omfattande 24 000 kvm, Gävle högskola omfattande 37 000 kvm, Göteborgs universitet omfattande 37 000 kvm, samt med Luleå tekniska universitet omfattande drygt 16 000 kvm.
- Indexhöjningar i befintliga avtal.

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 372 kr/kvm (1 365) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Fördelat per region uppgår hyresintäkterna till mellan 1 173 kr/kvm för Akademiska Hus Norr och 1 603 kr/kvm för Akademiska Hus Stockholm.

Hyresintäkter



Hyresintäkter per region, kr/kvm



Uthyrnings- och vakansgrad

Låg men ökande vakansgrad

Akademiska Hus har en vakansgrad som, jämfört med fastighetsbranschen som helhet, är mycket låg. Men även en låg vakansgrad ger, på ett stort fastighetsbestånd, stora ytor som saknar hyresgäster. Det är därför viktigt att följa utvecklingen på de regionala marknaderna och aktivt söka nya kunder för de delar av beståndet som blir eller redan är vakant.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2005 till sammanlagt 3 281 093 kvm. Det innebär en minskning av ytan med en procent eller omkring 33 500 kvm jämfört med året innan. Förändringen består i den försäljning som gjordes till Chalmersfastigheter AB i januari 2005 och de ytor som tillkommit genom fastighetsutveckling.

Vid årets slut var 103 635 kvm vakanta vilket motsvarar 3,2 procent av den totala ytan. Hyresbortfallet på den vakanta ytan värderas till 88 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 2,1 procent. Skillnaden mellan den ekonomiska och den ytbaserade vakansgraden förklaras av att en stor del av vakanserna är enklare lokaler som har ett hyresvärde som är lägre än genomsnittet. Omkring en tredjedel av den vakanta ytan är inte uthyrningsbar. Dessa delar är under ombyggnad och kontrakt har redan tecknats. Huvuddelen av den icke uthyrningsbara ytan ligger i Campus Gärdet i Stockholm där bland annat Sida och Naturvårdsverket flyttar in under 2006 och 2007.

Under 2005 har vakansen ökat med närmare 10 000 kvm vilket ger ett ökat hyresbortfall på tio Mkr. Över hälften av denna har uppstått i region Uppsala. Utvecklingen kan jämföras med 2004 då vakanserna ökade med 35 840 kvm. Då fanns huvuddelen av ökningen i fastigheten Tre Vapen i Stockholm. Under år 2006 och därpå följande år bedöms vakansgraden för Akademiska Hus komma att stiga. Utvecklingen skiljer sig dock mycket mellan regionerna.

I norr är vakanserna låga med undantag för Härnösand där vakansgraden är cirka 22 procent (cirka 8 500 kvm). Där är efterfrågan på lokaler också liten varför det kan ta tid att fylla upp denna vakans.

För region Uppsala ökar vakanserna, främst i Ultuna, i takt med att SLU effektiviserar sin lokalanvändning. På några års sikt kan omkring 40 000 kvm vara vakanta i regionen.

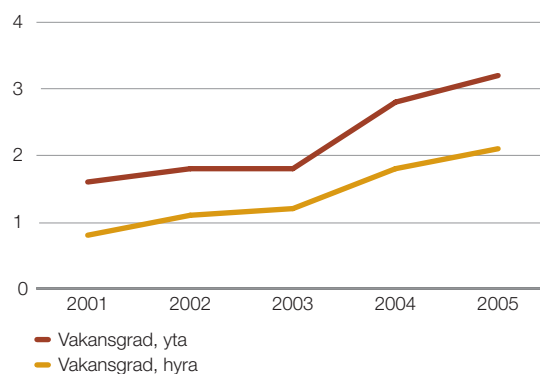
Den största vakanta ytan finns i region Stockholm. En stor del av denna är dock redan kontrakterad och lokalerna är under ombyggnad. Vakansen kommer att minska i takt med att projekten färdigställs. I Kista finns en större vakans samtidigt som det är en delmarknad med en hög vakansgrad och tuff konkurrens om kunderna.

Region öst har en låg vakans och prognosen för de kommande åren är stabil.

I väst blir Pedagogen i Mölndal på 36 000 kvm och Matematiskt Centrum på 11 000 kvm vakanta under 2006. För båda dessa fastigheter pågår dock en dialog med berörda kommuner för att få tillstånd detaljplaneändringar som medger bostäder. Därefter kan fastigheterna avyttras varför ökningen av vakansgraden troligen bara blir temporär.

Lunds universitet kommer under de närmaste åren att lämna närmare 19 000 kvm. Det är en relativt stor yta som kommer ut på en marknad som i stort sett är i balans. Till det kommer en osäkerhet om SLU:s framtida lokalbehov i Alnarp.

Vakansgrad, %



Vakanser 2005-12-31	Ort	Fastighet	Kvm	Andel kvm, %	Mkr	Andel mkr, %
Uthyrningsbart	Uppsala, Ultuna	EMC	7 081		2,0	
	Uppsala, Ultuna	Kliniskt centrum hus 3 och 7	5 520		5,1	
	Stockholm, Kista	Electrum	4 544		7,1	
	Härnösand	Topasen	4 282		2,7	
	Alnarp	M26	3 114		0,4	
	Kalmar	Kv Rostad	2 847		2,4	
	Stockholm, Kista	Forum	2 810		3,4	
	Härnösand	Seminarieriet	2 508		2,0	
	Härnösand	Sjöbefälsskolan	1 685		1,1	
	Övriga		14 948		9,0	
Summa uthyrningsbara vakanser			49 339	1,5	35,2	0,8
Ej uthyrningsbart	Stockholm	Tre Vapen	32 284		32,2	
	Linköping	Terra	6 785		5,4	
	Övriga ¹⁾		2 702		11,0	
Summa ej uthyrningsbara vakanser			41 771	1,3	48,6	1,2
Uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde			12 525	0,4	4,2	0,1
TOTALT			103 635	3,2	88,0	2,1

¹⁾ Innehåller till viss del kostnader för lokaler som varit vakanta under 2005 men som hyrts ut under året.

Fastighetsbeståndets fördelning

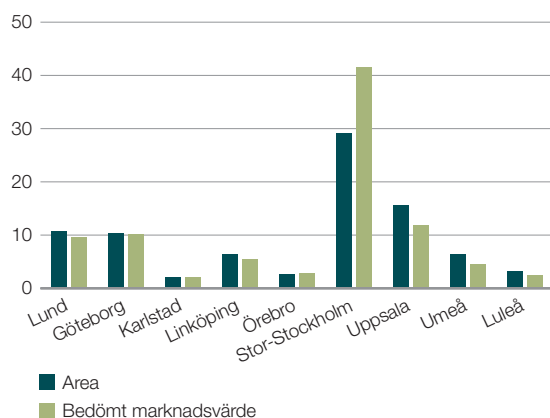
Från Kiruna i norr till Malmö i söder

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

Akademiska Hus fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till en total uthyrningsbar area av 3 281 093 kvm (3 314 609). Det totala bedömda marknadsvärdet på dessa tillgångar var 45 616 Mkr (38 230), vilket motsvarar ett genomsnittligt värde på 13 903 kr/kvm (11 534).

I Stockholm finns 29 procent av koncernens totala uthyrningsbara area vilket motsvarar 42 procent av det bedömda marknadsvärdet.

Uthyrningsbar area och bedömt marknadsvärde, %



Akademiska Hus Norr

- Sundsvall
- Härnösand
- Umeå
- Luleå
- Kiruna

Akademiska Hus Uppsala

- Uppsala
- Ultuna
- Gävle

Akademiska Hus Stockholm

- Stockholm
- Solna
- Huddinge

Akademiska Hus Öst

- Linköping
- Norrköping
- Örebro

Akademiska Hus Väst

- Göteborg
- Borås
- Mölndal
- Skara
- Skövde
- Karlstad

Akademiska Hus Syd

- Lund
- Kalmar
- Kristianstad
- Malmö
- Alnarp

Fastighetsbeståndets fördelning på universitetsorter

2005-12-31	Undervisningslokaler, tusen kvm	Laboratorielokaler, tusen kvm	Kontor/ Administrativa lokaler, tusen kvm	Övriga lokaler, tusen kvm	Kvm totalt, tusental	Varav vakant, tusen kvm	Area, %	Bedömt marknadsvärde, mkr	Bedömt marknadsvärde, %	Bedömt marknadsvärde, kr/kvm
Lund	170	154	25	1	351	1	10,7	4 430	9,7	12 616
Göteborg	186	112	27	14	339	0	10,3	4 653	10,2	13 716
Karlstad	65	0	3	0	67	0	2,1	965	2,1	14 307
Linköping	49	120	30	9	209	7	6,4	2 466	5,4	11 825
Örebro	64	0	12	9	85	0	2,6	1 318	2,9	15 509
Stor-Stockholm	434	294	170	63	960	53	29,2	18 947	41,6	19 746
Uppsala	130	263	79	44	516	22	15,7	5 424	11,9	10 506
Umeå	117	74	13	11	215	0	6,5	2 114	4,6	9 838
Luleå	33	53	14	4	104	1	3,2	1 105	2,4	10 599
Övriga orter	293	67	50	25	435	20	13,3	4 194	9,2	9 647
TOTALT	1 541	1 137	423	180	3 281	104	100,0	45 616	100,0	13 903
Kategorier, %	47	35	13	5	100					

Marknaden regionalt

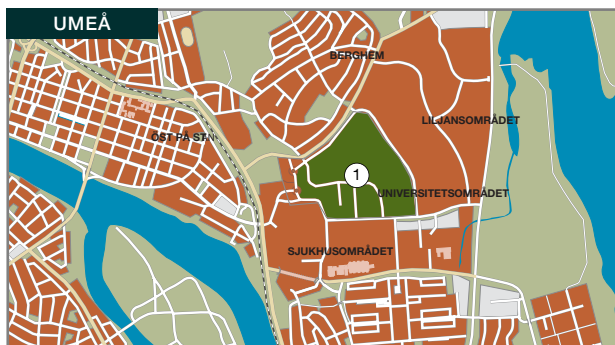
Våra marknader

REGION NORR

Omkring 13 procent av Akademiska Hus totala fastighetsbestånd ligger i norra Sverige. Huvuddelen av fastigheterna finns i de expansiva delarna längs kusten. De regionala skillnaderna, speciellt mellan inlandet och de stora städerna längs kusten, är mycket stora i Norrland.

Umeå

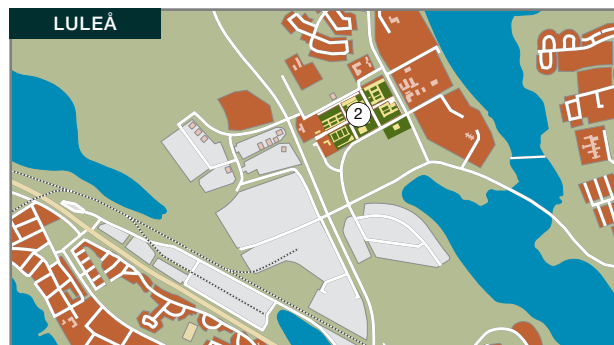
Umeå är Norrlands mest expansiva kommun och kommunens tillväxtnål talar för en fortsatt stark expansion även om ökningstakten stagnerat något de senaste åren. Botniabanans bedöms bli en viktig faktor för tillväxten när den tas i drift 2010. Umeå är Norrlands befolkningsrikaste stad. Arbetsmarknaden domineras av den offentliga sektorn och näringslivet är differentierat. Umeå universitet bidrar starkt till kommunens positiva utveckling. Här ligger också 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. Lokalmarknaden är relativt stabil med en vakansgrad runt fem procent. Akademiska Hus har omkring 214 000 kvm lokaler varav Umeå universitet och SLU hyr merparten. Över 60 procent av kontraktsvärdet löper längre än tre år. Vakansgraden är mycket låg men bedöms öka marginellt under nästa år. Närmare 200 miljoner kronor planeras i investeringar på campusområdet under de närmaste åren. Botniabanans station, som byggs i anslutning till campus, kommer att stärka områdets attraktivitet samtidigt som konkurrensen från andra fastighetsägare ökar.

Luleå

Luleå har nästan dubblat sin befolkning sedan 1950 och där bor nu över 72 500 invånare. Tillväxttakten har dock avtagit de senaste åren men prognoserna pekar på en fortsatt positiv utveckling. Viktiga hörnstenar för ett Luleå i tillväxt är metallurgi, utbildning och forskning samt goda kommunikationer. Luleå tekniska universitet,



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karthänvisning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta,%	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Seminarier 16		Mittuniversitetet, Kastellskolan	26	Härnösand	4 281	2 508	3 044	28 337	
Ädelstenen 6		Mittuniversitetet, Härnösands kommun	77	Härnösand	33 590	5 967	31 337	43 567	
STG 388+ *		Institutet för Rymdfysik	100	Lycksele	165		109		
Norrbyn 2:122		Umeå universitet	100	Norrbyn	2 240		5 586	9 504	
Västhagen 1		Mittuniversitetet	100	Sundsvall	6 188		6 142	17 789	
Åkroken 1		Mittuniversitetet	99	Sundsvall	24 304	196	39 199	32 900	3 300
Stadsliden 6:6	1	Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet	94	Umeå	211 677	336	252 524	899 902	37 270
Röbäcksdalen 1:6		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Umeå	3 202		2 011	14 964	
Kiruna 1:304–1:309		Institutet för Rymdfysik	89	Kiruna	8 296		13 099	204 343	
Porsön 1:405	2	Luleå tekniska universitet	97	Luleå	104 287	771	116 891	281 924	27 000
TOTALT					398 230	9 778	469 942	1 533 230	67 570
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-6 752		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter, Skatan 9:12							1 186		
Hyresintäkter netto							464 376		

* Byggnad på ofri grund.

LTU, med sina 13 500 studenter är en viktig faktor för stadens utveckling både i dag och i framtiden.

Lokalmarknaden är relativt stabil och vakansgraden i de centrala delarna är låg men betydligt högre i ytterområdena. Bostadsbyggandet är lågt vilket fått som följd att det råder bostadsbrist i staden.

Akademiska Hus har drygt 104 000 kvm lokaler av vilka LTU hyr merparten. En tredjedel av kontrakten löper ut efter år 2008. Institutionen för Hälsovetenskap flyttar in på campus under år 2006. Investeringar på 250 miljoner kronor planeras på campusområdet under de kommande åren. Bolaget har inga uthyrningsbara vakanser.

Härnösand

Härnösand har sedan toppåren i mitten av 50-talet haft en negativ befolkningsutveckling. Arbetsmarknaden domineras av den offentliga sektorn. En växande sysselsättning finns inom så kallade contact centers samt energi- och miljösektorn. Mittuniversitetet, med 3 500 studenter, gör Härnösand till en utpräglad utbildningsstad.

Fastighetsmarknaden är mycket svag med pressade hyresnivåer. Det finns ett stort överskott på lokaler. Akademiska Hus har närmare 38 000 kvm varav drygt 8 000 kvm är outhyrda, vilket är bolagets högsta vakansgrad på en enskild marknad. Mittuniversitetet och Härnösands kommun är de största kunderna och över 90 procent av kontrakten löper till 2009 eller längre.

Sundsvall

Sundsvalls antal invånare är något lägre än under toppåren i slutet av 80-talet, men de senaste åren har tillväxten återigen varit positiv.

Orten utgör, tillsammans med Timrå, Härnösand och Ånge, Norrlands största arbetsmarknad med 150 000 invånare inom pendlingsavstånd. Sundsvalls tre spetsområden är cellulosa och fiberteknologi, IT och telecom 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.

Fastighetsmarknaden har varit stabil under många år och har klarat tidigare konjunktursvackor relativt bra. Vakansgraden är omkring fem procent i de centrala delarna men högre i ytterområdena. Akademiska Hus har över 30 000 kvm lokaler i det prisbelönta Campus Åkroken. Nästan allt hyrs av Mittuniversitetet och mer än tre fjärdedelar av kontraktsvärdet löper längre än tre år. Bolagets vakans är endast 200 kvm.

Kiruna

Den stora efterfrågan på järnmalm och LKAB:s planer på en mycket kraftig expansion gör att framtiden för Kiruna ser ljusare ut än på mycket länge. Den negativa trenden i befolkningsutvecklingen bedöms vända under de kommande åren. Näringslivet domineras av gruvindustrin men rymdforskning bidrar också till stadens profil.

Bygg- och fastighetsmarknaden i Kiruna har många magra år bakom sig men planerna på att flytta delar av staden för att ge plats för malmbrytning innebär nya möjligheter även för denna sektor. Akademiska Hus har cirka 8 300 kvm lokaler i kommunen. Dessa hyrs ut till Institutet för Rymdfysik och till Umeå universitet på långa hyreskontrakt.



REGION STOCKHOLM OCH REGION UPPSALA

Stockholm och Uppsala utgör en dominerade del av Stockholm-Mälarenregionen i vilken det bor drygt 2,9 miljoner människor eller en tredjedel av Sveriges befolkning. Här finns närmare hälften av landets samlade ekonomi, hälften av landets aktiva forskare och en tredjedel av alla högskolestuderande i Sverige.

Stockholm

Stockholms län har cirka 1 886 000 invånare. Under det första halvåret 2005 ökade befolkningen i länet med 7 400 personer vilket motsvarar närmare 60 procent av den totala tillväxten i landet. Även om sysselsättningen fortsätter att öka är arbetslösheten i stort sett oförändrad. Tillväxten är starkast i den privata sektorn och den totala lönesumman har ökat mer än i landet i övrigt. Stockholm är ingen utpräglad universitetsstad trots att det finns 21 universitet och högskolor och mer än 75 000 studenter.

Den goda ekonomiska tillväxten har ännu inte givit de förväntade effekterna på fastighetsmarknaden. Positivt är att flera större uthyrningar gjorts under året, men vakansgraden har trots det bara sjunkit långsamt och ligger nu på cirka 17 procent. Det finns gott om tomma kontor och det kommer att ta lång tid för marknaden att komma i balans. Hyresnivåerna är stabila i bra lägen, men i sämre lägen finns det tecken på att de sjunker. Akademiska Hus har drygt 962 000 kvm med en vakansgrad på drygt fem procent, men över hälften av den vakanta ytan är kontrakterad och under ombyggnad. Kista är den enskilt sämsta delmarknaden för bolaget och där är också konkurrensen om nya kunder hårdast. På övriga delar av marknaden har bolaget under året framgångsrikt och i hård konkurrens tecknat avtal med flera nya kunder. Universitet och högskolor är den dominerande kundgruppen, men närmare en femtedel av hyresintäkterna kommer från andra kundkategorier. Kontraktsporföljen har en bra spridning och ungefär 70 procent av intäkterna finns i kontrakt som löper ut under 2010 eller senare.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karthänvisning	Dominerande kund	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		3 255	324 270	
Bergmannen Större 8	1	Stockholms universitet	100	Stockholm	3 176		4 596	1 232	
Centauren 1	2	Lärarhögskolan	100	Stockholm	10 111		19 888	17 281	
Domherren 1	3	Kungliga Tekniska högskolan	100	Stockholm	12 916		13 492	5 294	
Embryot 1		Karolinska Institutet	100	Huddinge	16 616		33 931	36 119	42 000
Forskningen 1	4	Försvarshögskolan	28	Stockholm	59 678	1 750	74 007	63 247	15 000
Haga 4:35	5	Karolinska Institutet	72	Solna	157 354	1 344	397 902	392 648	49 000
Haga 4:43	6	Ingen hyresgäst endast mark		Solna	0			8 218	
Keflavik 2		Kungliga Tekniska högskolan	50	Stockholm	60 041	4 544	71 796	22 929	
Kungsstenen 4	7	Stockholms universitet	100	Stockholm	1 433		2 558	1 211	
Maskiningenjören 1	8	Kungliga Tekniska högskolan	94	Stockholm	23 511		43 715	24 383	
Medicinaren 4		Karolinska Institutet	100	Huddinge	48 291		85 956	26 941	13 000
Mimer 5	9	Arbetslivsinstitutet	64	Stockholm	12 439		27 088	5 174	
Norra Djurgården 1:43	10	Idrotthögskolan	99	Stockholm	12 588		13 855	32 030	
Norra Djurgården 1:44	11	Stockholms universitet	76	Stockholm	28 384	5 866	37 488	70 540	
Norra Djurgården 1:45	12	Stockholms universitet	91	Stockholm	15 270	448	14 666	53 364	
Norra Djurgården 1:46	13	Stockholms universitet	99	Stockholm	8 864		13 071	18 255	
Norra Djurgården 1:48	14	Stockholms universitet	96	Stockholm	178 032	134	298 097	290 695	2 000
Norra Djurgården 1:49	15	Kungliga Tekniska högskolan	88	Stockholm	145 754	3 365	253 560	161 507	4 000
Norra Djurgården 2:2	16	Ingen hyresgäst endast mark		Stockholm	0			48 692	
Nynäs 5:1		Stockholms universitet	100	Nyköping	52		86		
Ornbäraren 3	17	Lärarhögskolan i Stockholm	87	Stockholm	38 922		72 531	35 002	1 000
Reykjanes 1		Kungliga Tekniska högskolan	45	Stockholm	48 998	2 810	52 440	20 078	10 000
Svea Artilleri 1		Ingen hyresgäst endast mark		Stockholm	0			1 649	
Svea Artilleri 12	18	Swartlings Ridskola		Stockholm	1 656			9 515	
Svea Artilleri 13	19	Kungliga Musikhögskolan	94	Stockholm	16 107		16 349	24 441	
Taffelberget 7	20	Lärarhögskolan	100	Stockholm	557		534	1 162	
Tre Vapen 2	21	Dramatiska institutet	25	Stockholm	53 196	32 284	53 744	29 614	
Van der Huff 8	22	Teaterhögskolan	100	Stockholm	5 648		7 438	8 600	10 000
TOTALT					962 094	52 545	1 612 043	1 734 091	146 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-83 444		
Hyresintäkter netto							1 528 599		



Uppsala

Uppsala har under de senaste femtio åren haft en stadigt växande befolkning och är landets fjärde största kommun befolkningsmässigt. Tillgången på kvalificerad arbetskraft är god och arbetslösheten lägre än genomsnittet för riket. Tjänstesektorn, med konsultverksamhet, främst inom IT, har vuxit snabbast de senaste åren. Den offentliga sektorn är dock alljämt den största arbetsgivaren och sektorn sysselsätter omkring 30 000 personer. Tillverkningsindustrin är till stor del högteknologisk och starkt knuten till forskning vid universitetet. Uppsala universitet och SLU med sina anställda och drygt 40 000 studenter sätter en stark akademisk prägel på staden.

Vakansgraden i de centrala delarna av Uppsala är låg men mindre attraktiva kontorslägen utanför centrum visar på vakansgrader upp mot tolv procent. I Fyrsilund finns stora vakanser.

Hyresnivåerna är stabila. Akademiska Hus har närmare 524 000 kvm i Uppsala och Ultuna. Dominerande hyresgäster är Uppsala universitet och SLU, som hyr omkring 314 000 kvm respektive 201 000 kvm. Tre fjärdedelar av kontraktsvärdet har längre än tre års löptid. Bolagets vakansgrad i Uppsala ligger runt fyra procent men den kan komma att dubblas under de närmaste åren, då främst i Ultuna. Konkurrenten om kunderna är stor i Uppsala varför det blir en utmaning för bolaget att hyra ut de ytor som tomställs. Bolaget har också drygt 270 000 kvm i utbyggnadspotential.

Gävle

Gävle är residensstad och femtonde största stad i landet. Regionen satsar mycket på att profilera sig gentemot Mälardalsregionen. Handel och kommunikation samt vård och omsorg är de två största näringsgrenarna och de svarar tillsammans för en tredjedel av arbetstillfällena. Tätt därefter kommer tillverkningsindustrin i olika former. Planer på att en utvidgning av hamnverksamheten ses som en positiv faktor. 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.

På fastighetsmarknaden har efterfrågan på lokaler ökat under de senaste åren och utbudet har minskat något. Vakansgraden i de centrala delarna är runt fem procent men den är betydligt högre i perifera lägen. Hyresnivån är stabil. Akademiska Hus har knappt 45 000 kvm lokaler varav huvuddelen är uthyrda till Högskolan i Gävle på långa kontrakt. Ett nybyggt bibliotek öppnades i januari 2006. Bolaget har närmare fyra procents vakans i Gävle.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karthänvisning	Dominerande kund	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	44 848	1 750	55 913	108 684	
Hänö Säteri 1:9		Uppsala universitet	100	Tystberga	2 642	2 642	1 909	0	
Fjärdingen 34:1	1	Uppsala universitet	100	Uppsala	1 950	0	1 788	0	
Kronåsen 1:15	2	Uppsala universitet	90	Uppsala	29 459	123	39 383	76 675	24 000
Kronåsen 7:1	3	Uppsala universitet	100	Uppsala	47 666	0	86 290	82 454	18 000
Kåbo 1:10	4	Uppsala universitet	98	Uppsala	83 484	1 334	144 179	133 176	28 800
Kåbo 1:20	5	Uppsala kommun	100	Uppsala	10 007	428	13 011	23 992	97 000
Kåbo 38:9	6	SCASSS	100	Uppsala	611	0	624	2 732	
Kåbo 5:1	7	Uppsala universitet	50	Uppsala	37 548	0	42 025	167 473	97 000
Kåbo 14:3	8	Uppsala universitet	100	Uppsala	41 066	458	59 528	0	
Kåbo 34:12	9	Uppsala universitet	100	Uppsala	30 934	1 279	41 460	0	5 625
Luthagen 13:1	10	Uppsala universitet	100	Uppsala	10 702	0	10 383	42 035	
Luthagen 62:7	11	Uppsala universitet	100	Uppsala	21 838	0	27 862	0	
Ultuna 2:23 m.fl.	12	Sveriges lantbruksuniversitet	75	Uppsala	201 014	18 308	206 681	1 288 182	960
Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Skinnskatteberg	3 216	0	2 197	31 344	
Ämthytan 4:49		Sveriges lantbruksuniversitet		Skinnskatteberg	1 419	0	0	0	
TOTALT					568 404	26 322	733 233	1 956 747	271 385
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-18 093		
Hyresintäkter netto							715 140		

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karthänvisning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta,%	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, tkr	Markareal, kvm	Utbyggnadsreserver, kvm
Intellectet 1	1	Linköpings universitet	73	Linköping	208 523	6 785	269 382	1 032 112	300 000
Universitet	2	Örebro universitet	100	Örebro	84 978		130 351	244 185	25 000
Kåkenhus 11		Linköpings universitet	100	Norrköping	12 808		22 720	7 167	8 000
Täppan 23		Linköpings universitet	100	Norrköping	16 269		27 698	1 429	
Grythyttan		Örebro universitet	100	Grythyttan	3 139		3 768	15 651	
Kopparhammaren				Norrköping	0		0	946	
TOTALT					325 717	6 785	453 919	1 301 490	333 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-6 891		
Hyresintäkter netto							447 028		

REGION ÖST

Den fjärde storstadsregionen utgörs av städerna Linköping och Norrköping samt orter inom pendlingsavstånd eller orter som på annat sätt samverkar inom regionen. Städernas mål är att göra regionen till ett konkurrenskraftigt och attraktivt alternativ till landets övriga tre. Fjärde storstadsregionens vision är att uppnå 500 000 invånare. I region öst ingår även Örebro.

Linköping

Linköping är en av Sveriges snabbast expanderande städer med en bedömd stabil tillväxt på 700–900 personer per år. Näringslivet är diversifierat. De stora arbetsgivarna finns inom den offentliga sektorn, industrin och handel. Det finns omkring 21 000 studenter i Linköping som bidrar starkt till stadens utveckling.

Fastighetsmarknaden i Linköping har stabiliserats, både vad gäller vakansgrad och hyresnivåer, efter den nedgång som främst raset inom IT orsakade. Akademiska Hus har drygt 208 000 kvm lokaliserade till Campus Valla. Drygt 85 procent av hyresintäkten kommer från Linköpings universitet och närmare 60 procent av dessa kontrakt löper ut 2009 eller senare. Bolagets vakans på 6 800 kvm är inte uthyrningsbar under året. Konkurrensen från Mjärdeviområdet, som ligger i anslutning till bolagets fastigheter och som har en hög vakansgrad, är hård. Bolaget har stora utbyggnadsmöjligheter i campusområdets södra och östra delar. Ett nedlagt militärt övningsområde som kommer att vara Linköpings stora tillväxtområde under lång tid finns i närheten av bolagets fastighet.

Norrköping

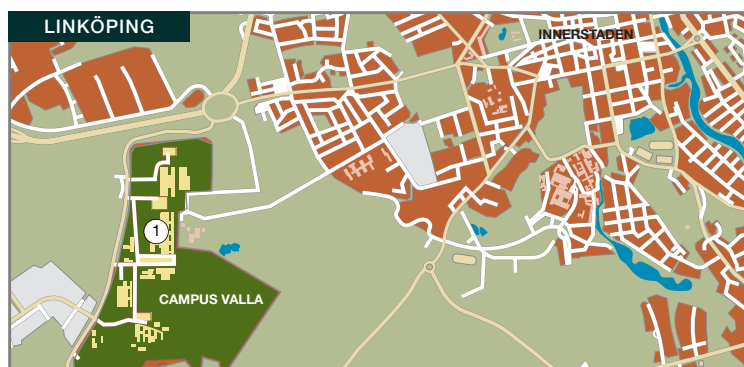
Norrköping är Sveriges sjunde största stad. Befolkningsökningen har tagit fart på senare år i samband med utbyggnaden av universitetet. Linköpings universitet har omkring 5 300 studenter i Campus Norrköping. Sysselsättningen inom tillverkningsindustrin minskar samtidigt som näringsgrenen handel och kommunikation växer stadigt. Arbetslösheten är cirka 40 procent högre än för riket som helhet.

Fastighetsmarknaden andas en försiktig optimism efter det att en del större affärer genomförts under året och flera företagsetableringar leder till nybyggen. Konkurrensen om kunderna är mycket tydlig i innerstaden. I samarbete med kommunen arbetar Akademiska Hus med att utveckla sina fastigheter för universitetet men även för andra intressenter. Bolaget har omkring 29 000 kvm som hyrs av Linköpings universitet på mycket långa kontrakt.

Örebro

Örebros ställning som logistikcentrum har stärkts under de senaste åren och staden har ett bra läge mitt i Mellansverige. Befolkningen har nu passerat 127 000 invånare och har en stadig tillväxt. Näringslivet blir mer och mer diversifierat. Arbetslösheten är hög men den har sjunkit under året. Örebro universitet, som nu har närmare 15 000 studenter, har varit mycket positivt för utvecklingen.

Fastighetsmarknaden i Örebro är stabil och prognoserna pekar på att den trenden kommer att stå sig. Akademiska Hus har i samverkan med kommunen studerat förutsättningarna för att bygga ut campusområdet. Bolaget har omkring 85 000 kvm lokaler vilka hyrs av Örebro universitet. Huvuddelen av avtalen löper ut 2009 eller senare.



REGION VÄST

Västsveriges näringsliv domineras av några få mycket stora företag med verksamhet över hela världen. Bilindustrin med sina underleverantörer är en mycket stor arbetsgivare. Framgången under slutet av 90- och början av 2000-talet har varit starkt bidragande till regionens mycket kraftiga tillväxt. Den internationella konkurrensen innebär dock även ett hot och prognoserna pekar mot att regionen kommer att få en något svagare utveckling än övriga regioner under de kommande åren.

Göteborg

Göteborgsregionen har en stadig befolkningstillväxt och idag finns där omkring 872 000 invånare. Det är ett centrum för internationell industri och handel samt för internationell logistik och transport i norra Europa. De mindre och medelstora företagen utvecklas snabbt i branscher som biomedicin, bioteknik, miljö, energi, IT samt handel och underleverantörer för bilindustrin. I Göteborg finns närmare 60 000 studenter.

Fastighetsmarknaden är stabil men vakansgraden har ökat under de senaste åren. Hyrorna i de bästa lägena som var fallande i början av året har stabiliserats, men i de övriga lägena fortsätter de att sjunka. Akademiska Hus har omkring 340 000 kvm i Göteborg. Huvuddelen av dessa hyrs av Göteborgs universitet och av Chalmersfastigheter. Två tredjedelar av kontraktsvärdet löper till 2009 eller längre. Bolaget får en vakans på 11 000 kvm under 2006 men fastigheten ska säljas så snart detaljplan finns framme. En plan för att utveckla Medicinareberget har tagits fram och kunder söks nu för att den ska kunna genomföras. Konkurrensen om de kunder som söker nya lokaler är stor.

Möln dal

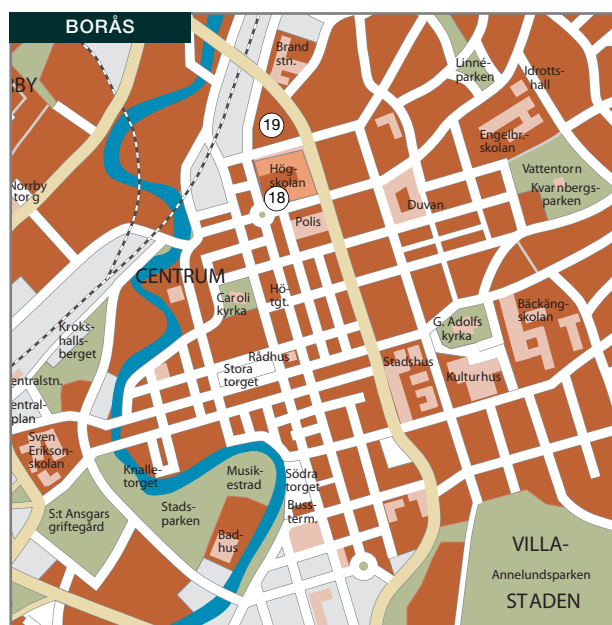
Möln dal har en arbetslöshet som är betydligt lägre än genomsnittet för riket. De största näringsgrenarna är tillverkning och utvinning samt vård och omsorg. Tillsammans svarar de för närmare 50 procent av arbetstillfällena. In- och utpendling, främst mellan Göteborg och Möln dal, är stor. Planer på ett nytt stadslikt centrum har precis presenterats.

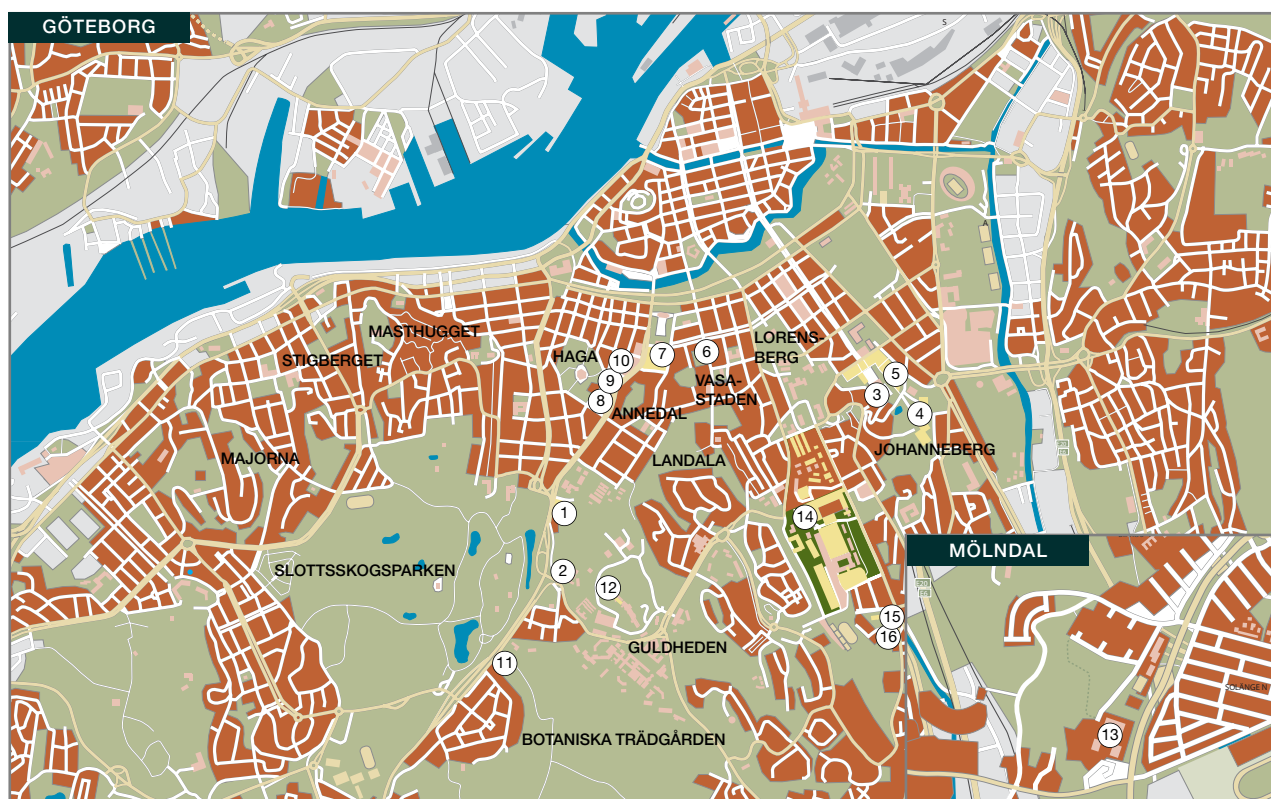
Fastighetsmarknaden påverkas av utvecklingen i Göteborg, vilket har varit positivt, men den styrs också av industrins utveckling. Akademiska Hus har en fastighet på närmare 36 000 kvm i Möln dal. Den tomställs sommaren 2006 vilket innebär en kraftig ökning av den totala vakansgraden i Möln dal. Mot bakgrund av det stora utbud av lokaler som redan finns, samtidigt som det råder brist på bostäder, har en begäran om detaljplaneändring av fastigheten till bostäder lämnats in.

Borås

Borås växer och befolkningen närmar sig 99 000 invånare. Handel spelar en ovanligt stor roll i näringslivet som i övrigt domineras av offentlig sektor, industri och tjänster. Högskolan i Borås har över 11 300 registrerade studenter.

Fastighetsmarknaden är stabil. Akademiska Hus har närmare 46 000 kvm i centralt läge som i huvudsak hyrs av Högskolan i Borås. Cirka hälften har en löptid på över tre år.





Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karthänvisning	Dominerande kund	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		7 616	10 428	
Annedal 21:11	2	Göteborgs universitet	100	Göteborg	6 169		8 688	3 125	
Lorensberg 13:6	3	Göteborgs universitet	100	Göteborg	627		857	630	
Lorensberg 21:1	4	Göteborgs universitet	100	Göteborg	32 559		41 833	35 248	
Lorensberg 24:3	5	Göteborgs universitet	100	Göteborg	14 968		25 457	9 605	
Vasastaden 12:19	6	Göteborgs universitet	100	Göteborg	4 142		5 237	3 827	
Haga 22:1	7	Göteborgs universitet	100	Göteborg	25 443		36 380	12 605	
Haga 21:19	8, 9, 10	Göteborgs universitet	100	Göteborg	21 590		29 909	7 433	
Änggården 34:2	11	Göteborgs universitet	100	Göteborg	9 789		18 214	11 280	
Änggården 718:138	12	Göteborgs universitet	98	Göteborg	78 458		132 369	194 398	40 000
Växthuset 2	13	Göteborgs universitet	100	Mölndal	35 978		30 352	82 973	
Korsnäs 1:16		Göteborgs universitet	100	Strömstad	5 961		9 291	18 704	
Johanneberg 31:9	14	Chalmersfastigheter AB	98	Göteborg	128 227	310	141 125	182 800	50 000
Krokslätt 109:21	15	Chalmersfastigheter AB	100	Göteborg	414		104	782	
Krokslätt 109:20, 110:3	15, 16	Chalmersfastigheter AB	100	Göteborg	11 259		23 297	19 246	
Universitetet 1	17	Karlstads universitet	98	Karlstad	67 486		97 672	139 892	
Balder 7	18	Högskolan i Borås	100	Borås	32 316		37 297	7 454	
Sandgården 6, 7, 8, 11, 13, Innerstaden 1:3	19	Högskolan i Borås	100	Borås	13 457		23 504	12 256	8 000
Göta 1		Högskolan i Skövde	100	Skövde	19 770		25 405	34 015	
Stenbocken 1		Sveriges lantbruksuniversitet	70	Skara	4 197	266	4 056	17 709	
Sälgen 15		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Skara	671		327	4 583	
Skytten 2		ATG-klinikerna AB	60	Skara	4 911		3 689	19 623	
Metes 2		Djurskyddsmyndigheten	100	Skara	1 193		1 446	1 731	
Skaftö-Fiskebäck 1:500		Kungliga Vetenskapsakademien	100	Lysekil	2 748		4 387	1 932	
Krokslätt 109:9		Bostad	100	Göteborg	64		28	1 169	
TOTALT					527 903	576	708 540	833 448	98 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-2 457		
Hyresintäkter netto							706 083		

Karlstad

Karlstad har en vision att nå 100 000 invånare och utvecklas som ett regioncentrum. Här finns ett unikt kompetenskluster inom allt från sågverk till pappersteknik, massa- och förpackningsindustri. Arbetsmarknaden är stabil, men den totala arbetslösheten ligger över snittet för riket. På Karlstads universitet finns det 11 000 studenter.

Fastighetsmarknaden är stabil och vakansgraden i de centrala delarna är låg. Flera fastighetsaffärer har genomförts under året. Akademiska Hus har omkring 67 000 kvm av vilka Karlstads universitet hyr huvuddelen. Under hösten påbörjades arbetet med ett nytt vetenskapshus för universitetet. Det ska stå färdigt 2008 och omfatta cirka 12 000 kvm. Mer än 95 procent av beståndet har tecknade hyresavtal till 2014 eller längre. Bolaget har inga vakanser.

Skövde

Volvo dominerar arbetsmarknaden i Skövde. Starka näringslivsgrenar är framför allt tillverkningsindustri, handel och offentlig sektor. Staden har en stor garnison. Högskolan i Skövde har omkring 7 000 studenter.

Vakansgraden för lokaler ligger runt fem procent i de centrala delarna men är betydligt högre längre ut. Skövdes fastighetsmarknad är stabil men en hel del större fastighetsaffärer har genomförts under året. Akademiska Hus har cirka 19 000 kvm som hyrs av Högskolan i Skövde. Bolaget har inga vakanser.

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 här. Flest arbetstillfällen finns inom tillverkningsindustri, vård samt handel och kommunikation. SLU har cirka 300 studenter i Skara.

Akademiska Hus har cirka 11 000 kvm varav SLU och ATG-kliniken är de största kunderna. Vakansgraden är drygt två procent.



REGION SYD

Öresundsregionen med 3,6 miljoner människor bildar en stark region som utgör grunden för den positiva utvecklingen för Syd-sverige. Utbytet inom regionen är stort men potentialen är ännu större. Det görs över 27 miljoner resor årligen över Öresund.

Malmö

Malmö arbetsmarknad domineras av handel och kommunikation, finans och konsultverksamhet samt vård och omsorg som tillsammans svarar för drygt 50 procent av arbetstillfällena. Här finns fyra högskolor som tillsammans har över 20 000 studenter. Utvecklingen av Universitetsholmen spelar en viktig roll i Malmös förvandling från industri- till kunskapsstad.

Fastighetsbeståndet i de centrala delarna är till en stor del ålderstiget och huvuddelen av vakansen, som ligger på 16 procent, utgörs av omoderna lokaler. Nybyggnationen i centrum är låg, dels till följd av konjunkturläget och den förhållandevis låga efterfrågan, dels på grund av att det finns få byggbara tomter. Hyresnivåerna ligger trots det på en stabil nivå. Akademiska Hus har drygt 16 000 kvm i Malmö varav huvuddelen hyrs av Malmö Högskola på ett långt kontrakt. Bolaget har inga vakanser.

Lund

Lund är med sina 101 300 invånare den tolfte största kommunen i landet. Andelen företag inom forskning och utbildning samt hälso- och sjukvård är markant högre i Lund än i övriga riket. Universitetet är Skandinaviens största och de 42 500 studenterna gör att Lund har en mycket stark prägel som universitetsstad.

Intresset för kommersiella fastigheter i Lund är stort, men omsättningen är fortsatt mycket låg. Fastighetsmarknaden är stabil med en låg vakansgrad på någon procent i de centrala delarna och cirka sex procent utanför centrum. Akademiska Hus har under året omförhandlat närmare hälften av de lokaler som hyrs av Lunds universitet. Överenskommelsen ger en bra grund för framtida arbete men det innebär också att bolagets vakansgrad under de närmaste åren kan komma att uppgå till cirka fem procent. Det ger möjligheter att öka andelen andra kunder från dagens nivå på cirka en procent av lokalerna. Konkurrensen om nya kunder är dock hård bland annat från Ideon där det finns en del vakanser. Bolaget har cirka 350 000 kvm i Lund.

Alnarp

Alnarp med sin unika parkmiljö som en oas, ligger insprängd i en intensiv storstadsregion, mitt i odlingslandskapet och på bekvämt avstånd till Malmö, Lund och Lomma. SLU med närmare 900 studenter, dominerar Alnarp som har några hundra invånare.

Någon större fastighetsmarknad finns inte i Alnarp, men Akademiska Hus har omkring 69 000 kvm här av vilka SLU hyr drygt 54 000 kvm. Det finns också ett 40-tal mindre kunder. Vakansgraden är cirka sex procent men SLU håller på att se över verksamheten och framtida lokalbehov. Risken för att relativt stora ytor kommer att frigöras är därför stor. Läget och den profil som området har innebär att det kan ta lång tid att fylla upp vakanta ytor.

Kristianstad

Livsmedelsindustri och jordbruk utgör tillsammans med den offentliga sektorn basen i regionens näringsliv. Högskolan med över 11 000 registrerade studenter sätter en stark prägel på staden.

Fastighetsmarknaden är stabil och inga större förändringar förutspås under den närmaste perioden. Vakansgraden är låg i centrum men går upp till tio procent en bit därifrån. Akademiska Hus har drygt 33 000 kvm lokaler i staden som alla hyrs av Högskolan Kristianstad på långa kontraktstider.

Kalmar

Kalmar har en positiv befolkningsutveckling och över 60 600 invånare. De största näringsgrenarna är vård och omsorg samt handel och kommunikation. Högskolan i Kalmar har gett kommunen ett lyft. Här finns omkring 9 500 registrerade studenter.

Fastighetsmarknaden är stabil med låga vakanser i de centrala delarna och högre längre ut. Akademiska Hus har närmare 29 000 kvm varav huvuddelen hyrs av Högskolan i Kalmar på långa kontrakt. En svag efterfrågan på lokaler gör att bolaget fortfarande har en vakans på 2 800 kvm.





Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Karhänvisning	Dominerande kund	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	31 258		41 736	30 640	
Eskil 21	2	Lunds universitet	100	Lund	47 153		108 855	43 394	
Helgonagården 6:16	3	Lunds universitet Lunds Tekniska Högskola	100	Lund	187 694	516	245 949	374 588	50 000
Hyphoff 5	4	Lunds universitet	100	Lund	8 336		8 193	23 722	
Maria Magle 6	5	Lunds universitet	100	Lund	2 581		2 483	2 472	
Paradis 47	6	Lunds universitet	100	Lund	1 397		2 166	3 154	
Paradis 51	7	Lunds universitet	100	Lund	30 996		33 935	35 697	
Sankt Peter 33	8	Lunds universitet	100	Lund	949		1 143	849	
Saxo 3	9	Lunds universitet	100	Lund	4 052		5 843	6 653	
Studentkåren 4	10	Akademiska Hus Syd	100	Lund	2 519		2 594	25 268	15 000
Sölve 1	11	Lunds universitet	98	Lund	34 178		47 237	47 000	
Alnarp 1:60		Sveriges lantbruksuniversitet	78	Lomma	68 918	4 266	55 850	930 608	200 000
Alnarp 1:63		Sveriges lantbruksuniversitet	100	Lomma	121		61	1 296	
Alnarp 1:64		Privatbostad	100	Lomma	119		72	1 149	
Klerken 4		Malmö högskola	95	Malmö	16 766		15 080	7 643	
Falken 3		Högskolan i Kalmar	100	Kalmar	12 304	488	15 649	13 965	
Rostad 1		Högskolan i Kalmar	98	Kalmar	3 935	2 359	3 513	13 574	
Eldaren 1		Högskolan i Kalmar	91	Kalmar	12 360		20 103	12 831	
Näsby 34:24		Högskolan Kristianstad	99	Kristianstad	33 109		34 961	80 184	
TOTALT					498 745	7 629	645 423	1 654 687	265 000
Avgår: hyresreduktioner och vakanser							-6 103		
Hyresintäkter netto							639 320		

Våra tjänster stödjer kundernas verksamhet



Akademiska Hus förvaltning har sin utgångspunkt i ett kundbehov. Lokaler i kombination med de tjänster som bolaget erbjuder ska stödja och ge ett mervärde för den verksamhet som bedrivs i dem. En viktig del i arbetet är därför att fortlöpande fånga upp kundernas behov och erbjuda tjänster som tillgodoser dessa. I dag finns en rad tillvalstjänster som har tagits fram för att underlätta vardagen för kunderna och bidra till att deras verksamhet fungerar på bästa sätt.

Eftersom varje verksamhet är unik varierar kundernas krav på lokalerna och deras behov av tjänster kopplade till dessa. Behoven varierar också över tiden i takt med att förutsättningarna förändras. Det ställer stora krav på att lokalerna kan anpassas för den verksamhet som ska utföras i dem och att tjänsteutbudet utvecklas parallellt med dessa.

För att alltid kunna erbjuda lokaler som på bästa tänkbara sätt motsvarar behovet för stunden erbjuder Akademiska Hus fastighetsknuten service. Några exempel på dessa tjänster är:

- Hyresgästanpassning – anpassning av lokaler för att möta nya eller förändrade behov.
- Ventilerade arbetsplatser – funktionskontroll av dragskåp med mera samt loggning av luftflöden som behövs i kundens arbetsmiljöarbete.

- Produktions- och processrelaterad medieförsörjning, till exempel gaser, tryckluft och vätskor.
- Övervakning av kyl- och frysrum via webben. Genom att utnyttja fastighetens styr- och övervakningssystem får kunden ett enkelt verktyg för kontroll och styrning av utrustning som innehåller viktigt forskningsmaterial.

Allt fler kunder efterfrågar även service som inte är direkt knuten till fastigheten utan som ligger närmare kundens egen verksamhet. Akademiska Hus har valt att samarbeta med duktiga partners för att kunna erbjuda sådan verksamhetsknuten service och därigenom ge största möjliga kundnytta. Några exempel på dessa tjänster är:

- Flytt hjälp
- Receptionsservice
- Restprodukthantering
- Säkerhetsservice
- Utrymmesoptimering

Akademiska Hus bedriver ett aktivt utvecklingsarbete för att ständigt förbättra befintliga produkter och tjänster. I arbetet ingår också att följa upp vad som efterfrågas för att snabbt erbjuda nya produkter och tjänster.

Framtid

Fokus på prisvärdhet

Marknaden 2006 kommer att kännetecknas av fortsatt höga vakanser och således ett stort utbud av lokaler. Eftersom den typ av kunder som Akademiska Hus har är eftertraktade av många fastighetsbolag kommer konkurrensen att vara markant. För universitet och högskolor är dessutom behoven av besparingar påtagliga.

Möjligheterna att i samband med omförhandlingar med befintliga kunder uppnå högre hyresnivåer är begränsade.

Nya projekt kan genomföras med rimlig lönsamhet och stora investeringar kommer att göras bland annat i Stockholm, Lund och Karlstad.

Under 2006 kommer Akademiska Hus att prioritera satsningar på att stärka kundernas uppfattning om prisvärdheten i utbudet. Detta kommer att bland annat ske via insatser som höjer attraktiviteten i fastighetsområdena tillsammans med ett intensifierat arbete för att höja effektiviteten inom förvaltnings- och projektverksamheten.

Omvärldsfaktorer

Konjunktur och ränta

Konjunkturuppgången bedöms fortsätta under såväl 2006 som 2007. En fortsatt relativt svag arbetsmarknad verkar återhållande på lokalhyresmarknaden.

De räntehöjningar som kan förväntas under 2006 kommer troligen inte att få nämnvärd effekt på fastighetspriserna. Avkastningsnivåerna bedöms ligga på nivåer som gör att det finns utrymme för en begränsad ränteuppgång.

Fastighets- och lokalhyresmarknaden

Lokalmarknaden står fortfarande och stampar utan några tydliga indikationer på en förändring. I Stockholm har ett antal större uthyrningar genomförts men de har i stort sett bara inneburit att vakanserna flyttat runt i beståndet. Fler efterfrågar moderna lokaler och gamla lokaler lämnas. Det finns tecken som tyder på att hyresgästerna är mer flyttbenägna och att fastighetsägarna måste lägga mer kraft på att behålla de kunder som man har.

Trots att vakansgraden fortfarande är hög på många orter har inte hyresnivåerna påverkats negativt, utan ligger kvar på en relativt stabil nivå. Stora vakanser och en svag utveckling av sysselsättningen innebär dock att det kommer att ta lång tid innan befintliga vakanser absorberas och hyresnivåerna stiger. Generellt sett är det dock mer sannolikt med stigande hyror på flertalet orter än ytterligare sänkningar.

För byggsektorn förutspås goda år. Det under många år efter satta bostadsbyggandet, i kombination med de låga räntorna, gör att byggmarknaden går in i en stark högkonjunktur. Risk för brist på kvalificerad arbetskraft i slutet av 2006 har flaggats upp av Sveriges Byggindustrier. Den del av byggmarknaden som fortfarande släpar efter är lokalinvesteringar. Detta gäller såväl privata som offentliga investeringar. De privata investeringarna tyngs av fortsatt höga vakanser i kontorsbestånden. Detta har gjort att det i princip inte har påbörjats några nya kontor sedan mitten av 2002.

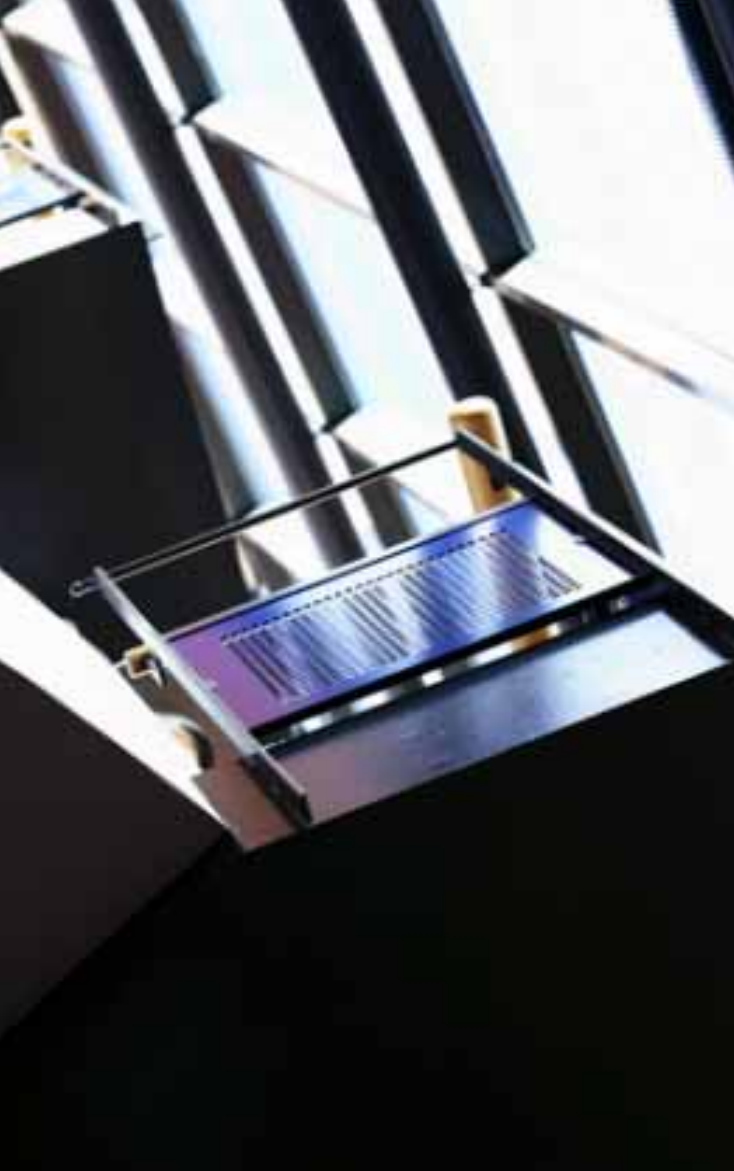


Hyresavtal och vakanser

Under 2005 har en större omförhandling med Lunds universitet skett. Resultatet av detta är beaktat i budget för 2006 och simulering 2007. Under 2006 kommer Sida att flytta in i 18 600 kvm i kvarteret Tre Vapen i Stockholm. Under 2007 tillträder Naturvårdsverket 11 900 kvm i samma kvarter. I slutet av 2005 tecknades ett nytt 20-årigt hyresavtal om 14 700 kvm med Kungliga Musikhögskolan i lokaler som kommer att uppföras i kvarteret Svea Artilleri.

Vakanserna ökar 2006 främst som en följd av ökade vakanser i Göteborg där kvarteret Växthuset (Pedagogen) uppgående till 36 000 kvm friställs, då Lärarhögskolan flyttar till lokaler som inte ägs av Akademiska Hus. Utöver detta blir Matematiskt Centrum på Chalmersområdet i Göteborg vakant omfattande drygt 11 000 kvm. Vakanserna i övrigt återfinns liksom nu i första hand i Linköping, Kista, Uppsala och Härnösand. Totalt sett beräknas den vakanta ytan öka till 5,1 procent och i ekonomiska termer till tre procent.

Förhandlingarna om nya avgälder för Akademiska Hus samtliga tomträttsfastigheter i landet har nu avslutats. Avgäldsperioderna är i regel tioåriga från och med 1 oktober 2006. Höjningen är cirka 25 procent. De ökade kostnaderna för Akademiska Hus täcks till stor del av särskilda regleringsklausuler i hyresavtalen och kompensation genom KPI-anknytningen av hyresbeloppen.



Energikostnader

Kostnaderna för fjärrvärme och el beräknas stiga 2006. I förhandlingar och diskussioner med energibolag aviseras också fortsatta höjningar under kommande år.

Akademiska Hus kommer att fortsätta arbetet med att möta prisutvecklingen på främst fjärrvärme. Projekteringen av egna lösningar fortgår. I Lund invigs våren 2006 Europas största anläggning för värme och kylförsörjning genom marklagerteknik. Med den prisutveckling som förväntas i framtiden är detta ett område med hög prioritet.

Akademiska Hus kommer att eftersträva att investera i nya energilösningar i alla delar av beståndet där sådana satsningar är lönsamma.

Strategiska utmaningar

Ett viktigt område för koncernen är att stärka kundernas uppfattning om prisvärdhet i de produkter som levereras. Detta ska kombineras med insatser för att öka attraktiviteten i fastighetsområdena.

I en allt hårdare konkurrenssituation är det viktigt att ha kontroll på sin kostnadssida och ha en hög effektivitet i förvaltning och projektverksamhet. Inom dessa områden kommer utvecklingsarbeten att påbörjas under 2006.

Det påbörjade arbetet med att göra Akademiska Hus känt som det ledande fastighetsbolaget när det gäller att skapa kreativa mil-

jöer för högre utbildning och forskning fortsätter. Under året har bland annat en annonskampanj genomförts som kommer att följas av ytterligare aktiviteter.

Resultatutveckling

Baserat på omvärldsbedömningen och koncernens förväntade framtida resultatutveckling, låga vakansgrad och framtida investeringar finns det anledning att se positivt på de närmaste årens utveckling.

Resultatet före skatt budgeteras till 2 307 Mkr för 2006. Resultatförbättringen jämfört med 2005 har sin förklaring i att underhållsnivåerna bedöms sjunka till följd av de stora satsningar som skett i fastigheterna.

Direktavkastning på bedömt marknadsvärde beräknas till 6,7 procent för både 2006 och 2007.

Soliditeten ligger kvar på 45 procent 2006 och ökar till 46 procent 2007, vilket väl svarar upp mot ägarens krav på en soliditet på minst 35 procent.

Avkastningen på eget kapital är ett annat avkastningskrav från ägarna och ska uppgå till den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter, vilket under 2005 skulle uppgå till cirka 7,5 procent. För 2006 beräknas avkastningen på eget kapital att uppgå till 7,3 procent och för 2007 7,1 procent.

Resultatprognos	2005	Budget 2006	Prognos 2007
Beståndet			
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 kvm	3 266	3 283	3 300
Vakansgrad i % av kvm LOA	3,2	5,2	4,3
Fastighetsvärden Mkr	45 616	46 700	47 700
Nettoinvesteringar i fastigheter (Mkr)	469	1 700	1 400

Nyckeltal

Hyresintäkter i kr/kvm	1 372	1 374	1 403
Driftöverskott, Mkr	2 727	3 101	3 185
Driftöverskott i kr/kvm	835	947	965
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde, %	6,5	6,7	6,7

Finansiella nyckeltal

Rörelseresultat, Mkr	9 917	2 953	3 179
Resultat före skatt, Mkr	9 270	2 307	2 330
Soliditet, %	45	45	46
Avkastning eget kapital, %	34,2	7,3	7,1
Avkastning totalt kapital, %	21,9	5,9	5,8
Utdelning, Mkr	660 ¹⁾	580	600
Självfinansieringsgrad, %	323	98	120
Räntetäckningsgrad, %	417	457	452

Känslighetsanalys, Mkr

Ränta +/- 1%-enhet	175	174	176
Drift- och underhållskostnader +/- 10%	147	113	116
Hyra +/- 5%	224	225	230

¹⁾ Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 27 april 2006.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna har ökat med nästan 20 procent

Det bedömda marknadsvärdet (verkligt värde) på Akademiska Hus förvaltningsfastigheter, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick till 45 616 Mkr (38 230) vid årsskiftet. Förändringen förklaras av ett ökat realiserat marknadsvärde med 7 144 Mkr och 242 Mkr i nettoinvesteringar i förvaltningsfastigheter (exklusive pågående nyanläggning).

Övergången till IFRS (IAS 40) har medfört att fastigheter, som tidigare redovisades till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande förbättringar och med avdrag för ackumulerade avskrivningar, redovisas till marknadsvärde. Akademiska Hus redovisar i enlighet med detta värdeförändringarna i resultaträkningen.

Den betydande ökningen av marknadsvärdet härrör främst från följande faktorer:

- Den generella uppgången på den svenska fastighetsmarknaden som avspeglats i att kalkylräntor och direktavkastningskrav började sjunka redan under 2004. De nya nivåerna har etablerats med större säkerhet under 2005. Utvecklingen har varit påtaglig främst i storstadsregionerna och har medfört en betydande värdeökning i Akademiska Hus fastighetsbestånd. Direktavkastningen, beräknad på driftöverskottet i relation till respektive års bedömda marknadsvärde exklusive utbyggnadsreserver, sjönk därmed från 7,1 procent 2004 till 6,5 procent 2005.
- En ny värderingsmodell med mer omsorgsfull och noggrann metodik har resulterat i en högre precision i värdebestämningen.
- Ökad efterfrågan på den kategori av fastigheter som dominerar Akademiska Hus bestånd; fastigheter med förhållandevis långa hyreskontrakt och med hyresgäster som har hög kreditvärdighet.
- Till följd av de senaste årens investeringar har de framtida underhållskostnaderna bedömts bli lägre. Detta påverkar fastigheternas kassaflöden positivt och är därmed positivt även för fastighetsvärdena.
- Värderna i byggrätter och marktillgångar har fullt ut beaktats. Det ökade värdet av dessa utbyggnadsreserver är främst resultatet av utvecklingsarbete för att minska tidigare osäkra planförutsättningar för större utbyggnadsområden i anslutning till bolagets campusområden.

Förändringar i Akademiska Hus fastighetsbestånd

Akademiska Hus har inför årsbokslutet 2005 infört en kassaflödesbaserad värdering som generell metod för att fastställa bedömt

marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Tidigare har värderingen skett med direktavkastningsmetod. Värderingarna utgår från marknadsläget vid årsskiftet 2005/2006 och har utförts i enlighet med Svenskt Fastighets Index (SFI) riktlinjer.

Förutom realiserade värdeförändringar har investeringar i ny-, till- och ombyggnationer för 1 101 Mkr skett varav 625 Mkr avser driftsättningar av ny-, till- och ombyggnationer i Stockholm. Inga förvärv har genomförts under året. Årets försäljningar uppgick till 859 Mkr varav 855 Mkr utgör del av försäljningen i Göteborg till Chalmersfastigheter AB.

Förändring av fastighetsbeståndet under 2005	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2004	38 230
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 101
+ Förvärv	–
– Försäljningar	–859
+ Realiserad marknadsvärdesförändring	7 144
varav värdeökning lägre framtida underhållskostnader	(1 125)
varav värdeökning utbyggnadsreserver	(82)
varav sänkta avkastningskrav och korrigerade värden	(5 937)
Bedömt marknadsvärde 31 december 2005	45 616

I värderingen utgör 3 906 Mkr en värdeökning i region Stockholm, vilket motsvarar en ökning med 27 procent, och utgör 55 procent av värdeförändringen av koncernens förvaltningsfastigheter.

Värdering med kassaflödesmetod

Kassaflödesmetoden syftar till att fastställa en fastighets värde genom en nuvärdesberäkning av de framtida kassaflöden som förväntas samt det bedömda restvärdet. Kassaflödena utgörs av driftöverskotten under en tioårig kassaflödesperiod. För nuvärdesberäkningen av kassaflödena används en kalkylränta som är samma för samtliga år för respektive värderingsobjekt. Restvärdet fastställs med hjälp av direktavkastningskrav som baseras på erfarenhet och marknadsanalys.

Fastighetsbeståndet har värderats med avseende på olika huvudkriterier, såsom ort och läge, omfattning av specialanpassning och lokalkategori samt kvarvarande hyrestid.

Marknadsvärden förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2005-12-31	2004-12-31	Förändring	Varav investering, netto ¹⁾	Realiserad värdeförändring	Realiserad värdeförändring, %
Norr	3 967	3 037	930	74	856	28
Uppsala	6 007	5 535	472	131	341	6
Stockholm	18 972	14 497	4 475	569	3 906	27
Öst	4 392	3 909	483	76	407	10
Väst	6 717	6 610	107	–808	915	14
Syd	5 561	4 642	919	200	719	15
Totalt	45 616	38 230	7 386	242	7 144	19

¹⁾ Investering netto i förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggning.



Ort och läge har klassificerats enligt följande indelning:

1. Innerstadsområde i Göteborg och Stockholm
2. Malmö, Lund, Borås, övriga delar av Göteborg, övriga delar av Stockholm, Solna, Kista, Uppsala
3. Alnarp, Kristianstad, Kalmar, Skövde, Skara, Norrköping, Linköping, Örebro, Karlstad, Huddinge, Ultuna, Gävle, Sundsvall, Umeå, Luleå
4. Övriga orter

Kassaflödesvärderingen har utförts med en kassaflödesperiod på tio år.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika objekt inom intervallet 6,5–8,5 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt dominerande lokalkategori i värderingsobjektet. En kalkylränta under sju procent har endast använts för värderingsobjekt med relativt sett generella lokaler på de större orterna och med hyresavtal som har en återstående löptid som är längre än sex år.

Restvärdet har beräknats på utgående driftöverskott efter år tio med direktavkastningskrav som varierar mellan 5,5 procent och 10,5 procent beroende på ort, läge och dominerande lokalkategori. Det stora intervallet för direktavkastningskraven återspeglar en bedömning av relativt sett hög risk i hyresflödet på lång sikt för byggnader utanför storstadsområdena med ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. Restvärdet har nuvärdesberäknats med samma kalkylränta som tillämpats för kassaflödesperioden. Nuvärdet av driftöverskott och restvärden har minskats med tre procent för stämpelskatt.

Antaganden i kassaflödesberäkningen:

- intäkter och kostnader har justerats, i enlighet med hyresavtal, med ett inflationsantagande om två procent årligen
- generell vakansgrad om fem procent har antagits när nuvarande hyresavtal löper ut
- underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 70 kr/kvm för icke-laborativa lokaler respektive 110 kr/kvm för laboratorielokaler
- kostnader har beaktats för installationstäta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållsaktör

- driftskostnader har antagits till budgeterade belopp
- fastighetsadministration har antagits schablonmässigt till 70 kr/kvm

Andel kassaflödesvärderade objekt

43 398 Mkr av det bedömda marknadsvärdet har fastställts med den interna kassaflödesvärderingen. Utbyggnadsreserverna om 960 Mkr har värderats med ortsprismetod. Återstående värde, 1 258 Mkr, hänförs till objekt med särskild värderingsgrund. Bland dessa ingår främst utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader. Vidare ingår även Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 960 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka en miljon kvm bruttoarea (BTA) ingår. Eftersom dessa inte genererar kassaflöde har de värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för bedömda exploateringskostnader som till exempel vägar i samband med utbyggnad.

I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa värdena.

Externvärdering som benchmark

Externvärderingar har utförts som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna och för vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 13 objekt i regionerna Stockholm, Uppsala och norr externvärderats. Värdet, enligt externvärderingen, uppgår för dessa till 6 171 Mkr medan de i internvärderingen upptas med ett sammanlagt bedömt marknadsvärde på 6 039 Mkr.

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar har värderats till nedlagda kostnader och uppgår till 1 121 Mkr.

Lönsamhet

Ägarkravet för 2005 överträffades

Driftöverskott och direktavkastning

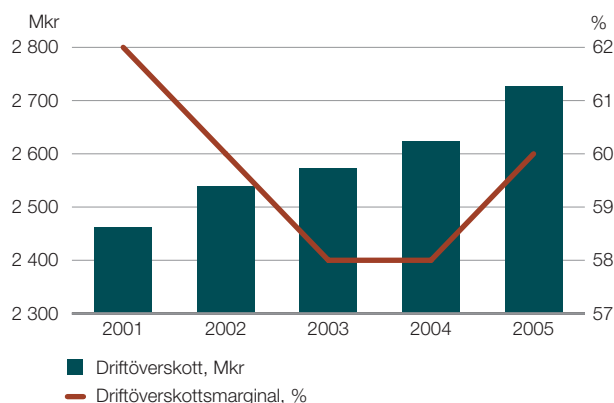
Driftöverskottet, det vill säga resultatet från koncernens fastighetsrörelse före centrala administrationskostnader och finansiellt netto, uppgick till 2 727 Mkr (2 625). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsmarginalen uppgår till 60 procent (58).

Direktavkastningen har under 2005 minskat något och uppgår till 6,5 procent (7,1) på bedömt marknadsvärde.

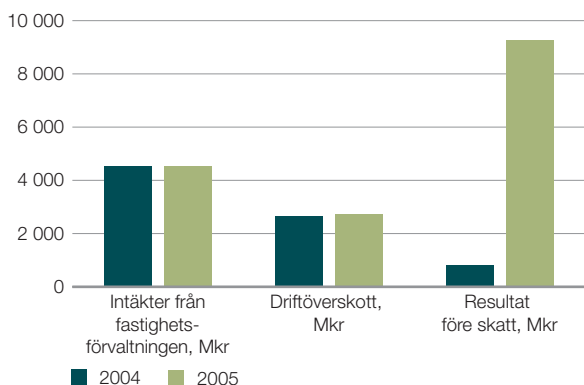
Avkastning på eget och totalt kapital

Ett av ägarens krav för lönsamhet är att avkastningen på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Den gynnsamma ränteutvecklingen under 2005 har medfört att den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt utfallit till 2,8 procent. Avkastningskravet har således utfallit till 6,8 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick för 2005 till 34,2 (5,8) procent och avkastningen på totalt kapital blev 21,9 (5,4) procent.

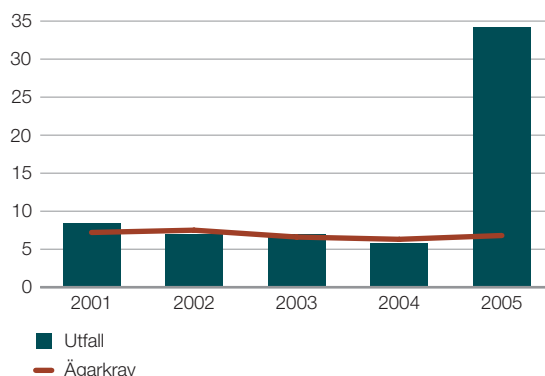
Driftöverskottsmarginal



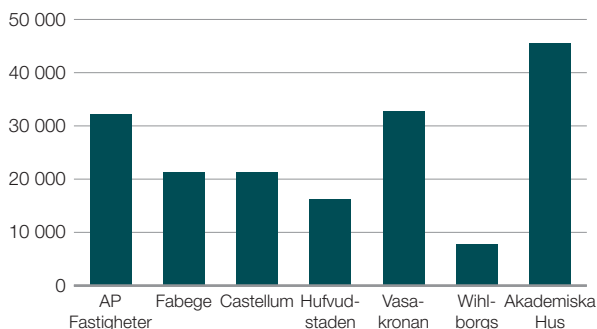
Intäkter och resultat, Mkr



Avkastning på eget kapital, %

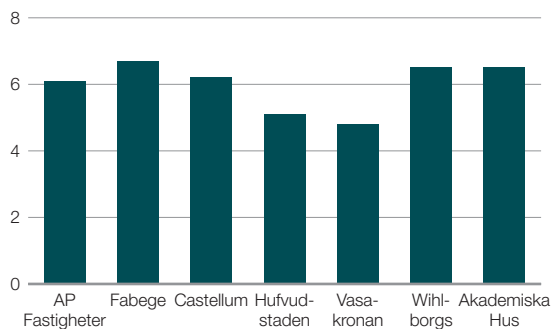


Marknadsvärde 2005, Mkr



Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2005.

Direktavkastning 2005, %



Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2005. Direktavkastningen har definierats som driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde enligt resultat- och balansräkning 2005-12-31.

Driftskostnader

Trots ökade energipriser har driftskostnaderna minskat

Driftskostnader är den största direkt påverkbara kostnaden inom fastighetsförvaltningen. För 2005 uppgick driftskostnaderna till 762 Mkr (783) varav energi, bränsle och vatten uppgick till 510 Mkr (533). Driftskostnaderna stod därmed för omkring 70 procent av de rörliga kostnaderna.

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.

Driftskostnadernas utveckling beror främst på energikostnadsökningen i form av 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 kunnat kompenseras genom en ökning av hyresintäkterna. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är dock stabil.

Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 233 kr/kvm (238). Av driftskostnaderna avser 155 kr/kvm (162) energi, bränsle och vatten. Lokal fördelning av driftskostnaderna redovisas i tabell.

Akademiska Hus arbetar aktivt för att sänka driftskostnaderna genom bland annat driftoptimering i befintliga system och införande av nya tekniska system som ger effektivare energianvändning. Ett exempel på det är de stora marklageranläggningar som Akade-

miska Hus har installerat i Lund, Örebro och Göteborg. En bidragande orsak till de lägre driftskostnaderna är också de framgångsrika förhandlingar med energileverantörer som Akademiska Hus genomför. Vidare upphandlas el gemensamt för koncernen på Nordpool, vilket ger lägre totala elkostnader.

För att kunna göra bra systemskiften och konstruera nya effektiva system för energianvändning behöver Akademiska Hus ökad kunskap om hur energin används i byggnaderna.

Gemensamt kan effektiviteten förbättras ytterligare avseende energihushållning. Därför eftersträvas att energikostnaden i balanserad omfattning debiteras som tillägg till hyran. Vid årsskiftet 2005/2006 debiteras el och värme separat i 49 procent av kontraktet. Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och kunderna på ett sätt som ger incitament för båda till energibesparningar.

Av årets driftskostnader på 762 Mkr vidaredebiterades 266 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 1,1 miljoner kvm (35 procent) och är ur energisynvinkel betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Vidaredebiteringsgraden av energi, bränsle och vatten varierar lokalt mellan 0 och 60 procent och beror bland annat på andelen energiintensiva laboratorier samt kontraktens förfallostruktur. Arbetet med att öka vidaredebiteringsgraden pågår vid samtliga kontraktsförhandlingar. På grund av den långa, genomsnittliga kontraktslöslängden (6,5 år) kommer dock denna förändring att ta tid.

Driftskostnader, Mkr	Region						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
El	42	39	28	59	77	27	264
Värme	32	29	14	41	63	17	196
Vatten	3	3	2	4	6	3	20
Kyla	1	2	3	0	9	1	16
Energi, övrigt	2	2	0	0	10	0	14
Totalt energi, bränsle, vatten	80	75	47	104	165	48	510
Energi, bränsle och vatten i kr/kvm	159	142	144	183	172	120	155
Markkostnader, skötsel m m	3	7	5	10	21	6	52
Byggnadskostnader	3	11	2	19	20	7	62
Avfallshantering	2	3	0	2	5	2	14
Arbetskraftskostnad drift	15	15	6	17	19	7	79
Övrigt	15	-1	3	3	22	3	45
Totalt övriga driftskostnader	38	35	16	51	87	25	252
Totalt driftskostnader	118	110	63	155	253	73	762
Driftskostnader i kr/kvm	235	209	195	274	265	185	233
Andel vidaredebitering energi, %	24	25	28	52	41	12	35

Lokala variationer i driftskostnadsstruktur förekommer och är orsakade av:

- Olika vidaredebiteringsgrad av framförallt energi, vilket medför olika incitament för hyresgäster att hushålla med denna.
- 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.

Energiaktiviteter

Ett projekt för ökad kostnads- och energieffektivisering gällande hanteringen av energi och vatten startades 2002 inom Akademiska Hus. Projektet är nu slutfört och har utmynnat i att koncernen under året har driftsatt ett gemensamt energiuppföljningssystem. Samtliga regioner använder detta för såväl registrering av mätvärden som uppföljning av kostnader och användning. Systemet ger stora möjligheter till integration och effektivisering. Uppföljningssystemet möjliggör också automatiserad enhetlig energifakturerings av kunderna.

Systemet kommer successivt att kompletteras genom att ytterligare verktyg tillhandahålls, men viss försiktighet med införandet av nya hjälpmedel kommer att iaktas med hänsyn till såväl personal som bibehållen stabilitet i grundsystemet.

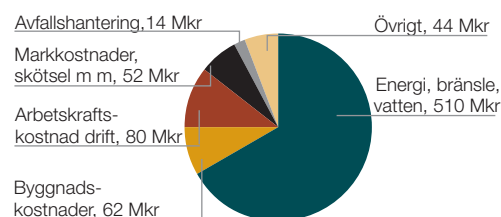
Från årsskiftet 2005/2006 sker alltså all registrering och uppföljning kring energi och vatten i det nya gemensamma systemet. Detta innebär att mätvärden från drygt 6 000 mätare sammanställs och medger lättillgänglig uppföljning av varje enskild anläggning inom Akademiska Hus. Resultat presenteras förutom i det nya uppföljningssystemet där detaljeringsnivån är hög, också i koncernens datalager som ger mer sammanfattande rapporter.

Parallellt med införandet av energiuppföljningssystemet pågår införande av automatiserad timvis avläsning av alla aktuella mätare i koncernens anläggningar. Väderstationer har under året dessutom installerats på flertalet av de orter där Akademiska Hus verkar och automatiserad timavläsning sker också av dessa. Allmänna klimatdata, graddagar med mera samt aktuella väderförhållanden görs på så sätt tillgängliga i samband med energitvärderingar. Arbetet med införande av automatisk timavläsning bedöms vara genomfört inom en tvåårsperiod.

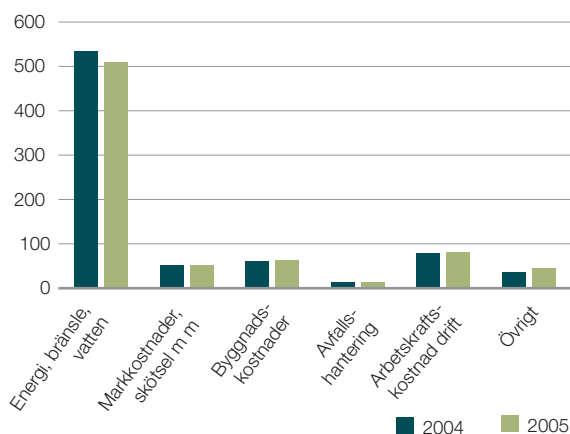
Under året har också ett annat hjälpmedel ställts till förfogande som går under benämningen "Paletten" – en samling handgripliga rekommendationer och råd som tillämpas vid fastighetseffektivisering.



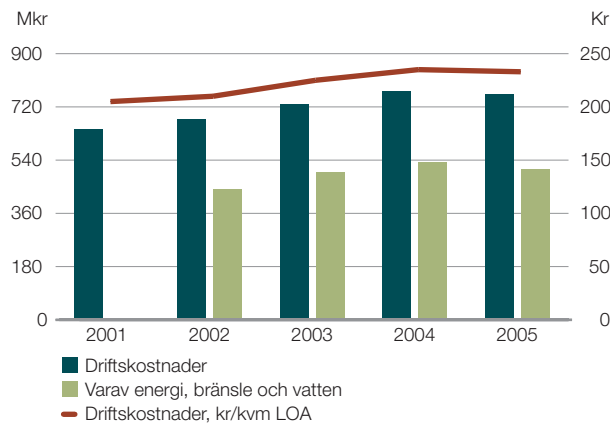
Driftskostnadsfördelning 2005



Driftskostnader 2004–2005, Mkr



Driftskostnader



Underhållskostnader

Fastighetsbeståndets höga standard leder till framtida lägre 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 717 Mkr (806). Akademiska Hus fleråriga satsning på underhållsåtgärder har medfört att standarden på fastighetsbeståndet nu generellt sett är hög och underhållskostnaderna 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 driftöverskott.

Av underhållskostnaderna avser 264 Mkr (308) akut och planerat underhåll, 299 Mkr (370) underhåll i projekt och 154 Mkr (128) hyresgästanpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 219 kr/kvm (245). Akut och planerat underhåll utgör 81 kr/kvm (94) och underhåll i projekt 92 kr/kvm (113). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabell.

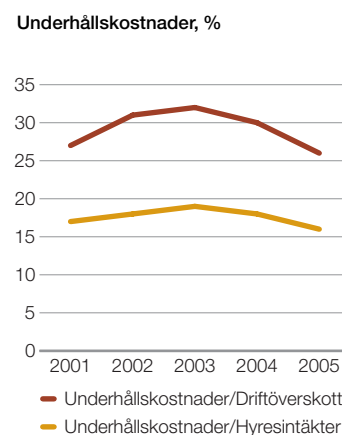
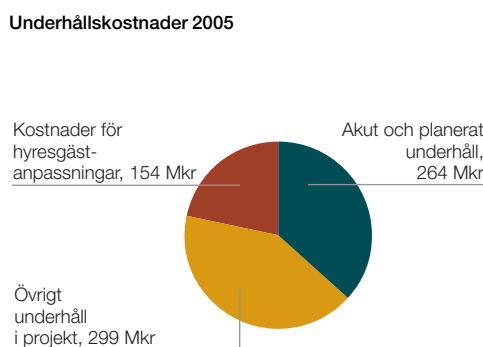
Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer.

I Linköping har ombyggnation av A-huset, som inrymmer kontors- och undervisningslokaler, medfört att underhållsåtgärder till en kostnad på 44 Mkr har genomförts. A-huset byggdes 1972 och har fram till nu inte genomgått något större underhållsprogram.

I Uppsala har före detta Läkemiddelsverkets lokaler färdigställt och inrymmer nu Rosendalsgymnasiet. Huset byggdes i mitten av 1970-talet och under åren har inga större underhållsåtgärder utförts. I samband med ombyggnationen genomförs åtgärder om 33 Mkr som är att betrakta som underhåll. Inom region syd har det under året förekommit stora ombyggnadsprojekt på bland annat Tandvårdshögskolan i Malmö, 26 Mkr, och Kemicentrum i Lund, 11 Mkr.

Under 2005 har ett arbete genomförts som syftar till att bättre värdera underhållsåtgärderna till marknadsmässiga krav. En förändrad definition av underhåll i koncernen införs från 2006.

Underhållskostnader, Mkr	Region						Summa
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
Akut och planerat underhåll	49	42	26	45	77	25	264
Underhåll i projekt	73	25	49	51	71	30	299
Hyresgästanpassningar	17	55	8	19	4	51	154
Totala underhållskostnader	139	122	83	115	152	106	717
Underhållskostnader i kr/kvm	279	232	255	203	159	266	219
– varav akut och planerat underhåll i kr/kvm	98	80	81	79	81	64	81
– varav underhåll i projekt i kr/kvm	145	48	151	91	74	74	91
– varav hyresgästanpassningar i kr/kvm	35	104	23	33	5	128	47



Möjligheterna att påverka driftöverskottet är på kort sikt begränsade

Hyresintäkterna är säkrade genom långa hyresavtal. Driftskostnaderna är på kort sikt att betrakta som fasta medan underhållskostnaderna till stor del 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 görs investeringar i campusområdena 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 Akademiska Hus bedrivs långsiktig verksamhet vilket gör att möjligheterna att påverka driftöverskottet 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 inflationsjustering vilket gör att andra förändringar än inflationen endast slår igenom vid omförhandlingar. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus 10,5 år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,5 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 en 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 regions styrelse.





Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga. Uttryckt i kvadratmeter uppgår de till 3,2 procent. Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 2,1 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 88 Mkr. En förändring av den ekonomiska vakansgraden med en procentenhet motsvarar en resultatförändring före skatt på 45 Mkr.

Driftskostnader

Kostnaderna för energi, bränsle och vatten utgör cirka två tredjedelar 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 en procent påverkar resultatet med knappt åtta Mkr.

Akademiska Hus är inte exponerat fullt ut för öknings av driftskostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till cirka 35 procent vidaredebiteras till kunderna 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 2006 prissäkrad. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på elbörsen Nordpool och regleras genom särskilda riktlinjer.

Underhåll och investeringar

Akademiska Hus fastighetsbestånd är genom tidigare års omfattande åtgärder 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 en procent påverkar resultatet med sju 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 finansplanen 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 2,4 år vid årsskiftet, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Arbetet beskrivs utförligare i finansieringsavsnittet.

Känslighetsanalys

I tabellen anges hur koncernens resultat före skatt påverkas. Effekten avser påverkan på årsbasis efter fullt genomslag. I beräkningen beaktas inte räntebindningen.

Känslighetsanalys 2005, Mkr

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr
Hysesintäkter, en procent	45
Vakanser, en procentenhet	44
Driftskostnader, en procent	8
Underhållskostnader, en procent	7
Kostnadsränta, en procentenhet	175

Bedömt marknadsvärde

Det bedömda marknadsvärdet har tagits fram genom en intern beräkningsmodell. En förändring i beräkningsmodellens olika förutsättningar påverkar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Koncernens kassaflöde påverkas dock inte förrän en eventuell försäljning sker.

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

Effekt på bedömt marknadsvärde

Förändring med en procentenhet	Mkr
Kalkylränta	2 853
Avkastningskrav	2 713

Femårsöversikt med kommentarer

	Diagram	2005	2004	2003	2002	2001
Resultaträkning i Mkr						
Förvaltningsintäkter		4 533	4 530	4 413	4 240	3 976
Driftskostnader		762	783	730	677	638
Underhållskostnader		717	806	835	775	658
Fastighetsadministration		254	245	216	195	167
Driftöverskott		2 727	2 625	2 573	2 539	2 462
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		7 214	-478	-	-	-
Centrala administrationskostnader		35	35	22	24	23
Rörelseresultat	1	9 917	2 119	1 604	1 604	1 651
Finansiellt netto		-647	-794	-895	-917	-864
Resultat före skatt	1	9 270	1 324	710	687	787
Årets resultat		6 654	950	503	495	567
Balansräkning i Mkr						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	45 616	38 230	36 118	36 475	-
Pågående nyanläggningar		1 121	806	1 555	1 251	1 594
Övriga tillgångar		3 414	1 385	1 471	2 708	2 940
Eget kapital		22 455	16 618	7 506	7 248	7 024
Räntebärande skulder		17 994	17 454	16 794	17 390	17 267
Övriga skulder och avsättningar		9 702	6 349	3 138	3 099	2 868
Kassaflöde i Mkr						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 675	1 200	1 591	1 575	1 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-328	-1 502	-1 894	-1 766	-2 780
Kassaflöde före finansiering		1 347	-302	-303	-191	-1 257
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450	164	-840	-147	2 043
Årets kassaflöde	3	897	-139	-1 143	-338	786
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Direktavkastning, %		6,5	7,1	7,1	7,0	-
Hysesintäkter kr/kvm		1 372	1 365	1 342	1 302	1 255
Driftskostnader kr/kvm		233	238	225	210	205
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)		219	245	257	240	210
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		60	58	58	60	62
Driftöverskott kr/kvm		835	799	791	787	784
Vakansgrad, yta		3,2	2,8	1,8	1,8	1,6
Vakansgrad, hyra		2,1	1,8	1,2	1,1	0,8
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	2	13 903	11 534	11 089	11 243	-
Bokfört värde fastigheter i regionbolagen, Mkr		25 818	26 021	24 412	23 778	22 625
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ¹⁾	4	34,2	5,8	6,9	6,9	8,4
Avkastning på totalt kapital, %	4	21,9	5,4	5,9	6,0	6,7
Nettoskuld, Mkr		17 915	17 126	16 327	15 779	15 318
Soliditet enligt tidigare redovisningsprinciper, %		-	-	27,4	26,1	25,9
Soliditet bedömt marknadsvärde fastigheter, %		44,8	41,1	-	-	-
Självfinansieringsgrad, %	5	323	92	85	85	53
Räntetäckningsgrad, % ⁵⁾	5	417	327	179	175	191
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		3,8	4,5	5,3	5,6	5,6
Hyresgäster och personal						
Nöjd kund-index (Fastighetsbarometern) ²⁾		75	73	-	-	-
Nöjd kund-index (NKI) ³⁾		67	67	67	63	62
Genomsnittligt antal anställda		446	442	430	427	411
Nöjd medarbetar-index (NMI) ⁴⁾		66	66	67	63	61

Anm. 2005 och 2004 års siffror är upprättade enligt IFRS. Övriga års siffror är upprättade enligt de redovisningsregler som då gällde.

¹⁾ Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital ska motsvara den den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter (t.o.m 2004 var kravet 2,5) sett över en konjunkturcykel. Under 2005 uppgick den genomsnittliga statsobligationsräntan till 2,8 procent.

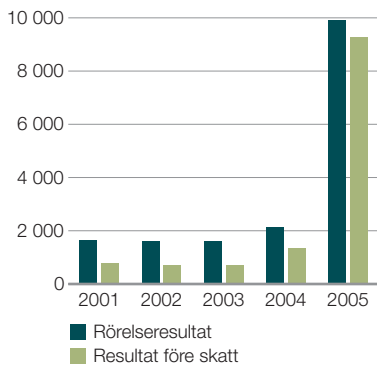
²⁾ Fastighetsbarometern för kommersiella fastigheter, mätning av CFI Group.

³⁾ Ny mätmetod avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2000.

⁴⁾ Nytt mätvärde avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2001.

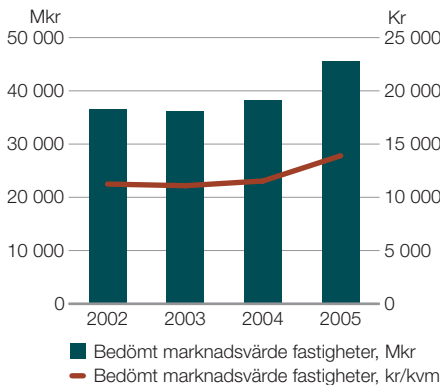
⁵⁾ Exklusive värdeförändringar 2005 och 2004.

1. Resultat, Mkr



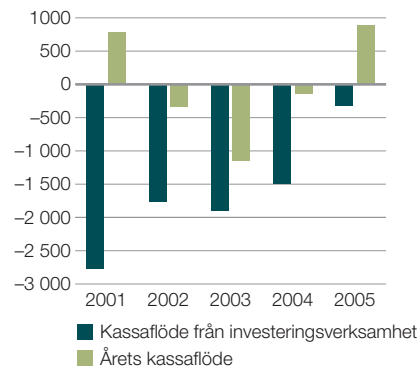
Koncernens rörelseresultat uppgick till 9 917 Mkr (2 119) vilket ligger avsevärt högre än de senaste fem åren. Förändringen härrör huvudsakligen från ökningen av bedömt marknadsvärde på fastigheter som uppgår till 7 214 Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 9 270 Mkr (1 324), en förbättring med 7 946 Mkr jämfört med året innan. Resultatförbättringen uppkommer genom ett förbättrat driftöverskott om 102 Mkr och ovanstående värdeökning. Finansnettot är, främst på grund av den lägre kostnadsräntesatsen, 147 Mkr lägre än fjolåret.

2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter



Det bedömda marknadsvärdet har ökat och uppgår till 45 616 Mkr (38 230). Ökningen beror främst på ökade fastighetsvärden i storstadsområden som en följd av sänkta direktavkastningskrav. Marknaden har en positiv syn på den typ av fastigheter och kunder som är framträdande hos Akademiska Hus det vill säga långa kontrakt med kreditvärdiga hyresgäster.

3. Investeringar och kassaflöde, Mkr

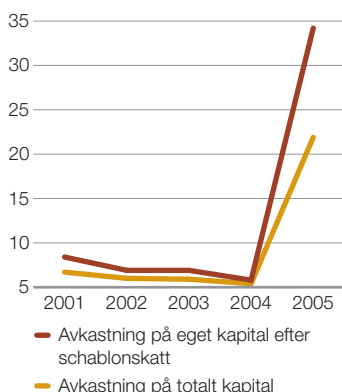


Nettoinvesteringar i fastigheter 2005 uppgick till 469 Mkr. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna årligen uppgått till mellan 1 500 och 2 000 Mkr med undantag för 2001 då fastigheten Electrum i Kista förvärvades för 925 Mkr (i diagrammet redovisas investeringar med negativt tecken).

Resultat efter finansiella poster uppgår till 9 270 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet, främst realiserade värden fastigheter, uppgår till 7 595 Mkr. Efter minskning både av kortfristiga fordringar och av ej räntebärande skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 675 Mkr. Nettoinvesteringarna påverkade kassaflödet negativt med 328 Mkr och den låga siffran förklaras av intäkter från fastighetsförsäljningar.

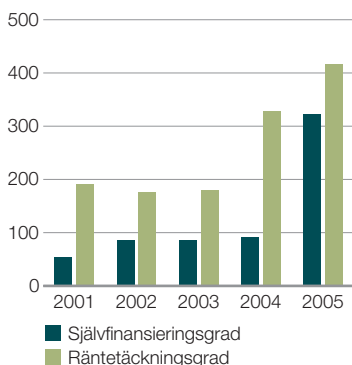
Finansieringsverksamheten minskade kassaflödet med 450 Mkr till största del beroende på utdelning uppgående till 394 Mkr. Efter förändringen i likvida medel uppgår årets kassaflöde till 897 Mkr.

4. Avkastning, %



Avkastningen uppgick till 34,2 procent på eget kapital och 21,9 procent på totalt kapital. Det av ägaren utställda målet om en avkastning på eget kapital på den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus 4,0 procentenheter sett över en konjunkturcykel har uppnåtts.

5. Självfinsierings- och räntetäckningsgrad, %



Självfinsieringsgraden uppgick till 323 procent för året. En lägre investeringsnivå under året har påverkat självfinansieringsgraden positivt. Räntetäckningsgraden uppgick till 417 procent. Ökningen beror på den lägre kostnadsräntesatsen och därmed lägre finansiella kostnader.

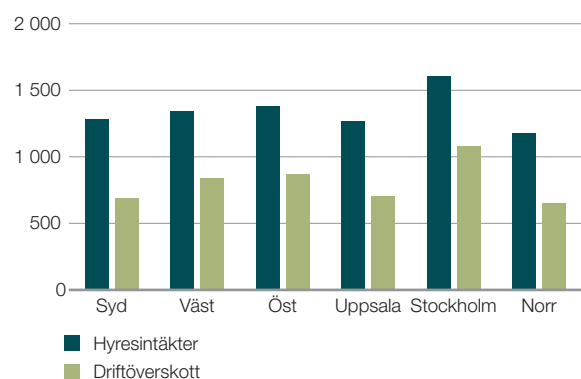


Regioner och koncern

Nyckeltal

	Regioner						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
Hyresintäkter, kr/kvm	1 279	1 340	1 376	1 267	1 603	1 173	1 372
Driftskostnader, kr/kvm	235	209	195	274	265	185	233
Underhållskostnader, kr/kvm	279	232	255	203	159	266	219
Driftöverskott, kr/kvm	684	836	865	703	1 078	653	835
Fastighetsadministrativa kostnader, kr/kvm	80	75	67	74	79	69	78
Vakans yta, %	1,5	0,1	2,1	4,7	5,5	2,5	3,2
Vakans hyra, %	0,1	–	0,1	0,4	1,3	0,2	2,1
Direktavkastning på bedömt marknadsvärde, %	6,7	6,6	6,8	6,9	6,1	7,4	6,5

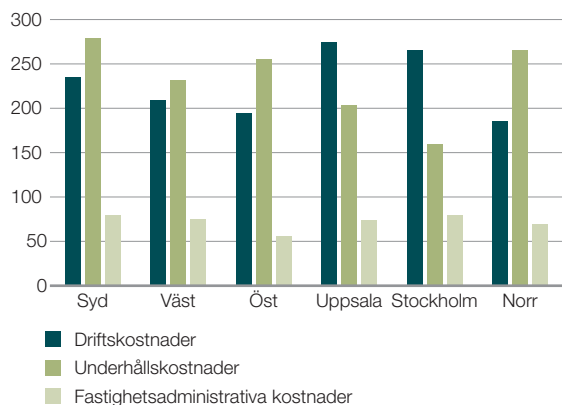
Hyresintäkter och driftöverskott, kr/kvm



Hyresintäkterna uppgår i genomsnitt till 1 372 kr/kvm och varierar mellan 1 173 kr/kvm i region norr och 1 603 kr/kvm i region Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar. Stockholm har en stor andel laboratorier vilket medför högre hyresintäkter.

Driftöverskottet räknat i kr/kvm uppgår till i genomsnitt 835 kr/kvm och är högst i Stockholm med 1 078 kr/kvm.

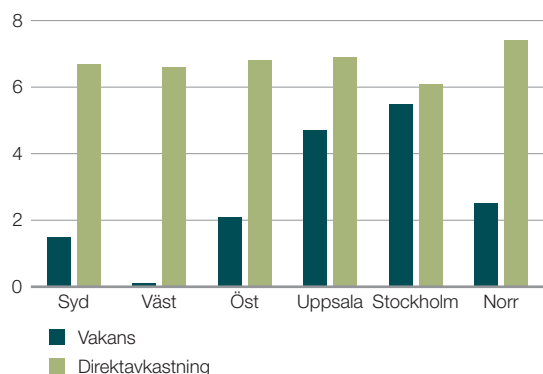
Förvaltningskostnader, kr/kvm



Driftskostnader räknat i kr/kvm uppgår till mellan 185 kr/kvm i region norr och 274 kr/kvm i region Uppsala. Cirka 2/3-delar av driftskostnaderna utgörs av energi, bränsle och vatten. Stockholm har en stor andel laboratorier som är mer resurskrävande i detta avseende.

Fastighetsadministration uppgår till mellan 67 kr/kvm i region öst och 80 kr/kvm i region syd. Regionernas underhållskostnader varierar mest beroende på förekomsten av större underhållsprojekt där bland annat Uppsala under året genomfört omfattande åtgärder på Rosendalsgymnasiet.

Vakans och direktavkastning, %



Direktavkastningen uppgår i genomsnitt till 6,5 procent.

Regionerna uppvisar en direktavkastning på mellan 6,1 och 7,4 procent.

Vakanserna ligger på en fortsatt låg nivå, även om de ökat något sedan föregående år.

Regioner

Resultat och fastighetsfakta

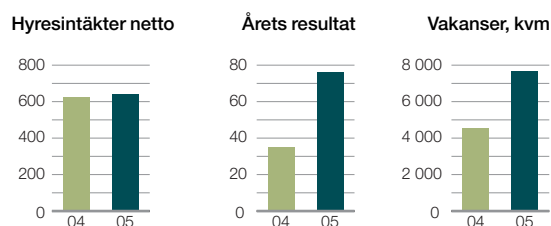
REGION SYD

	2005	2004
Resultat		
Hysesintäkter netto, Mkr	639	625
Driftöverskott, Mkr	342	336
Rörelseresultat, Mkr	238	212
Årets resultat, Mkr	76	35
Fastighetsfakta		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	499 736	499 526
Vakanser, kvm (%)	7 629 (1,5%)	4 544 (0,9%)
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	5 561	4 642
Pågående nyanläggningar, Mkr	370	159
Årets investeringar i fastigheter/nyanläggningar, Mkr	410	225
NKI och NMI		
Nöjd kundindex (NKI)	57	63
Nöjd medarbetarindex (NMI)	61	61

Regionens andel av koncernen



Regionens utfall jämfört med föregående år



"Under året har en del framgångsrika förhandlingar medfört att kunderna har betalat anpassningar i form av engångshyra vilket medfört en ökning av hyresintäkterna samtidigt som vi lyckats hålla kostnaderna enligt budget. Det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna har ökat väsentligt till följd av en uppgång på fastighetsmarknaden. Arbetet med att minska vakansgraden har intensifierats efter uppsägningar i Alharp och Kalmar vilket kommer att resultera i inflyttningar under 2006", säger regiondirektör Mikael Lundström.



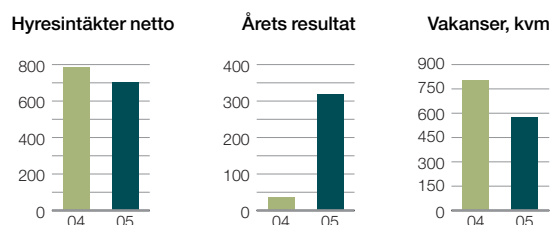
REGION VÄST

	2005	2004
Resultat		
Hysesintäkter netto, Mkr	706	798
Driftöverskott, Mkr	441	459
Rörelseresultat, Mkr	697	286
Årets resultat, Mkr	320	38
Fastighetsfakta		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	526 989	584 726
Vakanser, kvm (%)	576 (0,1%)	807 (0,1%)
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 717	6 610
Pågående nyanläggningar, Mkr	118	126
Årets investeringar i fastigheter/nyanläggningar, Mkr	105	206
NKI och NMI		
Nöjd kundindex (NKI)	70	67
Nöjd medarbetarindex (NMI)	62	65

Regionens andel av koncernen



Regionens utfall jämfört med föregående år



"Glädjande är att vi, genom alla medarbetares goda samarbete med våra kunder, ökat NKI inom alla förvaltningsområden. Försäljningen av 63 000 kvm till Chalmersfastigheter AB och förtroendet att förvalta huvuddelen av deras bestånd i Göteborg, har också påverkat nyckeltalen och årets resultat positivt", säger regiondirektör Eva Lindberg.



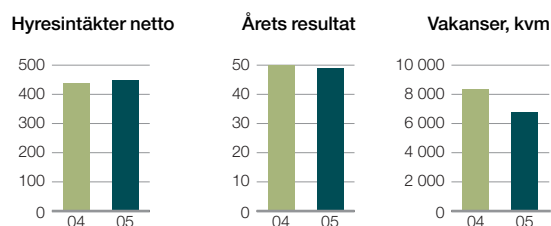
REGION ÖST

	2005	2004
Resultat		
Hysesintäkter netto, Mkr	447	438
Driftöverskott, Mkr	281	304
Rörelseresultat, Mkr	179	203
Årets resultat, Mkr	49	50
Fastighetsfakta		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	324 905	316 577
Vakanser, kvm (%)	6 785 (2,1%)	8 315 (2,6%)
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 393	3 909
Pågående nyanläggningar, Mkr	37	31
Årets investeringar i fastigheter/nyanläggningar, Mkr	82	238
NKI och NMI		
Nöjd kundindex (NKI)	73	77
Nöjd medarbetarindex (NMI)	66	71

Regionens andel av koncernen



Regionens utfall jämfört med föregående år



"Resultatnivån upprätthålls jämfört med föregående år. Efter några år med en svag marknad och sjunkande hyresnivå, kan en viss efterfrågeökning noteras", säger regiondirektör Bengt Erlandsson.



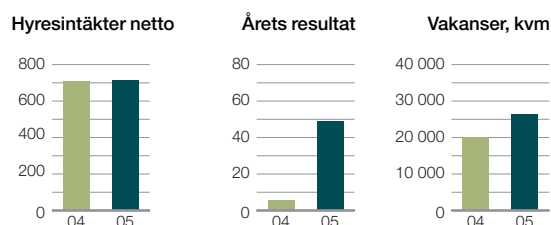
REGION UPSALA

	2005	2004
Resultat		
Hysesintäkter netto, Mkr	715	710
Driftöverskott, Mkr	397	309
Rörelseresultat, Mkr	221	157
Årets resultat, Mkr	49	5
Fastighetsfakta		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	564 414	568 533
Vakanser, kvm (%)	26 322 (4,6%)	20 192 (3,6%)
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 007	5 535
Pågående nyanläggningar, Mkr	133	96
Årets investeringar i fastigheter/nyanläggningar, Mkr	168	85
NKI och NMI		
Nöjd kundindex (NKI)	66	64
Nöjd medarbetarindex (NMI)	72	69

Regionens andel av koncernen



Regionens utfall jämfört med föregående år



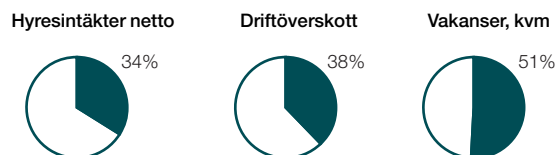
"Det stora underhållsprojektet inom kvarteret Kemikum i Uppsala, som har belastat regionens resultat hårt de senaste åren, är nu avslutat. Därmed kan betydligt bättre resultat redovisas 2005 jämfört med föregående år. Fortfarande återstår dock stora underhållsbehov av fastighetsbeståndet i Ultuna. Dessa är planerade att påbörjas under de närmaste åren", säger regiondirektör Hans Antonsson.



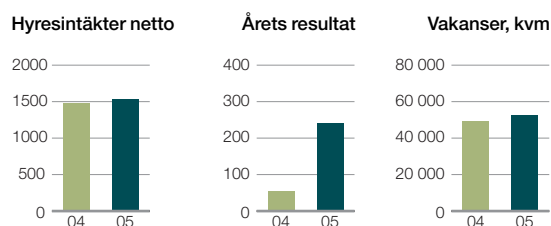
REGION STOCKHOLM

	2005	2004
Resultat		
Hysesintäkter netto, Mkr	1 529	1 474
Driftöverskott, Mkr	1 028	957
Rörelseresultat, Mkr	816	583
Årets resultat, Mkr	240	54
Fastighetsfakta		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	953 782	922 091
Vakanser, kvm (%)	52 545 (5,5%)	49 107 (5,2%)
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	18 972	14 496
Pågående nyanläggningar, Mkr	395	366
Årets investeringar i fastigheter/nyanläggningar, Mkr	600	937
NKI och NMI		
Nöjd kundindex (NKI)	66	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	63	65

Regionens andel av koncernen



Regionens utfall jämfört med föregående år



"Stockholmsregionens ekonomi har under det senaste året återhämtat sig något vilket medfört en ökad efterfrågan på lokaler, men vakansgraden i regionen är fortfarande förhållandevis hög. Det bedömda marknadsvärdet på bolagets fastigheter i Stockholm har ökat väsentligt som en följd av den stora efterfrågan på fastigheter i Stockholm. Vakansgraden har stigit något, men den inkluderar 25 000 kvm som är under ombyggnad och uthyrda till Sida och Naturvårdsverket", säger regiondirektör Lennart Karlsson.



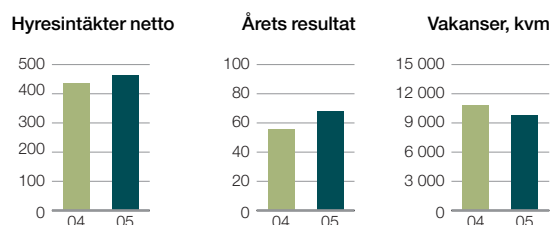
REGION NORR

	2005	2004
Resultat		
Hysesintäkter netto, Mkr	464	438
Driftöverskott, Mkr	259	273
Rörelseresultat, Mkr	193	183
Årets resultat, Mkr	68	56
Fastighetsfakta		
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	396 048	392 154
Vakanser, kvm (%)	9 778 (2,5%)	10 819 (2,7%)
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 967	3 037
Pågående nyanläggningar, Mkr	68	28
Årets investeringar i fastigheter/nyanläggningar, Mkr	117	63
NKI och NMI		
Nöjd kundindex (NKI)	76	73
Nöjd medarbetarindex (NMI)	74	67

Regionens andel av koncernen



Regionens utfall jämfört med föregående år



"Verksamheten har en positiv resultatutveckling under 2005 i förhållande till föregående år trots stora ombyggnadskostnader förenade med den omfattande fastighetsutveckling som pågår. Under de kommande åren förväntas fortsatt positiv resultatutveckling i takt med att fastighetsutvecklingen antar mer normala proportioner samtidigt som intäktssidan stärks", säger regiondirektör Lars Gustafsson.



Verksamhet med väl avvägda finansiella risker

Koncernen ska bedriva finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Den långsiktiga och strategiska inriktningen för skuldförvaltningen fastställs av koncernstyrelsen.

Styrelsen beslutar också årligen om det styrande dokumentet, finansplanen. Denna innehåller bemyndiganden och mandat för nästkommande år samt en finanspolicy som definierar koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras.

Finansieringsverksamhetens mål och strategier

- Att i kraft av finansiell ställning och god rating, inom ramen för policyns riskmandat, uppnå en så låg finansieringskostnad som möjligt över tiden.
- 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.

Mandat för ränte- och kapitalbindning

Styrelsen fastställer ett speciellt riskmandat för hanteringen av ränterisken.

Ur den totala skuldportföljen skiljs tre delar ut för att renodla den portfölj som åsätts räntebindningsmandatet.

Koncernens skuld varierar till följd av de kvartalsvisa hyresinbetalningarna. Detta medför en säsongsmässig variation i räntebindningen, allt annat lika. Ur den totala skuldportföljen avskiljs därför en del motsvarande maximalt nästkommande kvartals hyresinbetalningar på cirka 1 400 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 förändringar i nominella räntor. Nettoexponeringen för reala räntor uppgick vid årsskiftet till cirka 190 Mkr.

En tredje del utanför räntebindningsmandatet hänförs till konstruktionen av vissa hyreskontrakt. Förutom indexuppräknigen av hyran sker en justering med hänsyn till statslåne- eller subventionsräntan, normalt vart femte år. Detta motiverar att ränterisken i hyreskontrakten beaktas. Vid årsskiftet uppgick denna del av skuldportföljen till cirka 1 713 Mkr.

Det mandat styrelsen fastställer för räntebindningen uttrycks som ett intervall för räntebärande skulds genomsnittliga räntebindningstid, räntederivat inräknade. Under 2005 har intervallet varit ett till tre år.

Styrelsen har även fastställt ett mandat gällande kapitalbindningen. Det innebär att lånen ska ha en spridning så att maximalt 40 procent av skuldportföljen förfaller till refinansiering inom en tolv månadersperiod.

Rating

Koncernen har sedan 1996, då ratingen genomfördes för första gången, 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 i korthet att ratingen återspeglar koncernens nyckelroll för universitets- och högskolesektorns lokalför-sörjning genom tillhandahållande av högkvalitativa forsknings- och undervisningslokaler. Man betonar styrkan och betydelsen av den högre utbildningssektorn i Sverige, Akademiska Hus huvudsakliga kundgrupp, samt ägarens uttryckligt långsiktiga perspektiv och intresse i bolaget. Vidare anser S&P att Akademiska Hus uppvisar ett tillfredsställande finansiellt resultat trots en hög skuldsättningsgrad.

Finansieringsformer och faciliteter

Akademiska Hus har varit etablerad på den publika marknaden sedan 1996 och har idag fyra väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Vid årsskiftet fanns beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr, varav 2 700 var obekräftade.

Risker och finansiell riskhantering

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Riskbegränsning enligt policy
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 refinansieras.	Diversifiering via olika finansieringsformer ska vara jämn och balanserad. Högst 40 procent av portföljen får förfalla till refinansiering inom en tolv månadersperiod. Kreditlöften ska finnas i tillräcklig omfattning.
Kredit- och motpartsrisk	Risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden.	Limit för motpartsrisiker baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivatransaktioner 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. Begränsad valutaexponering i samband med elhandel accepteras.

Faciliteter och rating

	Ram 2005-12-31	Utnyttjat nom. 2005-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	–	–
Företagscertifikat	4 000 Mkr	–	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	55 MUSD	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	4 154 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	1 175 MUSD	AA/A1+

Skuldförvaltningen under 2005

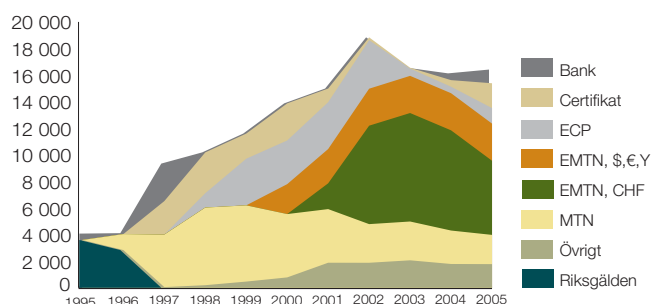
Akademiska Hus genomsnittliga räntebindning var vid inledningen av året 1,6 år. Den förlängdes under året och var vid årets utgång 2,4 år. Året inleddes med fallande räntor och under första kvartalet förlängdes räntebindningen något. Räntorna tog ny fart nedåt under andra kvartalet. Förutom omvärldskonjunkturen påverkades de svenska räntorna av svag inhemsk statistik och förslaget om nya tillsynsregler för livbolagen. Räntebindningen förkortades under perioden och var drygt ett år under sommaren. I juni reviderade Riksbanken ner prognosen för svensk tillväxt och inflationsutveckling och motiverade därmed en sänkning av reporäntan till 1,50 procent. Beroende på starkare konjunkturstatistik från såväl USA, Europa som Sverige under sensommaren, rörde sig marknadsräntorna återigen uppåt. I Sverige bidrog även inledande budgetdiskussioner och oro för finanspolitisk stimulans till ränteuppgången. Räntebindningen förlängdes successivt under hösten.

Under året har oljepriset stigit kraftigt och diskussioner har förts om följden skulle bli konjunkturdämpande eller inflationsdrivande. Mot slutet av sommaren förlängdes återigen räntebindningen då starkare statistik inkom och förväntningar om att Riksbanken skulle komma att höja reporäntan blev allt starkare.

Kapitalbindningen har under året förlängts från 2,3 år till 4,0 år. De långa finansieringsprogrammen har använts för att förlänga kapitalbindningen. De fallande marknadsräntorna och efterfrågan på längre obligationer bidrog till att Akademiska Hus för första gången på sju år emitterade nominella obligationer i Sverige. Med en löptid på fem år emitterades 1 500 Mkr och dessutom gjordes en emis-

sion på 200 Mkr med 15 års löptid. Dessutom har 1 000 Mkr emitterats i tioåriga realränteobligationer samtidigt som 510 Mkr i realränteobligationer med kortare löptid återköpts. Utöver emissionerna i Sverige har den schweiziska marknaden under året varit en viktig finansieringskälla för koncernen. 70 procent av koncernens totala finansiering härrör från utlandet.

Finansieringskällor, 1995–2005, Mkr



Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning per 2005-12-31

År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2006	8 036	4 023
2007	3 393	1 818
2008	– 800	2 828
2009	1 940	2 349
2010 och senare	4 323	6 049
Totalt	16 892	17 067

(nominella belopp)

Nyckeltal

	2001	2002	2003	2004	2005
Räntebärande skulder, Mkr	17 267	17 390	16 794	17 454	17 994
Självfinansieringsgrad, %	53	85	85	92	323
Räntetäckningsgrad, %	191	175	179	327	417
Räntekostnad, %	5,60	5,55	5,30	4,50	3,85



Finansieringskostnad

De nya reglerna (IFRS) för redovisning av finansiella instrument innebär att förändringar i derivatportföljens marknadsvärden ska resultatredovisas. Detta har medfört betydande resultatpåverkan inom året. Finansnettot uppgick till –648 Mkr (–794), varav värdeförändringar i derivatinstrument –26 Mkr. Den genomsnittliga skuldportföljen uppgick till 16 794 Mkr (17 547). Försäljningen till Chalmersfastigheter AB för 990 Mkr under inledningen av året bidrog till att finansieringsbehovet var begränsat. Finansieringskostnaden uppgick till 4,10 procent (4,50), beräknad som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, samt 3,85 procent enligt IFRS. Den 31 december var utestående skulds genomsnittsränta 2,35 (2,82) exklusive räntederivat, respektive 3,50 (4,26) inklusive räntederivat. Den lägre finansieringskostnaden förklaras främst av fallande räntor under året i kombination med en något kortare räntebindning samt det något lägre finansieringsbehovet.

De nya reglerna har inte föranlett någon förändring i synen på hanteringen av de finansiella instrumenten inom Akademiska Hus. Koncernen kommer även framledes presentera räntekostnaden, inklusive respektive exklusive påverkan av IFRS, som en upplysning och för att möjliggöra jämförbarhet med tidigare år. För vidare information, se not 3, Övergång till International Financial Reporting Standards.

Finansieringskostnadens sammansättning

	2001	2002	2003	2004	2005
Finansieringskostnad för lån, %	4,85	4,75	3,97	3,05	2,62
Räntenetto swappar, %	0,30	0,40	0,90	1,20	1,05
Periodiseringar och avgifter, %	0,45	0,40	0,43	0,25	0,03
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	–	–	–	–	0,15
Total finansieringskostnad, %	5,60	5,55	5,30	4,50	3,85

Utsikter för 2006

Riksbanken höjde reporäntan med 25 räntepunkter i januari respektive februari. Ytterligare någon höjning under året kommer att leda till en modest åtstramning av penningpolitiken i Sverige. ECB inledde i slutet av 2005 en försiktig höjningsfas medan Federal Reserve under året snarare närmar sig slutet av räntehöjningsfasen. Ett fortsatt högt oljepris och ett tydligare genomslag på konsumentpriser internationellt kan bidra till en förlängd räntehöjningsfas. I Sverige kan oro för stigande importerad inflation beroende på en fortsatt svag valuta, en mer positiv utveckling på arbetsmarknaden samt en expansiv finanspolitik inför valet få en liknande effekt. Samtidigt finns en oro för att åtstramningen i Europa sker för tidigt och att man i dagsläget har förväntningar om en alltför positiv konjunkturutveckling. En för tidig och för snabb åtstramning riskerar att dämpa konjunkturuppgången för tidigt.

Portföljtillväxten beräknas bli mycket måttlig under året. Finansieringsbehovet består till största delen av förfallande lån på 3 900 Mkr och på nettoinvesteringar på 1 700 Mkr. Under första kvartalet 2006 förfaller 3 500 Mkr och för att värna om kapitalbindningen kan längre emissioner komma att genomföras under året.

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.

Räntebärande skuld per årsskifte och dess genomsnittliga ränta

	Obligationer, fast ränta		Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta		Certifikat		Totalt inom balansräkningen		Ränteswappar, fast ränta		Ränteswappar, rörlig ränta		Totalt	
	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %	Mkr	Ränta, %
2005-12-31	2 911	4,40	14 150	2,01	435	1,57	17 496	2,35	6 451	4,64	–6 451	–1,65	17 496	3,50
2006-12-31	2 095	3,61	10 755				12 850		5 151	5,39	–5 151		12 850	
2007-12-31	1 572	3,21	9 515				11 087		1 961	4,55	–1 961		11 087	
2008-12-31	1 499	3,09	6 955				8 454		2 561	3,90	–2 561		8 454	
2009-12-31	1 499	3,09	4 703				6 202		1 261	2,80	–1 261		6 202	
2010-12-31			2 759				2 759		461	6,96	–461		2 759	
2011-12-31			2 162				2 162		461	6,96	–461		2 162	
2012-12-31			1 507				1 507		461	6,96	–461		1 507	
2013-12-31			1 505				1 505						1 505	

Projektverksamhet

20 miljarder kronor har investerats i byggprojekt

Projektverksamheten

Projektverksamhetens mål

Sedan företagets start 1993 har totalt 20 miljarder kronor investerats i ny-, till- och ombyggnader, vilket gör Akademiska Hus till en av Sveriges största byggherrar.

Med en så stor årlig projektvolym är det väsentligt för Akademiska Hus att byggprocessen är genomtänkt och systematiserad och leder till att projekt utformas och produceras så att företaget kan nå målsättningen att erbjuda kunderna kreativa miljöer till rätt kvalitet och 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 samt att miljöerna och sammansättningen av olika kunder på campusområdena ska förstärka den kreativitet som hyresgästerna besitter. Det innebär god arkitektur med avseende på såväl hela campusområdena 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 investeringen tillsammans med årliga kostnader för drift och underhåll minimeras. Eftersom Akademiska Hus bygger för en långsiktig förvaltning läggs stor vikt vid att genomföra LCC (Life Cycle Cost)-bedömningar i projekten just för att erhålla en så bra avvägning mellan investering och drifts- och underhållskostnader som möjligt.

Fastighetsutveckling

Det ligger i såväl kundernas som i Akademiska Hus intresse att den utvecklingspotential som finns i fastigheterna och campusområdena tas tillvara på bästa sätt. Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att utveckla planer för fastigheterna och campusområdena som har ett brett anslag och där alla förutsättningar kartläggs. Det kan gälla önskemål om ökad service i form av butiker och restauranger, närhet till bostäder, bedömd utveckling av befintlig verksamhet och tänkbar komplettering med andra kunder.

Akademiska Hus följer fastighetsmarknaden aktivt för att snabbt kunna identifiera möjligheter att köpa fastigheter som passar in i kärnverksamheten eller sälja sådana som inte gör det. Akademiska Hus har vidare ett antal byggrätter i attraktiva lägen och arbetar aktivt för att utnyttja dessa.

Att tänka igenom och ta fram planer för framtida förändringar ger en bra framförhållning och medför att det går snabbare att effektuera kommande byggprojekt. Tiden för att genomföra ett projekt är ofta knapp och det är av stor vikt för Akademiska Hus att varje möjlighet att vinna tid utan att förlora i noggrannhet och kvalitet tas tillvara.

Tidiga skeden

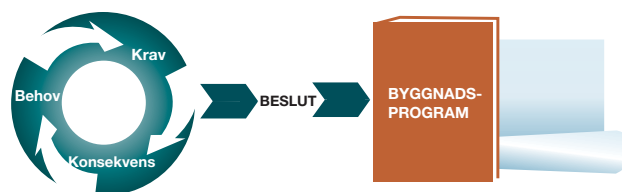
Det är i de tidiga skedena, då idéer ska formuleras och projektförutsättningarna analyseras, som universitet och högskolor samt andra kunskapsintensiva verksamheter har som störst nytta av en byggherre med gedigna kunskaper om forskning och utbildning.

Akademiska Hus erbjuder kvalificerat stöd i dessa tidiga skeden, de viktigaste i ett projekts genomförande. Idéer om en förändring kartläggs och analyseras, lokalbehov identifieras, samband internt och externt kartläggs och lokaliseringalternativ prövas och kostnadsuppskattas, hela tiden i nära samverkan med kunden.

I en förstudie kan också parallella arkitektuppdrag eller tävling genomföras för att få fram ytterligare aspekter på förändringsarbetet.

Projekteringsprocessen

I Akademiska Hus "Riktlinjer för projektering" beskrivs detaljerat hur företaget ser på projekteringsprocessen och vilka krav som ställs på projektledning (oftast egen personal), och projektörer (alltid externa). Även här läggs stor vikt vid de tidiga momenten, framför allt att rätt formulera ett byggnadsprogram som möter kundens behov. Att visa vilka alternativa lösningar som finns och dess ekonomiska konsekvenser relaterat till behovsuppfyllelse ger kunden rätt förutsättningar att pröva hur behoven kan tillfredsställas.



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, vilket varierar beroende på många ingående parametrar. Utgångspunkten är dock alltid ett genomtänkt byggnadsprogram.

Akademiska Hus bygger kontinuerligt byggnader för laboratorier och lärosalar, vilka är speciella på grund av omfattningen och komplexiteten i fråga om installationer. Akademiska Hus styr i dessa fall



Blåsenhus är namnet på ett centralt beläget stort kvarter i Uppsala där det finns potential för 120 00 kvm framtida bruttoarea. Akademiska Hus äger marken till största delen. I nuläget är endast en mindre del av marken ianspråktagen för byggnader. Bilderna visar exempel på hur området kan utvecklas.

byggprocessen mot upphandling på relativt färdigprojekterade handlingar eftersom företagets gedigna erfarenheter då kommer till sin rätt.

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 avses 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.

Byggprocessen

Upphandling sker alltid enligt Akademiska Hus riktlinjer och 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 baserade på upphandling i konkurrens. Partnering är en sådan metod.

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

Akademiska Hus månar 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 ovan nämnda andrapartsrevisioner.

Genom att upprätta bra handlingar för entreprenadupphandling och kontinuerligt följa upp och styra projektkostnader kan Akademiska Hus totalt nå kostnadseffektivitet. Inte minst kan oväntade extrakostnader minimeras och oönskade tidsförskjutningar mötas. 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 samprovas, vilket kan vara nog så omfattande och tidskrävande. Denna tidsperiod måste planeras i detalj för att allt ska fungera och för att de eventuella brister som samprovningen blottar ska kunna åtgärdas i tid.

Byggprocessen



Projektverksamheten 2005

Koncernens totala projektportfölj uppgår till 5 339 Mkr (6 615). Här ingår förutom investeringar 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, 3 674 Mkr.
- Planerade projekt är projekt där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 920 Mkr.
- Övriga projekt är projekt under utredning, 745 Mkr.

Den under 2005 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 region så dominerar inte längre Stockholm projektverksamheten utan den är nu jämt fördelad över landet. Av den totala projektvolymen utgör nybyggnader cirka 30 procent och andelen om- och tillbyggnader resterande del. Nivån är densamma som föregående år. Detta innebär att andelen om- och tillbyggnader beloppsmässigt minskar till cirka 4 000 Mkr.

Under 2005 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 1 482 Mkr (1 866).

Färdigställda projekt

Under 2005 har tio projekt över 50 Mkr färdigställts. Det sammanlagda ytillskottet av dessa uppgår till cirka 30 000 kvm LOA. Färdigställandet har skett successivt under året. Färdigställda projekt under 2005 med en projektram överstigande 50 Mkr redovisas nedan:

Driftsatta projekt 2005 över 50 Mkr

Projektname	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Hyrestid år	Beräknat årligt drifts- överskott, Mkr
Försvärshögskolan	Stockholm	Nybyggnad	336	Försvärshögskolan	10	28
Smittskyddsinstutet	Stockholm	Nybyggnad	101	Smittskyddsinstutet	15	8
Gävle Bibliotek	Gävle	Nybyggnad	85	Högskolan i Gävle	20	7
Kemikum etapp II	Uppsala	Om- och tillbyggnad	437	Uppsala universitet	10	
Matematiska vetenskaper	Göteborg	Om och tillbyggnad	122	Chalmersfastigheter AB	20	
Rosendalsgymnasiet	Uppsala	Om- och tillbyggnad	84	Uppsala kommun	10	
A-huset, del A	Linköping	Om- och tillbyggnad	70	Linköpings universitet	10	
KTH, gamla biblioteket	Stockholm	Om- och tillbyggnad	69	IVL Svenska Miljöinstutet	12	
Försvärshögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	65	Försvärshögskolan	10	
Språk - Humanisten	Lund	Om- och tillbyggnad	51	Lunds universitet	10	

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.

Pågående projekt

Flertalet projekt som pågår/ beslutats avser om- och tillbyggnation. Pågående projekt med en projektram överstigande 50 Mkr redovisas nedan:

Pågående/ beslutade projekt 2005-12-31 över 50 Mkr

Projektname	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kund	Färdigdatum	Hyrestid år	Beräknat årligt drifts- överskott, Mkr
Hus 21 Karlstad	Karlstad	Nybyggnad	300	Karlstads universitet	2008-06	20	22
Biomedicinskt centrum hus D	Lund	Nybyggnad	261	Lunds universitet	2006-04	10	19
Ångström hus 7	Uppsala	Nybyggnad	126	Uppsala universitet	2006-07	20	11,6
Umeå IKSU	Umeå	Nybyggnad	60	Stiftelsen Universitetshallen	2007-01	10	5
Tre Vapen II	Stockholm	Om- och tillbyggnad	370	Sida	2006-08	10	
Kemikum 1	Lund	Om- och tillbyggnad	356	Lunds universitet	2009-01	10	
Tre Vapen II	Stockholm	Om- och tillbyggnad	327	Naturvårdsverket	2007-06	6	
Danshögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	94	Danshögskolan	2006-08	20	
A-huset, del B	Linköping	Om- och tillbyggnad	78	Linköpings universitet	2006-06	10	
Kemikum 3 och 4	Lund	Om- och tillbyggnad	75	Lunds universitet	2007-12	10	
A-huset, del C	Linköping	Om- och tillbyggnad	73	Linköpings universitet	2007-06	10	
Luleå C-huset Etapp II	Luleå	Om- och tillbyggnad	71	Luleå tekniska universitet	2007-01	10	
Berzeli lab/Nano	Lund	Om- och tillbyggnad	68	Lunds universitet	2006-01	-	
Luleå F-huset	Luleå	Om- och tillbyggnad	65	Luleå tekniska universitet	2006-09	10	
TVH Labflygeln	Malmö	Om- och tillbyggnad	55	Malmö Högskola	2006-01	10	

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.

Projektbeskrivning

Utvecklingsplan för Medicinareberget i Göteborg

Medicinareberget är centrum för medicinsk och naturvetenskaplig forskning inom Göteborgs universitet. Här finns den Sahlgrenska akademien med de medicinska, vårdvetenskapliga och odontologiska verksamheterna inom Göteborgs universitet samt delar av den naturvetenskapliga fakulteten.

Området ligger granne med Sahlgrenska Universitetssjukhuset ett par kilometer från Göteborgs stadskärna.

Akademiska Hus äger den största delen av de obebyggda ytorna inom området, vilken utgör en viktig resurs med stora utbyggnadsmöjligheter. Den nu gällande översiktsplanen för området togs fram av Byggnadsstyrelsen 1990. Förändrade behov och nya förutsättningar har gjort flera av den gamla planens utgångspunkter inaktuella.

Arbetet med att ta fram en ny plan för området inleddes under våren 2003 i ett samarbete mellan Göteborgs universitet, Higab och Akademiska Hus, som ledde arbetet. Under vintern 2004/2005 överlämnades resultatet av arbetet i form av en utvecklingsplan för området över till Stadsbyggnadskontoret, som nu driver arbetet med en ny kommunal översiktsplan för området.

Syftet med planen är att ge de övergripande stadsmässiga riktlinjerna för Medicinarebergets framtida utveckling till ett attraktivt och i staden väl integrerat kunskapscentrum.

Utbyggnadsförslaget redovisar en total utbyggnadsmöjlighet om cirka 140 000 kvm bruttoarea, vilket ungefär motsvarar en fördubbling av dagens exploatering.

Utvecklingsplanen innehåller ett antal viktiga handlingsinriktade punkter, bland annat:

- Medicinareberget utvecklas till en med sjukhuset integrerad stadsdel och en del av stadens akademiska stråk.
- Genomfartsgatan omvandlas till en grön esplanad och avlastas från genomfartstrafik genom en ny tunnel under Medicinareberget.
- Utbyggnadsmöjligheter både för forskning, utbildning, företag, vård och bostäder.
- Närhet mellan forskning, utbildning och vård med korta kommunikationsvägar.
- Entréer till Medicinareberget utvecklas och tillgängligheten till området förbättras.
- Grönområden utvecklas och torg och mötesplatser anläggs på strategiska platser.

Visionen är att Medicinareberget ska utvecklas till en av Nordens mest attraktiva forsknings-, utbildnings- och företagsmiljöer inom de medicinska och biovetenskapliga områdena. Genom att utnyttja den unika kombinationen av närhet till Sahlgrenska Universitetssjukhuset, stadens centrum, universitetets akademiska stråk och vacker natur ska en funktionell och stimulerande kunskapsmiljö av hög internationell klass skapas.



Bilden visar en möjlig utveckling av Medicinareberget (bilden är ett montage).

Utmärkelser för genomförda projekt

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



Campus Åkroken i Sundsvall.

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

2005

Campus Åkroken Sundsvall

Charter Awards, internationellt stadsbyggnadspris

Biblioteket vid Högskolan i Gävle

Nominerat till Stora Samhällsbyggarpriset

Tomas Hallén

Teknisk direktör Akademiska Hus
Stora Energi priset 2005

2004 **Academicum, Göteborg** Nominerat till Årets bygge 2004, **Tidningen Byggindustrin KTH Biblioteket, Stockholm** Helgopriset 2004, **Statens fastighetsverks arkitekturpris Astronomihuset, Lund** Nominerat till Helgopriset, **Statens fastighetsverks arkitekturpris Musikhögskolan, Örebro** Örebro kommuns stadsbyggnadspris 2004 Nominerat till Årets bygge 2004, **Tidningen Byggindustrin Språk- och litteraturcentrum, Lund** Lunds stadsbyggnadspris år 2004 Nominerat till Kasper Sahlinpriset 2004 Navet, Alnarp Lomma kommuns pris för god byggnadskultur. 2003 **Geocentrum Lund** Lunds stadsbyggnadspris 2003 **Institutionen för omvårdnad och neurotec, Karolinska Institutet Huddinge** Nominerat till Kasper Salin-priset. 2002 **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, Stadsmiljörådets 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, Måleribranschens hedersnämnannde 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

Minska energianvändningen och koncernens miljöpåverkan

Akademiska Hus arbetar ständigt och aktivt för att minska koncernens miljöpåverkan genom effektivisering av befintliga system, med nya tekniska lösningar samt med förbättrad systematik. Koncernen blev under hösten 2004 certifierad enligt ISO 14001.

Certifieringen ställer krav på ständiga förbättringar och uppföljning av miljöarbetet och Akademiska Hus har idag ett väl fungerande system för hantering av förslag till förbättringar inom koncernen. Akademiska Hus ska utveckla campusområden och byggnader som är långsiktigt konkurrenskraftiga och förvalta dessa på ett effektivt och miljöanpassat sätt med stor hänsyn till kundens verksamhet.

Miljöaspekter – fyra stora miljöfrågor

Energhushållning

Den mest betydande frågan och den största utmaningen för Akademiska Hus är att minska energianvändningen. El, bränsle och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och därmed är energianvändningen förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad för koncernen. Akademiska Hus bedriver ett kontinuerligt arbete med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som informationskampanjer och samarbeten med hyresgästerna för att minska energianvändningen.

De mål för energianvändningen som Akademiska Hus satte upp år 2000 har i princip redan uppnåtts och därför har koncernen utvecklat och höjt målen. I det omformulerade övergripande miljömålet för energianvändning är ambitionerna att minska energianvändningen med 30 procent till och med år 2025 jämfört med år 2000, utan att ge avkall på funktionalitet och verksamhetsinriktning. Akademiska Hus arbetar för tillfället med att ta fram en plan som är väl underbyggd och realistisk för att nå målet. Akademiska Hus har under 2005 utarbetat en palett med åtgärder för energieffektivisering i fastigheterna.

Akademiska Hus installerar ny teknologi i marklageranläggningar som bygger på att växelvis lagra värme och kyla i marken. Tekniken ökar elanvändningen marginellt men minskar den totala energianvändningen och alltså minskar påverkan på miljön. I Lund bygger Akademiska Hus en av Europas största marklageranläggningar. Anläggningen ska kyl- och värmeförsörja tre större byggnadskomplex som inrymmer institutioner för kemi, design och arkitektur. Akademiska Hus har även installerat marklageranläggningar i Örebro och Göteborg och fler planeras.

Exempel på åtgärder som genomförts för att effektivisera energianvändningen:

- Akademiska Hus har under året för test installerat ett helt nytt system för behovsstyrd ventilation där lufttillflödet öppnas när en person kommer in i lokalen. Systemet är hittills installerat i ett antal fastigheter i Göteborg och i Lund.
- Behovsstyrd belysning där korridorer tänds och släcks beroende på närvaro i lokalerna. Det är en utmaning för koncernen att hela

tiden hitta nya system och nya lösningar för att minska energianvändningen. Detta är en del av det systemskifte som måste till för att energianvändningen ska kunna minskas med 30 procent till och med 2025.

Materialhushållning

Akademiska Hus arbetar aktivt i ByggaBoDialogen, MilaB, BYKR och andra branschorgan för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Materialhantering omfattar såväl inköp som användning, skötsel och utfasning av olika material i verksamheten.

Under 2005 har Akademiska Hus arbetat fram mallar för koncerngemensamma miljökrav i upphandlingsuppdrag för inköp av varor och tjänster inom en rad olika områden.

Utfasning av farliga ämnen

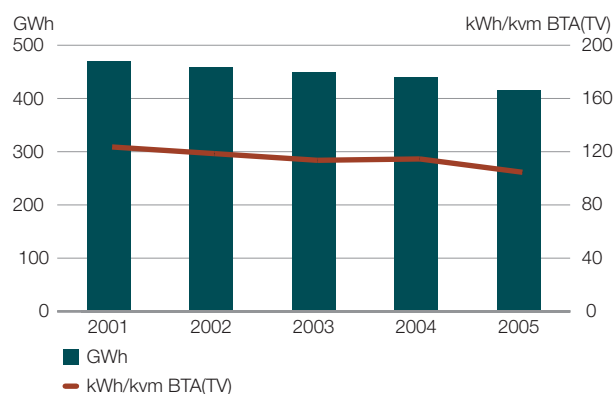
Med farliga ämnen avses ämnen i kemiska produkter eller varor som kan påverka miljö eller hälsa på oönskat sätt. De kan finnas i form av inbyggda ämnen i byggvaror samt i kemiska produkter som används i fastighetsdriften. Utgallring av kemiska produkter har skett inom samtliga regioner. Engagemanget i MilaB och BYKR har varit stort och där sker utveckling av branschgemensamma verktyg för val av material och produkter.

PCB- och kvicksilversanering har genomförts tidigare år inom hela Akademiska Hus fastighetsbestånd och är princip avslutad.

Innemiljö

För Akademiska Hus är det av största vikt att byggnaderna inte är orsak till hälsoproblem. Under 2005 har koncernen vidareutvecklat målet angående en god inommiljö. Framförallt ska Akademiska Hus utfall i NKI-enkäten förbättras vilket också har skett under året. Lokalerna ska vara trivsamma, ha ett bra klimat och vara ändamålsenliga. Under året har flera aktiviteter genomförts i syfte att säkerställa en god inommiljö. Radonmätningar har gjorts planenligt i flera regioner. Ett annat exempel är bullerinventering och upprättande av akustikplan.

Elanvändning



Lagkrav

Inom Akademiska Hus finns några tillståndspliktiga anläggningar (se den ekonomiska redovisningen).

Miljöarbetet

Akademiska Hus har ett miljönätverk bestående av personal från de olika regionerna. Genom miljönätverket överförs erfarenheter och metoder. Samarbetet är en av de viktigaste parametrarna för förbättring av miljön.

Arbetet har bedrivits dels koncerngemensamt och dels i regionala projekt. Stora delar av personalen har involverats och miljöfrågorna har fått större tyngd i verksamheten.

Akademiska Hus har en koncerngemensam aktivitetsplan där ett antal mål och aktiviteter finns formulerade som ska uppfyllas varje kalenderår. Målen och aktiviteterna är konkreta i regionernas affärsplaner med en formell genomgång med beslut, ansvar, genomförande och uppföljning. Av de 26 uppsatta aktiviteterna för 2005 har Akademiska Hus avslutat 15 och 11 pågår fortfarande. Det aktiva miljöarbetet sker på ett lokalt plan och aktivitetslistan ska skapa engagemang och visa på konkreta åtgärder.

Akademiska Hus har även en dialog med hyresgästerna som brukar lokalerna, framförallt studenterna, för att miljöarbetet ska kunna bedrivas på ett så effektivt sätt som möjligt.

Videokonferenser används för att minimera resandet mellan regionerna.

Utbildning

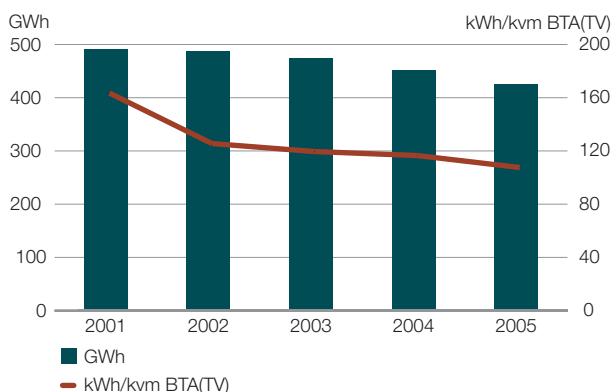
Akademiska Hus miljönätverk är även till stor hjälp i utbildning inom miljö i de olika regionerna. Utbildningsmaterial har tagits fram under 2005 och distribuerats till miljönätverkets medlemmar. En rad utbildningar i miljöarbete har genomförts under året. De har rört såväl allmän miljökunskap som specifika utbildningar om avfallshandling eller lagkrav.

Miljöpolicy

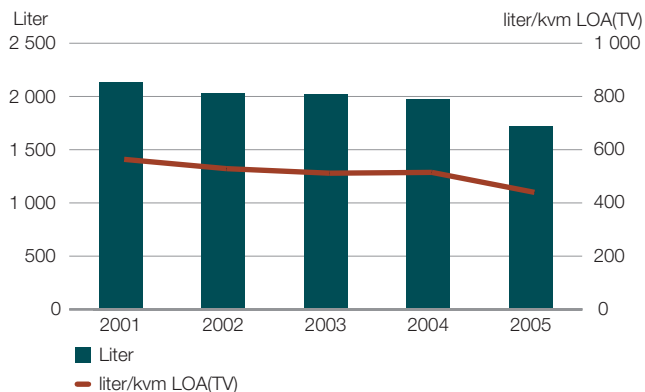
Akademiska Hus miljöpolicy finns uttryckt i AkaVision 2010. I den framgår det att bolaget ska utveckla och förvalta lokaler på ett sätt som kännetecknas av omsorg om miljön. Företaget ska hålla en sund och god inomhusmiljö inom ramen för ekologiskt uthålliga kretslopp. Miljöomsorgen förverkligas bland annat genom att Akademiska Hus:

- Ska vara miljöcertifierat och därmed uppfylla tillämpliga lagar, förordningar och andra krav.
- Ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.
- Verkar för att likvärdig miljöomsorg visas av kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners så att den får genomslag i hela verksamheten.
- För varje fastighet eftersträvar den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som Akademiska Hus.
- Ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion.
- Väger in miljöpåverkan vid val mellan olika material, produkter och tjänster.
- Prövar och utvecklar teknik och metoder med god miljöprofil.
- Bedriver, följer upp och informerar om miljöarbetet på ett effektivt sätt.
- Ständigt förbättrar sitt miljöarbete.
- Genom egen hög kompetens ska ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil som stöder byggnation och förvaltning och därmed ytterst kundernas verksamhet.

Värmeanvändning



Vattenanvändning



Övergripande miljömål

	Energihushållning	Materialhushållning	Utfasning av farliga ämnen	Innemiljö
MILJÖASPEKTER OCH VISION	Akademiska Hus byggnader och anläggningar utformas, byggs och förvaltas så att miljöbelastningen på grund av energianvändningen minimeras.	Akademiska Hus materialanvändning är långsiktigt hållbar.	Människor och miljö ska inte utsättas för negativ påverkan av ämnen i byggvaror eller andra produkter som används vid förvaltning av hus och anläggningar.	Byggnaders inomhusmiljö ger god komfort och orsakar inte hälsoproblem.
LÅNGSIKTIGT MILJÖMÅL	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.	Mängden byggavfall som deponeras ska fram till år 2010 ha minskat till hälften jämfört med år 2003.	Material och produkter som används i byggnad eller i övrig verksamhet ska inte påverka människors hälsa eller miljö negativt.	Inga konstaterade hälsoproblem finns registrerade samt att hyresgäst ska vara nöjd med inomhusklimatet.
DELMÅL 1	Elanvändning (fastighets- och hyresgästens verksamhets-) ska minskas med 10 procent, angivet i kWh/kvm, till år 2010 jämfört med år 2000.	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning.	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning.	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende god inomhusmiljö.
DELMÅL 2	Utsläpp till luft av koldioxid beroende på energiproduktion (egen eller indirekt) ska långsiktigt minimeras. (Utsläpp i samband med forskning undantas).	Akademiska Hus ska i projekt och förvaltning tillämpa prioriteringstrappan för materialhushållning (återanvändning, materialåtervinning, deponi).		Alla leverantörer som anlitas av Akademiska Hus ska i projekt och förvaltning ha ställda miljökrav avseende hantering av inomhusmiljörelaterade frågor.
DELMÅL 3	En aktiv medverkan i branschens utveckling avseende energihushållning.			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.

Region	EI kWh/kvm LOA(TV)			EI kWh/kvm BTA(TV)			Värme kWh/kvm LOA(TV)			Värme kWh/kvm BTA(TV)			Vatten liter/kvm LOA(TV)		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Syd	127	127	125	101	101	98	134	130	124	106	104	97	351	367	339
Väst	141	133	123	108	102	94	130	125	108	95	83	80	476	459	356
Öst	133	134	128	109	108	103	118	112	106	97	90	85	480	519	457
Uppsala	169	168	161	129	130	122	191	195	191	147	151	144	649	550	504
Stockholm	130	120	116	103	112	92	157	138	131	124	129	103	496	568	431
Norr	127	122	121	102	99	98	121	119	117	98	96	94	435	439	402
Totalt	138	133	128	109	110	100	146	137	132	115	112	103	489	492	417

Fortsatt samordning mellan regioner ökar effektiviten



Under året har koncernen fortsatt med att öka samordningen av verksamheten. Målet är att skapa värdefulla synergieffekter gentemot kunderna, till exempel inom energiförsörjning och inköpsshantering. Detta syftar också till en större samhörighet mellan regionerna och till att undvika dubbelarbete.

Under 2004 deltog alla medarbetare i ett visionsarbete om Akademiska Hus framtida inriktning och värderingar. Det utmynnade i strategidokumentet AkaVision 2010. Arbetet syftade också till att minska antalet policydokument och i stället samla koncernens övergripande ställningstaganden inom såväl marknad och ekonomi som etik, jämställdhet och mångfaldsarbete. Genom AkaVision 2010 har Akademiska Hus skapat en gemensam värdegrund med utgångspunkt i affärsidén och förtydligad med "KALLE", som står för de fem nyckelorden kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet.

Samordning av ekonomi- och personaladministration

Under året har koncernen sett över möjligheten att arbeta mer effektivt inom ekonomi- och personalfunktioner. En ordentlig genomlysning av området har resulterat i ett beslut att funktioner för affärsstöd blir kvar i regionerna och att övrig ekonomi- och personaladministration lokaliseras till en gemensam enhet vid koncernkontoret i Göteborg. Förutom den direkta kostnadsänkningen, en neddragning med cirka tio tjänster, beräknas också kvaliteten öka tack vare en enhetlig hantering av ekonomi- och personalprocesserna. Förändringen genomförs under 2006.

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 gymnasie- och högskolenivå, som är direkt inriktade mot branschen. Den i branschen allmänt höga genomsnittsåldern bidrar också till att försvåra nyrekrytering.

Akademiska Hus försöker tillsammans med andra företag och organisationer att skapa uppmärksamhet kring utbildnings- och bemanningsproblemen. Bland annat deltar företaget i den ideella 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 idag till att attrahera nya medarbetare till Akademiska Hus.

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 förändrade krav och förutsättningar.

Utbildningskostnaden per anställd 2005 var i genomsnitt 18 000 kronor (19 000), vilken 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 respektive 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. Stor vikt läggs vid ökad kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Syftet är också att lära känna varandra över regiongränserna. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder som föreläsare. Två gånger per år träffas dessutom alla ledningsgruppsmedlemmar från samtliga regioner, 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. 2005 års undersökning visade att koncernen stabiliserats på en god nivå.

Svarsfrekvensen var mycket hög, 91 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 2005 blev ett NMI på 66 (66). De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivare (företagets mål, högt i tak och information om företaget) och arbetsuppgifter. Även lön, kolleger och att kompetens tas tillvara har relativt stark påverkan på NMI.

Sammanfattningsvis uppgav 79 procent av medarbetarna i NMI-undersökningen att Akademiska Hus var minst lika bra eller bättre än föregående år.

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

Arbetsmiljö och personalvård

I NMI höjde medarbetarna betyget från 83 till 84 vad gäller 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 uppmuntras 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, fyra procent, som 2004.

Sjukfrånvaron uppgick till 5,4 procent varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 3,6 procentenheter. 30 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 sam-

arbetet 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.

Sveriges bästa arbetsplats

För sjätte året anordnade Alecta tävlingen Sveriges bästa arbetsplats. Med utmärkelsen vill Alecta uppmuntra arbetsplatser som insett kopplingen mellan gott ledarskap, medarbetarskap, god arbetsmiljö och lönsamhet och som med sina roliga och kreativa idéer kan inspirera andra till framgång.

Akademiska Hus deltog för första gången och blev ett av tio företag som nominerades till finalen. Vidare blev Akademiska Hus flitigt representerat i en idébok med goda exempel på saker att göra för att förbättra medarbetarnas trivsel och därigenom öka företagets lönsamhet. Ett exempel som hämtades från Akademiska Hus var sättet att ta fram AkaVision 2010.

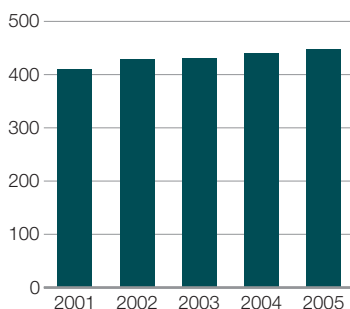
Mot bättre balans i könsfördelningen

Akademiska Hus hade vid årets slut 448 anställda, varav 26 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 nio kvinnliga förvaltare och sex kvinnliga projektledare i dessa traditionellt manliga befattningar.

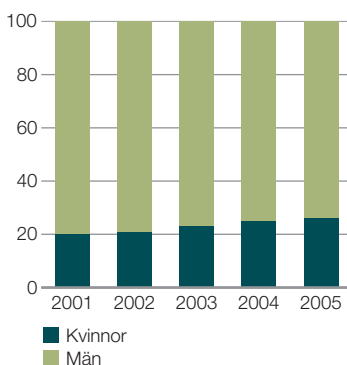
Mångfaldsarbete

Akademiska Hus har relativt få anställda med invandrarbakgrund. 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 rekryteringsstillfälle ska väga in etnisk mångfald som en viktig faktor.

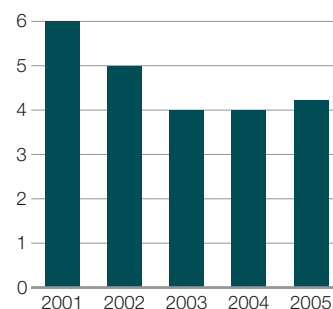
Medelantal anställda



Könsfördelning, %



Personalomsättning, %





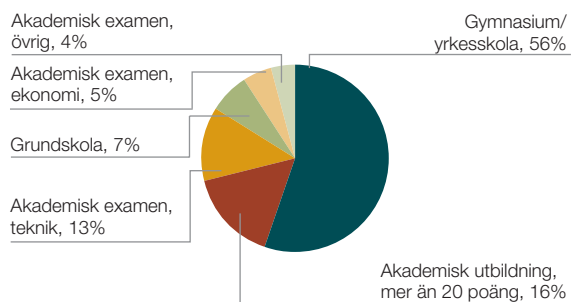
Utdrag ur medarbetarundersökningen

	2003	2004	2005
Jag ställer upp på bolagets mål	87	87	85
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	78	77	78
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	76	75	73
Vårt bolag ger mig möjlighet att utveckla min kompetens	76	75	75
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	80	79	79
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	82	82	82
Trivs du på jobbet	87	87	86

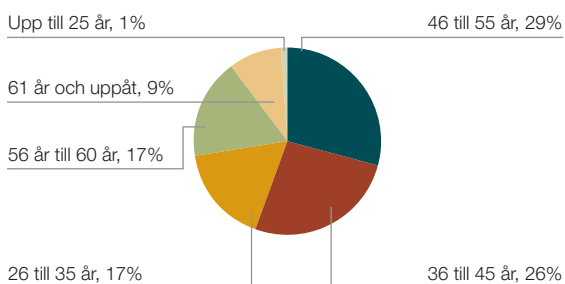
Fördelning av antal anställda i befattning och kön

	Kvinnor	Män
Drifttekniker	6	169
Förvaltare	9	23
Fastighetschefer	1	11
Projektledare	6	17
Ekonomipersonal	38	5
Koncernledning och direktion	4	12
Övriga tjänster	51	96

Utbildningsnivå, %



Åldersfördelning, %



Koncernens styrning

Det övergripande målet är värdeskapande

Statens ägarpolicy

Värdeskapande är det övergripande målet 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. Ägarförvaltningen kräver därför en tydlig och öppen ägarpolitik som anpassas till de ökade och förändrade krav som ställs. I gruppen företag med statligt ägande ingår både företag med marknadsmässiga krav och företag med särskilda samhällsintressen. Akademiska Hus tillhör den förstnämnda kategorin.

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

Regeringen och Näringsdepartementet beslutar om statens ägarpolitik och riktlinjer för företag med statligt ägande (www.naring.regeringen.se).

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.

Bolagskoden

Sverige har tidigare inte haft någon samlad kod för bolagsstyrning. Detta innebär dock inte att det saknats regler inom området. Till grund för svensk bolagsstyrning ligger aktiebolagslagen, som efter den omarbeting och modernisering som skett under det senaste decenniet reglerar flera av de frågor som i andra länder behandlas i koder och liknande regelverk.

Koden bygger på principen följ eller förklara. Företag som tillämpar koden kan antingen följa enskilda regler eller lämna tydliga förklaringar till avvikelser. Att förklara är inte att bryta mot koden.

Även om koden i första hand riktar sig till aktiemarknadsbolag torde den till större del även kunna tillämpas för till exempel statliga bolag och Akademiska Hus avser att fullt ut tillämpa kodens regler med ett undantag.

Avsteg från koden

Koden är skriven för bolag med ett spritt ägande. Valberedningen är i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de av staten helägda bolagen ersätts kodens regler om valberedning, av principerna om en strukturerad nomineringsprocess som återfinns i statens ägarpolitik 2005. Akademiska Hus kommer därför inte att tillämpa reglerna som rör tillsättande av styrelse och revisorer i koden.

Intern kontroll

Inom Akademiska Hus återfinns intern kontroll på ett antal nivåer. Internkontrollen har sin grund i det övergripande policydokumentet

AkaVision 2010. För att säkerställa koncernens tillgångar och skulder samt den ekonomiska rapporteringen återfinns bland annat riktlinjer som gäller fastighetsvärdering och finanshantering samt riktlinjer för operativ och legal rapportering.

Akademiska Hus organisation med koncernkontor respektive regionkontor innebär en god möjlighet till att skapa kontrollmöjligheter. Ett antal aktiviteter och metoder för att säkerställa kontrollen och tillförlitligheten i rapporteringen samt att beslutade riktlinjer efterlevs finns. Samtliga enheter i koncernen använder samma ekonomisystem och kontoplan vilket ger goda möjligheter till översikt och kontroll. Detta kommer att ytterligare förstärkas av att en gemensam ekonomi- och personalenhet införs under 2006. Denna nya enhet för främst transaktionsintensiva arbetsuppgifter säkerställer "armlängds avstånd" mellan kärnverksamhet och redovisning.

Akademiska Hus rapportering sker månads- och kvartalsvis enligt fastlagda och standardiserade rutiner. Denna rapportering ligger till grund för koncernens konsoliderade rapportering. Regionernas respektive organisationer ansvarar för att koncernens riktlinjer följs och att rapporteringen är korrekt och levereras enligt tidplan.

Den finansiella rapporteringen vid halv- och helår samt den interna kontrollen revideras av bolagets externa revisorer på såväl koncernnivå som på regionbolagsnivå.

Revisionskommittén utövar styrelsens kontroll. Detta sker via uppföljning av den interna kontrollen samt möten och diskussioner med bolagets externa revisorer.

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 av långsiktig strategisk karaktär. Vid behov hålls extra sammanträden för särskilda frågor. Koncernens revisorer deltar årligen vid minst ett styrelsemöte. Under 2005 sammanträdde styrelsen enligt följande:

<i>Januari</i>	Bokslutsrapport.
<i>Februari</i>	Årsredovisning samt AkaVision 2010 och finansplan.
<i>April</i>	Kvartalsrapport, utvärdering av styrelsearbetet, investeringar, arbetsordning för styrelsen, ansvar- och befogenhetsfördelning, val av medlemmar till finanskommitté, ersättningskommitté och revisionskommitté.
<i>Juni</i>	Strategifrågor, investeringar, informations- och marknadsföringsinsatser.
<i>Juli</i>	Delårsrapport.
<i>September</i>	Namnbyte på de regionala bolagen, investeringar, finansfrågor.
<i>Oktober</i>	Delårsrapport, investeringar.

December Affärsplan och budget 2006 inklusive övergripande miljömål, marknadsplan, finansplan samt jämställdhets- och mångfaldsplan.

Regeringens mål är att styrelserna ska ha hög kompetens som är väl anpassad till respektive företags verksamhet, situation och framtida utmaningar. Styrelsen har under 2005 bestått av Claes Ljungh, ordförande, Charlotte Axelsson, Sigbrit Franke, Marianne Förander, Birgitta Kantola, Maj-Charlotte Wallin (omvalda) samt Per Granath (nyvald). De anställda har i styrelsen representerats 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

Kommittén 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, rapportering, extern revision och bistå ägaren vid val av revisorer. Återrapportering av kommitténs arbete sker till styrelsen. Vid samtliga möten deltar koncernens stämмоvalda 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

AkaVision 2010 är det övergripande instrumentet för styrning och kontroll av koncernen. Visionen omsätts årligen i en övergripande affärsplan.

Koncernens ledande befattningshavare

Ledningsarbetet bedrivs i två grupperingar, koncernledningsgruppen (vd, vice vd, planeringsdirektör och enhetscheferna på moderföretaget) och direktionen (vd, vice vd, planeringsdirektör och regiondirektörerna).

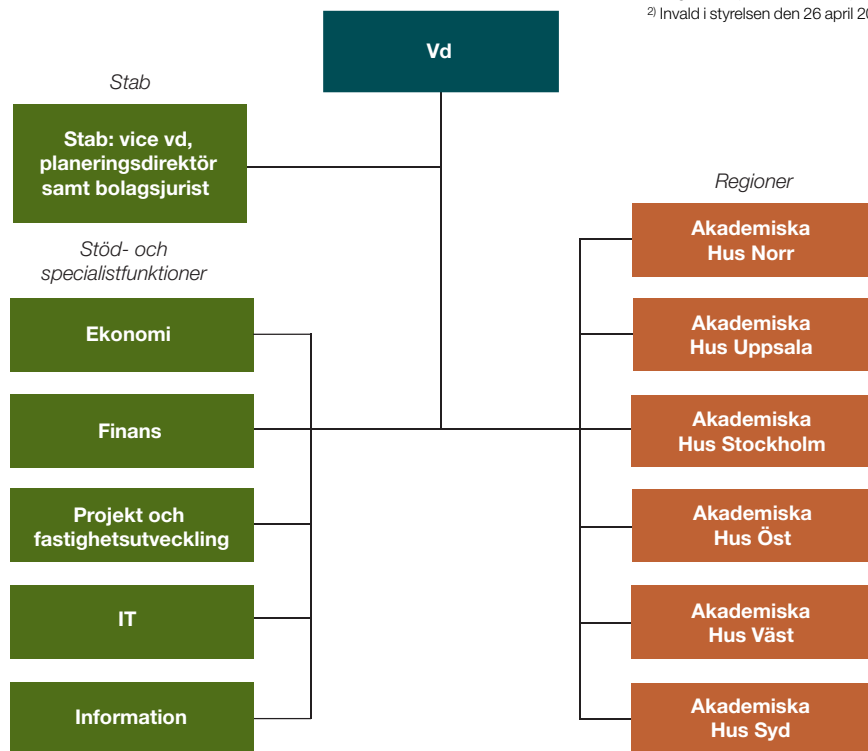
Koncernens organisation

Koncernen består av moderföretaget (koncernkontoret) och sex helägda regionala bolag. Regionerna äger och förvaltar fastigheterna. Regionerna 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 gemensamma processnätverk med representation från alla regioner i koncernen. För närvarande finns nätverk för ekonomi, IT, personal, marknad och information. Nätverkens syfte, förutom erfarenhetsutbyte, är att ta fram förslag till hantering av koncerngemensamma frågor och utvecklingsarbete inom respektive område. Grupperna träffas tre till sex gånger per år.

	Styrelsemöten	Finanskommitté	Revisionskommitté	Ersättningskommitté
Antal möten	9	3	4	1
Claes Ljungh	9	3		1
Lennart Nilsson ¹⁾	1	1		
Charlotte Axelsson	7			1
Sigbrit Franke	8			1
Marianne Förander	8		4	
Per Granath ²⁾	5		3	
Sveinn Jonsson	7			
Birgitta Kantola	7	3		
Parzin Seradji	9			
Maj-Charlotte Wallin	9		4	

¹⁾ Avgick ur styrelsen den 26 april 2005.

²⁾ Invald i styrelsen den 26 april 2005.



Styrelse och revisorer

STYRELSE

Claes Ljungh

Född 1950. Ordförande sedan 2004. Ledamot sedan 2002. Ledamot i styrelsen för Teracom AB, ordförande i Svenska Skridskoförbundet.



Claes Ljungh



Charlotte Axelsson



Sigbrit Franke

Charlotte Axelsson

Född 1948. Ledamot sedan 1998. VD i HSB Stockholm AB. Ledamot i styrelsen för Statens Fastighetsverk, Vår Bostad, ordförande i styrelsen för arbetsgivarorganisationen Fastigo AB, suppleant i HSB:s Riksförbund, HSB:s Projektpartner.

Sigbrit Franke

Född 1942. Ledamot sedan 2001. Universitetskansler, Högskoleverket. Ordförande i styrelsen för Stiftelsen Långmanska kulturfonden, Kungliga Dramatiska Teatern, ledamot i styrelsen för MISTRA (Stiftelsen för miljöstrategisk forskning).

Marianne Förander

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



Marianne Förander



Per Granath



Sveinn Jonsson

Per Granath

Född 1954. Ledamot sedan 2005. VD och koncernchef i Intellecta AB (publ). Ordförande i styrelsen för Svefa Holding AB.

Sveinn Jonsson

Född 1942. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2001. Drifttekniker på Akademiska Hus Syd. Inga övriga styrelseuppdrag.

Birgitta Kantola

Född 1948. Ledamot sedan 1995. Vicehäradschef. Vice ordförande i styrelsen för Fortum Abp, Helsingfors, ledamot i styrelsen för Civitas Holding AB, Vasakronan AB, Nordea Bank AB (publ.) Öms. pensionförs. bol. Varma, Helsingfors, StoraEnso Abp, Helsingfors.



Birgitta Kantola



Parzin Seradji



Maj-Charlotte Wallin

Parzin Seradji

Född 1959. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2001. Driftingenjör på Akademiska Hus Stockholm. Inga övriga styrelseuppdrag.

Maj-Charlotte Wallin

Född 1953. Ledamot sedan 2004. Ekonomidirektör på Alecta Pensionsförsäkring, öms. Inga övriga styrelseuppdrag.

REVISORER

Peter Gustafsson

Född 1956. Revisor i Akademiska Hus sedan 2003. Deloitte AB. Auktoriserad revisor.



Peter Gustafsson



Jonas Hällström

Jonas Hällström

Född 1956. Revisor i Akademiska Hus sedan 2003. Riksrevisionen. Auktoriserad revisor.

Direktion och koncernledning

Direktion



Bengt Erlandsson, Hans Antonsson, Eva Lindberg, Joakim Ollén, Thomas Norell, Lennart Karlsson, Lars Gustafsson, Mikael Lundström. Anders Rubensson är frånvarande.

Koncernledning



Gunnar Oders, Tomas Hallén, Thomas Norell, Hans Lindh, Joakim Ollén, Carolin Åberg Sjöqvist, Agneta Rodosi, Hanna Janson, Per Brantsing-Karlsson, Anders Rubensson.

DIREKTION

Joakim Ollén

Född 1952. Koncernchef och verkställande direktör Akademiska Hus. Anställd 2003.

Jur kand. Tidigare erfarenhet: Generaldirektör på Lantmäteriet, riksdagsman, finanskommunalråd i Malmö.

Styrelseuppdrag: Ordförande i styrelsen för GIS Institutet i Gävle, ordförande i Sveriges Sportfiske- och Fiskevårdsförbund, ordförande i styrelsen för Arkitekturmuseet, ledamot i styrelsen för GIS Focus Holding AB.

Thomas Norell

Född 1944. Vice verkställande direktör Akademiska Hus. Anställd 1993. Studier vid Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet: Planeringsdirektör Byggnadsstyrelsen, departementsråd Finansdepartementet. Styrelseuppdrag: Vice ordförande Stipendiestiftelsen för Japanstudier.

Hans Antonsson

Född 1950. Regiondirektör Akademiska Hus Uppsala. Anställd 1996. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: VD Akademiska Hus i Umeå/Luleå, VD UMI Fastighetsutveckling, chef fastighetsavdelningen Umeå kommun, byrådirektör chef lokalförskörning, Umeå universitet.

Bengt Erlandsson

Född 1946. Regiondirektör Akademiska Hus Öst. Anställd 1993. Byggnadsingenjör. Studier vid Linköpings universitet. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef Byggnadsstyrelsen, områdeschef AB Stångåstaden, personalansvarig Tekniska Verken i Linköping AB.

Lars Gustafsson

Född 1946. Regiondirektör Akademiska Hus Norr. Anställd 1993. Byggnadsingenjör. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef med mera inom Byggnadsstyrelsen.

Lennart Karlsson

Född 1954. Regiondirektör Akademiska Hus Stockholm. Anställd 1993. Civilingenjör, Executive MBA. Tidigare erfarenhet: VD Förvaltnings AB Galären, projektledare Åke Larson Byggare AB.

Eva Lindberg

Född 1958. Regiondirektör Akademiska Hus Väst. Anställd 2003. Civilingenjör, Executive MBA. Tidigare erfarenhet: Material and Production Control Manager Saab Automobile/GM, Business Manager Saab Automobile AB, projektledare NCC AB. Styrelseuppdrag: Ledamot i Bygghergruppen i Göteborg.

Mikael Lundström

Född 1961. Regiondirektör Akademiska Hus Syd. Anställd 2005. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar inom Jones Lang LaSalle, Skandia och NCC.

Anders Rubensson

Född 1951. Planeringsdirektör Akademiska Hus. Anställd 1993. Socionom. Tidigare erfarenhet: Avdelningsdirektör och regional adm chef med mera inom Byggnadsstyrelsen. Styrelseuppdrag: Ledamot i ALMEGA Fastighetsarbetsgivarna.

KONCERNLEDNING

Joakim Ollén

Se ovan.

Thomas Norell

Se ovan.

Per Brantsing-Karlsson

Född 1964. IT-chef Akademiska Hus. Anställd 2003. Civilekonom. Tidigare erfarenhet: Verksamhetskonsult Preera AB och Ekan AB, ekonom med IT-inriktning Förorternas Bostads AB och Bostads AB Poseidon.

Tomas Hallén

Född 1951. Teknisk direktör Akademiska Hus. Anställd 1998. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Egen konsultverksamhet, Energiprojekt AB. Styrelseuppdrag: Ledamot i Chalmers EnergiCentrum CEC, ledamot i Projekt EnergiSystem PES, ledamot i EnergiUtvecklingsNämnden EUN för övergripande styrning av energimyndigheten STEM, ledamot i Boverkets Energiråd, Akademiledamot i IVA.

Hanna Janson

Född 1975. Vikarierande informationsdirektör Akademiska Hus, informationsansvarig Akademiska Hus Stockholm. Anställd 2005. Civilekonom. Tidigare erfarenhet: Konsult JKL.

Hans Lindh

Född 1951. Marknadsansvarig Akademiska Hus, marknadschef Akademiska Hus Stockholm. Anställd 1993. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Fastighetsutvecklare och projektledare Åke Larson Byggare AB, Ray Wilson Co och ABV.

Gunnar Oders

Född 1956. Ekonomidirektör Akademiska Hus. Anställd 2001. Civilekonom. Tidigare erfarenhet: Ekonomichef Higab och Bostads AB Poseidon.

Agneta Rodosi

Född 1957. Finansdirektör Akademiska Hus. Anställd 1994. Civilekonom. Tidigare erfarenhet: Ansvarig penning- och kapitalmarknad Första Sparbanken och Den Norske Creditbank, Sverige. Styrelseuppdrag: Ledamot i Första AP-fonden och Svenska Skeppshypotekskassan.

Anders Rubensson

Se ovan.

Carolin Åberg Sjöqvist

Född 1968. Bolagsjurist Akademiska Hus. Anställd 2004. Jur kand. Tidigare erfarenhet: Advokat Advokatfirman Glimstedt, hovrättsassessor Hovrätten för Västra Sverige.



Ekonomisk redovisning

62–96



Resultat i sammandrag

Koncernen

Intäkter

Koncernens omsättning för 2005 uppgick till 4 606 Mkr (4 581). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 481 Mkr (4 482). Intäktsnivån minskade till följd av försäljningen av fastigheter till Chalmersfastigheter AB samt ett antal omförhandlingar som skett i en allt hårdare konkurrens. Detta uppvägs av de tillskott som om-, till- och nybyggnationen har givit.

Resultat

Rörelseresultatet före finansnetto uppgick till 9 917 Mkr (2 119). Det finansiella nettot var -647 Mkr (-794) och resultatet före skatt utgjorde 9 270 Mkr (1 324). Den stora resultatförbättringen är främst hänförlig till ökningen av förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde med 7 214 Mkr (-478). Ökningen 2005 förklaras framförallt av en stark generell uppgång på den svenska fastighetsmarknaden 2005.

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 45 616 Mkr (38 230).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2005 uppgick till 469 Mkr (1 840). Orsaken till den låga nettoinvesteringen är försäljningen av fastigheter till Chalmersfastigheter för 990 Mkr. Ett antal större projekt har färdigställts 2005. Större nybyggnadsprojekt är bland annat Försvarshögskolan och Smittskyddsinstitutet i Stockholm samt biblioteket vid högskolan i Gävle. Större genomförda om- och tillbyggnadsprojekt är bland annat Matematiska vetenskaper på Chalmersområdet i Göteborg, A-huset del A för Linköpings universitet samt Läkemedelsverkets lokaler i Uppsala som har byggts om till Rosendalsgymnasiet.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 675 Mkr (1 200). Investeringsverksamheten uppgick till -328 Mkr (-1 502), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 1 347 Mkr (-302).

Miljöpåverkan

Miljöpåverkan, orsakad av byggnader och dess drift, är mycket måttlig inom Akademiska Hus. Den största miljöpåverkan, om än indirekt, är energianvändning för byggnaders drift och hyresgästers 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:

- Två pannor för forskning i förbränningsteknik på Chalmersområdet i Göteborg
 - Två pannor för värme och elproduktion inom KTH, Stockholm, ej i drift
 - Värmepumpsanläggningar, för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, bland annat 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.

Moderföretaget

Intäkter och resultat

Moderföretagets intäkter för 2005 utgjorde 107 Mkr (95). Rörelseresultatet före finansiellt netto uppgick till -20 Mkr (-7). Det finansiella nettot var 225 Mkr (185) exklusive utdelningar från regionbolag om 190 Mkr (185). Resultatet före skatt uppgick till 452 Mkr (344).

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till 2,5 procent av koncernens egna kapital. Vid beslut om utdelning ska hänsyn tas till koncernens kapitalstruktur och kapitalbehov. De övriga ekonomiska målen är att soliditeten ska vara minst 35 procent och att avkastningen på eget kapital ska uppgå till räntan på den genomsnittliga femåriga statobligationsräntan med ett påslag på fyra procentenheter, vilket under 2005 summerar till 6,8 procent. Under 2005 uppgick soliditeten till 44,8 procent och avkastningen på eget kapital till 34,2 procent. Med hänsyn tagen till samtliga ekonomiska mål föreslår styrelsen att utdelning sker med 660 Mkr.

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	714 785 928 kronor
Årets vinst	375 859 714 kronor
Summa	1 090 645 642 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 660 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 430 645 642 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2005	2004	2005	2004
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6				
Hysesintäkter	7	4 480 648	4 482 067	–	–
Övriga förvaltningsintäkter	7, 8	52 589	48 222	–	–
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		4 533 237	4 530 289	–	–
Kostnader för fastighetsförvaltningen					
Driftskostnader	10	–762 365	–783 101	–	–
Underhållskostnader		–716 524	–805 981	–	–
Fastighetsadministration	10	–254 550	–244 543	–93 853	–68 603
Övriga förvaltningskostnader	9	–72 632	–71 844	–	–
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen		–1 806 071	–1 905 469	–93 853	–68 603
Driftöverskott/underskott		2 727 166	2 624 820	–93 853	–68 603
Värdeförändringar fastigheter, positiva		8 669 210	1 607 960	–	–
Värdeförändringar fastigheter, negativa		–1 455 628	–2 086 215	–	–
Summa värdeförändringar fastigheter	6, 20	7 213 582	–478 255	–	–
Centrala administrationskostnader		–34 602	–34 541	–32 951	–32 831
Övriga rörelseintäkter	6,11	72 403	51 119	107 126	94 857
Övriga rörelsekostnader	12	–61 245	–44 489	–123	–404
Summa övriga rörelseposter		11 158	6 630	107 003	94 453
Resultat före finansiella poster	6,13,14,31	9 917 304	2 118 654	–19 801	–6 981
Finansiella intäkter		333 179	9 852	1 391 897	1 159 670
Finansiella kostnader		–980 830	–804 299	–976 219	–789 647
Summa finansiella poster	15, 30, 31	–647 651	–794 447	415 678	370 023
Resultat efter finansiella poster		9 269 653	1 324 207	395 877	363 042
Bokslutsdispositioner	16	–	–	55 678	–18 560
Resultat före skatt		9 269 653	1 324 207	451 555	344 482
Skatt	17	–2 615 977	–373 995	–75 695	–44 829
ÅRETS RESULTAT	18	6 653 676	950 212	375 860	299 653
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		6 653 676	950 212		

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella tillgångar</i>					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	19	–	9 775	–	9 775
Summa immateriella tillgångar		–	9 775	–	9 775
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	20	45 616 146	38 230 248	–	–
Pågående nyanläggningar förvaltningsfastigheter	21	1 121 436	805 790	–	–
Inventarier och installationer	22	26 403	41 216	7 153	6 023
Summa materiella anläggningstillgångar		46 763 985	39 077 254	7 153	6 023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	23	–	–	1 564 200	1 564 200
Fordringar hos koncernföretag	27	–	–	21 433 234	22 123 234
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	50	50	–	–
Uppskjuten skatt	17	–	–	88 528	–
Derivatinstrument	24, 27	1 068 846	–	1 068 846	–
Andra långfristiga fordringar	25	4 665	–	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 073 561	50	24 154 808	23 687 434
Summa anläggningstillgångar		47 837 546	39 087 079	24 161 961	23 703 232
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar	25	465 999	540 041	52	19
Fordringar hos koncernföretag		–	–	5 691	47 430
Aktuell skattefordran	17	–	54 087	59 911	16 753
Övriga fordringar		166 066	56 056	1 982	9 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	149 383	355 278	33 244	324 373
Derivatinstrument	24	306 843	–	306 843	–
Summa kortfristiga fordringar	27	1 088 291	1 005 462	407 723	397 872
<i>Likvida medel</i>					
Kortfristiga placeringar		418 149	45 300	418 149	45 300
Kassa och bank		807 330	283 328	807 275	283 276
Summa likvida medel	28	1 225 479	328 628	1 225 424	328 576
Summa omsättningstillgångar		2 313 770	1 334 090	1 633 147	726 448
SUMMA TILLGÅNGAR	6	50 151 316	40 421 169	25 795 108	24 429 680

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPTAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare:</i>			<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 134 950	2 134 950	–	–
Reservfond		–	–	2 134 950	2 134 950
			<i>Fritt eget kapital</i>		
Säkringsreserv	29	33 637	–	–	–
Fond för verkligt värde		–	–	33 637	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		18 151 366	12 347 859	–	–
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		–	–	681 149	1 231 665
Årets resultat (i moderföretaget)		–	–	375 860	299 653
Summa eget kapital		22 454 953	16 617 809	5 360 596	5 801 268
Obeskattade reserver	16	–	–	224 501	280 178
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Lån	30	13 472 358	11 664 492	13 277 705	11 467 943
Derivatinstrument	24	924 936	–	924 936	–
Uppskjuten skatt	17	6 259 004	4 066 102	–	–
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	201 904	194 541	78 630	80 793
Summa långfristiga skulder		20 858 202	15 925 135	14 281 271	11 548 736
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		313 553	199 344	22 006	4 677
Skulder till koncernföretag		–	–	994 334	634 975
Skatteskulder	17	45 370	–	–	–
Övriga skulder	32	728 859	496 086	508 253	325 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	1 707 945	1 709 153	361 713	365 145
Lån	30	4 023 320	5 473 642	4 023 320	5 468 805
Derivatinstrument	24	19 114	–	19 114	–
Summa kortfristiga skulder		6 838 161	7 878 225	5 928 740	6 799 498
Summa skulder	6, 34	27 696 363	23 803 360	20 210 011	18 348 234
SUMMA EGET KAPTAL OCH SKULDER		50 151 316	40 421 169	25 795 108	24 429 680
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	36	52 335	76 767	52 335	76 767
Eventualförpliktelser	37	1 893	1 627	102 004	90 225

Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	
KONCERNEN						
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2004	3	2 135 000	2 134 950	–	11 647 647	15 917 597
Utdelning		–	–	–	–250 000	–250 000
Årets resultat		–	–	–	950 212	950 212
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004		2 135 000	2 134 950	–	12 347 859	16 617 809
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2005		2 135 000	2 134 950	–	12 347 859	16 617 809
Justering för byte av redovisningsprincip IAS 39	3	–	–	–21 981	–633 566	–655 547
Skatteeffekt av byte av redovisningsprincip	3	–	–	6 155	177 398	183 553
JUSTERAD INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2005		2 135 000	2 134 950	–15 826	11 891 691	16 145 815
Kassaflödessäkringar						
Redovisade direkt mot eget kapital		–	–	51 122	–	51 122
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	16 583	–	16 583
Överfört till anskaffningsvärde på säkrad post		–	–	992	–	992
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	–19 235	–	–19 235
Utdelning		–	–	–	–394 000	–394 000
Årets resultat		–	–	–	6 653 676	6 653 676
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2005		2 135 000	2 134 950	33 637	18 151 367	22 454 953

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkursfond om 2 134 950 tkr (gäller såväl ingående som utgående balans vid samtliga ovanstående rapportperioder).

Belopp i tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
MODERFÖRETAGET						
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2004		2 135 000	2 134 950	–	1 481 665	5 751 615
Utdelning		–	–	–	–250 000	–250 000
Årets resultat		–	–	–	299 653	299 653
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2004		2 135 000	2 134 950	–	1 531 318	5 801 268
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2005		2 135 000	2 134 950	–	1 531 318	5 801 268
Justering för byte av redovisningsprincip ÅRL 4:14	3	–	–	–21 981	–633 566	–655 547
Skatteeffekt av byte av redovisningsprincip	3	–	–	6 155	177 398	183 553
JUSTERAD INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2005		2 135 000	2 134 950	–15 826	1 075 150	5 329 274
Kassaflödessäkringar						
Redovisade direkt mot eget kapital		–	–	51 122	–	51 122
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	16 583	–	16 583
Överfört till anskaffningsvärde på säkrad post		–	–	992	–	992
Skatt hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	–19 235	–	–19 235
Utdelning		–	–	–	–394 000	–394 000
Årets resultat		–	–	–	375 860	375 860
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2005		2 135 000	2 134 950	33 637	1 057 010	5 360 596

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett nominellt värde av 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie (gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid samtliga ovanstående rapportperioder).

Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2005	2004	2005	2004
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	38	9 269 653	1 324 207	395 877	363 042
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	39	-7 595 154	508 557	-411 288	13 730
Betald skatt		-158 114	-142 997	-43 063	-51 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		1 516 385	1 689 767	-58 474	324 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		149 678	-263 544	340 150	-57 768
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		9 309	-226 168	18 822	-21 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 675 372	1 200 055	300 498	245 520
Investeringsverksamheten					
	40				
Investeringar i andelar i koncernföretag		-	-118 715	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-588 809	-805 052	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		871 450	25 129	-	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-743 817	-588 779	-	-
Försäljningar av pågående nyanläggningar		141 971	-	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-7 247	-15 241	-4 514	-19 819
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		2 938	305	-	-
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		-4 665	-	690 000	-543 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-328 179	-1 502 353	685 486	-563 736
Finansieringsverksamheten					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		-	413 675	304 864	429 625
Amortering av räntebärande skulder		-56 342	-	-	-
Utbetald utdelning		-394 000	-250 000	-394 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 342	163 675	-89 136	179 625
Årets kassaflöde		896 851	-138 623	896 848	-138 591
Likvida medel vid årets ingång		328 628	467 251	328 576	467 167
Likvida medel vid årets slut	28,41	1 225 479	328 628	1 225 424	328 576

Noter

1 Allmän information

Akademiska Hus AB (publ) (organisationsnummer 556459-9156) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Göteborg. Akademiska Hus AB ägs till 100 procent av Svenska Staten.

Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Företagets huvudsakliga verksamhet och dess regionbolag beskrivs i tidigare avsnitt.

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr).

2 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 mars 2006.

3 Övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Tidpunkten för Akademiska Hus övergång till IFRS var den 1 januari 2004, eftersom IFRS kräver jämförelseår. Den finansiella informationen för koncernen 2004 enligt svenska redovisningsprinciper har omräknats för att uppfylla IFRS krav. Nedan presenteras en redogörelse för redovisning av övergången från Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper till IFRS tillsammans med de effekter som övergången medförde på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat vid övergången.

De IFRS rekommendationer som medfört effekter på eget kapital, balansräkning och redovisat resultat är främst:

- IAS 39 Finansiella instrument: redovisning och värdering har lett till förändring av värderings- och redovisningsprinciperna för finansiella instrument. Fram till den 31 december 2004 redovisades i princip samtliga finansiella instrument till anskaffningsvärde, och finansiella derivatinstrument redovisades ej i balansräkningen. Dessutom balanserades realiserat resultat av stängda derivatkontrakt samt återköp av emitterade obligationer och periodiserades över det underliggande instrumentets/lånets löptid för att erhålla en jämn lånekostnad över åren. Övergången till IAS 39 medför att huvudregeln för värdering är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument är verkligt värde medan samtliga finansiella skulder ska redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Säkringsredovisning får endast tillämpas då särskilda krav är uppfyllda enligt definierade säkringsmetoder. Vid verkligt värde säkring (Fair value hedge) redovisas både lånefinansiering och finansiella derivatinstrument till verkligt värde med värdeförändringarna redovisade i resultaträkningen. Finansiella derivatinstrument som kvalificerar för kassaflödessäkring (Cash flow hedge) värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot eget kapital (säkringsreserv) tills den underliggande transaktionens värdeförändringar påverkar resultaträkningen.

- IAS 40 Förvaltningsfastigheter har lett till förändring av redovisningsprinciperna för förvaltningsfastigheter. Fram till den 31 december 2003 redovisades förvaltningsfastigheter i balansräkningen till anskaffningsvärde med tillägg för värdehöjande förbättringsarbeten minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Enligt IFRS värderas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.
- Akademiska Hus har tidigare gjort bedömningen att två förvärv av aktier i dotterföretag vilka i allt väsentligt endast innehöll en förvaltningsfastighet i respektive företag utgjorde rörelseförvärv. Således har Akademiska Hus tidigare redovisat en goodwillpost relaterat till dessa två förvärv. I enlighet med IFRS 3 har dessa två förvärv istället klassificerats som ett förvärv av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse varför kostnaderna för gruppen har fördelats på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.
- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har påverkat presentationen av räntebärande skulder och skattefordringar. Ändringarna har inte fått någon effekt på koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

Övriga IAS/IFRS rekommendationer har ej medfört några väsentliga förändringar eller effekter jämfört med de redovisningsprinciper som tidigare tillämpats i koncernen.

Tillämpning av övergångsregler (IFRS 1)

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

- IAS 39 Finansiella instrument: redovisning och värdering, 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 kassaflödes- och verkligt värdesäkringar och tillämpning av säkringsredovisning skett i enlighet med god svensk redovisningssed.
- IFRS 3 Rörelseförvärv, reglerna i IFRS 3 tillämpas framåtriktat på förvärv och samgåenden som genomförs från och med övergångsdatum den 1 januari 2004.
- IAS 19 Ersättningar till anställda, Akademiska Hus införde RR 29 Ersättningar till anställda den 1 januari 2004. RR 29 överensstämmer i allt väsentligt med IAS 19, varför den pensionskund 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. Följaktligen uppkommer ingen effekt vid införandet av IAS 19 vid övergången till IFRS.

Not 3, forts

Koncernens resultaträkning 2004

Belopp i tkr	Referens	Enligt svensk redovisning	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2004
Driftöverskott		2 646 853	–	2 646 853
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	A, D	–1 013 444	991 411	–22 033
Värdeförändringar fastigheter	A	–	–478 255	–478 255
Summa värdeförändringar fastigheter		–1 013 444	513 156	–500 288
Bruttoresultat		1 633 409	513 156	2 146 565
Centrala administrationskostnader		–34 541	–	–34 541
Övriga rörelseintäkter	A	68 869	–17 750	51 119
Övriga rörelsekostnader	A	–51 999	7 510	–44 489
Summa övriga rörelseposter		16 870	–10 240	6 630
Resultat före finansiella poster		1 615 738	502 916	2 118 654
Resultat från finansiella poster		–794 447	–	–794 447
Resultat före skatt		821 291	502 916	1 324 207
Skatt	A, E	–233 351	–140 644	–373 995
ÅRETS RESULTAT		587 940	362 272	950 212

Not 3, forts

Koncernens balansräkning 2004-01-01, 2004-12-31 samt ingående balans 2005-01-01

Belopp i tkr	Referens	Enligt svensk redovisning 2004-01-01	Effekt vid övergång till RR 29 2004-01-01	Effekter vid övergång till IFRS 2004-01-01	IFRS 2004-01-01	Enligt svensk redovisning 2004-12-31	Effekter vid övergång till IFRS 2004-12-31	IFRS 2004-12-31	Effekter vid övergång till IFRS 2005-01-01	IFRS 2005-01-01
TILLGÅNGAR										
Immateriella tillgångar	D	6 117	–	–	6 117	32 704	–22 929	9 775	–	9 775
Förvaltningsfastigheter	A	24 411 923	–	11 706 077	36 118 000	26 021 331	12 208 917	38 230 248	–	38 230 248
Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter		1 555 497	–	–	1 555 497	805 790	–	805 790	–	805 790
Övriga materiella anläggningstillgångar		52 109	–	–	52 109	41 216	–	41 216	–	41 216
Finansiella anläggningstillgångar	E	185 217	–	–185 167	50	194 132	–194 082	50	542 494	542 544
Omsättningstillgångar	B, C	1 227 949	–	–	1 227 949	1 345 245	–65 242	1 280 003	32 755	1 312 758
Aktuell skattefordran	C	–	–	–	–	–	54 087	54 087	–	54 087
SUMMA TILLGÅNGAR		27 438 812	–	11 520 910	38 959 722	28 440 418	11 980 751	40 421 169	575 249	40 996 418
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital										
Bundet eget kapital		5 951 662	–	–	5 951 662	6 188 381	–	6 188 381	–	6 188 381
Fria reserver/balanserat resultat	A, B	1 051 896	–16 870	8 428 375	9 463 401	1 050 841	8 428 375	9 479 216	–471 994	9 007 222
Årets resultat	A, D, E	502 534	–	–	502 534	587 940	362 272	950 212	–	950 212
Summa eget kapital		7 506 092	–16 870	8 428 375	15 917 597	7 827 162	8 790 647	16 617 809	–471 994	16 145 815
Skulder										
Räntebärande skulder, långfristiga	B, C	16 794 471	–	–	16 794 471	17 454 179	–5 789 687	11 664 492	930 449	12 594 941
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		163 272	23 430	–	186 702	194 541	–	194 541	–	194 541
Avsättning uppskjuten skatt	E	745 111	–6 560	3 092 535	3 831 086	864 843	3 201 259	4 066 102	–183 553	3 882 549
Räntebärande skulder, kortfristiga	B, C	–	–	–	–	–	5 789 687	5 789 687	–29 390	5 760 297
Ej räntebärande skulder	B, C	2 229 866	–	–	2 229 866	2 099 693	–11 155	2 088 538	329 737	2 418 275
Summa skulder		19 932 720	16 870	3 092 535	23 042 125	20 613 256	3 190 104	23 803 360	1 047 243	24 850 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 438 812	–	11 520 910	38 959 722	28 440 418	11 980 751	40 421 169	575 249	40 996 418

Not 3, forts

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 svensk redovisning		2 135 000	5 371 092	7 506 092
Effekt vid byte av redovisningsprincip (RR 29)		–	–23 430	–23 430
Uppskjuten skatt		–	6 560	6 560
Justerad ingående balans 2004-01-01 enligt svensk redovisning		2 135 000	5 354 222	7 489 222
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	13 782 597	15 917 597
Eget kapital 2004-12-31 enligt svensk redovisning		2 135 000	5 692 162	7 827 162
Effekter vid övergången till IFRS				
Justering av ingående effekter 2004-01-01 (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
Engångseffekter vid övergången till IFRS (IAS 39)	B			
Balanserade vinster och förluster stängda derivatkontrakt		–	–221 323	–221 323
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	135 351	135 351
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, verkligt värde finansiella derivatinstrument		–	–559 902	–559 902
Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde finansiella låneskulder		–	–3 122	–3 122
Verkligt värde säkring (valuta och ränta)		–	15 430	15 430
Effekter vid övergången till IFRS att balansera/periodisera (IAS 39)	B			
Kassaflödessäkring (valuta och ränta)		–	–993	–993
Kassaflödessäkring (elpris)		–	–20 988	–20 988
Uppskjuten skatt på IFRS förändringar (IAS 39)	E	–	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

	Enligt svensk redovisning 2004	IFRS 2004	IFRS 2005-01-01
Direktavkastning, %	10,5	7,1	7,1*
Direktavkastning verkligt värde, %	7,1	7,1	7,1*
Driftöverskott per kvm	806	799	799
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	26 021	38 230	38 230
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr	38 230	38 230	38 230
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	7,7	5,8	5,9*
Avkastning på totalt eget kapital, %	5,8	5,4	5,3*
Soliditet, %	27,5	41,1	39,4*
Självfinansieringsgrad	90	92	92*
Räntetäckningsgrad	202	327	327*

* Helårsbedömning.

Not 3, forts

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 anskaffningsvärdemetoden (vilken i allt väsentligt överensstämmer med Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper) och värdering till verkligt värde. Styrelsen i Akademiska Hus har fattat 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.

De ändrade redovisningsprinciperna medför att de bedömda förändringarna i koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. 2004 års förändring av verkligt värde påverkade resultatet negativt med 478 255 tkr. Detta innebär också att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar reverserats i 2004 års resultaträkning enligt IFRS, vilket påverkat resultatet positivt med 990 794 tkr. Vidare medför de ändrade principerna att realisationsresultat med beaktande utifrån tidigare bokförda värden reverserats och istället ersatts med vad sålda fastigheter inbringat i förhållande till den senast 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)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades samtliga finansiella instrument, med undantag för derivatinstrument, initialt (allt vid anskaffningstidpunkten) till anskaffningsvärde och värderades enligt lägsta värdets princip. Vid övergången till IFRS redovisas samtliga finansiella instrument, inklusive derivatinstrumentet, i balansräkningen till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten.

Enligt IAS 39 är de generella principerna för värdering av finansiella instrument att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument 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 samtliga finansiella tillgångar klassificeras som "finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen", det vill säga tillgångarna värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande över resultatet. De finansiella skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde med de löpande värdeförändringarna redovisade över resultatet.

Övergången till IAS 39 ger följaktligen effekter vid omvärdering från anskaffningsvärde till verkligt värde respektive upplupet anskaffningsvärde vilket har påverkat öppningsbalansen.

Akademiska Hus balanserade enligt tidigare principer resultat av stängda derivatinstrument samt återköp av emitterade obligationer och periodiserade dessa över det underliggande lånets/instrumentets löptid. Nettoredovisning är ej tillämplig enligt IAS 32 om inte legal rätt finns att nettoredovisa, 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 redovisades en engångseffekt i öppningsbalansen.

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisades 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 redovisas löpande mot eget kapital tills den underliggande transaktionen avspeglas i resultaträkningen, varvid ackumulerad vinst eller förlust resultatförs.

Under 2004 övertog Akademiska Hus handeln med el-kraft och därtill handeln med elderivat i prissäkringssyfte. Elderivat som ingåtts i syfte att prissäkra framtida förbrukning säkringsredovisas enligt kassaflödesäkringsmetod vilket innebär att realiserade resultat av ingångna elderivat balanseras och avräknas tillsammans med den underliggande faktiska elleveransen mot rörelseresultatet. 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 skulder ske i en kort- och en långfristig del. Vid övergången till IFRS kommer indelning av koncernens skulder att ske i kort- och långfristiga skulder. Dessutom klassificeras avsättningar som lång- eller kortfristig skuld. 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 (IFRS 3)

Enligt Akademiska Hus tidigare redovisningsprinciper redovisade koncernen en goodwillpost per 2004-12-31 om 22 929 tkr och avskrivning på goodwill om 617 tkr för räkenskapsåret 2004. Uppkommen goodwill enligt de tidigare redovisningsprinciperna var relaterat till förvärv av aktierna i två företag som klassificerats och redovisats som rörelseförvärv. Dessa två företag innehöll i allt väsentligt endast en fastighet vardera. I enlighet med IFRS 3 har dessa två förvärv istället klassificerats som ett förvärv av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse varför kostnaderna för gruppen har fördelats på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Således har tidigare redovisad goodwill per 2004-12-31 om 22 929 tkr och avskrivning på goodwill för räkenskapsåret 2004 om 617 tkr reverserats vid upprättande av jämförelsetalen till 2005 års IFRS koncernredovisning.

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 skattesats om 28 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Beskrivning av väsentliga effekter på kassaflödet 2004

Inga väsentliga skillnader föreligger mellan kassaflödesanalysen enligt svenska redovisningsprinciper och kassaflödesanalysen enligt IFRS.

4 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2005. Övergångsdatum för redovisning enligt IFRS är den 1 januari 2004 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för 2004 är omräknade enligt de nya principerna. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

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. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen om koncernen kan utöva ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Samtliga regionbolag är helägda. Regionbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Goodwill redovisas i balansräkningen som en immateriell tillgång till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade regionbolagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade verksamheten. Goodwill fördelas på minsta möjliga kassagenererande enhet.

Goodwill har bedömts ha en obestämd nyttjandeperiod. Goodwill allokteras till minsta möjliga kassagenererande enhet och det redovisade värdet prövas minst en gång per år för eventuellt nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov sker dock oftare om det finns indikationer på att en värde-minskning inträffat under året.

Om ett förvärv medför att verkligt värde på förvärvade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser överstiger anskaffningsvärdet redovisas överskottet omedelbart som en intäkt i resultaträkningen.

I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Vid behov justeras regionbolagens redovisning för att denna ska följa samma principer som tillämpas av övriga koncernföretag. Samtliga interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisningen. Även realiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger.

Rapportering för segment

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden som används som primärt segment. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter vilka skiljer sig åt jämfört med andra geografiska områden (segment). Geografiska områden överensstämmer med respektive regionbolag. För närvarande finns det endast ett sekundärt segment; fastighetsförvaltning varför ingen ytterligare indelning är möjlig.

Intäktsredovisning

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med vär-

det av lämnade rabatter till hyresgäster. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

Ränteutgifter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader utgörs 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.

Ersättningar till anställda

Koncernen har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som garanterar ett belopp den anställde erhåller som pensionsförmån vid pensionering, vanligen baserat på ett flertal olika faktorer, exempelvis lön och tjänstgöringstid. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan där koncernen efter att ha betalt sin pensionspremie till en separat juridisk enhet fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde.

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, det vill säga den skuld som redovisas, 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 utfärdade i samma valuta som pensionen kommer att utbetalas i med en återstående löptid som är jämförbar med de aktuella åtagandena. Ackumulerade aktuariella vinster och förluster, utanför den 10-procentiga så kallade korridoren, fördelas över de anställdas genomsnittliga återstående beräknade anställningstid. Kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder redovisas direkt i resultaträkningen om inte förändringarna i pensionsplanen är villkorade av att de anställda kvarstår i tjänst under en given period. I sådana fall fördelas kostnaden avseende tjänstgöringstiden från tidigare perioder linjärt över intjänandeperioden.

Skatt

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 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.

Skattefordringar och skatteskulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att antingen erhålla eller betala ett nettobelopp eller erhålla betalning för fordran och betala skulden vid samma tidpunkt.

Not 4, forts

Omräkning av poster i utländsk valuta

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser på rörelsefordringar och skulder redovisas som övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

Immateriella tillgångar

Koncernens immateriella tillgångar består i huvudsak av balanserade utgifter för IT-projekt.

Kostnader för utveckling och/eller underhåll av IT-projekt kostnadsförs när de uppkommer utom i de fall utgifterna bedöms tillföra koncernen sannolika ekonomiska fördelar under mer än ett år och att dessa överstiger utvecklingskostnaderna samt är kontrollerbara. I dessa fall redovisas utgiften som en immateriell tillgång. I utgifterna ingår främst konsultkostnader, internt nedlagd tid och licenskostnader. Aktiverade utgifter för IT-projekt skrivs av över den bedömda nyttjandeperioden, vilken ej överstiger 5 år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

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

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senast upprättade omvärderingen till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

I det fall Akademiska Hus nyttjar del av en fastighet för egen administration, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en obetydlig del nyttjas för administrativa ändamål.

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet eller lagertillgång, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) används en intern värderingsmodell som kvalitetssäkrats genom dels avstämningar av förutsättningarna med externa fastighetsvärderare dels via externt utförda värderingar. Värderingen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. 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 normaliserade driftskostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning.

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar för valtningsfastigheter redovisas till nedlagda utgifter till dess nyinvesteringen är avslutad, då omklassificering sker till förvaltningsfastigheter. Vid tidpunkten för omklassificeringen redovisas skillnaden mellan redovisat värde och bedömt marknadsvärde i resultaträkningen med påverkan på värdeförändringar fastigheter.

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.

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	33%
Inventarier och installationer	20%

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som driftskostnad respektive fastighetsadministration.

Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av inventarier och installationer redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

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.

Finansiella instrument

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de klassificeras enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper ("regular way purchase"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rätterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

- *Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar och utestående derivatinstrument (med positivt verkligt värde) faller under denna kategori.
- *Lånefordringar och andra fordringar*
Tillgångar under denna kategori är icke-derivata finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.

Not 4, forts

- *Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.
- *Övriga finansiella skulder*
Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivatinstrument och låneskulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen och beräkning sker enligt allmänt vedertagna metoder. I de fall sådana saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på bokslutsdagen. Beräknade och bedömda verkliga värden är indikativa och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden.

Hyses- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyses- och kundfordringar är redovisade till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningbara omgående med försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde (anskaffningsvärde plus upplupen kupong) motsvarar verkligt värde.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar med löptid över tre månader utgörs av räntebärande värdepapper och redovisas samt värderas till verkligt värde. Värdeförändringar (orealiserade vinster och förluster) redovisas löpande över finansnettot.

I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga placeringar med löptid över tre månader ej som likvida medel.

Lånefinansiering

All lånefinansiering redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållt belopp och återbetalningsbelopp redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas i finansnettot.

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Upplupen kupongränta periodiseras och resultatförs över löptiden. Lånekostnader, ränte- och transaktionskostnader, 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.

Leverantörs- och andra skulder

Leverantörs- och andra skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktig kostnads-effektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riske exponering genom att säkra befintlig ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansiellt resultat med undantag för de utestående derivat som utgör säkringsinstrument. I ett säkringsförhållande där underliggande balanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) förs mot eget kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelseresultat vid den tidpunkt som den underliggande exponeringen påverkar resultatet.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivat värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot eget kapital vid kassaflödessäkring. 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 valutawapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivat omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i det finansiella resultatet.

Fristående derivatinstrument, det vill säga derivat som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen förs direkt mot finansiellt resultat.

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling för koncernens elkostnader prissäkras framtida elförbrukning med hjälp av elderivat. Elderivat värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt över eget kapital. Effekterna av prissäkring, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under derivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av derivatinstrumentet tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

I princip valutakurssäkras all valutarisk hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer. Valutaderivat värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt mot eget kapital. Effekterna resultatförs vid avräkning, det vill säga effekterna förs från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker genom indelning i två olika metoder av säkring beroende på syftet med säkringen, "Verkligt värdesäkring" eller "Kassaflödessäkring".

Vid verkligt värdesäkring värderas såväl säkrad post/exponering, som säkringsinstrumentet till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen.

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet till verkligt värde samtidigt som den säkrade posten vid upplåning värderas enligt gällande värderingsmetod (kategorisering). Värdeförändring hänförlig till derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning, enligt kraven för kassaflödessäkring, redovisas löpande mot eget kapital till dess den underliggande transaktions-/exponeringen påverkar resultaträkningen.

Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringens ineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändringen i den exponering (ränte-, elpris- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion/flöde och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk resultatförs.

Not 4, forts

Då säkringsåtgärd ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten liksom målet med säkringsåtgärden tillsammans med metod för effektivitetsberäkning.

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.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RR 32 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

Ersättningar till anställda

Moderföretagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

5 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgörande rörande redovisade värden på tillgångarna 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. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare efterföljande not).

6 Segmentsrapportering

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

Intäkter inklusive övriga rörelseintäkter	2005	2004
Syd	653 808	641 337
Väst	748 545	823 160
Öst	450 756	442 995
Uppsala	717 187	716 206
Stockholm	1 562 881	1 507 843
Norr	472 609	449 828
Övrig verksamhet	107 126	94 857
Eliminering koncerninterna intäkter	-107 272	-94 818
Totala intäkter	4 605 640	4 581 408

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

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2005	2004
Syd	1 053 546	307 551
Väst	1 466 390	415 350
Öst	712 244	88 202
Uppsala	728 336	65 961
Stockholm	4 919 808	920 394
Norr	1 108 750	330 036
Övrig verksamhet	-18 340	4 148
Eliminering koncerninterna poster	-18 828	21 553

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	9 951 906	2 153 195
--	-----------	-----------

Avstämning resultaträkningen

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	9 951 906	2 153 195
Centrala omkostnader	-34 602	-34 541
Resultat från finansiella poster (netto)	-647 651	-794 447
Skatt	-2 615 977	-373 995
Årets resultat enligt resultaträkningen	6 653 676	950 212

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2005	2004
Syd	-1 317	-1 730
Väst	-1 212	-1 331
Öst	-486	-619
Uppsala	-1 902	-1 920
Stockholm	-10 264	-11 290
Norr	-706	-1 526
Övrig verksamhet	-13 036	-3 617
Totala av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-28 923	-22 033

Not 6, forts

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2005	2004
Syd	718 780	-24 226
Väst	972 557	-39 494
Öst	421 095	-213 665
Uppsala	341 420	-238 719
Stockholm	3 904 485	-22 366
Norr	855 245	60 215

Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7 213 582	-478 255
---	------------------	-----------------

Tillgångar (balansomslutning)	2005-12-31	2004-12-31
Syd	6 038 870	4 841 447
Väst	6 905 305	6 837 162
Öst	4 491 904	3 954 314
Uppsala	6 197 168	5 763 445
Stockholm	19 793 125	15 223 530
Norr	4 086 876	3 106 458
Övrig verksamhet	25 649 148	24 432 159
Eliminering av koncerninterna mellanhavanden	-23 011 080	-23 737 346

Totala tillgångar	50 151 316	40 421 169
--------------------------	-------------------	-------------------

Skulder (balansomslutning)	2005-12-31	2004-12-31
Syd	3 838 587	3 280 890
Väst	3 970 421	4 780 773
Öst	2 807 302	2 660 548
Uppsala	3 773 808	3 778 044
Stockholm	12 238 329	10 943 337
Norr	2 374 833	2 088 781
Övrig verksamhet	20 124 750	18 427 002
Eliminering av koncerninterna mellanhavanden	-21 431 667	-22 156 015

Totala skulder	27 696 363	23 803 360
-----------------------	-------------------	-------------------

Investeringar	2005	2004
Syd	410 202	226 490
Väst	105 589	207 821
Öst	82 122	239 083
Uppsala	168 421	86 683
Stockholm	600 871	1 074 184
Norr	117 790	63 128
Övrig verksamhet	4 514	7 073

Totala investeringar	1 489 509	1 904 462
-----------------------------	------------------	------------------

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i immateriella tillgångar, förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses moderföretaget Akademiska Hus AB och Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

7 Hyreskontrakt

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 480 648 tkr (4 482 067) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 806 071 tkr (1 905 469).

Löptider för hyreskontrakt per 2005-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2006	248	434 190	10
2007	214	353 141	8
2008	196	414 444	10
2009	149	420 499	10
2010	61	299 391	7
2011	31	260 985	6
2012 och senare	252	2 009 684	48
Övrigt	287	26 134	1
Totalt	1 438	4 218 468	100

Kontrakterade hyresintäkter per 2005-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt, tkr	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
>90 000	1	107 280	3
50 000-90 000	3	153 622	4
30 000-50 000	13	477 590	11
20 000-30 000	19	466 048	11
15 000-20 000	33	573 162	14
10 000-15 000	55	678 454	15
7 500-10 000	53	478 897	11
5 000-7 500	65	394 386	9
2 500-5 000	122	459 615	11
<2 500	787	403 280	10
Övrigt	287	26 134	1
Totalt	1 438	4 218 468	100

8 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen IFRS		Modersföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Parkeringsintäkter	45 715	41 058	-	-
Övrigt	6 874	7 164	-	-
Summa	52 589	48 222	-	-

9 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen IFRS		Modersföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-68 218	-65 153	-	-
Övrigt	-4 414	-6 691	-	-
Summa	-72 632	-71 844	-	-

10 Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
<i>Avskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Inventarier och installationer	-19 148	-20 800	-3 261	-2 384
Balanserade utgifter för IT-projekt	-383	-1 233	-383	-1 233
<i>Nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Balanserade utgifter för IT-projekt	-9 392	-	-9 392	-
Summa	-28 923	-22 033	-13 036	-3 617

I koncernen har 19 157 (11 016) tkr redovisats som fastighetsadministration och 9 766 (11 017) tkr som driftskostnad. I moderföretaget har 13 036 (3 617) tkr redovisats som fastighetsadministration.

11 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	209	-	-	-
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	38 462	18 761	-	-
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	26 008	27 832	-	-
Fakturerering till regionbolagen	-	-	96 690	94 293
Övrigt	7 724	4 526	10 436	564
Summa	72 403	51 119	107 126	94 857

12 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Förlust vid försäljning och utrantering av övriga anläggningstillgångar	-123	-430	-123	-404
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-35 289	-16 814	-	-
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-24 179	-26 127	-	-
Evakueringskostnader	-	-1 118	-	-
Övrigt	-1 654	-	-	-
Summa	-61 245	-44 489	-123	-404

13 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2005	2004
<i>Moderföretaget</i>		
Göteborg	40	40
<i>Regionbolagen</i>		
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	-	-
Väst	68	72
Öst	36	36
Syd	78	75
Norr	39	38
Stockholm	105	104
Uppsala	80	77
Koncernen totalt	446	442

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 43 procent (45) och i koncernen 25 procent (24).

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

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

Ledningsarbetet i koncernen bedrivs i två grupperingar, koncernledningsgrupp (vd, vice vd, planeringsdirektör, marknadsansvarig och enhetscheferna på koncernkontoret) och direktionen (vd, vice vd, planeringsdirektör och regionbolagsdirektörerna). Koncernledningsgruppen består från och med 2006-01-01 av 7 (6) män och 3 (3) kvinnor, det vill säga 70 procent (67) män och 30 procent (33) kvinnor. Direktionen består av 8 (8) män och 1 (1) kvinna, det vill säga 89 procent (89) män och 11 procent (11) kvinnor.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen omfattar 26 (29) män och 11 (12) kvinnor, det vill säga 70 procent (71) män och 30 procent (29) kvinnor.

Not 13, forts

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2005			2004		
	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
<i>Löner och ersättningar</i>						
Styrelseledamöter, VD	2 646	6 674	9 320	2 504	6 380	8 884
Övriga anställda	22 166	133 506	155 672	21 250	136 017	157 267
Summa	24 812	140 180	164 992	23 754	142 397	166 151
<i>Sociala kostnader</i>						
Styrelseledamöter, VD	2 008	4 911	6 919	1 918	9 579	11 497
(varav pensionskostnader)	(745)	(2 849)	(3 594)	(1 111)	(7 599)	(8 710)
Övriga anställda	17 673	72 140	89 813	17 526	65 521	83 047
(varav pensionskostnader)	(10 759)	(29 362)	(40 121)	(10 555)	(21 827)	(32 382)
Summa	19 681	77 051	96 732	19 444	75 100	94 544
(varav pensionskostnader)	(11 504)	(32 211)	(43 715)	(11 666)	(29 426)	(41 092)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till regionbolagsdirektörer uppgår till 5 442 tkr (4 433). Motsvarande belopp i moderföretaget är 0 (0).

Ersättningar till styrelsen

		Styrelsearvode	Ersättnings-kommitté	Finanskommitté	Revisions-kommitté
Ordförande	Claes Ljungh	143	10	25	–
Ledamot	Charlotte Axelsson	72	10	–	–
Ledamot	Sigbrit Franke	72	5	–	–
Ledamot	Marianne Förander	72	–	–	12
Ledamot	Birgitta Kantola	72	–	25	–
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	72	–	–	12
Ledamot	Per Granath ¹⁾	36	–	–	8
Vice ordförande	Lennart Nilsson ¹⁾	52	4	13	–
Arbetsstagarledamot	Sveinn Jonsson	–	–	–	–
Arbetsstagarledamot	Parzin Seradji	–	–	–	–
Summa		591	29	63	32

¹⁾ Ledamot under del av 2005.

Ersättningar till ledande befattningshavare

		Lön	Pensionskostnad
Koncernchef/verkställande direktör	Joakim Ollén	1 786	745
Vice vd, Akademiska Hus AB	Thomas Norell	1 469	385
Regionbolagsdirektör, Syd	Mikael Lundström ¹⁾	270	–
Regionbolagsdirektör, Syd	Sune Walter ¹⁾	761	303
Regionbolagsdirektör, Väst	Eva Lindberg	981	342
Regionbolagsdirektör, Öst	Bengt Erlandsson	779	655
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	904	138
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Lennart Karlsson	1 350	352
Regionbolagsdirektör, Norr	Lars Gustafsson	906	709
Marknadsansvarig/vvd, Stockholm	Hans Lindh	861	295
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing-Karlsson	686	130
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	856	282
Informationsdirektör, Akademiska Hus AB	Katarina Hägg Peterson ²⁾	638	88
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Oders	758	169
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	1 147	193
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 128	367
Jurist, Akademiska Hus AB	Carolin Åberg Sjöqvist ²⁾	176	70
Summa		15 456	5 223

¹⁾ Anställd under del av 2005.

²⁾ Föräldraledig under del av 2005.

Not 13, forts

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Ersättning för arbetet i kommittéerna fastställdes vid bolagsstämman 2005.

Ersättning till koncernchef och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. 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 moderföretaget efter samråd med Ersättningskommittén. Ersättningen 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 avgiftsbestämd 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 moderföretaget

	Koncernen		Moderföretaget	
	2005	2004	2005	2004
Total sjukfrånvaro i %	5,4	5,1	2,9	4,3
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	67,2	68,4	46,0	60,9
Sjukfrånvaro för män i %	4,7	4,1	3,4	3,8
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	7,4	8,3	2,4	4,9
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	5,0	1,6	1,6	1,8
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år i %	3,4	4,3	1,8	4,3
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	7,7	6,7	4,9	5,0

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

14 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag

	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
2005			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	1 298	809	2 107
Övriga uppdrag	814	8	822
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	59	–	59
Summa	2 171	817	2 988
2004			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	1 157	780	1 937
Övriga uppdrag	1 256	45	1 301
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	65	–	65
Summa	2 478	825	3 303

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.

15 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Utdelning	–	–	190 000	185 000
Summa	–	–	190 000	185 000
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	869 489	964 901
Ränteintäkter, övriga	236 773	–	236 773	–
Summa	236 773	–	1 106 262	964 901
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	892	2 708
Ränteintäkter, övriga	96 406	9 852	94 743	7 061
Summa	96 406	9 852	95 635	9 769
Resultat från finansiella intäkter	333 179	9 852	1 391 897	1 159 670
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	–10 103	–5 265
Räntekostnader, övriga	–980 830	–804 299	–966 116	–784 382
Resultat från finansiella kostnader	–980 830	–804 299	–976 219	–789 647
Resultat från finansiella poster, netto	–647 651	–794 447	415 678	370 023

Not 15, forts

Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	54 062	-	54 062	-
Värdeförändringar verkligt värdesäkring	-11 147	-	-11 147	-
Summa	42 915	-	42 915	-
<i>Realiserade värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-10 598	-	-10 598	-
Värdeförändringar kassaflödessäkringar	993	-	993	-
Värdeförändringar övriga skulder	-59 022	-	-59 022	-
Summa	-68 627	-	-68 627	-
Summa värdeförändringar	-25 712	-	-25 712	-

Koncernen och moderföretaget nyttjar det undantag som medges i IFRS 1, för bolag som tillämpar IFRS för första gången, att inte omräkna jämförelsesiffror/-information avseende 2004.

16 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)

	2005-12-31	2004-12-31
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Förändring av periodiseringsfond	54 316	-17 250
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	1 362	-1 310
Summa	55 678	-18 560
<i>Obeskattade reserver</i>		
Periodiseringsfond 2000 års taxering	-	27 166
Periodiseringsfond 2001 års taxering	15 168	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	53 367
Periodiseringsfond 2006 års taxering	-	-
Överavskrivningar	-52	1 310
Summa	224 501	280 178

17 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Skatt på årets resultat				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-258 297	-150 440	95	-44 829
Summa aktuell skatt	-258 297	-150 440	95	-44 829
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-2 357 680	-223 555	-75 790	-
Summa uppskjuten skatt	-2 357 680	-223 555	-75 790	-
Summa skatt på årets resultat	-2 615 977	-373 995	-75 695	-44 829

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

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Redovisat resultat före skatt	9 269 653	1 324 207	451 555	344 482
Skatt enligt gällande skattesats	-2 595 563	-370 777	-126 435	-96 455
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-675	-2 274	-394	-215
Ej skattepliktiga intäkter	460	553	57	41
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-6 934	-	-2 218	-
Utdelning från regionbolag	-	-	53 200	51 800
Justering av tidigare års skattekostnad	-13 325	-1 497	95	-
Summa redovisad skattekostnad	-2 615 977	-373 995	-75 695	-44 829

Not 17, forts

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	101 318	-	101 318	-
Övrigt	6 450	-	291	-
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	107 768	-	101 609	-
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-287 350	-244 483	-	-
Förvaltningsfastigheter	-6 058 395	-3 792 091	-	-
Kassaflödessäkringar	-13 081	-	-13 081	-
Övrigt	-7 946	-29 528	-	-
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-6 366 772	-4 066 102	-13 081	-
Summa redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-6 259 004	-4 066 102	88 528	-

Följande uppskjutna skattefordringar/skulder hänför sig till poster som redovisats mot eget kapital:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<i>Kassaflödessäkring</i>				
- valutaränteswap	-25	-	-25	-
- valutaderivat	-571	-	-571	-
- elderivat	-18 639	-	-18 639	-
Summa uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-19 235	-	-19 235	-

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 62 860 tkr (78 450). 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.

18 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 10 maj 2005 uppgick till 394 000 000 kronor (250 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 184,54 kronor (117,10 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 309,13 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren den 27 april 2006. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 660 000 000 kronor.

19 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 008	7 232	11 008	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-7 232	-	-
Inköp	-	11 008	-	11 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 008	11 008	11 008	11 008
Ingående avskrivningar	-1 233	-1 115	-1 233	-
Försäljningar och utrangeringar	-	1 115	-	-
Årets avskrivningar	-383	-1 233	-383	-1 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 616	-1 233	-1 616	-1 233
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-9 392	-	-9 392	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 392	-	-9 392	-
Bokfört värde	-	9 775	-	9 775

Under året har utgifter för utveckling uppgående till 14 717 tkr (3 577) kostnadsförts.

Under 2005 har nedskrivningar avseende balanserade utgifter för utvecklingsarbeten om 9 392 redovisats som fastighetsadministration. Nedskrivningen är baserad på en beräkning av koncernens nyttjandevärde och är främst hänförlig till konsultkostnader och internt upparbetad tid för utveckling av IT-system.

20 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

Bedömt marknadsvärde värde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	2005-12-31	2004-12-31
Ingående bokfört värde	38 230 248	36 118 000
Investeringar överförda från pågående nyanläggningar	512 306	1 430 083
Direktinvesteringar	588 810	1 185 841
Försäljningar och utrangeringar	-859 289	-25 421
Värdeförändring, netto	7 144 069	-478 255
Bokfört värde	45 616 146	38 230 248

Värdeförändringar fördelar sig på följande komponenter:

	2005	2004
<i>Värdeförändringar</i>		
Positiva	8 597 860	1 607 960
Negativa	-1 453 790	-2 086 215
<i>Resultat vid försäljning och utrangeringar</i>		
Positiva	71 350	-
Negativa	-1 838	-
Summa värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7 213 582	-478 255

Not 20, forts

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2005 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

Kassaflödesmetod	Värderingsobjekt med relativt säkert beräkningsbara intäkter och kostnader	43 398 Mkr
Ortprismetod	Utbyggnadsreserver	960 Mkr
Särskild beräkningsgrund	Utvecklingsobjekt med osäkra förutsättningar samt bostäder	1 258 Mkr
Summa		45 616 Mkr

Externvärdering

Externvärderingar har utförts som benchmark för den interna kassaflödesvärderingen. Sammanlagt har 13 stora värderingsobjekt externvärderats. Värdet för dessa objekt enligt externvärderingen uppgår till sammanlagt 6 171 Mkr. I bokslutet upptas dessa objekt till 6 039 Mkr enligt utförd internvärdering. I viss omfattning har externvärderingar använts för förvaltningsobjekt med särskild beräkningsgrund.

Beräkningsgrunder för kassaflödesvärdering

Kassaflödesvärderingen har utförts med en kassaflödesperiod om tio år.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika objekt inom intervallet 6,5 procent till 8,5 procent beroende på läge/ort, hyrestider och dominerande lokaltyp.

Restvärdet efter kalkylperiodens slut har beräknats på utgående driftöverskott med direktavkastningskrav som varierar mellan 6,0 procent och 10,5 procent beroende på läge/ort och omfattningen av specialanpassade lokaler. Restvärdet har nuvärdesberäknats med samma kalkylränta som använts för kassaflödesperioden.

Intäkter och kostnader har prisjusterats efter hyresavtal och ett inflationsantagande om 2 procent årligen. Då nuvarande hyresavtal löper ut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.

Kostnader för löpande underhåll har tagits upp med 70 kr/kvm för uthyrningsbara, icke-laborativa lokaler och med 110 kr/kvm för uthyrningsbara laboratorielokaler. För installationstäta byggnader och vissa andra objekt som står inför en omfattande upprustning av underhållskaraktär, har större kommande underhållskostnader beaktats i kassaflödesvärderingen med uppskattade belopp.

Driftskostnader har beaktats med budgeterade belopp. Fastighetsadministration har schablonmässigt lagts in med 70 kr/kvm för uthyrningsbara lokaler. Nuvärdet av driftöverskott och restvärde har minskats med 3 procent för stämpelskatt.

Utbyggnadsreserver

Utbyggnadsreserverna i anslutning till koncernens campusområden har byggrätter om sammanlagt cirka 1 miljon kvm bruttoarea (BTA) ovan mark. Dessa byggrätter har värderats med ortsprismetod.

Avdrag har gjorts för omkostnader till följd av exploateringsavtal med berörda kommuner eller uppskattade kostnader för anläggning av vägar etc. i samband med framtida utbyggnad.

Några markområden har värderats som råmark på grund av oklara planförutsättningar för kommande bebyggelse.

Övrigt

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

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 480 648 tkr (4 482 067) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 806 071 tkr (1 905 469).

Med investeringar avses direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter. Investeringar i pågående nyanläggningar redovisas till nedlagda kostnader.

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	119 055	118 111
Mark	52 442	53 511
Summa	171 497	171 622

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

21 Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter (Koncernen)

	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	805 790	1 555 497
Inköp	893 452	680 376
Försäljning	-65 500	-
Överfört till förvaltningsfastigheter	-512 306	-1 430 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 121 436	805 790

De pågående nyanläggningarna har i bokslutet tagits upp till nedlagda kostnader. En bedömning har gjorts av att de pågående nyanläggningarna inte i något fall skulle värderas lägre med annan metod.

22 Inventarier och installationer

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	134 768	127 951	8 407	-
Inköp	7 247	10 349	4 514	8 811
Försäljningar och utrangeringar	-14 965	-3 532	-317	-404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 050	134 768	12 604	8 407
Ingående avskrivningar	-93 552	-75 842	-2 384	-
Försäljningar och utrangeringar	12 053	3 090	194	-
Årets avskrivningar	-19 148	-20 800	-3 261	-2 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 647	-93 552	-5 451	-2 384
Bokfört värde	26 403	41 216	7 153	6 023

23 Andelar i koncernföretag

	2005-12-31	2004-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 564 200	1 564 200
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Köp av regionbolagsaktier	-	-
Försäljning av regionbolagsaktier	-	-
Bokfört värde vid årets utgång	1 564 200	1 564 200

Not 23, forts

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Akademiska Hus Väst AB	556467-8760	Göteborg	95 000	100	189 950
Akademiska Hus Öst AB	556467-8778	Linköping	50 000	100	99 950
Akademiska Hus Syd AB	556467-8786	Lund	85 000	100	169 950
Akademiska Hus Norr AB	556467-8752	Umeå	50 000	100	159 950
Akademiska Hus Stockholm AB	556467-8737	Stockholm	335 000	100	669 950
Akademiska Hus 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⁾ Överensstämmer med andelen av rösterna

24 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. Koncernens riskhantering beskrivs i not 35 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

	2005-12-31		2004-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga								
<i>Fristående derivatinstrument</i>								
– räntederivat	295 112	743 440	–	–				
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkring</i>								
– räntederivat	235 284	22 136	–	–				
– valutaränteswapavtal	507 763	159 360	–	–				
<i>Säkringsinstrument kassaflödessäkring</i>								
– valutaderivat	585	–	–	–				
– valutaränteswapavtal	12 939	–	–	–				
– elderivat	17 163	–	–	–				
Summa långfristiga	1 068 846	924 936	–	–				
Kortfristiga								
<i>Fristående derivatinstrument</i>								
– räntederivat					38 635	19 114	–	–
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkring</i>								
– valutaränteswapavtal					226 159	–	–	–
<i>Säkringsinstrument kassaflödessäkring</i>								
– valutaderivat					13 630	–	–	–
– elderivat					28 419	–	–	–
Summa kortfristiga					306 843	19 114	–	–
Summa derivatinstrument	1 375 689	944 050	–	–				

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan. Koncernen nyttjar det undantag som medges i IFRS 1, för bolag som tillämpar IFRS för första gången, att inte omräkna jämförelsesiffror/-information avseende 2004.

Not 24, forts

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, i Mkr:

	2005-12-31						2004-12-31					
	Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkring ²⁾		Kassaflödes-säkring ³⁾		Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkring ²⁾		Kassaflödes-säkring ³⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2005	-	-	-	-	-	-	2 100	-56	-1 273	-83	-1 507	-236
2006	-701	18	-3 021	214	-1 088	55	-700	25	-2 896	188	-46	-3
2007	2 843	-199	-785	125	-121	15	2 800	-282	-	-	-11	-1
2008	-600	-3	-2 148	141	-38	3	-600	-11	-2 081	197	-	-
2009	1 940	-112	-2 349	268	-	-	1 300	-124	-2 250	189	-	-
2010	1 537	-10	-1 785	-93	-	-	300	-4	-1 942	-165	-	-
2011	1 410	-	-604	-3	-	-	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-639	-5	-	-	-	-	-310	-6	-	-
2013 och senare	676	-125	-1 000	142	-	-	1 261	-92	-	-	-	-
Summa	7 105	-431	-12 331	789	-1 247	73	6 461	-544	-10 752	320	-1 564	-240

¹⁾ Nominellt belopp fristående derivat, positivt belopp utgör en förlängning av portföljens räntebindning.

²⁾ Nominellt belopp verkligt värdesäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

³⁾ Nominellt belopp kassaflödessäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta och/eller köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för derivatinstrument, i Mkr, som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring.

	2005-12-31						2004-12-31					
	Valutaränteswap ¹⁾		Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾		Valutaränteswap ¹⁾		Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2006	-483	13	-476	14	-129	28	-468	-138	-966	-81	-73	-17
2007	-	-	-35	-	-86	15	-	-	-	-	-46	-3
2008	-	-	-11	-	-27	3	-	-	-	-	-11	-1
Summa	-483	13	-522	14	-242	46	-468	-138	-966	-81	-130	-21

¹⁾ Nominellt belopp valutaränteswap och valutaderivat, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

²⁾ Nominellt belopp elderivat, negativt belopp utgör köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för prognostiserade flöden/volymer avseende elkraft tillsammans med ingångna el- och valutaderivat avsedda för att säkra elpriset. Samtliga utestående valutakurssäkringar är i EUR/SEK.

	Prognostiserad volym, MWh	Säkringsnivå pris, i %	Säkringsnivå valuta, i %
2006	458 359	76,9	67,2
2007	460 503	51,4	31,0
2008	460 908	17,2	8,7

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Hyres- och kundfordringar	467 445	540 041	52	19
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-1 446	-	-	-
Summa kortfristiga	465 999	540 041	52	19
Andra långfristiga fordringar	4 665	-	-	-
Summa långfristiga	4 665	-	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	470 664	540 041	52	19

Koncernens långfristiga fordringar uppgående till 4 665 tkr förväntas realiseras inom 5 år från balansdagen.

26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna hyror	12 825	-	-	-
Förutbetalda hyror	2 987	3 095	-	-
Upplupna ränteutgifter	118	278	-	71
Förutbetalda räntekostnader	651	857	651	857
Förutbetalda energi- kostnader	69 712	-	-	-
Periodiserade förluster stängda derivatkontrakt	-	314 712	-	314 712
Övriga	63 090	36 336	32 593	8 733
Summa	149 383	355 278	33 244	324 373

Vid övergången till IFRS är tidigare princip avseende balansering och periodisering av förluster hänförliga till stängda derivatkontrakt ej tillämplig utan redovisat belopp 2004 ingår i öppningsbalansen och kvarstår i balanserat resultat.

27 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 025 897	768 768	407 493	162 828
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	953 712	201 992	887 873	201 442
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	182 243	34 752	21 702 965	22 156 836
Summa	2 161 852	1 005 512	22 998 331	22 521 106

28 Likvida medel

Kortfristiga placeringar utgörs främst av överskottslikviditet som placeras på dagslånemarknaden samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA). Vid årsskiftet hade koncernen lämnat säkerheter genom CSA-avtal på 0 tkr (45 300). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 52 335 tkr (31 467) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget.

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Kassa och bank	807 330	283 328	807 275	283 276
Kortfristiga placeringar	418 149	45 300	418 149	45 300
Summa	1 225 479	328 628	1 225 424	328 576

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Kassa och bank	807 330	283 328	807 275	283 276
Kortfristiga placeringar	418 149	45 300	418 149	45 300
Summa	1 225 479	328 628	1 225 424	328 576

29 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen IFRS	Moderföretaget ÅRL
	2005-12-31	2004-12-31
Ingående balans per 1 januari 2005	-15 826	-15 826
Värdeförändring derivatinstrument (kassaflödessäkkring)		
- valutaränteswap	88	88
- valutaderivat	2 040	2 040
- elderivat	49 987	49 987
Överfört till det finansiella resultatet	-	-
Överfört till rörelseresultatet	16 583	16 583
Skatteeffekt	-19 235	-19 235
Utgående balans 31 december 2005	33 637	33 637

30 Lån

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 företagscertifikatprogram och ett MTN-program samt ett internationellt ECP- och EMTN-program. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 5 Mkr (257) under 2005.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 35 Finansiell riskhantering.

Not 30, forts

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -648 Mkr (-794) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 794 Mkr (17 547). Finansieringskostnaden uppgick till 3,85 procent (4,50) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande skuld enligt IFRS. Den 31 december 2005 var utestående skulds genomsnittsränta 2,35 procent (2,82) exklusive räntederivat, respektive 3,50 (4,26) procent inklusive räntederivat.

	2001	2002	2003	2004	2005
Finansieringskostnad för lån, %	4,85	4,75	3,97	3,05	2,62
Räntenetto ränteswappar, %	0,30	0,40	0,90	1,20	1,05
Periodiseringar och avgifter, %	0,45	0,40	0,43	0,25	0,03
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	-	-	-	-	0,15
Total finansieringskostnad, %	5,60	5,55	5,30	4,50	3,85

En varaktig förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle påverka Akademiska Hus finansieringskostnad med 175 Mkr (171). I beräkningen beaktas inte räntebindningen vare sig för lån eller derivat.

Upplåningen fördelar sig på följande sätt:

	Koncernen IFRS				Moderföretaget ÅRL			
	2005-12-31		2004-12-31		2005-12-31		2004-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Obligationer & MTN	4 322	4 343	2 040	2 230	4 322	4 343	2 040	2 230
EMTN	7 569	7 577	8 322	8 555	7 569	7 577	8 322	8 555
Övriga lån	1 582	1 583	1 303	1 214	1 387	1 387	1 107	1 009
Summa långfristiga lån	13 473	13 503	11 665	11 999	13 278	13 307	11 469	11 794
Bankfinansiering	-	-	-	-	-	-	-	-
Företagscertifikat	-	-	2 323	2 324	-	-	2 323	2 324
ECP	435	434	963	882	435	434	963	882
Obligationer & MTN	564	568	391	402	564	568	391	402
EMTN	3 024	3 024	1 323	1 217	3 024	3 024	1 323	1 217
Övriga lån	-	-	473	330	-	-	468	330
Summa kortfristiga lån	4 023	4 026	5 473	5 155	4 023	4 026	5 468	5 155
Summa lån	17 496	17 529	17 138	17 154	17 301	17 333	16 937	16 949

I tabellen ovan presenteras belopp exklusive upplupen kupongränta.

Förfallstruktur lån, Mkr

	Fast ränta			Rörlig ränta				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	
2006:1	3 586	-3 022	564	-	437	1 056	1 493	2 057
2006:2	-	-1 000	-1 000	-	-	1 000	1 000	-
2006:3	-	-	-	-	-	-	-	-
2006:4	-	300	300	-	-	-300	-300	-
2007	1 335	2 058	3 393	483	-	-2 088	-1 605	1 788
2008	1 948	-2 748	-800	880	-	2 681	3 561	2 761
2009	2 349	-409	1 940	-	-	310	310	2 250
2010	3 285	-248	3 037	-	-	404	404	3 441
2011	604	806	1 410	-	-	595	595	2 005
2012	639	-639	-	-	-	654	654	654
2013 och senare	200	-324	-124	1 321	-	739	2 060	1 936
Summa	13 946	-5 226	8 720	2 684	437	5 051	8 172	16 892

I tabellen ovan visas upplåning (nominellt belopp) tillsammans med utestående ränte- och valutaderivatinstrument. Lån och derivat i utländsk valuta är omräknade till bokslutsdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde = koncernen betalar ränta, negativt värde = koncernen erhåller ränta.

Not 30, forts

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.

Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Genom valutaränteswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga samt framtida återbetalningar. 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 värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

Valutafördelning

Koncernens upplåning fördelar sig per balansdagen på följande sätt efter ursprungsvaluta respektive i Mkr efter hänsyn till valuta- och ränteswapavtal.

Valuta	2005-12-31				2004-12-31			
	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr	Nominellt belopp	Ränta %	Ränta % i SEK	Belopp i Mkr
<i>Swappat till SEK</i>								
<i>ECP</i>								
EUR	–	–	–	–	134	2,03	2,12	963
USD	55	3,88	1,57	435	–	–	–	–
Summa			1,57	435			2,12	963
<i>EMTN</i>								
CHF	1 260	2,93	1,99	7 690	1 150	3,34	2,36	6 851
EUR	250	4,50	1,92	2 440	250	4,50	2,49	2 250
JPY	3 000	1,97	2,01	213	3 000	1,97	2,20	244
Summa			1,97	10 343			2,38	9 345
<i>Övriga lån</i>								
JPY	20 000	1,59	1,85	1 387	15 000	1,78	2,22	1 107
USD	–	–	–	–	50	2,56	2,16	468
Summa			1,85	1 387			2,20	1 575
Totalt			1,95	12 165			2,34	11 883
<i>Ej swappat (i Mkr)</i>								
Företagscertifikat	–	–	–	–	2 330	2,09	2,09	2 323
Obligationer & MTN	4 920	–	3,27	5 136	2 664	5,57	5,57	2 731
Övriga lån	195	–	3,24	195	201	4,30	4,30	201
Totalt			3,27	5 331			3,84	5 255
Totalt			2,35	17 496			2,82	17 138

31 | Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda pensionsplaner

I det närmaste samtliga anställda i Akademiska Hus-koncernen omfattas av förmånsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att den anställda garanteras en pension motsvarande en viss procentuell andel av lönen. Pensionsplanen 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 tjänstegruppliv 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.

Följande avsättningar har gjorts i balansräkningen:

	2005-12-31	2004-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens utgång	235 883	194 541
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-33 979	–
Avsatt för pensioner	201 904	194 541

Den totala pensionskostnaden fördelar sig på följande sätt:

	2005	2004
Förmåner intjänade under året	4 946	5 906
Ränta på pensionsavsättning	9 284	8 465
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	14 230	14 371
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	24 645	26 172
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	9 136	7 633
Totala pensionskostnader	48 011	48 176

Not 31, forts

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

	2005-12-31	2004-12-31
Diskonteringsränta	5,00	5,00
Löneökning	3,00	3,00
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	2,75	2,75
Personalomsättning	0	0
Återstående tjänstgöringstid, år	17,0	15,7

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella nettovinster/-förluster för de förmånsbestämda planerna har utvecklings på följande sätt:

Pensionsförpliktelser	2005-12-31	2004-12-31
Ingående balans	194 541	186 702
Förmåner intjänade under året	4 946	5 906
Räntekostnader	9 284	8 465
Betalda förmåner	-6 867	-6 532
Utgående balans	201 904	194 541

Aktuariella vinster/förluster	2005-12-31	2004-12-31
Ingående balans aktuariella vinster (+)/ förluster (-)	5 538	-
Aktuariella vinster (+)/förluster (-) på pensionsförpliktelser	-39 517	5 538
Utgående balans aktuariella vinster (+)/ förluster (-)	-33 979	5 538

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

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2005 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 9,2 Mkr (9,1). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2005 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 128,5 procent (128,0). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2005-12-31	2004-12-31
FPG/PRI-pensioner	14 239	12 721
Övriga pensioner	64 391	68 072
Summa	78 630	80 793

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

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden för de förmånsbestämda planerna i moderföretaget har utvecklings på följande sätt:

	2005-12-31	2004-12-31
Ingående balans	80 793	81 688
Övriga förändringar	-196	633
Räntekostnader	3 348	3 873
Utbetalningar	-5 315	-5 401
Utgående balans	78 630	80 793

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2005	2004
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionskulden	-196	633
Räntedel av pensionskostnad	3 348	3 873
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	3 152	4 506
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	9 188	8 460
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	2 513	2 573
Totala pensionskostnader	14 853	15 539

Aktuariella antaganden

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader i moderföretaget baseras på de aktuariella antaganden som fastställts i FPG/PRI-systemet och av Finansinspektionen.

32 Övriga skulder

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Övriga räntebärande skulder	498 362	316 045	498 362	316 045
Övriga ej räntebärande skulder	230 497	180 041	9 891	9 851
Summa övriga skulder	728 859	496 086	508 253	325 896

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisk 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 2005 ökade erhållna säkerheter netto koncernens bruttoskuld med 498 362 tkr (316 045) samtidigt som de ingick som en del i koncernens likviditetsöverskott.

Övriga skulder förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen.

33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 104 577	1 110 171	–	–
Periodiserade vinster på stängda derivatkontrakt	–	93 389	–	93 389
Upplupna semesterlöner	10 407	8 180	2 527	2 076
Upplupna sociala avgifter	6 545	5 887	764	653
Upplupna räntor	329 951	248 144	329 951	248 144
Förutbetalda intäkter	12 229	5	–	–
Övriga interimsskulder	244 236	243 377	28 471	20 883
Summa	1 707 945	1 709 153	361 713	365 145

Vid övergången till IFRS är tidigare princip avseende balansering och periodisering av förluster hänförliga till stängda derivatkontrakt ej tillämplig utan redovisat belopp 2004 ingår i öppningsbalansen och kvarstår i balanserat resultat.

35 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 styrande dokumentet, finansplanen, fastställs årligen av styrelsen. Den innehåller bemyndiganden och mandat för nästkommande år samt en finanspolicy som definierar koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras. Koncernens finansförvaltning är centraliserad till moderföretagets finanssenhet, vilket möjliggör en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för att koncernens resultat påverkas negativt 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 finanssenhetens viktigaste uppgifter. Policyn fastställer att ränterisken ska hanteras

34 Förfallostruktur skulder

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	6 838 161	7 720 646	5 928 740	6 680 914
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	10 417 636	9 380 780	10 417 636	9 328 113
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	10 440 566	6 701 934	3 863 635	2 339 207
Summa	27 696 363	23 803 360	20 210 011	18 348 234

inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan ett och tre år. Koncernen definierar den genomsnittliga räntebindningstiden som ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder derivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid. Utgångspunkten är dock att derivatinstrument 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 2,4 år (1,6) räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 1,85 år (2,09).

Obligationer med realräntekonstruktion har emitterats för att erhålla diversifiering så att koncernen inte enbart exponeras för förändringar i nominella räntor. Realränteobligationslånen hanteras i en separat portfölj utanför räntebindningsmandatet. Nettoexponeringen i reala räntor uppgick vid årsskiftet till cirka 190 Mkr (700).

Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån	Räntebindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2006:1	4 023	4 506	6 086	10 592
2006:2	–	390	–3 257	–2 867
2006:3	–	–	–1 500	–1 500
2006:4	–	1 811	–	1 811
2007	1 818	1 335	2 058	3 393
2008	2 828	1 948	–2 748	–800
2009	2 349	2 349	–409	1 940
2010	3 285	3 285	–248	3 037
2011	604	604	806	1 410
2012	639	639	–639	–
2013 och senare	1 521	200	–324	–124
Summa	17 067	17 067	–175	16 892

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till bokslutdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakurseffekten neutraliserad. Positivt värde = koncernen betalar ränta, negativt värde = koncernen erhåller ränta.

Not 35, forts

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 hänförliga till upplåningen valutakurssäkras med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal. Koncernen accepterar valutaexponering för elhandel, eftersom denna är av begränsad omfattning.

Valutafördelning lån och derivatinstrument, Mkr

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
CHF	7 612	-7 612	-
EUR	2 349	-2 349	-
JPY	1 554	-1 554	-
SEK	5 115	11 777	16 892
USD	437	-437	-
Summa	17 067	-175	16 892

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till bokslutdagens kurs.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att kostnaden är högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när förfallande lån ska omsättas. Policyn 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. Förfallande lån ska ha en spridning så att maximalt 40 procent förfaller till refinansiering inom en tolv månadersperiod.

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

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 1 225 Mkr (329) vid utgången av 2005. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr (4 200), varav 2 700 Mkr (2 700) var obekräftade.

Faciliteter och rating

	Ram 2005-12-31	Utnyttjat nom. 2005-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 200 Mkr	- Mkr	
Företagscertifikat	4 000 Mkr	- Mkr	A1+/K1
ECP (Euro Commercial Paper)	600 MUSD	55 MUSD	A1+
MTN (Medium Term Note)	8 000 Mkr	4 154 Mkr	AA
EMTN (Euro Medium Term Note)	1 500 MUSD	1 175 MUSD	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 konservativ policy för motpartsrisk. Ett limitsystem finns 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 policyn fastlagda limiten.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2005 uppgick den totala motparts-exponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 110 Mkr (-445). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har moderföretaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen 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 498 Mkr (271) netto.

I tabellen nedan framgår koncernens exponering för motpartsrisk fördelat på olika ratingkategorier och löptider.

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr

	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Netto- exponering
<i>Institut med lång rating</i>				
AAA/Aaa	-	-	-	-
AA+/Aa1	33	-	-	33
AA/Aa	-	-	-	-
AA-/Aa3	717	-340	-76	301
A+/A1	440	-	-422	18
A/A2	701	-19	-	682
<i>Institut med endast kort rating</i>				
K1	-	-	-	-
Clearinginstitut	46	-21	51	76
Summa	1 937	-380	-447	1 110

Positivt värde = koncernens fordran, negativt värde = koncernens skuld.

Kreditrisk hänförlig till hyresfordringar

En stor del av koncernens fordringar utgörs av hyresfordringar. Den bedömda kreditrisken i dessa är dock låg beaktat hyresgästernas höga kreditvärdighet.

Elprisrisk

Med elprisrisk avses risken för att svängningarna i det framtida elpriset inom och mellan året påverkas koncernens driftskostnader negativt till följd av osäkerheter i den nordiska elproduktionsmixen. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används finansiella elterminer. Som ett resultat av detta föreskriver koncernen en långsiktig prissäkringsstrategi.

Motpartsrisken är koncentrerad till NordPool. I tabellen ovan inkluderas utstående exponering hänförlig till elderivat i beloppet Clearinginstitut. Valutarisk hänförlig till ingångna elderivat valutakurssäkras med hjälp av valuta-terminer.

36 Ställda säkerheter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Spärrade bankmedel	52 335	31 467	52 335	31 467
Kortfristiga placeringar	–	45 300	–	45 300
Summa	52 335	76 767	52 335	76 767

Oreglerade resultat från transaktioner med börsclearade derivatinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

Moderföretaget 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 2005 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

37 Eventualförpliktelser

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	1 893	1 627	285	254
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	–	–	101 719	89 971
Summa	1 893	1 627	102 004	90 225

38 Erhållna och betalda räntor

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Erhållen ränta	56 584	13 322	915 211	974 719
Betald ränta	–756 069	–832 605	–743 280	–809 548
Summa	–699 485	–819 283	171 931	165 171

39 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Avskrivningar	19 531	22 033	3 644	3 617
Nedskrivningar	9 392	–	9 392	–
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	–7 213 581	478 255	–	–
Realisationsvinst (–)/förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	–209	26	–	–
Värdoförändringar finansiella instrument	164 565	–	164 565	–
Kassaflödessäkring	68 698	–	68 698	–
Förändring av redovisningsprincip finansiella instrument	–655 547	–	–655 547	–
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	7 363	7 839	–2 163	9 709
Förändring av övriga avsättningar	4 511	–	–	–
Övrigt	123	404	123	404
Summa	–7 595 154	508 557	–411 288	13 730

40 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 1 489 509 tkr (1 500 669) erlagts, varav 1 339 875 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 1 016 359 tkr (25 434) erhållits, varav 1 016 359 tkr erhållits i likvida medel.

41 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
Belopp vid årets ingång	17 125 551	16 327 220	–4 566 521	–4 590 820
Ökning (–)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	–	–	690 000	–543 917
Ökning (–)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	–372 849	130 640	–372 849	130 640
Ökning (–)/Minskning (+) av likvida medel	–524 002	7 983	–523 999	7 951
Ökning (+)/Minskning (–) av långfristiga lån	1 224 788	739 138	1 226 683	745 791
Ökning (+)/Minskning (–) av kortfristiga lån	–1 281 130	–79 430	–921 819	–316 166
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	–953 193	798 331	98 016	24 299
Belopp vid årets utgång	16 172 358	17 125 551	–4 468 505	–4 566 521

42 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

43 | Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2005	2004	2005	2004
Intäkter				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	967 071	1 246 902
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	418	122	–	7
Summa	418	122	967 071	1 246 909
Kostnader				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	–10 104	–5 705
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	–60 636	–43 436	–18 628	–8 995
Summa	–60 636	–43 436	–28 732	–14 700
Fordringar				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	21 438 925	22 170 664
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	4	5	–	–
Summa	4	5	21 438 925	22 170 664
Skulder				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	994 334	634 975
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	5 031	2 001	4 265	126
Summa	5 031	2 001	998 599	635 101

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 8 mars 2006.

Claes Ljungh
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson

Sigbrit Franke

Marianne Förander

Per Granath

Birgitta Kantola

Maj-Charlotte Wallin

Sveinn Jonsson

Parzin Seradji

Joakim Ollén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 mars 2006

DELOITTE AB

Riksrevisionen

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Jonas Hällström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akademiska Hus AB (Publ.)
Organisationsnummer 556459-9156

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 8 mars 2006

DELOITTE AB

Riksrevisionen

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Jonas Hällström
Auktoriserad revisor

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 balansomslutning.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

Driftskostnader

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

Fastighetsadministration

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

Hyresintäkter

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

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

Självfinansieringsgrad

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

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

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

REGIONKONTOR

Akademiska Hus Syd

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

Akademiska Hus Väst

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

Akademiska Hus Öst

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

Akademiska Hus Stockholm

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

Akademiska Hus Uppsala

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

Akademiska Hus Norr

Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: 090-17 62 00
Telefax: 090-17 62 01



AKADEMISKA HUS

Informationstillfällen

Delårsrapport januari–mars 2006, 27 april 2006
Delårsrapport januari–juni 2006, 14 juli 2006
Delårsrapport januari–september 2006, 31 oktober 2006
Bokslutsrapport 2006, januari 2007
Årsredovisning 2006, mars 2007
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
Hanna Janson, vikarierande informationsdirektör
telefon +46 8 685 75 05
e-post hanna.janson@akademiskahus.se