



Akademiska Hus Årsredovisning



AKADEMISKA HUS

2006

Innehåll

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

MARKNAD

Hyses- och fastighetsmarknaden	8
Akademiska Hus marknad	10
Konkurrenter	13
Våra geografiska delmarknader	14
Hyseskontrakt och hyresintäkter	24
Uthyrnings- och vakansgrad	26
Produkter och tjänster	28
Riskhantering	30
Framtid	32

VERKSAMHET

Fastighetsvärdering	34
Lönsamhet	38
Driftskostnader	39
Underhållskostnader	41
Femårsöversikt	42
Kommentarer till femårsöversikt	43
Regioner och koncern	44
Regionerna	45
Finansiering	46
Projektverksamheten	49
Projektbeskrivning	52
Utmärkelser för genomförda projekt	53
Miljö	54

ORGANISATION

Medarbetare	58
Koncernens styrning	61
Styrelse och revisorer	65
Direktion och koncernledning	66

EKONOMISK REDOVISNING

Resultat i sammandrag	68
Resultaträkningar	69
Balansräkningar	70
Förändringar av eget kapital	72
Kassaflödesanalyser	73
Noter	74
Revisionsberättelse	95
Definitioner	96
Adresser	97

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6–60, 67–94.



Vd har ordet

Vd Thomas Norell sammanfattar 2006 och ger sin syn på marknaden, verksamheten och utmaningarna som Akademiska Hus står inför.

Sidorna 4–5



Marknad

Marknadsavsnittet ger utförlig information om Akademiska Hus kunder, tjänster och marknad. Nytt för i år är en utökad konkurrentanalys och ingående beskrivningar av de regionala marknaderna.

Sidorna 8–33

den gångväg mellan Sahlgrenska universitetssjukhuset och Medicinarberget som knyter samman den kliniska och prekliniska verksamheten vid den medicinska fakulteten.



Verksamhet

Hur arbetar Akademiska Hus? I verksamhetsavsnittet finns upplysningar om företagets fastighetsvärdering och lönsamhet, projektverksamhet och förvaltningsprocess samt finansiering och risker. I slutet av avsnittet hittar du femårsöversikten och nyckeltal med kommentarer för regioner och koncernen som helhet.

Sidorna 34–56



Organisation

Vilka är människorna bakom företaget? I organisationsavsnittet kan du läsa om medarbetare, företagsledning och styrelse. Där hittar du även information om koncernens styrning.

Sidorna 57–66

Ekonomisk redovisning

Den ekonomiska redovisningen återger Akademiska Hus verksamhet i siffror. I slutet finner du även definitioner, informationstillfällen samt kontaktuppgifter till samtliga regionkontor.

Sidorna 67–96

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Affärsidén är att vara ledande på kreativa och ändamålsenliga 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 tydlig 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 3 230 000 kvm och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna är 48 454 Mkr.

Resultat och nyckeltal

	2006	2005
Intäkter från fastighetsförvaltningen, Mkr	4 596	4 533
Driftöverskott, Mkr	2 843	2 727
Resultat före skatt, Mkr	4 229	9 270
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	48 454	45 616
Totalavkastning fastigheter, %	9,8	24,7
varav direktavkastning, %	6,0	6,5
varav värdeförändring, %	3,8	18,2
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,9	34,2
Avkastning på totalt kapital, %	10,0	22,6
Soliditet, %	47,2	44,8
Belåningsgrad, %	33,5	35,8
Räntetäckningsgrad, %	434	435



Kort bakgrund

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 verkar på marknads-mässiga 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.

Fortsatt starkt resultat

- Hyresintäkterna uppgick till 4 544 Mkr (4 481).
- Driftöverskottet ökade till 2 843 Mkr (2 727) delvis tack vare sänkta underhållskostnader men även ökade hyresintäkter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 038 Mkr (6 654). En betydande del av resultatet utgörs av värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivatinstrument och är därför av engångskaraktär.
- Vakansgraden uppgick till 3,5 procent (3,2) av ytan.
- Direktavkastningen uppgick till 6,0 procent (6,5).



En halv miljard investeras i Karolinska Institutet Science Park

En halv miljard kronor ska investeras i 20 000 kvm moderna forskningslaboratorier i företagsparken Karolinska Institutet Science Park i Solna. En viktig kund blir biopharmaföretaget Biovitrum som tecknat ett 15-årigt avtal om förhyrning av cirka 12 000 kvm med inflyttning sommaren

2009. Företagsparken är en viktig del av utvecklingen av Campus Solna med mål att bli Nordens ledande innovationscentrum inom life science. I närområdet pågår utvecklingen av Norra stationsområdet och ett nytt universitetssjukhus planeras i direkt anslutning till campus.

Försäljningar

Under året har flera fastigheter sålts:

- Delar av kvarteret Svea Artilleri i Stockholm såldes till Veidekke-Bouwfounds för uppförande av i huvudsak bostäder. Försäljningen är en del av projektet Svea Fanfar där Akademiska Hus samarbetar med Veidekke-Bouwfounds, Kungliga Musikhögskolan och Stockholms stadsbyggnadskontor. Förutom bostäder kommer en ny musikhögskola att byggas i Akademiska Hus regi.
- Fastigheten Mölndal Växthuset 2, även kallad Pedagogen, i Mölndal såldes till JM som planerar att uppföra bostäder.
- Del av kvarteret Seminariet i Uppsala har sålts till NCC som bland annat planerar att uppföra bostäder.



Akademiska Hus sponsrade projekt Jul- och ljusstaden Göteborg. På universitetsområdet i centrala Göteborg kan en del av julljusdekorationerna bli en åretrunt-installation.

Foto: Patrik Gunnar Helin



Akademiska Rodden tioårs-jubilerade

Akademiska Rodden i Stockholm tioårs-jubilerade med en traditionsenlig roddtävling på Brunnsviken vid Kräfricket i universitetsområdet Frescati i Stockholm i september. Akademiska Rodden är en av Sveriges största roddtävlingar och arrangeras av Akademiska Hus. Studenter och personal från kunder i Stockholm tävlar i så kallad inriggad fyra med styrman. År 2007 ska arrangemanget utvidgas till en riksomfattande tävling för studenter.



Gröna tak-pris

Akademiska Hus har fått föreningen Scandinavian Green Roof Associations pris för gröna tak 2006. Det premierade gröna taket har anlagts på ett nybyggt hus på Campus KTH i Stockholm med Försvarshögskolan som kund. Taket är belagt med lättskötta sedumväxter som bidrar till en vackrare närmiljö. Det har även flera miljöfördelar, bland annat renar det regnvatten.

Ny vd och koncernchef

Under 2006 tillträdde Thomas Norell som Akademiska Hus verkställande direktör och koncernchef. Thomas har sedan 1993 varit koncernens vice vd. Han efterträdde Joakim Ollén som lämnade sitt uppdrag den 17 oktober.



Jul- och ljusstaden Göteborg

Akademiska Hus sponsrade Göteborgs belysningsprojekt Jul- och ljusstaden. Under december dekorerades staden med vackra ljusinstallationer på gator och fasader i ett stråk som sträckte sig från GöteborgsOperan vid hamnen, längs Kungsporsavenyn upp till Göteborgs Konstmuseum vid Avenyns topp. I och med att Akademiska Hus ljussatte campus vid Renströmsparken, som ligger bakom konstmuseet, kunde stråket förlängas ända till Liseberg. Jul- och ljusstadsprojektet syftar till att locka besökare till Göteborg även under vintermånaderna. Med sitt deltagande vill Akademiska Hus visa hur fastigheterna bidrar till stadsbilden.



*Invigningsdans i Danshögskolans nya lokaler i Stockholm den 29 september.
Foto: Håkan Larsson*

Danshögskolan i nya lokaler

Under hösten dansade Danshögskolan in på Campus KTH i Stockholm. Fastigheten uppfördes ursprungligen 1966 för Maskinteknik vid KTH och har byggts om för att passa den nya kundens behov av lokaler för undervisning och kontor. De rymliga maskinhallarna, tidigare nyttjade för experiment som i och

med den tekniska utvecklingen nu görs med datorsimuleringar, har förvandlats till scen och dansstudios. Husets industriella karaktär har bevarats och vidareutvecklats, bland annat i form av en lanterninfördad huslänga som inhyser bibliotek och övningsrum.

Vd har ordet

Ökat driftöverskott och nöjdare kunder

För Akademiska Hus har det gångna året kännetecknats av nöjdare kunder, stabila hyresintäkter, förbättrat driftöverskott, samt en positiv utveckling av marknadsvärdet på våra fastigheter. Fastighetsmarknaden har stått stark samtidigt som hyresmarknaden endast sakta återhämtar sig.

Låt oss bara komma ihåg att vad gäller marknadsvärdet på våra fastigheter handlar det om orealiserade värdeökningar. För Akademiska Hus beror värdeökningarna på allmänt sänkta avkastningskrav i fastighetsbranschen, och inte på en ökad uthyrningsgrad eller höjda hyror. Värdeökningen uppgick under 2006 till 1,8 miljarder kronor, därtill kommer nettoinvesteringar om 1,8 miljarder kronor. Fastigheternas värde uppgick vid årsskiftet till totalt 48 454 Mkr.

I en uppåtgående fastighetsmarknad ligger det nära till hands att underskatta framtida risker. Det kan gälla avkastningskrav, driftkostnader och åtgärder för att underhålla och anpassa lokaler till nya kundbehov. Akademiska Hus är en långsiktig fastighetsägare med förhållandevis stor andel lokaler för specifika utbildnings- och forskningsbehov. I marknadsvärderingen av fastigheterna har vi beaktat dessa långsiktiga risker genom en generell riskpremie i restvärdesbedömningarna.

Förvaltningsfrågor är centrala

Vakansläget på hyresmarknaden innebär hög konkurrens och att hyresnivåerna pressas där utbudet är stort. Till detta kan man lägga stigande räntenivåer och kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltningen, som inte med dagens låga inflation fullt ut kompenseras med indexeringen av hyrorna. Sålunda finns all anledning att med kraft ägna uppmärksamhet åt förvaltningsfrågorna.

För att minska kostnader har vi under året arbetat intensivt med att tillvarata volymfördelar och samordningsmöjligheter inom koncernen. Vi ger hög prioritet åt energibesparingar och översyn av leveransavtal, liksom vidare satsningar på miljövänlig egenproduktion av värme och kyla där detta är möjligt.

Driftöverskottet av fastighetsrörelsen under 2006 uppgick till 2 843 Mkr (2 727) och är ett kvitto på att vi är på rätt väg. Uthyrningsgraden har varit fortsatt mycket hög på 96,5 procent. De byggnader som tagits i drift under året har volymmässigt i stort sett ersatt de objekt som sålts. Resultatet efter finansnetto, men exklusive värdeförändringar i fastighetsbeståndet, uppgick till 2 356 Mkr (2 056).

Utveckling hos största kundgruppen

Akademiska Hus fokus är kreativa och ändamålsenliga miljöer för högre utbildning och forskning. Verksamheten är därmed nära förbunden med utvecklingen inom universitet och högskolor, vår största kundgrupp. Vi följer uppmärksamt de förändringar som pågår inom sektorn; i stora drag handlar det om en översyn av kvalitet och profil på utbildningsutbudet för att bättre stämma överens med efterfrågan och arbetsmarknad. Antalet orter med högskoleverksamhet minskar något. Samtidigt ökar distansutbildningen. Studentutbytet mellan Sverige och andra länder ökar. Grundutbildningens forskningsanknytning betonas tydligare, och lärarutbildningarna knyts närmare till forskning och övrig utbildning på universitetsorterna. Inom forskningen koncentreras resurserna till större enheter. För att öppna nya forskningsområden stimuleras tillämpningar av forskningen. Olika allianser och samverkan mellan utbildnings- och forskningsenheter, nationellt och internationellt, utvecklas hela tiden.

Hög investeringstakt för tätare campusområden

För Akademiska Hus innebär de pågående förändringarna i universitets- och högskolesektorn många utmaningar: det gäller att hitta bra lösningar till förändrade behov. Investeringsverksamheten är därför fortsatt hög – men inriktningen har svängt från utbyggnad till reinvesteringar och förändringar som skapar högre kvalitet för nya behov. Ledord är koncentration, täthet, samverkan och utökad service på våra campusområden.

Under 2006 har vi genomfört byggnadsinvesteringar för 2,4 miljarder kronor. Under de kommande åren räknar vi med en byggnadsvolym i ungefär samma omfattning. Eftersom det råder kapacitetsbrist på byggmarknaden krävs framförhållning och särskilda insatser vid upphandlingen av entreprenader.

Genom strukturanpassningar och nybyggnader friställs objekt i viss omfattning. Under 2006 har vi träffat avtal om tre stora försäljningar: "lärarhögskolorna" i Mölndal och Uppsala samt den nuvarande musikhögskolefastigheten i Stockholm. Försäljningarna uppgår till cirka 600 Mkr. Köparna av de sålda fastigheterna planerar i första hand för bostäder.

Ett flertal nya projekt

Vi har avtalat om att uppföra nya lokaler i Uppsala för lärarutbildning, pedagogik och psykologi i anslutning till andra universitetsbyggnader. Vi bygger också nytt för musikhögskolan i Stockholm.

I dagarna påbörjar Akademiska Hus dessutom ett stort nybygge för Karolinska Institutet Science Park i Solna. Satsningen ska tillgodose ett gemensamt intresse hos universitet och näringsliv för en mötesplats med moderna och flexibla forskningslokaler vid ett så kallat centre of excellence.

Om ytterligare några år planerar vi att i samverkan med Sveriges lantbruksuniversitet genomföra stora förändringar på campusom-

rådena i Ultuna och Alnarp. Vi planerar även att bygga nytt för Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet på bland annat Albanoområdet.

Att förnya för att skapa attraktiva utbildnings- och forskningslokaler är ett stimulerande arbete. Samtidigt är det, med dagens ansträngda byggmarknad, en stor utmaning.

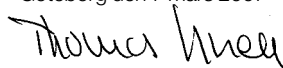
En central framgångsfaktor för Akademiska Hus är hur väl vi lyckas i samarbetet med våra kunder, så att verksamhetsplanering, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling går hand i hand. 2006 har vi lyckats förbättra nöjdhetsindex. Arbetet med att förbättra samverkan med våra kunder går vidare – särskilt gäller det campusplanering och arbetsfördelning i planeringsfasen för nya projekt.

En av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi kan också glädja oss åt att Akademiska Hus för andra året i rad gått till final i Alectas tävling "Sveriges bästa arbetsplats". Det kan vi i stor utsträckning tacka våra kunder för – få fastighetsbolag kan erbjuda så avancerade och spännande projekt och arbetsmiljöer som Akademiska Hus.

För 2007 räknar vi med ett resultat efter finansnetto i nivå med årets resultat, exklusive värdoförändringar i fastighetsbeståndet. Det innebär drygt 2 miljarder kronor och det bygger på att det inte sker någon väsentlig förändring av Akademiska Hus kapitalstruktur.

Göteborg den 7 mars 2007



Thomas Norell



Affärsidé, visioner och mål

AkaVision 2010 – övergripande strategier

AkaVision 2010

Det viktigaste styrdokumentet i Akademiska Hus är AkaVision 2010. Här har ledningen med bred förankring i organisationen lagt fast affärsidé samt strategier, företagskultur och nyckeltal inom fyra delområden: marknad, fastigheter, ekonomi och finans samt medarbetar- och ledarskap.

AkaVision är det enda övergripande policydokumentet och här beskrivs sättet att arbeta, att möta kunder och att ta hand om tillgångarna.

Uppdrag

Ägarens uppdrag och huvuduppgiften för Akademiska Hus är "att erbjuda 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.

Affärsidé och vision

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

Nyckelorden i AkaVision 2010 är kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet, populärt sammanfattat KALLE.

Akademiska Hus ska:

- Skapa uppmärksammade kreativa miljöer för våra kunder 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.
- Erbjudna 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.

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 tydlig koppling till våra campus och som bidrar till att skapa en attraktiv helhet.

Fastigheter

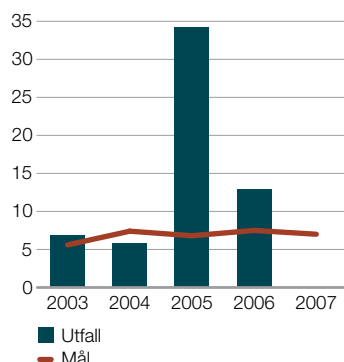
Vi utvecklar campusområden och byggnader som är långsiktigt konkurrenskraftiga och förvaltar dessa på ett effektivt och miljöanpassat sätt med stor hänsyn till kundens verksamhet. Vi bygger och förvärvar för långsiktigt ägande och egen förvaltning av fastigheter.

Ekonomi och finans

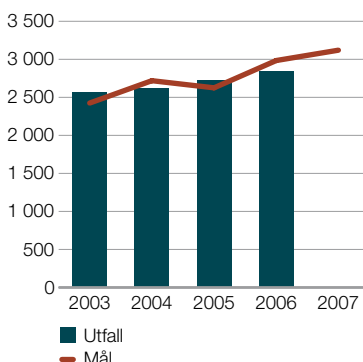
Vi eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet.

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

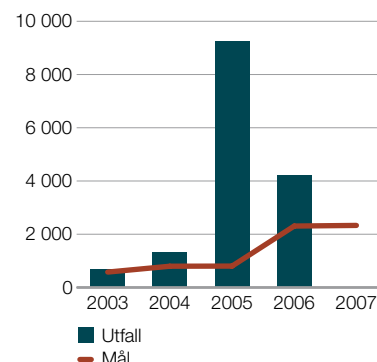
Avkastning på eget kapital, %¹⁾



Driftöverskott, Mkr



Resultat före skatt, Mkr¹⁾



¹⁾ Resultatförbättringen 2005 och 2006 är främst hänförlig till realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Medarbetar- och ledarskap

Vi arbetar aktivt för 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 ska vara affärsmässigt och kundfokuserat. Kravet på affärsmässighet 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.

Mål och måluppfyllelse

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

Marknadsmål

Akademiska Hus gör egna, relativt stora, kundundersökningar och mindre så kallade händelsemätningar, till exempel efter ombyggnationer. I en undersökning med nästan 600 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare ökade NKI (Nöjd kundindex) med två enheter till 69 jämfört med föregående år. Vidare uppgav 92 procent av respondenterna att Akademiska Hus var minst lika bra eller bättre jämfört med föregående år. De faktorer som har störst påverkan på NKI är byggverksamhet, personlig service och fastighetsförvaltning (hålla utfästelser om servicekvalitet, bra samarbete kring drift och underhåll).

Fastighetsmål

Uppföljning av el-, värme- och vattenanvändning redovisas tillsammans med övriga övergripande miljömål i miljöavsnittet.

De övergripande miljömålen ställs upp dels för kommande år och dels långsiktigt, för energihushållning ända till år 2025. Det långsiktiga målet är att mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm ska minska med 30 procent jämfört med 2000.

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 2006 uppgick avkastningen på eget kapital till 12,9 procent att jämföras med målet på 7,5 procent då ränteutvecklingen under 2006 medförde att den femåriga statsobligationsräntan i genomsnitt blev 3,5 procent. Dessutom ska utdelningen uppgå till 2,5 procent av eget kapital. Soliditeten bör vara lägst 35 procent. Utformningen av utdelningsmålet är föremål för översyn.

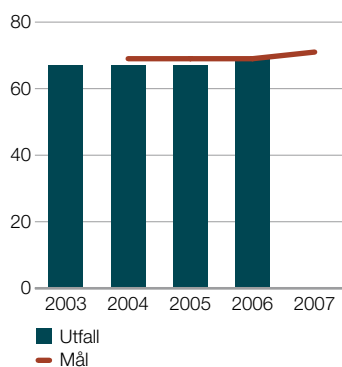
Medarbetar- och ledarskapsmål

Nöjd medarbetarindex (NMI) beskriver hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation. 2006 års enkät visade att koncernen stabiliserats på en klart godkänd nivå. Utfallet blev för tredje året i rad ett NMI på 66. Utfallet var inte i nivå med det uppsatta målet som var 69.

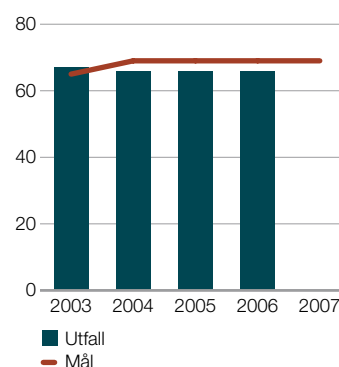
De faktorer som har störst påverkan på NMI är arbetsgivare (företagets mål, förtroende för högsta ledningen och arbetssätt) och arbetsuppgifter.

Den totala frisknärvaron var 96,0 procent (exakt måluppfyllelse) och det var en klar förbättring jämfört med förra årets 94,6 procent.

NKI (Nöjd kundindex)



NMI (Nöjd medarbetarindex)



Hyres- och fastighetsmarknaden

Ökad efterfrågan på stark marknad

Generella marknadsförutsättningar

Sverige är inne i en period med en hög ekonomisk tillväxt. Prognosen för de närmaste åren pekar på en något lägre men fortfarande hög tillväxt. En stor andel, närmare femtio procent, av BNP härrör från exportindustrin. Med den ökande globaliseringen är alla länder beroende av den ekonomiska utvecklingen i världen i stort men Sveriges höga exportandel gör landet än mer beroende av världsekonomin utveckling.

Fastighetsinvesteringar är i grunden långsiktiga även om den enskilde aktören genom köp och försäljning kan ha helt andra tidsperspektiv. För att en investering ska vara lönsam över tiden måste det också finnas en efterfrågan på det som investeringen avser över motsvarande period. Fastigheter är också till sin natur statiska i och med att de inte kan flyttas när marknadsförutsättningarna ändras. Den som investerar i fastigheter behöver därför en god kännedom om hur marknaden ser ut i dag och en bra uppfattning om hur den kommer att se ut i framtiden.

Regionala centra med stor betydelse

Sverige kan, enligt Nutek, delas in i 72 så kallade funktionella regioner när man studerar tillväxten i landet. Det är en kraftig minskning från de 187 regioner som landet var uppdelat i 1970. Anledningen till denna minskning är de stora förändringar i arbetskraftspendlingen som skett på senare år. Genom förbättrad infrastruktur och större acceptans för längre restider utökas regionernas arbetskraftsområden. Denna utveckling har varit störst i framför allt Mälardalen och södra Sverige. Tillgången på kompetent arbetskraft är också en viktig faktor när det gäller företagens vilja att investera.

Tillväxten i Sverige har, över en längre tidsperiod, framför allt skett i storstadsregionerna och i regionala centra. Utvecklingen i de tre storstadsregionerna har stor betydelse för landets totala tillväxt. De svarade tillsammans för drygt 50 procent av tillväxten under de senaste tio åren. De 20 största regionala centren svarade under samma period för drygt 35 procent av tillväxten. För de resterande dryga tio procenten av tillväxten svarade de återstående 49 mindre regionerna. Studier visar att tillväxten ökar snabbare ju större den totala regionala arbetsmarknaden är. Dock finns undantag från detta mönster och flera mindre regioner har på senare år uppvisat en hög tillväxt.

För aktörerna på fastighetsmarknaden är regionernas ekonomi och långsiktiga tillväxt viktiga parametrar att följa. Många fastighetsbolag har också under de senaste årtiondena sett över sina strategier varvid flera har valt att koncentrera verksamheten till några få orter. Samtidigt har åtskilliga valt att renodla verksamheten genom att fokusera på något eller några segment av marknaden.

Fastighetsmarknaden

Fastigheter har blivit ett allt intressantare alternativ när investerare över hela världen söker lämpliga former för att placera sitt kapital. Investeringarna i fastigheter har globalt sett troligen aldrig varit högre än nu vilket även påverkar den svenska fastighetsmarknaden.

Den rekordhög transaktionsvolym som uppnåddes 2005 kommer med största sannolikhet att överträffas. Direktavkastningskraven har, med den fortsatt starka efterfrågan på fastigheter, fortsatt att sjunka. Priserna har dock stabiliserats och möjligheterna att hitta objekt till rimliga avkastningsnivåer har minskat.

Bostadsmarknaden har också präglats av en mycket hög efterfrågan och ständigt stigande priser. Det gäller inte minst i attraktiva lägen i storstadsregionerna. Under hösten har dock de första signalerna på en avmattning i prisuppgången på bostadsrätter kommit.

Hyresmarknaden

Den starka utveckling som under de senaste åren skett på fastighetsmarknaden har inte den koppling till utvecklingen på hyresmarknaden som man kanske förväntat sig. Prisuppgången på fastigheter har skett trots att hyresmarknaden under en längre period har legat med stabila hyresnivåer och höga vakanser på de flesta delmarknader.

Förväntningarna på en mer positiv utveckling på hyresmarknaden har vuxit i takt med att tiden går. Därför följs förändringar i sysselsättningen extra noga eftersom de betraktas som en viktig indikator på hur efterfrågan på lokaler kommer att se ut. Problemet för fastighetsbranschen är att den produktivitetshöjning som har skett i många branscher har åstadkommit utan att fler arbetstillfällen har genererats eller mer lokaler har efterfrågats. En ytterligare komplikation har varit att många lokalanvändare i sin effektivisering också har sett över sin lokalanvändning och i dag efterfrågar mindre yta per medarbetare när man flyttar eller förändrar sina lokaler.

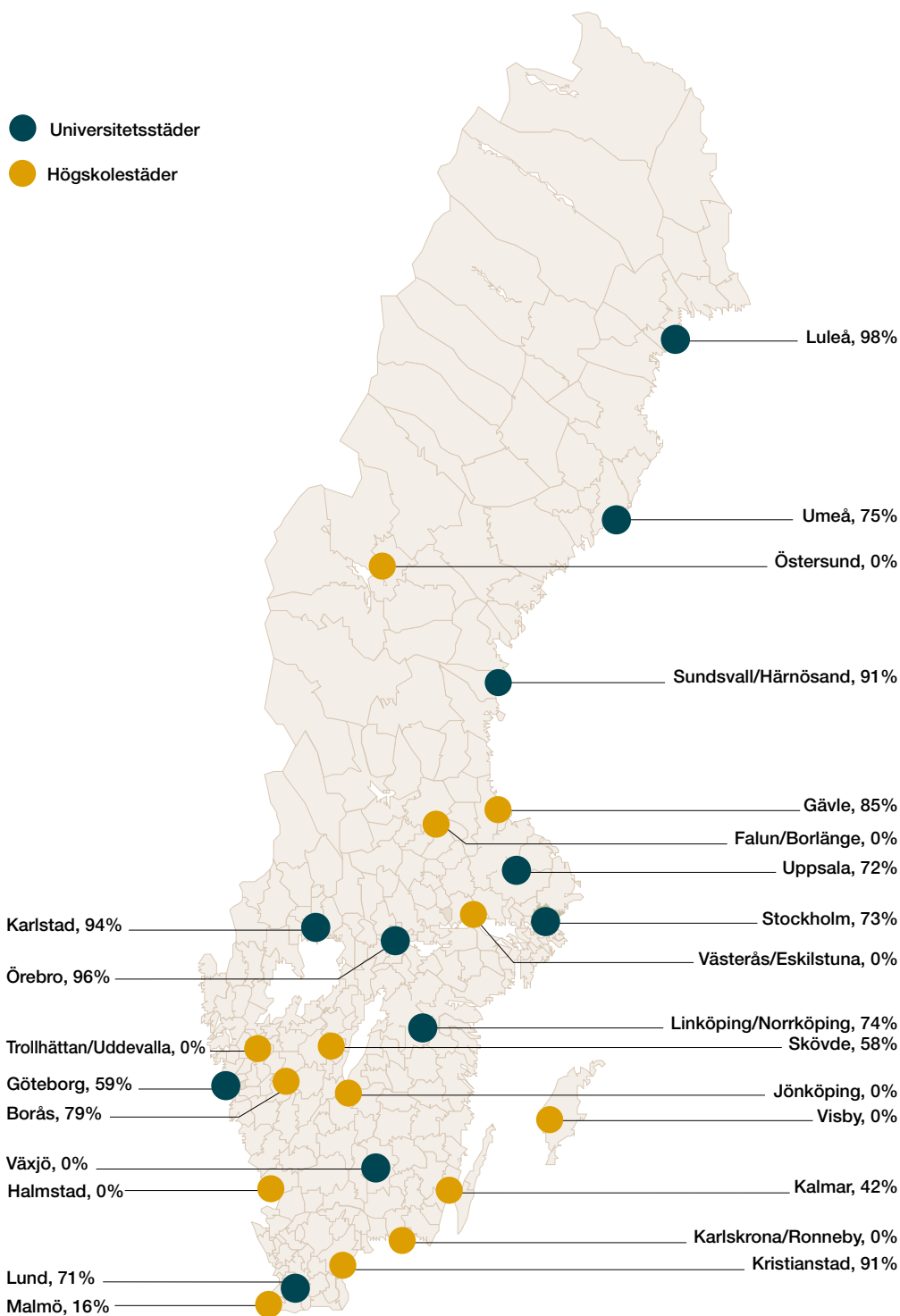
Enligt färsk prognoser från Ams kommer dock de nya jobben i allt snabbare takt under de närmaste åren. Prognosen för 2007 är drygt 90 000 nya arbetstillfällen. För hyresmarknaden innebär det att man nu börjar se höjda hyror för moderna kontor i bästa läge. I takt med en ökad efterfrågan kommer denna utveckling också att nå andra delar av marknaden. Hyresgapet mellan moderna och omödrade kontor fortsätter att öka och de senare förutspås få fortsatt fallande hyror. Vakansgraden har trots ökad sysselsättning bara sjunkit marginellt. Att den inte sjunkit mer beror på att många kunder skaffar mer effektiva lokaler när de flyttar. Det sker också en viss nyproduktion av kontorslokaler vilket ökar konkurrensen.

Byggmarknaden

För fastighetsutvecklande bolag har den högkonjunktur som nu råder på byggmarknaden lett till svårigheter med att få tag på konsulter och entreprenörer samtidigt som priserna går upp. Det är dock inte bara Sverige som har en stark byggkonjunktur. Den finns också på många andra marknader i världen vilket på den svenska marknaden märks i form av materialbrist inom många produktområden. För vissa material är det nu ett akut problem. För fastighetsbolagen innebär detta att både tidsplaner och kalkyler måste uppdateras kontinuerligt för att säkerställa investeringsunderlagen innan beslut om byggstart tas.

Marknaden

AKADEMISKA HUS ANDELAR AV UNIVERSITETS- OCH HÖGSKOLEMARKNADEN



Källa: Statskontorets redovisning av hyreskontrakt för samtliga universitet och högskolor 2006 med Akademiska Hus justeringar.

Akademiska Hus marknad

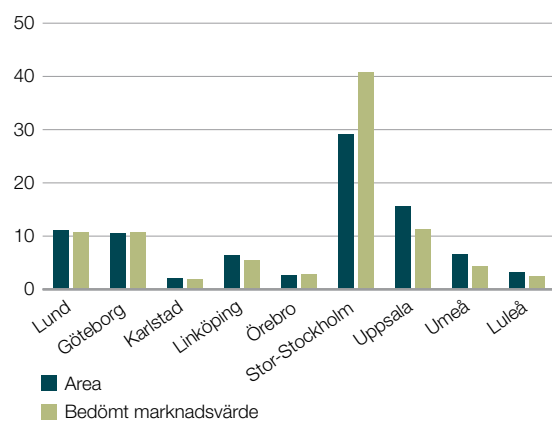
Högre utbildning och forskning största kundgruppen

Var finns Akademiska Hus marknad?

Affärsidén lägger grunden för på vilken marknad bolaget ska verka. Akademiska Hus affärsidé fastslår att "Akademiska Hus ska vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa och ändamålsenliga miljöer för högre utbildning och forskning". För att kunna vara det ska företaget finnas över hela landet. Verksamheten bedrivs också från Kiruna i norr till Malmö i söder. Det gör att Akademiska Hus skiljer sig från många andra större fastighetsbolag som har valt att fokusera sin verksamhet på ett fåtal orter eller på en viss del av landet. Av affärsidén framgår också att bolagets kärnkunder finns inom segmentet högre utbildning och forskning.

Fastighetsbranschen har under de senaste årtiondena blivit allt mer specialiserad inom en del av marknaden till exempel på bostäder, köpcentrum eller kontor. Akademiska Hus är ett fastighetsbolag med en kompetens om avancerade lokaler för högre utbildning och forskning som inget annat bolag i landet besitter.

Beståndets uthyrningsbara area och bedömda marknadsvärde, %



Fastighetsbeståndets fördelning på universitetsorter

2006-12-31	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	167	164	25	1	357	13	11,1	5 198	10,7	14 532
Göteborg	186	112	30	14	342	8	10,6	5 213	10,8	15 262
Karlstad	65	0	3	0	68	0	2,1	990	2,0	14 671
Linköping	49	120	30	10	209	8	6,5	2 670	5,6	12 769
Örebro	64	0	12	9	85	0	2,6	1 393	2,9	16 315
Stor-Stockholm	418	294	168	63	943	34	29,2	19 651	40,6	20 831
Uppsala	120	265	79	42	506	29	15,7	5 548	11,4	10 961
Umeå	119	74	14	11	218	1	6,7	2 136	4,4	9 814
Luleå	34	53	14	4	105	0	3,3	1 235	2,5	11 762
Övriga orter	256	67	49	25	397	19	12,2	4 420	9,1	11 138
TOTALT	1 478	1 149	424	179	3 230	112	100,0	48 454	100,0	15 000
Kategorier, %	46	35	13	6	100					

Akademiska Hus Norr

- Sundsvall
- Härnösand
- Umeå
- Luleå
- Kiruna

Akademiska Hus Uppsala

- Uppsala
- Ultuna
- Gävle

Akademiska Hus Stockholm

- Stockholm
- Solna
- Huddinge
- Kista

Akademiska Hus Öst

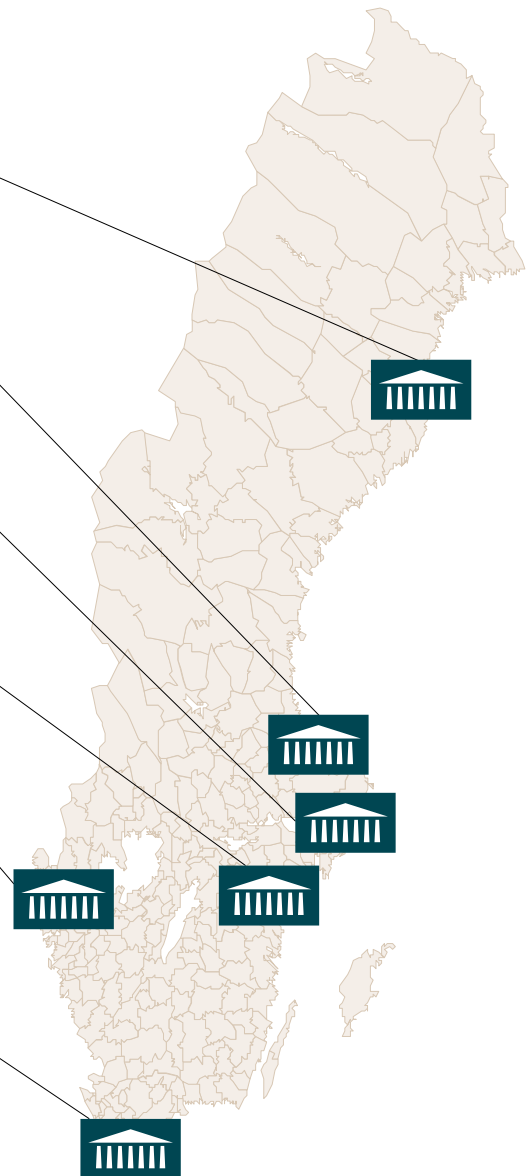
- Linköping
- Norrköping
- Örebro

Akademiska Hus Väst

- Göteborg
- Borås
- Skara
- Skövde
- Karlstad

Akademiska Hus Syd

- Lund
- Kalmar
- Kristianstad
- Malmö
- Alnarp





Interiör från institutionen för Matematiska vetenskaper på Chalmers tekniska högskola i Göteborg.

Lärosäten dominerande kundgrupp

I Sverige finns 21 lärosäten som har rätt att utfärda examina inom grundläggande högskoleutbildning och forskarutbildning. Till denna grupp hör universiteten och några av högskolorna. Sexton av dessa hyr lokaler av Akademiska Hus. Det finns också 28 lärosäten som har rätt att utfärda examina inom grundläggande högskoleutbildning. Av dessa är det tio stycken som har Akademiska Hus som hyresvärd.

För att bedriva sin verksamhet använder lärosätena närmare fyra miljoner kvadratmeter lokaler. Drygt 65 procent av denna area hyr de av Akademiska Hus. Lärosätena är koncernens klart dominerande kundgrupp och svarar tillsammans för drygt 82 procent av koncernens totala hyresintäkter. Samtliga av koncernens tio största kunder är lärosäten.

Utvecklingen för kunder inom högre utbildning och forskning

I den allt hårdare globala konkurrensen blir tillgången på kunskap allt viktigare. Sverige satsar därför stora resurser på högre utbildning och forskning. Men under 2005 minskade både utbildningen och forskningen i omfattning vilket var ett trendbrott efter många år av tillväxt. De totala kostnaderna för verksamheten inom universitet och högskolor var 44,6 miljarder kronor under 2005.

För hela landet gäller att antalet sökande till högskoleutbildning inför höstterminen 2006 minskade med nio procent jämfört med

Kundkategorier 2006-12-31

	Total uthyrd yta, kvm	Andel, %
Universitet och högskolor	2 578 048	80
Övriga statliga myndigheter	128 697	4
Chalmers	124 415	4
Institut och stiftelser	58 466	2
Kommuner	25 293	1
Övriga	203 366	6
Vakant yta	111 970	3
Totalt	3 230 255	100

Tio största kunderna

	Total yta, kvm	Andel, %
Lunds universitet	343 247	10,6
Uppsala universitet	260 131	8,1
Stockholms universitet	227 186	7,0
Göteborgs universitet	217 174	6,7
Kungliga Tekniska högskolan	202 456	6,3
Umeå universitet	184 063	5,7
Linköpings universitet	182 898	5,7
Karolinska Institutet	169 851	5,3
SLU (Sveriges lantbruksuniversitet)	143 018	4,4
Chalmersfastigheter AB	124 415	3,9
Summa	2 054 439	63,7

föregående år. Den sjunkande trenden höll i sig när siffrorna för antalet sökanden till vårterminen 2007 presenterades. De visar en minskning i antalet sökande med sex procent jämfört med året innan. Utbildningar inom teknik och lärarutbildningen hör till dem som tappat sökande. Det är också färre personer som gör högskoleprovet. Höstterminen 2006 var minskningen 10 procent.

Generellt är dock söktrycket fortsatt högt med i snitt omkring två sökande per plats. För flertalet programutbildningar innebär det minskade söktrycket därför inga direkta problem. Det är dock stor variation i söktrycket mellan olika utbildningar och olika lärosäten vilket innebär att det finns risk för att sökandetalet till en del utbildningar är lägre än antalet platser vilket ger problem för de högskolor som drabbas. Civilingenjörsutbildningen visar en fortsatt negativ trend i antal sökande. I år minskade antalet med 12 procent och på de senaste fem åren har antalet sökande minskat 25 procent. Fortfarande har man dock i snitt 1,4 förstahandssökande per plats.

Oförändrade resurser för forskning

Den tidigare regeringen hade ett uttalat mål att femtio procent av en årskull fram till och med 25 års ålder skulle gå vidare till högre utbildning. I budgetpropositionen, som den nytilträdde regeringen presenterat, framgår att kvalitetshöjande åtgärder kommer att prioriteras före en kvantitativ utbyggnad av den högre utbildningen.

Intäkterna för forskning och forskarutbildning minskade under 2005 för första gången på över ett decennium genom att forskningsbidragen från externa finansiärer minskade. De två föregående åren gav i stort sett oförändrade forskningsresurser. Det innebär att universitetens och högskolornas forskningsintäkter ligger kvar på 2002 års nivå. Förändringen slår hårdast mot högskolorna och de nya universiteten medan de etablerade universiteten klarar sig relativt bra. I budgetpropositionen 2007 lägger regeringen fram en forsknings-satsning som fram till år 2009 höjer nivån för forskningsanslagen med 900 miljoner kronor. 2008 kommer en ny forskningspolitisk proposition där forskningsanslagen kan komma att höjas ytterligare.

Generellt uppvisar universitet och högskolor en fortsatt resultatförbättring under 2006. Det beror främst på en positiv utveckling av intäkterna för grundutbildningen.

Andra kunder än universitet och högskolor

Drygt 400 Mkr av Akademiska Hus hyresintäkter kommer från andra kunder än universitet och högskolor. Av siffrorna framgår att de är en stor och viktig del av verksamheten, även om universitet och högskolor är koncernens kärnkunder. Bland dessa kunder är statliga myndigheter samt institut och stiftelser den största gruppen. Men här finns också en rad företag och serviceverksamheter.

Efterfrågan på lokaler för idrott och framför allt friskvård är en trend som nu märks på campusanläggningar i Europa. För universitet och högskolor finns det flera fördelar med att ha idrotts- och eller friskvårdsanläggningar på campusområdet. Det är dels en kvalitet för de studenter och den personal som finns på området men det kan också användas i marknadsföringen för att locka nya studenter till lärosätet. På Akademiska Hus campusområden har det under de senaste åren tillkommit nya friskvårdsanläggningar på Campus Solna och i Ultuna utanför Uppsala. På Campus Valla i Linköping görs en stor satsning på idrott. Fler anläggningar är på väg, bland annat på Campus Umeå. Butiker och restauranger är en annan kundgrupp som bidrar till att förbättra service och utbud på campusområdena. Förutsättningarna för att få in fler kunder i denna kategori studeras därför aktivt vilket bland annat resulterat i den satsning som gjorts på Universum i Umeå.

I dag eftersträvas ett ökat samarbete mellan universitet och högskolor och det omgivande samhället. Ett skäl till detta är en önskan om att omvandla den kunskap som finns vid lärosätena till konkreta resultat i form av nya produkter och tjänster som kommer medborgarna till godo. Det är en viktig parameter att beakta när Akademiska Hus erbjuder nya kunder lokaler på ett campusområde, men det ger i många fall också en konkurrensfördel. Ett exempel på detta är biopharma företaget Biovitrum som flytt till Campus Solna där företaget kan utveckla sitt samarbete med Karolinska Institutet.

Konkurrenter

Intresset växer för universitet och högskolor

Intresset för att investera i svenska fastigheter har ökat både bland svenska aktörer och hos utländska investerare. Det har lett till att konkurrensen om de objekt som bjudits ut på marknaden har ökat.

För Akademiska Hus har det inneburit att intresset för de fastigheter som bolaget sålt under 2006 varit stort och att priset på dessa drivits upp. Bolaget har endast genomfört ett mindre förvärv på den pressade marknaden som nu råder.

Varumärket allt viktigare

På hyresmarknaden är konkurrensen hård på delmarknader med större vakanser. För att lyckas med uthyrningen gäller det därför att hitta de kunder som söker lokal i de lägen man kan erbjuda och sedan på ett kostnadseffektivt sätt anpassa lokalen så att den uppfyller kundens behov. Det är dock omöjligt för fastighetsbolagen att känna till alla som söker lokaler – de lokalsökande måste också kunna hitta fastighetsbolaget. I den starka konkurrens som råder på hyresmarknaden spelar därför varumärket en allt större roll. Akademiska Hus har ett starkt varumärke när det gäller lokaler för universitet och högskolor. Det finns dock många som inte känner till att bolaget också har andra kunder. Det innebär att lokalsökande från denna kategori inte alltid ser Akademiska Hus som en potentiell hyresvärd. Företaget arbetar därför med att öka kännedomen hos andra än universitet och högskolor.

Det stora utbud av tomma lokaler som finns på många marknader gör att kunderna har mycket att välja på när de söker nya lokaler. Det är också en möjlighet som många utnyttjar för att hitta den bästa

lösningen på sina lokalbehov samtidigt som man sätter press på hyran. I dag efterfrågas allt oftare moderna och effektiva lokaler i bra lägen vilket kunden också är beredd att betala mer för. Det har lett till att det, efter några års stagnation, åter byggs nya kontor även på marknader med höga vakanser, till exempel i Stockholm. Omoderna lokaler i sämre lägen är de stora förlorarna och gapet i hyra till de lokaler som kunderna betalar bäst för ökar.

Fastighetsbolagen har under de senaste åren visat ett större intresse än tidigare för kunder från stat, kommun och landsting. Universitet och högskolor är en stor grupp inom detta segment vilket innebär att intresse för dessa också har ökat. Akademiska Hus är dock den klart dominerande hyresvärd för universitet och högskolor. Omkring 70 procent av den area som de totalt hyr i landet hyr de av Akademiska Hus. Chalmersfastigheter AB och Statens Fastighetsverk är efter Akademiska Hus de näst största hyresvärdarna inom detta segment.

De största uthyrarna av lokaler till universitet och högskola är:

	LOA kvm	% andel	Ort
Akademiska Hus AB	2 702 000	73	Fördelat på 33 orter
Chalmersfastigheter AB	150 000	4	Göteborg
Statens Fastighetsverk	130 900	3	Uppsala, Lund, Stockholm, Göteborg
Stiftelsen Clara	51 500	1	Stockholm
Fastighets AB Vreten	38 200	1	Västerås
Fysikhuset Sthlm HB	37 500	1	Stockholm

På respektive universitetsort finns det ett flertal fastighetsägare som hyr ut lokaler till lärosätena. På de största universitetsorterna ser fördelningen mellan Akademiska Hus och andra fastighetsägare ut enligt nedan.

	Umeå	Uppsala	Stockholm	Linköping/ Norrköping	Göteborg	Lund
Total LOA Tkvm	244	571	915	247	399	497
Akademiska Hus marknadsandel i procent	75,4	71,6	73,0	74,1	59,1	70,8
Sammanlagd marknadsandel för de fyra största konkurrerande bolagen per respektive marknad	17,4	21,5	15,2	17,7	22,4	16,0
Summa marknadsandel för de fem största bolagen	92,8	93,1	88,2	91,8	81,5	86,8

Akademiska Hus hävdar sig mycket väl vid en jämförelse med några av Sveriges största fastighetsbolag. Bolaget är störst på flera av de parametrar som normalt används vid en jämförelse i branschen.

	Värde förvaltnings- fastigheter miljarder kr	Hyresintäkt 2006	Vakans värde %	Uthyrbar yta 1000 kvm
Akademiska Hus AB	48,5	4 544	2,6	3 230
Vasakronan AB	38,1	2 706	7	1 803
AP Fastigheter AB	35,3	3 343	9	1 883
Fabege AB	27,2	2 343	11	1 624
Castellum AB	24,2	2 014	13	2 787
Wihlborgs Fastigheter AB	10,9	909	8	1 160

Uppgifterna ovan har hämtats från bolagets bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2006.

Våra geografiska delmarknader

Från rymdcampus i Kiruna till trädgårdar i Alnarp

Akademiska Hus verksamhet är uppdelad på sex regioner som var och en täcker upp sin del av landet. De flesta har verksamhet på flera orter. Sammantaget finns Akademiska Hus på trettio tre orter i landet.

REGION NORR

Det är länge sedan det har kommit så många positiva signaler om utvecklingen i norra Sverige som det gjort under 2006. Det talas om Kiruna som Sveriges Klondyke och Haparanda har fått ett kraftigt uppsving i och med IKEA:s etablering där. Det är ett efterlängtat trendbrott som också berör fastighetsmarknaden, bland annat i form av de nyinvesteringar som görs på många orter. Det finns dock fortfarande stora regionala skillnader i tillväxttakten mellan Norrlands olika delar och då speciellt mellan inlandet och kusten.

Akademiska Hus Norr bedriver verksamhet på fem större orter och ett par mindre. De fem större orterna är Kiruna, Luleå, Umeå, Sundsvall och Härnösand. Gemensamt för dessa är att det där bedrivs högre utbildning i någon form. Umeå är Norrlands största stad och utvecklas betydligt starkare än många andra orter i mot-

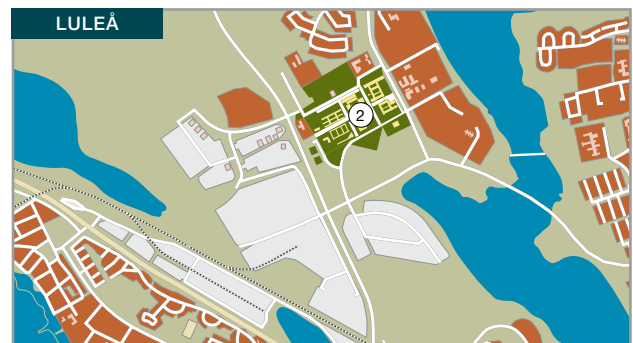
svarande storlek. Staden kommer direkt efter storstadsregionerna i tillväxttakt över den senaste tioårsperioden. Luleå och Sundsvall, där bolaget också har stora campusområden, har också en positiv tillväxt, dock inte på samma starka nivå som Umeå. Hyresmarknaden på dessa tre orter är stabil och har varit det under flera år. Akademiska Hus har mycket små vakanser på orterna.

Härnösand och Kiruna har, sett över en längre period, en klart svagare tillväxttakt än de större norrlandsstäderna. För Kiruna ser dock framtiden ljusare ut i och med de stora satsningar som nu görs i staden. Hyresmarknaden är svag på dessa orter. Akademiska Hus har inga vakanser i Kiruna men i Härnösand är drygt en femtedel av beståndet på cirka 38 000 kvm tomt.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Kiruna	Luleå	Umeå	Sundsvall	Härnösand
Folkmängd 31 dec. 2006	23 258	73 313	111 235	94 516	25 080
Folökning 2006	123	562	477	472	-147
Antal helårsstudenter 2005	0	8 100	16 900	2 600	2 000
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	700-1 000	900-1 200	1 100-1 400	900-1 200	700-1 000
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	7-10	2-5	3-5	3-6	3-5
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.





Akademiska Hus Norr har verksamhet på orterna Umeå, Luleå, Härnösand, Sundsvall och Kiruna. I de vackra stenhusen i prisbelönta Åkroken på campus Sundsvall har Mittuniversitetet basen till ett samlat campus med plats för vidare expansion för framtiden.

Fastighetsförteckning region Norr

Karhänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, Mkr
	Seminariet	Seminariet 16	Mittuniversitetet, Kastellskolan	32%	Härnösand	4 281	2 273	3 260
	Sjöbefälsskolan, Topasen, Sambiblioteket mfl	Ädelstenen 6	Mittuniversitetet, Härnösands kommun	77%	Härnösand	33 590	5 774	32 236
	Mätstugan	STG 388+ ¹⁾	Institutet för rymdfysik	100%	Lycksele	165		106
	Norrbyn	Norrbyn 2:122	Umeå universitet	100%	Norrbyn	2 240		5 655
	Västhagen	Västhagen 1	Mittuniversitetet	100%	Sundsvall	6 188		6 161
	Åkroken	Åkroken 1	Mittuniversitetet	92%	Sundsvall	24 030	196	39 617
1	Umeå Campus	Stadsliden 6:6	Umeå universitet, SLU	95%	Umeå	214 404	1 086	246 463
	Röbäcksdalen	Röbäcksdalen 1:6	SLU	100%	Umeå	3 202		2 018
	Kiruna	Kiruna 1:304–1:309	Institutet för rymdfysik	87%	Kiruna	8 296		12 981
2	Luleå campus	Porsön 1:405	Luleå tekniska universitet	100%	Luleå	105 012		124 043
TOTALT						401 408	9 329	472 540
Hyresreduktioner och vakanser								-11 931
Hyresintäkter netto								460 609

¹⁾ Byggnad på ofri grund

REGION STOCKHOLM-UPPSALA

Stockholm och Uppsala betraktas som samma arbetsmarknadsregion men skillnaderna mellan de delmarknader som finns här är mycket stora. Den ökade rörligheten gör att även Mälarenregionen börjar räknas in vilket ger ett befolkningsunderlag på drygt 2,9 miljoner invånare. Ett samarbete för att marknadsföra hela området som "Stockholm – the Capital of Scandinavia" har samlat 35 kommuner från sju län. Akademiska Hus Stockholm och Akademiska Hus Uppsala svarar för verksamheten i denna del av landet.

Stark återhämtning i Stockholm

Stockholm har, efter några års avmattning i början av 2000-talet, hämtat sig starkt under det senaste året och har återtagit platsen som Sveriges ledande tillväxtregion. Sysselsättningen ökar och befolkningstillväxten är stark. Akademiska Hus Stockholm, som är koncernens största regionbolag, har i stort sett hela sin verksamhet samlad inom några stora campusområden: i Frescati, utmed Valhallavägen, i Solna, på Kungsholmen, i Kista och i Flemingsberg. En mindre forskningsstation finns också på Askö, utanför Trosa. Stockholms hyresmarknad visar på stora skillnader mellan delmarknaderna. Det som brukar kallas övriga innerstaden, det vill säga Stockholms innerstad exklusive city, är den del som nu har den starkaste utvecklingen. Kista har fortfarande en hög vakansgrad vilket innebär en tuff konkurrens om kunderna. Huvuddelen av Akademiska Hus fastigheter ligger i övriga innerstaden men en del av beståndet ligger i Kista. I Kista har bolaget sin största samlade del av vakanta ytor.

Stabil hyresmarknad i Uppsala

Uppsala, som är landets fjärde stad, uppvisar också en stark tillväxt. Uppsala universitet är ett starkt inslag i staden och anledningen till den goda tillgången på kvalificerad arbetskraft som finns här. Akade-

miska Hus Uppsala har huvuddelen av sitt fastighetsbestånd i Uppsala och i angränsande Ultuna. Hyresmarknaden i Uppsala är stabil. Det finns också tecken på att den förbättras. Akademiska Hus har drygt 30 000 kvm som saknar kund. Omkring hälften av dessa kan inte hyras ut i nuläget eller har ett ringa hyresvärde. Under de närmaste åren kan en viss ökning av vakansen ske. Stora satsningar görs för att utveckla Ultunaområdet. Ambitionen är att förnya och koncentrera de lokaler som i framtiden behövs för Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) och att attrahera verksamheter som kompletterar den verksamhet som SLU bedriver i området.

Akademiska Hus bedriver också verksamhet i Gävle, Tystberga och Skinnskatteberg. På de två senare orterna är det mindre fastigheter varav den i Tystberga är helt tom. Den senare fastigheten kan komma att avyttras under 2007. I Gävle är Högskolan i Gävle den dominerande kunden. Här finns en mindre vakans. Hyresmarknaden i Gävle är stabil.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Stockholm	Uppsala	Gävle
Folkmängd 31 dec. 2006	782 885	185 187	92 415
Folkökning 2006	11 847	1 879	211
Antal helårsstudenter 2005	59 000	23 900	6 100
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	2 200–2 500 ¹⁾	1 400–1 600	1 000–1 200
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	8–10	4–6	5–8
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil

¹⁾ Ej city.

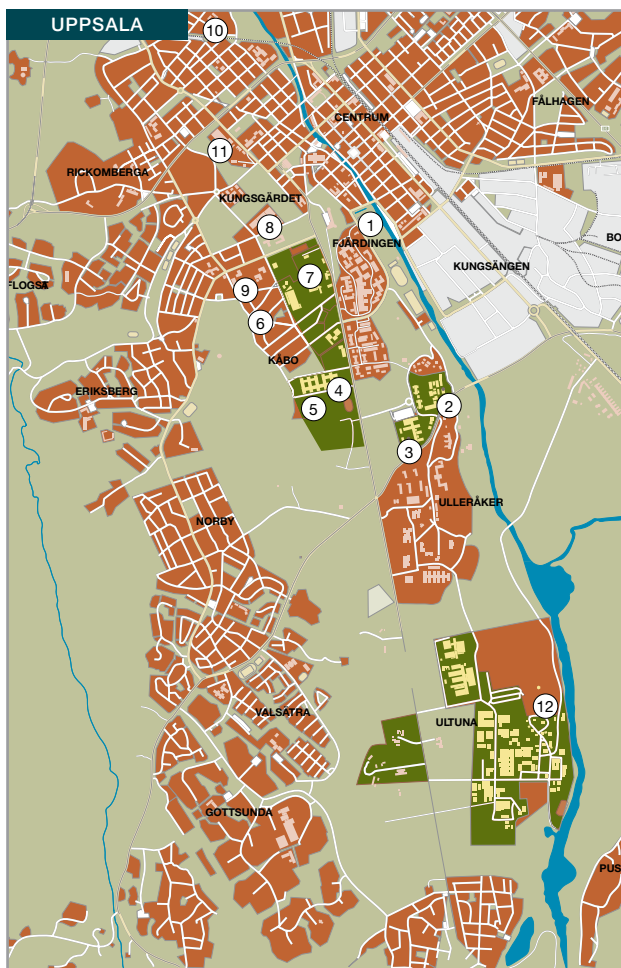
Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.



Fastighetsförteckning region Stockholm

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, Mkr
	Askö	Askö 1:4	Stockholms universitet	98%	Trosa	2 402		2 505
1	Studentpalatset	Bergmannen Större 8	Stockholms universitet	100%	Stockholm	3 176		4 640
2	Campus Konradsberg	Centauren 1	Lärarhögskolan	100%	Stockholm	10 609		20 068
3	Arkitektur	Domherren 1	Kungliga Tekniska högskolan	100%	Stockholm	12 916		13 716
	Universitetsområdet Flemingsberg	Embryot 1	Karolinska Institutet	100%	Huddinge	16 616		34 687
4	Campus KTH	Forskningen 1	Försvarshögskolan	29%	Stockholm	59 536	1 865	96 191
5	Campus Solna	Haga 4:35	Karolinska Institutet	74%	Solna	157 357	5 477	415 226
6	Campus Solna	Haga 4:43	Ingen kund, endast mark		Solna	540		
	Electrum	Keflavik 2	Kungliga Tekniska högskolan	50%	Stockholm	60 089	5 483	70 657
7	Spökslottet	Kungsstenen 4	Stockholms universitet	100%	Stockholm	1 433		2 566
8	Campus KTH	Maskiningenjören 1	Kungliga Tekniska högskolan	72%	Stockholm	23 511	1 420	47 466
	Universitetsområdet Flemingsberg	Medicinaren 4	Karolinska Institutet	100%	Huddinge	48 291		85 491
9	Vanadishus	Mimer 5	Arbetslivsinstitutet	64%	Stockholm	12 439		28 278
10	GIH	Norra Djurgården 1:43	Gymnastik- och idrottshögskolan	99%	Stockholm	12 588		13 974
11	Kräftriket	Norra Djurgården 1:44	Stockholms universitet	68%	Stockholm	28 431	3 922	37 589
12	Frescati Hage	Norra Djurgården 1:45	Stockholms universitet	92%	Stockholm	15 275	485	14 929
13	Lilla Frescati	Norra Djurgården 1:46	Stockholms universitet	99%	Stockholm	8 864		12 615
14	Frescati	Norra Djurgården 1:48	Stockholms universitet	96%	Stockholm	177 955	430	302 257
15	Campus KTH	Norra Djurgården 1:49	Kungliga Tekniska högskolan	87%	Stockholm	145 307	2 153	258 347
16	Albano	Norra Djurgården 2:2	Ingen kund, endast mark		Stockholm	0		
	Nynäs	Nynäs 5:1	Stockholms universitet	100%	Nyköping	52		42
17	Campus Konradsberg	Ornbäraren 3	Lärarhögskolan	87%	Stockholm	40 578		73 773
	Forum	Reykjanes 1	Kungliga Tekniska högskolan	45%	Stockholm	48 998	3 785	52 288
18	Svea Fanfar	Svea Artilleri 12	Tomställda		Stockholm	0	1 656	
19	Campus Konradsberg	Taffelberget 7	Lärarhögskolan	100%	Stockholm	0		536
20	Campus Gärdet	Tre Vapen 2	Sida	49%	Stockholm	53 196	7 450	59 238
21	Teaterhögskolan	Van Der Huff 8	Teaterhögskolan	100%	Stockholm	5 648		7 433
TOTALT						945 807	34 126	1 654 512
Hyresreduktioner och vakanser								-77 903
Intäkter i sålda fastigheter								5 486
Hyresintäkter netto								1 582 095





Glödande höstfärger på campus i Uppsala.

Fastighetsförteckning region Uppsala

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, Mkr
	Gävle Kungsbäck	Kungsbäck 2:8	Högskolan i Gävle	90%	Gävle	44 792	1 749	59 632
	Studsvik	Hånö Säteri 1:9			Tystberga	2 642	2 642	1 813
1	Svettis	Fjärdingen 34:1	Uppsala universitet	100%	Uppsala	1 950		1 820
2	MIC	Kronåsen 1:15	Uppsala universitet	90%	Uppsala	29 402	1 792	39 318
3	Ångströmlab	Kronåsen 7:1	Uppsala universitet	100%	Uppsala	49 658		92 872
4	BMC, Magistern	Kåbo 1:10	Uppsala universitet	98%	Uppsala	83 484	4 864	145 632
5	Rosendalsgymnasiet	Kåbo 1:20	Uppsala kommun	100%	Uppsala	9 489	428	13 927
6	SCASSS	Kåbo 38:9	SCASSS	100%	Uppsala	611		630
7	Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Uppsala universitet	50%	Uppsala	37 901		44 130
8	Engelska Parken	Kåbo 14:3	Uppsala universitet	100%	Uppsala	41 066	458	57 484
9	Kv Lagerträdet (EBC)	Kåbo 34:12	Uppsala universitet	100%	Uppsala	30 934	1 279	42 507
11	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Uppsala universitet	100%	Uppsala	21 838		28 370
12	Ultuna	Ultuna 2:23 m.fl.	SLU	75%	Uppsala	199 810	19 980	214 857
	Skinnskatteberg	Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12	SLU	100%	Skinnskatteberg	3 216		1 656
		Ämthytan 4:49	SLU		Skinnskatteberg	828		324
TOTALT						557 621	33 192	744 972
Hyresreduktioner och vakanser								-25 091
Intäkter i sålda fastigheter								2 642
Hyresintäkter netto								722 523

REGION ÖST

Stora satsningar görs för att utveckla tvillingstäderna Linköping och Norrköping till den fjärde storstadsregionen. Tillsammans med andra orter inom pendlingsavstånd har regionen ett arbetskraftsområde med cirka 500 000 invånare. Satsningen bör ses mot bakgrund av det samband som finns mellan tillväxt och befolkningsmängd i en region. En gemensam satsning bör gynna utvecklingen i regionen som helhet.

Akademiska Hus Öst bedriver verksamhet på tre större orter och i Grythyttan. De större orterna är Linköping, Norrköping och Örebro och de är alla universitetsorter. Linköping har en stark tillväxt och är tätt följd av Norrköping. Linköpings universitet, som är ett av de större i Sverige, bedriver sin verksamhet i båda städerna. Det är också en stark motor för tillväxten på de båda orterna. Örebro, som storleksmässigt är jämbördigt med Linköping och Norrköping, har också en tillväxttakt som motsvarar dessa orters. Örebro tillhör Mälardalens arbetsmarknadsregion vilken, i takt med att infrastruktura-

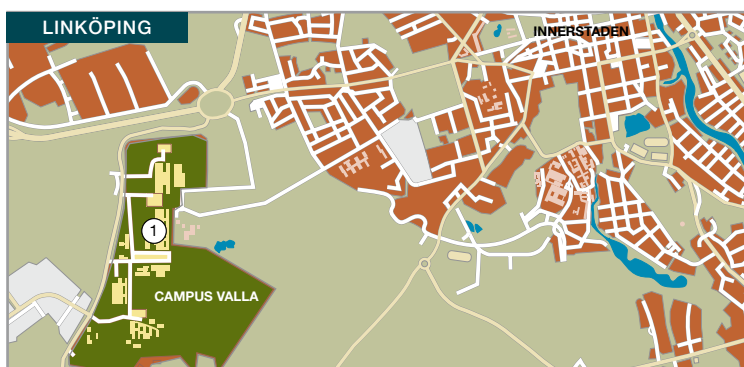
ren förbättras, allt starkare vävs samman med Stockholm-Uppsala-regionen. Hyresmarknaden på de tre orterna är stabil. Akademiska Hus har bara en mindre vakans i Linköping.

I Grythyttan finns Måltidens Hus som sedan några år ingår i region Östs fastighetsbestånd. Här finns en begränsad hyresmarknad och koncernen har inga vakanser här.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Linköping	Norrköping	Örebro
Folkmängd 31 dec. 2006	135 580	125 463	128 977
Folkökning 2006	944	821	1 244
Antal helårsstudenter 2005	13 600	4 400	9 500
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 300–1 500	1 100–1 400	1 100–1 300
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	4–6	4–8	5–8
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.



Fastighetsförteckning region Öst

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, Mkr
1	Campus Valla	Intellektet 1	Linköpings universitet	73%	Linköping	209 061	7 752	262 032
2	Örebro universitet	Universitet	Örebro universitet	100%	Örebro	85 356		130 217
		Kåkenhus 11	Linköpings universitet	100%	Norrköping	12 993		23 048
		Täppan 23	Linköpings universitet	100%	Norrköping	16 269		28 200
		Kopparhammaren			Norrköping	0		0
		Grythyttan	Örebro universitet	100%	Grythyttan	3 122		3 826
TOTALT						326 801	7 752	447 323
Hyresreduktioner och vakanser								-7 975
Hyresintäkter netto								439 348



Akademiska Hus Öst bedriver verksamhet i Linköping, Norrköping, Örebro och Grythyttan. Musikhögskolan i Örebro, som invigdes 2004, inrymmer förutom konsertsal och bibliotek även musikstudios, bild- och keramiksal samt 48 individuella övningsrum.

REGION VÄST

Västsverige är den region som haft den starkaste tillväxten de senaste tio åren. För att marknadsföra sig internationellt samarbetar man med Osloregionen.

Akademiska Hus Väst bedriver verksamhet på flera orter i Västsverige. Göteborg har haft en mycket god tillväxt och bidrar starkt till regionens utveckling. Staden är ett centrum för internationell industri och handel och genom bland annat Göteborgs hamn även en knutpunkt för logistik och transport i norra Europa. Göteborg är också en stor och attraktiv studentstad. Huvuddelen av Akademiska Hus fastighetsbestånd i region Väst ligger i Göteborg. Hyresmarknaden i Göteborg präglas av en stark konkurrens om kunderna och stabila hyres-

nivåer. Akademiska Hus har, i och med pågående och avslutade försäljningar, inga större vakanser i Göteborg.

Akademiska Hus bedriver även verksamhet i Borås, Karlstad, Skara och Skövde. Av dessa är Borås störst och har också den starkaste tillväxten. Hyresmarknaden är stabil på alla fyra orterna. Akademiska Hus har inga större vakanser på någon av dem. I Karlstad pågår en större nybyggnad på campusområdet. Den är fullt uthyrd till Karlstads universitet.

Bolaget har också ett par mindre forskningsstationer som ligger vid havet. På Tjärnö bedriver Göteborgs universitet marin forskning på Tjärnö Marinbiologiska Laboratorium och i Fiskebäckskil finns Kristinebergs Marina Forskningsstation.

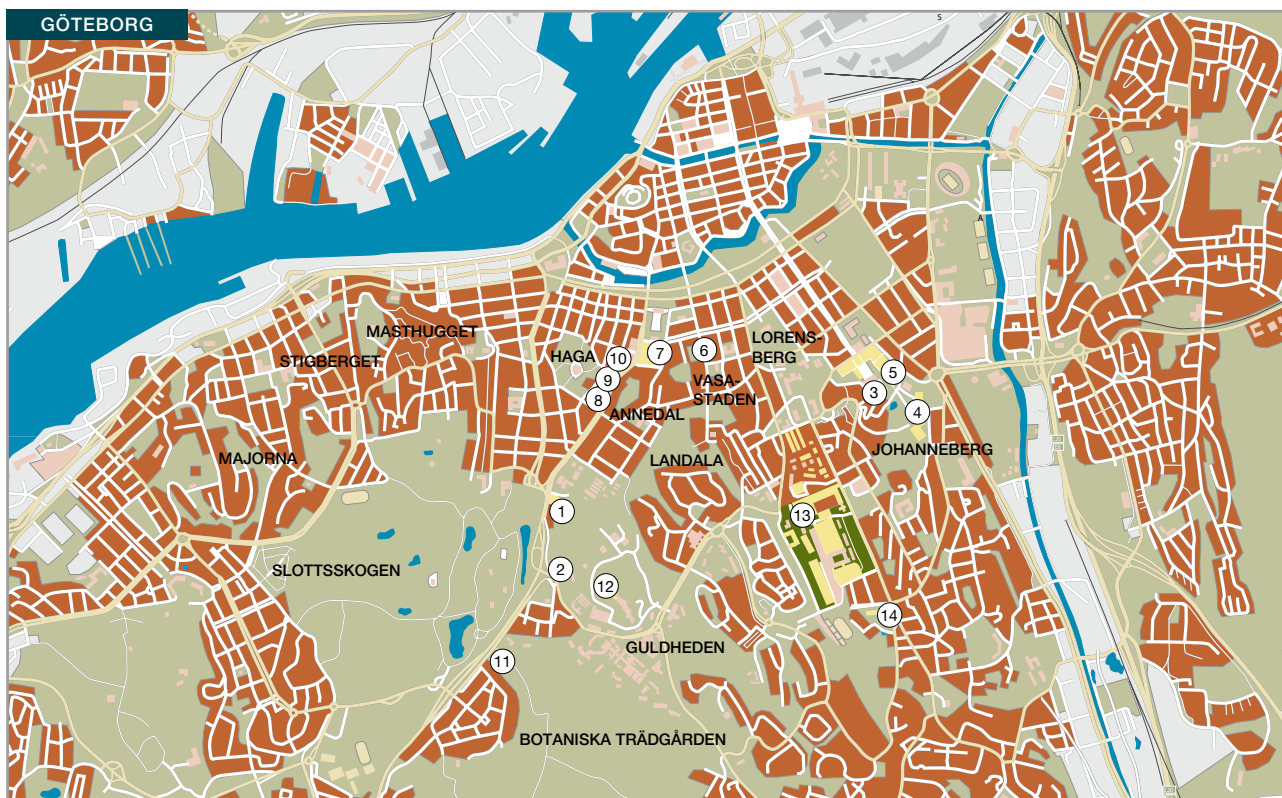
Allmänna fakta om regionens större orter

	Göteborg	Borås	Skara	Skövde	Karlstad
Folkmängd 31 dec. 2006	489 757	100 221	18 595	50 153	82 878
Folkökning 2006	4 815	896	17	173	782
Antal helårsstudenter 2005	34 400	5 000	300	4 200	8 200
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 300–1 600	900–1 200	750–1 000	900–1 150	1 100–1 300
Hyresutveckling	Stigande	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	8–10	5–7	1–5	4–6	6–8
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.



Göteborg är en av de mest attraktiva studieorterna bland studenter. På Chalmersområdet i Göteborg äger och förvaltar Akademiska Hus Väst 124 000 kvadratmeter. Dessutom tar Akademiska Hus Väst hand om drift och delar av underhållet av nästan hela Chalmersfastigheters eget bestånd som uppgår till cirka 150 000 kvadratmeter.



Fastighetsförteckning region Väst

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, Mkr
1	KK2	Annedal 20:2	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	5 515		7 667
2	Psykologen	Annedal 21:11	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	6 169		8 751
3	Dicksonsgatan	Lorensberg 13:6	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	627		860
4	Näckrosdammen	Lorensberg 21:1	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	32 577		41 810
5	Artisten	Lorensberg 24:3	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	14 968		25 547
6	Viktoriagatan	Vasastaden 12:19	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	4 142		5 194
7	Handels	Haga 22:1	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	25 511		35 673
8,								
9, 10	Samvetet	Haga 21:19	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	21 566		30 526
11	Botan	Änggården 34:2	Göteborgs universitet	100%	Göteborg	9 789		18 263
12	Medicinareberget	Änggården 718:138	Göteborgs universitet	98%	Göteborg	78 781		126 714
13	Chalmers	Johanneberg 31:9	Chalmersfastigheter AB	98%	Göteborg	128 158	310	153 933
14	Mattecentrum	Krokslätt 109:20, 110:3	Chalmersfastigheter AB	100%	Göteborg	11 259	7 259	23 678
	Korsettfabriken	Kommandantsängen 8:8		100%	Göteborg	2 459		2 378
	Karlstads universitet	Universitetet 1	Karlstads universitet	98%	Karlstad	67 493		95 441
	Balder	Balder 7	Högskolan i Borås	100%	Borås	32 239		32 248
	Sandgården	Sandgården 6, 7, 8, 11, 13, Innerstaden 1:3	Högskolan i Borås	100%	Borås	13 457		24 008
	Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolan i Skövde	100%	Skövde	19 770		25 918
	Stenbocken 1		SLU	70%	Skara	4 197	266	3 601
	Sälgen 15		SLU	100%	Skara	671		329
	Skytten 2		ATG-klinikerna AB	60%	Skara	4 911		3 844
	Metes 2		Djurskyddsmyndigheten	100%	Skara	1 193		1 477
	Tjärnö	Korsnäs 1:16	Göteborgs universitet	100%	Strömstad	5 961		9 050
	Kristineberg	Skaftö-Fiskebäck 1:500	Kungliga Vetenskapsakademien	100%	Lysekil	2 748		4 409
	Orrspelsgatan	Krokslätt 109:9	Bostad	100%	Göteborg	64		28
TOTALT						494 225	7 835	681 347
	Hyresreduktioner och vakanser							-28 575
	Intäkter i sålda fastigheter							15 639
	Hyresintäkter netto							668 411

REGION SYD

Öresundsregionen är inne i en stark utvecklingsfas. Öresundsuniversitetet, med 14 medlemmar och Medicon Valley, är ett av Europas ledande centrum för forskning inom bioteknik och medicin och är starkt bidragande till regionens positiva tillväxt. Antalet invånare i Öresundsregionen uppgår till 3,6 miljoner vilket ger mycket goda förutsättningar för de verksamheter som finns i regionen att hitta arbetskraft med rätt kompetens.

Akademiska Hus Syd bedriver sin verksamhet på fem orter i södra Sverige med tyngdpunkt i Lund. Där finns närmare tre fjärdedelar av regionbolagets hela fastighetsbestånd. Lund är starkt präglad av universitetet men där finns också internationellt ledande företag och ett starkt nyföretagande inom Ideon, Sveriges största företagspark. Hyresmarknaden är stabil med vakanser och hyror som ligger i nivå med föregående år. Akademiska Hus har fått ökade vakanser i Lund och räknar med att de kan öka ytterligare något under de närmaste åren. Det finns ingen stark efterfrågan på lokaler.

I Malmö, som är huvudorten i södra Sverige, har Akademiska Hus en större fastighet som i huvudsak är uthyrt till Malmö högskola. Malmö har, tillsammans med de övriga två storstadsregionerna i landet, den starkaste tillväxten över den senaste tioårsperioden. Hyresmarknaden i Malmö är stabil med en svagt sjunkande vakansnivå och det finns tecken på att hyrorna kan röra sig något uppåt. Akademiska Hus har inga vakanser i Malmö.

Regionbolaget har också fastigheter i Alnarp, Kristianstad och Kalmar. Alnarp är den minsta av dessa orter och SLU är den största kunden. Här finns en del vakanser och bedömningen är att de kan komma att öka. Hyresmarknaden i Alnarp är mycket liten varför nya kunder till denna unika parkmiljö måste lockas från andra delar av regionen.

Kalmar och Kristianstad är två jämbördiga städer men Kalmar har en något starkare tillväxt. Fastighetsmarknaden är stabil på de två orterna. Akademiska Hus har inga vakanser i Kristianstad men i Kalmar uppgår vakanserna till 7 procent.

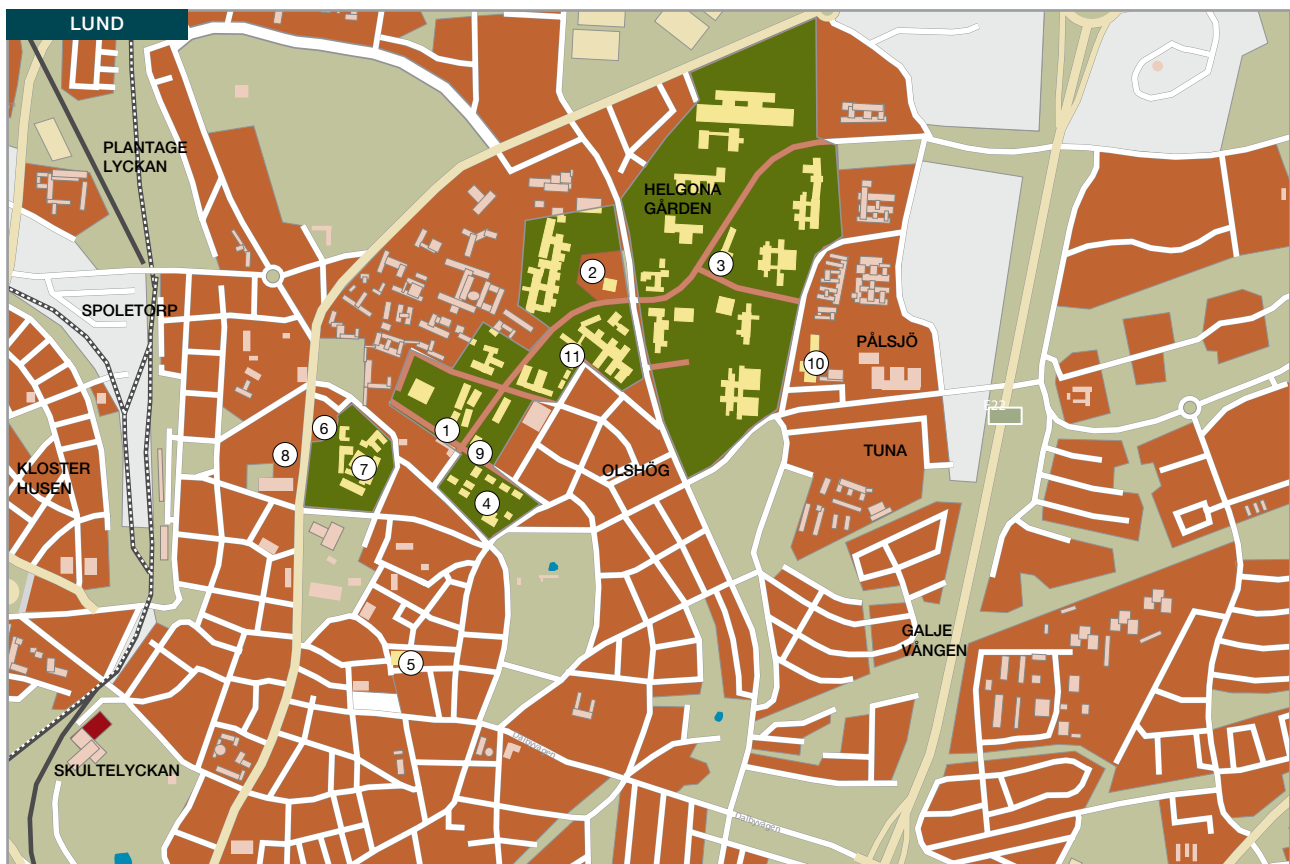


Akademiska Hus Syd har närmare tre fjärdedelar av sitt fastighetsbestånd i anrika studentstaden Lund. Kaféet på Språk- och Litteraturcentrum här har blivit en populär mötesplats för studenter och andra Lundabor.

Allmänna fakta om regionens större orter

	Lund	Kalmar	Kristianstad	Malmö
Folkmängd 31 dec. 2006	103 286	61 321	76 540	276 244
Folkökning 2006	1 029	397	625	4 973
Antal helårsstudenter 2005	24 100	6 000	5 200	11 000
Hyresnivå A-läge, kontor kr/kvm	1 400–1 700	900–1 150	1 000–1 200	1 100–1 350 ¹⁾
Hyresutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil
Vakansgrad, %	2–4	5–8	3–5	5–8
Vakansutveckling	Stabil	Stabil	Stabil	Stabil

¹⁾ Övriga innerstaden.
Källa: SCB, Högskoleverket och Newsec.



Fastighetsförteckning region Syd

Karthänvisning	Fastighetsnamn	Fastighetsbeteckning	Dominerande kund	Andel av uthyrningsbar yta	Ort	Uthyrningsbar yta totalt, kvm	Varav vakant	Hyresintäkter jämte tillägg, Mkr
1	Språk & Litteraturcentrum, Universitetsbiblioteket	Absalon 5	Lunds universitet	100%	Lund	31 258	711	38 574
2	Biomedicinskt Centrum, Astronomi, Zoologen	Eskil 21	Lunds universitet	100%	Lund	55 566		118 842
3	Lunds Tekniska Högskola	Helgonagården 6:16	Lunds Tekniska Högskola	100%	Lund	186 121	9 659	270 407
4	Kultur-anatomen, Finngatan, Klassiska med flera	Hyphoff 5	Lunds universitet	100%	Lund	8 131	1 024	8 303
5	Historiska inst	Maria Magle 6	Lunds universitet	100%	Lund	2 146		2 646
6	Socialhögskolan	Paradis 47	Lunds universitet	100%	Lund	1 383		2 179
7	Eden, Byrålogen, G:a Kirurgen med flera	Paradis 51	Lunds universitet	100%	Lund	30 404	108	36 686
8	Socialhögskolan	Sankt Peter 33	Lunds universitet	100%	Lund	942		1 171
9	Geocentrum 1 med flera	Saxo 3	Lunds universitet	100%	Lund	4 070	583	967
10	AH Kontorshus	Studentkåren 4	Akademiska Hus Syd	100%	Lund	2 519		2 625
11	Fysik, Geocentrum 2 med flera	Sölve 1	Lunds universitet	97%	Lund	35 127	548	56 132
	Alnarp	Alnarp 1:60	SLU	78%	Lomma	67 929	5 082	53 820
	Elevbostad	Alnarp 1:63	SLU	100%	Lomma	156		61
	Bostad	Alnarp 1:64	Privatbostad	100%	Lomma	145		85
	Tandvårdshögskolan	Klerken 4	Malmö högskola	94%	Malmö	16 766		16 238
	Nisbethska, Bibliotek, Falken	Falken 3	Högskolan i Kalmar	96%	Kalmar	12 325	467	15 819
	Rostad	Rostad 1	Högskolan i Kalmar	48%	Kalmar	3 936	1 539	3 505
	Sjöfartshögskolan med flera	Eldaren 1	Högskolan i Kalmar	91%	Kalmar	12 360		20 289
	Högskolan	Näsby 34:24	Högskolan Kristianstad	99%	Kristianstad	33 109		35 330
TOTALT						504 393	19 721	683 679
	Hyresreduktioner och vakanser							-9 629
	Hyresintäkter netto							674 050

Hyreskontrakt och hyresintäkter

Långa kontrakt ger goda förutsättningar

Akademiska Hus kontraktspportfölj kännetecknas av långa hyresavtal. Per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,4 år.

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är tio år. Kontraktens löptider är mycket jämnt fördelade över tiden och under de närmaste tio åren förfaller kontrakt med ett värde av omkring nio procent av bashyran per år. I regionerna är dock spridningen på kontraktens förfallotider större.

Under 2006 omförhandlades 10 procent, motsvarande 406 Mkr i hyresvärde av kontraktspportföljen. Hyresvärdet (bashyran) uppgår för 2006 till 4 059 Mkr (4 073).

Inom Akademiska Hus pågår omförhandlingar av kontrakt som förfaller under 2007 och som sagts upp för villkorsändring. Den största förhandlingen avser kontrakt med ett hyresvärde på cirka

100 miljoner kronor per år och förs med Göteborgs universitet.

Region Stockholm följd av region Syd har den minsta delen av hyresvärdet som förfaller under de närmaste tre åren. För region Norr är bilden annorlunda. Här förfaller drygt 40 procent av hyresvärdet fram till och med 2008. Vid omförhandlingar beaktas förfallostrukturen i syfte att uppnå en fortsatt jämn spridning sett över tiden.

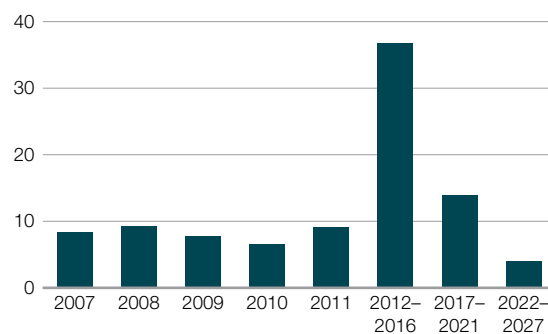
För större komplexa specialbyggnader, till exempel för laboratorie- och forskningsverksamhet som fordrar betydande ombyggnationer för att kunna erbjuda en alternativ användning av lokalen, krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden. I dessa fall tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre.

De långa hyreskontrakten skapar goda förutsättningar för att bygga upp bra relationer med kunderna och att fokusera på en effektiv förvaltning.

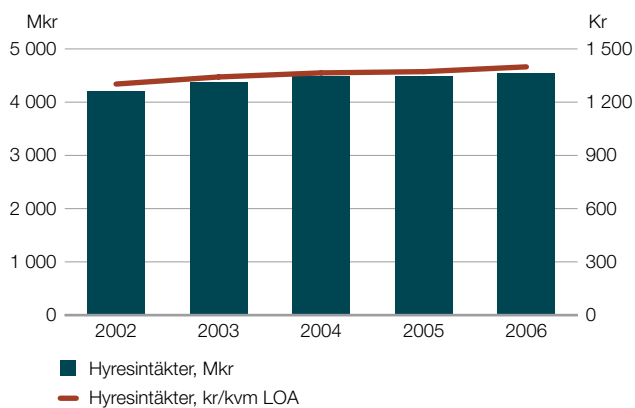
Hyreskontrakt 2006-12-31

Region	Genomsnittlig kontraktstid, år	Kontraktens genomsnittliga återstående löptid, år
Syd	9,7	6,8
Väst	11,8	7,5
Öst	10,0	5,3
Uppsala	10,1	6,1
Stockholm	10,8	6,9
Norr	8,3	4,9
Totalt	10,3	6,4

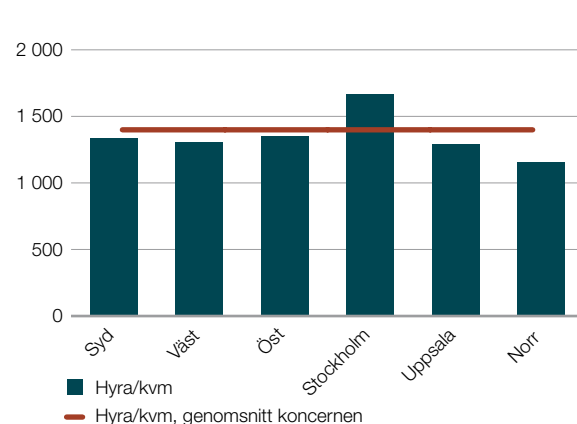
Hyreskontraktens förfallostruktur, kontrakterad hyra, %



Hyresintäkter



Hyresintäkter per region, kr/kvm





Interiör från Arkitektur på Chalmers tekniska högskola i Göteborg. Den gula detaljen till vänster är en del av konstverket Mänskäran av Curt Asker.

Uthyrnings- och vakansgrad

Oförändrat låg vakansgrad

Akademiska Hus har en för fastighetsbranschen som helhet mycket hög uthyrningsgrad. En faktor som bidragit till detta är bolagets inriktning på lokaler för universitet och högskola i kombination med den tillväxt som skett inom högskolesektorn under det senaste decenniet.

Denna tillväxt förde också med sig ett stort behov av lokaler som i många fall löstes genom nybyggnation och tecknandet av långa kontrakt. Under de senaste åren har högskolesektorns behov av mer lokaler minskat och många kunder ser över sina lokalbehov.

Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2006 till sammanlagt 3 230 255 kvm. Av dessa var 111 955 kvm vakanta vilket motsvarar 3,5 procent av den totala arean. Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 125 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 2,6 procent. Skillnaden mellan den ekonomiska och den areabaserade vakansgraden förklaras av att en stor del av vakanserna är enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet. Omkring en tredjedel av den vakanta arean är inte uthyrningsbar. Dessa delar är under ombyggnad och kontrakt på dessa lokaler har redan tecknats.

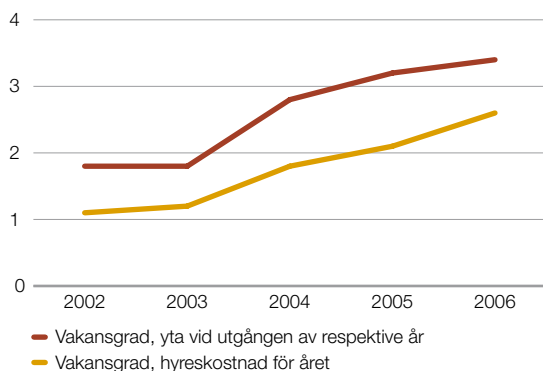
Under 2006 har vakansen ökat med drygt 8 000 kvm. I ökningen ingår Matematiskt Centrum som blivit vakant under året. Ytan är på 11 259 kvm och ligger på Chalmersområdet i Göteborg. Cirka 4 000 kvm av Matematiskt centrum har korttidsuthyrts under 2006/2007. I den prognos som gjordes för 2006 antogs att vakansen skulle öka mer. Det baserades på att Pedagogen på cirka 36 000 kvm, som ligger i Mölndal, skulle bli vakant under 2006. Den fastigheten har dock sålts och påverkar därför inte vakansen.

Baserat på den dialog som förs med bolagets kunder och de prognoser som görs för uthyrningen av tomma lokaler kommer vakansnivån inte att ändras nämnvärt under de närmaste åren. Situationen skiljer sig dock mellan regionbolagen och läget på de lokala marknaderna varierar.



Akademiska Hus har låg vakansgrad. 2006 uppgick vakansgraden till 3,5 procent.

Vakansgrad, %





I region Norr är vakanserna låga med undantag för Härnösand där vakansgraden är cirka 23 procent. Det är den högsta vakansen på en enskild ort hos Akademiska Hus. Där är också efterfrågan på lokaler fortsatt låg varför det kan ta tid att fylla upp denna vakans.

Region Uppsala har under de senaste åren fått ökade vakanser, främst i Ultuna, i takt med att SLU effektiviserar sin lokalanvändning. Under de närmaste åren kan vakansen komma att ytterligare öka något. För att motverka detta satsar bolaget på att marknadsföra Ultuna Park för företag som kan dra fördel av närheten till SLU.

Den sammanlagt största vakanta arean finns i region Stockholm men omkring hälften av denna är redan kontrakterad och lokalerna är under ombyggnad. Vakansen här kommer därför att minska i takt med att projekten färdigställs. Kista är den delmarknad där bolaget har den högsta vakansen, cirka åtta procent, vilket är hälften av vad den är för marknaden i Kista som helhet. Det innebär att konkurrensen om kunderna är tuff där.

I region Öst har koncernen en fortsatt låg vakans och en stabil prognos för de närmaste åren.

Region Väst har sålt Pedagoggen i Mölndal. Det innebär att bolaget reducerat vakansen med cirka 36 000 kvm. Även Matematiskt Centrum med cirka 11 000 kvm vakanta lokaler planeras att säljas för omvandling till bland annat studenbostäder.

I Syd har den hyresöverenskommelse som tidigare träffades med Lunds universitet inte resulterat i de vakanser som avtalet möjliggjort. Under de närmaste åren förväntas en ökning av vakansen i Lund och i Alnarp.

Vakanser 2006-12-31	Ort	Fastighet	Kvm	Andel kvm	Mkr	Andel Mkr
Uthyrningsbart	Göteborg	Matematiskt Centrum, Chalmers	7 259		23,3	
	Uppsala, Ultuna	EMC	5 632		3,7	
	Stockholm, Kista	Electrum	5 483		7,2	
	Härnösand	Topasen	4 282		2,5	
	Stockholm, Kista	Forum	3 785		5,0	
	Uppsala, Ultuna	Ultuna	2 829		0,9	
	Stockholm	Wallenberglab	2 453		1,3	
	Härnösand	Seminariet	2 273		1,8	
	Uppsala	MIC	1 792		1,1	
	Lund	Kemi	1 594		1,0	
	Övriga		17 347		17,5	
Summa uthyrningsbara vakanser			54 729	1,7%	65,3	1,3%
Ej uthyrningsbart	Stockholm	Konstfack	6 810		24,7	
	Linköping	Terra	6 785		5,4	
	Uppsala, Ultuna	Kliniskt centrum hus 3, 4 och 7	6 463		5,5	
	Uppsala	Magistern	3 530		1,9	
	Övriga		10 662		13,4	
Summa ej uthyrningsbara vakanser			34 250	1,1%	50,9	1,1%
Uthyrningsbart av ringa ekonomiskt värde			22 976	0,7%	8,4	0,2%
TOTALT			111 955	3,5%	124,6	2,6%

Produkter och tjänster

Specialiserade tjänster möter kundens behov

För att lyckas med långsiktigt goda kundrelationer är det viktigt att de lokaler som hyrs ut och de tjänster som erbjuds stödjer kundens verksamhet och ger ett mer värde för dem som verkar i lokalerna.

Akademiska Hus arbetar därför aktivt, och i samarbete med kunderna, med att utveckla både lokaler och tjänster. I dag erbjuds en rad tillvalstjänster som ska underlätta vardagen för kunderna och bidra till att deras verksamhet ska fungera så som det är tänkt.

Anpassningsbara lokaler

Förutsättningarna för kundernas verksamhet förändras över tid. Det är därför viktigt att lokaler kan anpassas till nya behov. Akademiska Hus har utvecklat en organisation och arbetsmodeller som gör det möjligt att snabbt bygga om tekniskt komplicerade lokaler utan att störa omgivande verksamhet.

Avancerad service

Universitet och högskolor, som är Akademiska Hus största kundgrupp, har ofta egna serviceorganisationer. Det är vanligt att de därför inte efterfrågar de serviceupplägg som är standard i branschen. Verksamheten som bedrivs i lokalerna, till exempel forskning, ställer särskilda krav på service. Övervakning av kyl- och frysrum via webbaserade system, där kunden alltid kan kontrollera och påverka status på sin utrustning, är ett exempel på en sådan specialiserad tjänst. Ett annat exempel är loggning av dragskåpsflöden som kunden har behov av i sitt arbetsmiljöarbete. Akademiska Hus arbetar aktivt med att nyttja fastighetens styr- och övervakningssystem för att utveckla nya tjänster som ger stor kundnytta.

Intresset ökar för tjänster som inte är direkt knutna till fastigheten utan ligger närmare kundens verksamhet. Detta är särskilt tydligt hos kunder som inte är universitet och högskolor. Akademiska Hus har ingen egen organisation för att leverera denna typ av tjänster utan samarbetar i stället med duktiga partners för att kunna erbjuda sådan verksamhetsknuten service och på så sätt skapa största möjliga kundnytta. Exempel på verksamhetsknutna tjänster som erbjuds är flytthjälp, receptionsservice, restprodukthantering och säkerhetsservice.



På Artisten i Göteborg strålar dagsjuset in över nästa generation stjärnor på musik-, opera- och scenhimlen. Här har Högskolan för Scen och Musik sin hemvist.



Riskhantering

Långa avtal ger stabila intäkter

Även på en uppåtgående marknad är det viktigt att fokusera på framtida risker. Akademiska Hus ägnar stor kraft åt förvaltningsfrågorna för att öka möjligheten att påverka resultatet på lång sikt. Ett exempel är utvecklingen av egna energilösningar för att minska kostnaderna.

Akademiska Hus hyresintäkter är säkrade genom långa hyresavtal. Driftskostnaderna är på kort sikt att betrakta som fasta medan underhållskostnaderna i hög omfattning är rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. Den positiva ekonomiska utvecklingen för koncernen bedöms fortsätta de närmaste åren.

Strategisk risk

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna är säkrade genom, i jämförelse med branschen i övrigt, långa hyresavtal. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,4 år. För större kom-

plexa specialbyggnader avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio till femton år eller längre. Cirka 70 procent av hyrorna anpassas årligen till förändringen av KPI. En mindre kontraktsvolym anpassas också till förändringen av ränteläget.

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

Hyror från statliga kunder utgör 89 procent av hyresintäkterna och avseende dessa hyresintäkter föreligger ingen kreditrisk.

I Stockholm har Sida flyttat in i 18 600 kvm i kvarteret Tre Vapen under 2006. Under 2007 tillträder Naturvårdsverket 11 900 kvm i samma kvarter. Vidare har driftsättning skett av nybyggnad för Biomedicinskt centrum hus D i Lund, om- och tillbyggnad för Matematiska vetenskaper i Göteborg samt nybyggnad för Ångströmlaboratoriet hus 7 i Uppsala.

För 2007 ökar hyresintäkterna främst på grund av driftsättningar av pågående ombyggnationer. De största är Tre Vapen för Naturvårdsverket, del av ombyggnaden av Kemisentrum i Lund samt A-huset på Vallaområdet i Linköping.

Vakanser

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



Vakanserna uppgår till 111 955 kvm (103 635) vilket motsvarar 3,5 procent (3,2). Den ekonomiska vakansgraden är lägre och uppgår till 2,6 procent (2,1) vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett relativt lågt hyresvärde. Den ekonomiska vakansgraden motsvarar 125 Mkr (88). En förändring av den ekonomiska vakansgraden med 1 procentenhet motsvarar en resultatförändring före skatt på 45 Mkr.

Vakanserna inom Akademiska Hus är jämfört med andra fastighetsbolag mycket låga.

Driftskostnader

Energikostnader utgör merparten av de totala driftskostnaderna och är delvis att betrakta som fasta kostnader då uppvärmning ofta måste ske även om en vakans föreligger. De senaste åren har energikostnaderna ökat i en snabbare takt än hyrorna vilket haft en negativ inverkan på resultat och värdeutveckling. Den snabba ökningen av energipri- serna har dock fått begränsat genomslag i resultatet på grund av tidiga upphandlingar och energibesparande åtgärder. En förändring av drifts- kostnaderna med 1 procent påverkar resultatet med knappt 8 Mkr.

Akademiska Hus är inte fullt ut exponerat för öknings av drifts- kostnader då kostnader för energi, bränsle och vatten till cirka 50 procent vidaredebiteras till kunderna som tillägg till hyran. För att möta eventuella prisuppgångar på el så är per årsskiftet 82 procent av den beräknade användningen för 2007 prissäkrad. Inköp av elkraft sker koncerngemensamt direkt på elbörsen Nordpool.

I förhandlingar och diskussioner med energibolag aviseras också fortsatta prishöjningar under kommande år. Akademiska Hus

kommer att fortsätta arbetet med att möta prisutvecklingen på främst fjärrvärme. Projekteringen av egna lösningar fortgår och 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 sats- ningar är lönsamma.

Underhåll och investeringar

Underhållskostnader är i hög omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsäkring eller vakans. En förändring av under- hållskostnaderna med 1 procentenhet påverkar resultatet med 7 Mkr.

Förvaltningsorganisationen arbetar med underhållsplanering för varje enskild byggnad. De under åren genomförda åtgärderna har medfört att fastighetsbeståndet nu är väl underhållet.

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

Finansiella risker

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 genom- slag i skuldportföljen.

Finansieringsverksamheten beskrivs utförligare på sidan 46–48.

Operativa risker

Med operativ risk avses främst risk för ekonomiska och förtroende- mässiga konsekvenser som följer av brister i interna rutiner och sys- tem. Hanteringen av operativa risker syftar till att identifiera, bedöma, övervaka och reducera dem. Riskerna bedöms och hanteras utifrån vilka konsekvenser de förväntas medföra och med vilken sannolikhet de kan inträffa. Interna direktiv och riktlinjer ligger till grund för risk- hanteringen inom Akademiska Hus. Till skillnad från marknadsriskerna är hanteringen generellt mer inriktad på att minska riskerna. Företags- kulturen är kritisk för att den interna kontrollen ska utgöra en normal och nödvändig förutsättning i verksamheten.

De operativa riskerna som hanteras kan indelas i:

- Administrativa – otillräckliga eller icke-ändamålsenliga rutiner, bristande kontroller och rapportering, mänskliga fel, kompetens- brister, oklar ansvarsfördelning.
- IT – felaktiga datasystem, informationssäkerhet, avbrottsrisker
- Juridiska – bristfällig dokumentation, felaktiga avtal.

Koncernen och dess tillgångar är försäkrade i enlighet med bedömt försäkringsbehov.



Framtid

Hög prioritet åt förvaltningsfrågor och egna energilösningar

Omvärldsfaktorer

Konjunktur och ränta

Konjunkturuppgången bedöms fortsätta även 2007. Den tidigare relativt svaga arbetsmarknaden som verkat återhållande har nu blivit starkare och kommer sannolikt att ha en positiv effekt på lokalhyresmarknaden.

Under 2007 kan en fortsatt höjning av reporäntan förväntas. Akademiska Hus har antagit en genomsnittsräntekostnad på 4,25 procent. Det hänger samman med att de senaste årens sänkta räntnivåer, med viss eftersläpning, dämpar vår räntekostnad. För koncernens del motverkas räntehöjningarna till viss del av förfallande obligationer som har emitterats till betydligt högre räntnivå. För år 2007 förfaller betydande belopp av ränteswappar som har samma effekt.

Fastighets- och lokalhyresmarknaden

Fastighetsmarknaden har under 2006 varit fortsatt stark och kännetecknas av sjunkande direktavkastningskrav, detta från redan låga nivåer. En starkt bidragande orsak är den höga likviditeten i fastighetsmarknaden.

Lokalhyresmarknaden visar en mer diversifierad utveckling. Trots en prisuppgång på fastigheter har hyresmarknaden under en längre period haft stabila hyresnivåer med relativt höga vakanser på många delmarknader. Den ökande sysselsättningen kommer dock sannolikt att påverka hyresnivåerna redan under 2007. Att kunna erbjuda kunder attraktiva och moderna miljöer är, och kommer att fortsätta vara, en avgörande framgångsfaktor.

Hyresavtal och vakanser

För 2007 ökar hyresintäkterna. Det beror främst på helårseffekter av byggnader som tagits i drift under 2006, men också på kommande driftsättningar under 2007 (se förteckning sid 51).

Under 2007 tillträder Naturvårdsverket om- och tillbyggda lokaler i kvarteret Tre Vapen i Stockholm.

Under 2006 har Matematiskt Centrum på Chalmersområdet i Göteborg blivit vakant. Matematiskt Centrum uppgår till 11 259 kvm. En försäljning för konvertering till studentbostäder har påbörjats. För 2007 bedöms inga ytterligare större vakanser uppstå och vakansgraden beräknas uppgå till 3,3 procent.

Akademiska Hus befintliga vakanser finns huvudsakligen i Linköping, Kista, Ultuna och Härnösand. I Linköping har vakanserna minskat. I Kista bedöms vakanserna bestå på grund av den stora överkapaciteten på lokaler. Vakanserna i Härnösand beror på färre utbildningsplatser och lokalbesparingar inom Mittuniversitetet.

På grund av den svaga hyresmarknaden i Härnösand är möjligheterna att finna nya kunder till de vakanta lokalerna mycket begränsade. På Ultunaområdet i Uppsala, som till största delen har Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) som kund, består vakanserna till stor del av små och omoderna byggnader. Dessa kan oftast inte hyras ut till annan kund utan väsentlig ombyggnation. Betydande delar av de byggnader på Ultunaområdet som idag hyrs av SLU är inte ändamålsenliga och diskussioner förs med SLU om den framtida utveck-

lingen. I den långsiktiga planeringen finns flera större nybyggnationer, samtidigt som betydande rivningar av befintliga byggnader planeras.

Energikostnader

I förhandlingar och diskussioner med energibolag aviseras fortsatta prishöjningar under kommande år. Akademiska Hus kommer att fortsätta arbetet med att möta den negativa prisutvecklingen. Projektningen av egna lösningar går vidare, och med tanke på den prisutveckling som förväntas i framtiden är detta ett område med hög prioritet. Akademiska Hus strävar efter att investera i nya energilösningar i alla delar av beståndet där sådana satsningar är lönsamma. Arbetet med energibesparingar har hittills gett mycket goda effekter och kommer att fullföljas.

Några utmaningar

Lokalhyrorna förutsågs under de närmaste åren utvecklas måttligt. Sammantaget med den mycket låga inflationen kommer det inte att leda till nämnvärt högre hyror i framtiden. För att bibehålla lönsamhet och konkurrenskraft har Akademiska Hus under 2006 startat ett projekt för att utveckla förvaltningsverksamheten. Målet är att i framtiden, med bibehållen kvalitet, öka effektiviteten i förvaltningsprocessen och samtidigt sänka förvaltningskostnaderna.

Ett annat viktigt område är genomförandet av Akademiska Hus planerade byggnadsinvesteringar. För 2007 beräknas investeringarna uppgå till 2 miljarder och för 2008 till 1,7 miljarder. Att hantera mycket stora kommande investeringar på en överhettad byggmarknad är en uppgift som ställer stora krav, framförallt när det gäller upphandlingar av entreprenader.

Som alltid gäller det att vårda kundrelationerna och vara lyhörd för krav och förändringar. Akademiska Hus arbetar med särskilda aktivitetsplaner för att successivt stärka kundrelationerna och få nöjdare kunder. Ett viktigt led i detta arbete är att tillsammans med kunder och kommunala företrädare planera campusområden så att långsiktiga utvecklingsmöjligheter lyfts fram. Det gäller att ta tillvara alla möjligheter att öka serviceutbudet för dem som arbetar på campusområden genom samverkan med olika intressenter som restauranger, caféer, närbutiker, bokhandlar, friskvård och idrott.

Resultatutveckling

Koncernens förväntade framtida resultatutveckling bedöms vara positiv. En låg vakansgrad, långa kontrakt med stabila kunder och det faktum att Akademiska Hus är verksam inom ett segment, högre utbildning och forskning, som blivit alltmer attraktivt på marknaden är framgångsfaktorer för framtiden.

Resultatet före skatt budgeteras till 2 331 Mkr för 2007. I det budgeterade resultatet ingår inga orealiserade värdeförändringar. Jämfört med 2006 ökar hyresintäkterna då framförallt stora pågående ombyggnationer driftsätts. Direktavkastning på bedömt marknadsvärde beräknas till 6,8 procent för 2007 jämfört med 6,0 procent för 2006.

Soliditeten beräknas till 47 procent 2007 och ökar till 48 procent 2008. Ägarens krav är en soliditet på minst 35 procent.



Akademicum, på toppen av Medicinareberget i Göteborg, nominerades till ett av Årets byggen 2004. Hyresgäst är Sahlgremska Akademin vid Göteborgs universitet.

Avkastningen på eget kapital ska enligt ägaren uppgå till den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter. Detta ägarkrav var under 2006 7,5 procent. För 2007 beräknas avkastningen på eget kapital att uppgå till 6,6 procent och för 2008 6,5 procent.

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys 2006

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr
Hyresintäkter, en procent	45
Vakanser, en procentenhet	43
Driftskostnader, en procent	8
varav energi, bränsle och vatten	3
Kostnadsränta, en procentenhet	169

Bedömt marknadsvärde

Det bedömda marknadsvärdet har tagits fram genom en intern värderingsmodell. En förändring i värderingsmodellens olika förutsättningar påverkar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Kassaflödet påverkas dock inte förrän en eventuell försäljning sker.

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

Effekt på marknadsvärde

Förändring	%	Mkr
Kalkylränta, en procentenhet	5,4	2 565
Direktavkastningskrav, en procentenhet	5,7	2 725

Resultatprognos	2006	Budget 2007	Prognos 2008
Beståndet			
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 kvm	3 249	3 245	3 270
Vakansgrad i % av kvm LOA	3,5	3,3	3,5
Fastighetsvärden, Mkr	48 454	49 745	50 600
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 785	2 000	1 700
Nyckeltal			
Hyresintäkter i kr/kvm	1 399	1 430	1 463
Driftöverskott, Mkr	2 843	2 933	3 187
Driftöverskott i kr/kvm	875	904	975
Totalavkastning fastigheter, %	9,8	6,0	6,4
varav direktavkastning, %	6,0	6,0	6,4
varav värdeförändring, %	3,8	- ¹⁾	- ¹⁾
Finansiella nyckeltal			
Rörelseresultat, Mkr	4 649	3 091	3 173
Resultat före skatt, Mkr	4 229	2 331	2 393
Soliditet, %	47	47	48
Avkastning eget kapital, % ¹⁾	12,9	6,6	6,5
Avkastning totalt kapital, % ¹⁾	10,0	5,8	5,7
Utdelning, Mkr	1 400 ²⁾	650	650
Räntetäckningsgrad, %	434	407	407
Känslighetsanalys, Mkr			
Ränta +/- 1%-enhet	169	171	182
Drift- och underhållskostnader +/- 1%	14	12	12
Hyra +/- 1%	45	48	49

¹⁾ Värdeförändring prognostiseras ej för 2007 och 2008.

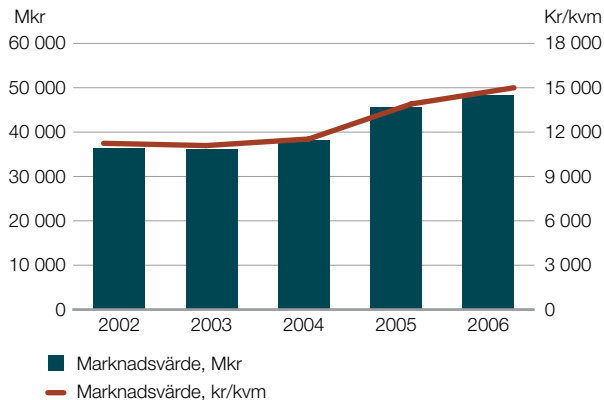
²⁾ Enligt styrelsens förslag till årsstämman den 19 april 2007.

Fastighetsvärdering

Sänkta avkastningskrav har lett till högre fastighetsvärden

Det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår 2006-12-31 till 48 454 Mkr (45 616). Årets realiserade värdeförändring är positiv och uppgår till 1 818 Mkr (7 144). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 15 000 kr (13 903). Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering.

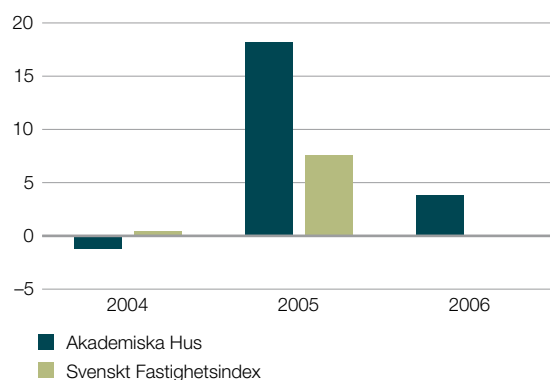
Fastigheternas värde



Värdeförändring 2006

Värdeförändringen under året var positiv med 1 818 Mkr vilket motsvarar en ökning med 3,8 procent (18,2) av marknadsvärdet.

Värdeförändring, %



Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, regioner, Mkr

Region	2006-12-31	2005-12-31	Förändring	Varav investeringar	Varav försäljningar/utrangeringar	Varav realiserad värdeförändring
Norr	4 190	3 967	223	126	-	98
Uppsala	6 170	6 007	163	152	-140	151
Stockholm	19 670	18 972	698	663	-374	410
Öst	4 729	4 392	337	73	-	264
Väst	7 252	6 717	535	130	-94	497
Syd	6 443	5 561	882	491	-7	398
Totalt	48 454	45 616	2 838	1 635	-615	1 818

Den generella uppgången på fastighetsmarknaden har fortsatt även under 2006. Värdeökningen för Akademiska Hus beror nästan helt på sänkta avkastningskrav i värderingarna. Uthyrningsgrad/vakansgrad och hyresnivåer har endast förändrats marginellt. Under 2005 var den positiva värdeförändringen, 7 144 Mkr, delvis beroende på en övergång till en ny värderingsmodell med mer omsorgsfull och noggrann metodik.

Förändringar 2006

Förutom realiserade värdeförändringar har investeringar skett med 1 635 Mkr varav 663 Mkr är hänförliga till Stockholm. Ett mindre förvärv har genomförts under året. Årets försäljningar uppgick till 615 Mkr varav de största är försäljningen av Fastighets AB Artillerimusiken i Stockholm med 374 Mkr, försäljningen av Seminariet i Uppsala med 140 Mkr och försäljningen av Pedagoger i Mölndal med 90 Mkr.

Förändring av fastighetsbeståndet under 2006

	Mkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2005	45 616
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1 603
+ Förvärv	32
- Försäljningar	-615
+ Realiserad marknadsvärdesförändring	1 818
varav värdeökning på grund av sänkta avkastningskrav	(1 683)
Bedömt marknadsvärde 31 december 2006	48 454

Marknaden under 2006 har, trots ränteuppgången, kännetecknats av sjunkande direktavkastningskrav. Kundfaktorer som kategori av kund, kundens långsiktighet och betalningsförmåga har av marknaden under året värderats allt tyngre. Den ökande betydelsen av kundfaktorerna har medfört lägre direktavkastningskrav vilket värdemässigt varit positivt för Akademiska Hus som till cirka 90 procent har kunder med svenska staten som huvudman och därtill långa kontrakt.

Direktavkastningskravet har generellt under 2006 justerats nedåt med mellan 0,5 och 1,0 procentenheter för icke-laborativa lokaler vilka utgör 64 procent av fastighetsbeståndet. Dock värderas fortfarande restvärdesrisken för de laborativa lokalerna relativt högt och för dessa har endast en nedjustering gjorts av direktavkastningskraven inom värderingsläge A och D med 0,5 procentenheter (för förklaring av värderingsläge se avsnitt om ort och läge). Nedjusteringen av direktavkastningskravet har en positiv resultat effekt med 1 683 Mkr.

Externvärdering

Ett urval av fastigheterna värderas varje år av externa värderingsföretag som benchmark för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Dessutom externvärderas vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader. Externvärderingarna har utförts av Newsec och DTZ.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats. Värdejämsamt utgör externvärderingarna cirka 10 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger på objektsnivå inom felmarginalen +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Internvärdering

45 651 Mkr (94 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts med den interna kassaflödesvärderingen.

Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Mkr	Andel, %
Intern kassaflödesvärdering	45 651	94
Utbyggnadsreserver enligt ortsprismetod	984	2
Övrig värdering med särskild värderingsgrund	1 819	4
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter 31 december 2006	48 454	100

Värdering med kassaflödesmetod

Värdet av en tillgång utgörs av nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Inom Akademiska Hus bygger fastighetsvärderingen på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde

för år 11. Kassaflödet består av varje värderingsobjekts intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. För att räkna fram driftöverskottet under kalkylperioden görs bland annat bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt drifts- och underhållskostnader. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett troligt marknadsvärde vid tidpunkten. Driftöverskottet år 1 till 10 diskonteras med en nominell kalkylränta och restvärdet år 11, vilket utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, diskonteras. Nuvärdet av driftöverskott och restvärdet har beräknats med samma kalkylränta och minskats med tre procent för stämpelskatt.

Akademiska hus syn på kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylränta och direktavkastningskrav i Akademiska Hus värderingsmodell härleds dels ur transaktioner på fastighetsmarknaden, dels med hjälp av egna analyser. Både marknadens krav och de egna analyserna är avstämde med externa värderingsföretag.

Kalkylränta och direktavkastningskrav ska vara motiverade från såväl Akademiska Hus-specifika förhållanden som fastighetsbranschpraxis. Det är i dessa avkastningskrav som risken i fastighetsbeståndet kommer till uttryck. För Akademiska Hus del är kunderna en styrkefaktor. De har till cirka 90 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 6,4 år. Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkerställt och några större osäkerheter råder sällan under kalkylperioden. Riskpåslaget i kalkylräntan ska med dessa förutsättningar vara lågt. Osäkerheten består till största delen i restvärdesrisker och att Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden.



Restvärdesrisken innebär att det föreligger en relativt sett hög risk i hyresflödet på lång sikt, och det framförallt för byggnader utanför storstadsområdena med ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. Flera byggnader är inte generella i den meningen att de inte utan betydande ombyggnad är tillgängliga för nya kunder eller ändamål. Det relativt stora intervallet för direktavkastningskraven återspeglar en bedömning av detta förhållande.

Ort och läge

Vid internvärderingen har en uppdelning gjorts i ort och läge.

AA Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg.

A Malmö, Lund, övriga delar av Göteborg, övriga delar av Stockholm, Solna, Kista och Uppsala.

B Borås, Kalmar, Skövde, Norrköping, Linköping, Huddinge, Sundsvall, Umeå och Luleå.

C Alnarp, Kristianstad, Röbbäcksdalen, Skara, Ultuna, Örebro, Karlstad och Gävle.

D Övriga orter.

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. AA-orter och lägen är mest efterfrågade och attraktiva medan D-lägen efterfrågas minst. Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning där större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet, dels ur perspektivet högre utbildning och forskning där AA- och A-orter är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

Omfattning av specialanpassning och lokalkategori

I värderingen har en uppdelning gjorts på laborativa lokaler och icke-laborativa lokaler. Andelen laborativa lokaler uppgår inom Akademiska Hus till 35 procent. För dessa lokaler finns en relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de utgör ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. För att möta denna risk har laborativa lokaler ett generellt högre direktavkastningskrav avseende restvärdet.

Kvarvarande hyrestid

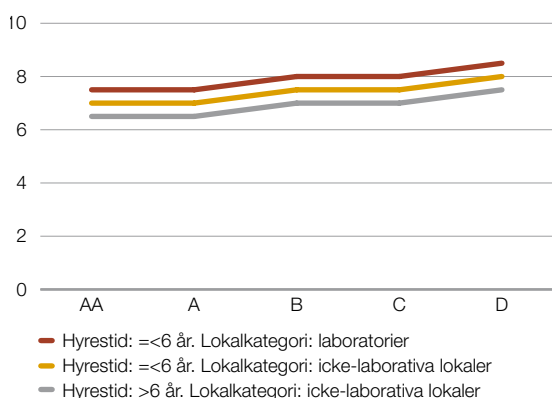
I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år respektive lika med eller understigande sex år. För värderingsobjekt med en genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden. Ett lägre direktavkastningskrav kan åsättas dessa värderingsobjekt jämfört med de som till större del bygger på bedömningar.



Kalkylränta och direktavkastningskrav

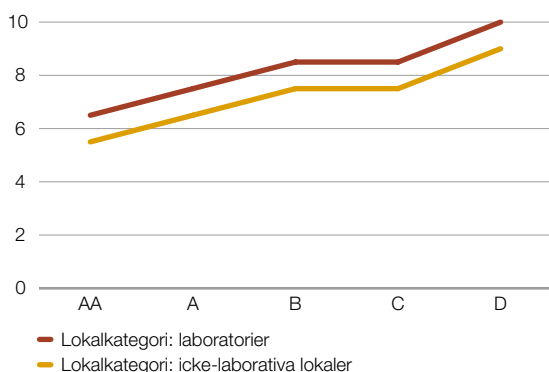
Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 6,5–8,5 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar måttligt vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden.

Kalkylränta, % per ort och läge



Det långsiktiga direktavkastningskravet vid restvärdestid varierar mellan 5,5 procent och 10,0 procent beroende på ort, läge och lokalkategori. En grövre känslighet för direktavkastningskravet finns jämfört med kalkylräntan med anledning av att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10.

Direktavkastningskrav, % per ort och läge



Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen beräknas till 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen (KPI). Hänsyn tas till hyreskontraktens utformning vilka har en årlig hyresutveckling motsvarande i genomsnitt 70 procent av KPI. Hyran antas till bedömd marknadshyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den nuvarande vakansgraden använts. Vid hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen.
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 70 kr/kvm (70).
- Underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 70 kr/kvm (70) för icke-laborativa lokaler respektive 110 kr/kvm (110) för laboratorielokaler. De antagna schablonerna återspeglar den faktiska kostnadsbilden.
- Kostnader har beaktats för installationstäta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskarakter.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 984 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,1 miljoner 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.

Övrig värdering

45 651 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 984 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 1 819 Mkr, består främst av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. Dessa har värderats individuellt utanför den interna värderingsmodellen med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

Utöver förvaltningsfastigheter finns inom Akademiska Hus pågående nyanläggningar uppgående till 894 Mkr (1 121) vilka värderats till nedlagda kostnader.

Lönsamhet

Ägarkravet för 2006 överträffades

Driftöverskott och direktavkastning

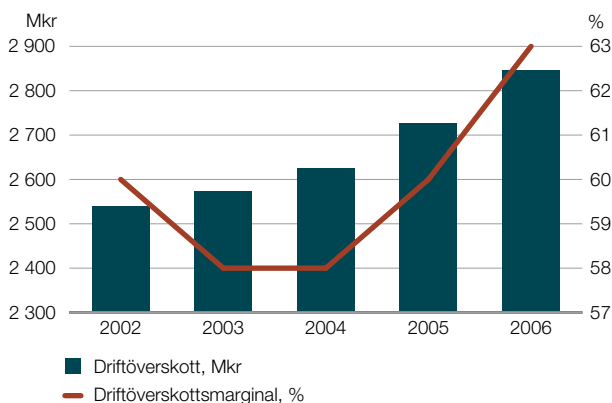
Driftöverskottet, det vill säga resultatet från koncernens fastighetsrörelse före centrala administrationskostnader och finansiellt netto, uppgick till 2 843 Mkr (2 727). Utvecklingen av driftöverskottet har allt sedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Driftöverskottsmarginalen uppgår till 62 procent (60).

Direktavkastningen har under 2006 minskat något och uppgår till 6,0 procent (6,5) på bedömt marknadsvärde.

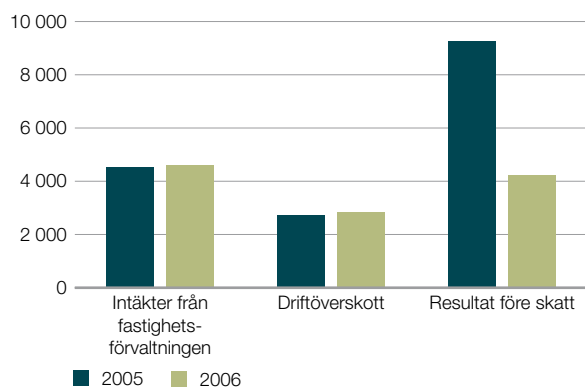
Avkastning på eget och totalt kapital

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 femåriga statsobligationsräntan har i genomsnitt utfallit till 3,5 procent för 2006. Avkastningskravet har således utfallit till 7,5 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick för 2006 till 12,9 (34,2) procent och avkastningen på totalt kapital blev 10,0 (22,6) procent.

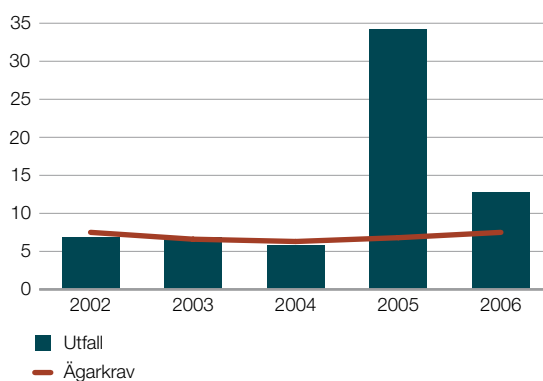
Driftöverskottsmarginal



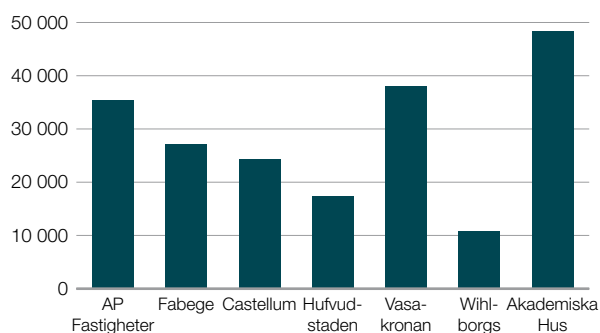
Intäkter och resultat, Mkr



Avkastning på eget kapital, %

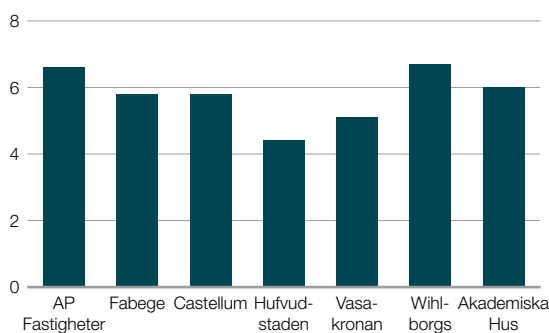


Marknadsvärde 2006, Mkr



Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2006.

Direktavkastning 2006, %



Uppgifterna ovan har hämtats från bolagens bokslutskommunikéer/rapporter avseende 2006. Direktavkastningen har definierats som driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde enligt resultat- och balansräkning 2006-12-31.

Driftskostnader

Driftskostnader, en betydande men påverkbar kostnadspost

Driftskostnader är den största direkt påverkbara kostnaden inom fastighetsförvaltningen. För 2006 uppgick driftskostnaderna till 803 Mkr (762) varav energi, bränsle och vatten uppgick till 538 Mkr (510). Driftskostnaderna stod därmed för omkring 40 procent av förvaltningskostnaderna.

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.

Utvecklingen av kostnaderna för drift beror främst på ökade energikostnader som till betydande del har sitt ursprung i politiska beslut såsom införande av handel med utsläppsrätter (CO₂-ekvivalenter) samt ökade energiskatter. Byggnadernas tekniska komplexitet har också betydelse ur driftskostnadssynpunkt. Nya och ombyggda lokaler som tillkommit under de senaste åren har i stor utsträckning varit sådana med stora laboratorieareor. Dessa är mer resurskrävande än normala lärosalsbyggnader ur såväl energisynpunkt som vad gäller tillsyn och skötsel. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna är dock tämligen stabil. Genomsnittligt för koncernen uppgår driftskostnaderna för året till 247 kr/kvm (233). Av driftskostnaderna avser 166 kr/kvm (155) energi, bränsle och vatten. Lokal fördelning av driftskostnaderna redovisas i tabell.

Akademiska Hus arbetar aktivt för att sänka driftskostnaderna bland annat genom driftoptimering av befintliga system och införande av nya energieffektiva tekniska system. Exempel på nya tekniska system är de stora marklageranläggningar som Akademiska Hus installerar eller har installerat i Lund, Örebro, Göteborg, Karlstad och Kristianstad. En annan bidragande orsak till att driftskostnadsökningarna trots allt hållits måttliga är också de framgångsrika förhandlingar med energileverantörer som Akademiska Hus genomfört.

Den koncerngemensamma upphandlingen av elkraft på elbörs (Nordpool) är också ett led i att minska driftskostnaderna och där resultatet för Akademiska Hus fallit mycket väl ut.

För att kunna genomföra bra teknisksystemsifften och konstruera nya effektiva system för energianvändning behöver Akademiska Hus allt bättre kunskap om energianvändningen i byggnaderna. Energi-hushållning kan förbättras ytterligare i takt med att incitamentsmodeller införs som gynnar såväl hyresgäster som hyresvärd. I linje med detta eftersträvas att energikostnader i balanserad omfattning debiteras som tillägg till hyran. Vid årsskiftet 2006/2007 debiteras el och värme separat i 49 procent av kontrakten. Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och kunderna på ett sätt som ger incitament för båda till energibesparningar. Av årets driftskostnader på 803 Mkr vidaredebiterades 268 Mkr direkt till kund. Vidaredebiteringsgraden av energi, bränsle och vatten varierar lokalt mellan 17 och drygt 70 procent och beror bland annat på andelen energiintensiva laboratorier samt kontraktens förfallostruktur.

Arbete med att modifiera debiteringsgraden pågår vid samtliga kontraktsförhandlingar. På grund av den långa, genomsnittliga kontraktslängden (6,4 år) kommer dock denna förändring att ta tid. Lokala variationer i driftskostnadsstruktur förekommer och är orsakade av:

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

Akademiska Hus driftskostnader ska bedömas med beaktande av lokalernas komplexitet, bland annat stora andelar laboratorier, samt lång utnyttjningstid av lokalerna som successivt dessutom ökar. Laboratorielokaler uppgår till 1,1 miljoner kvm (35 procent) och är ur energisynpunkt betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler.

Driftskostnader Mkr	Regionbolag						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
El	50	43	30	64	87	31	304
Värme	28	28	16	40	62	18	192
Vatten	3	3	2	5	4	3	20
Kyla	3	1	3	0	9	1	17
Energi, övrigt	3	3	0	0	9	0	5
Total energi, bränsle, vatten	87	78	51	109	171	53	538
Energi, bränsle och vatten i kr/kvm	174	152	157	194	181	133	166
Markkostnader, skötsel med mera	9	6	5	12	21	8	61
Byggnadskostnader	1	8	2	17	22	9	59
Avfallshantering	2	3	0	2	4	2	13
Arbetskraftskostnad drift	14	16	6	17	19	8	80
Övrigt	13	6	3	2	26	2	52
Total övriga driftskostnader	39	39	16	50	92	29	265
Total driftskostnader	126	117	67	159	263	82	803
Driftskostnader i kr/kvm	251	227	207	282	278	206	247
Andel vidaredebitering energi	34%	37%	34%	71%	62%	17%	49%

Energiaktiviteter

Akademiska Hus påbörjade för några år sedan ett projekt för uppföljning och hantering av mätvärden och statistik avseende energi- och vattenanvändning. Projektet resulterade i ett datoriserat verktyg för koncerngemensam uppföljning av resultat efter åtgärder för energieffektivisering. Verktöget är sedan årsskiftet 2005/2006 i bruk i samtliga regioner och idag sker all registrering och uppföljning av energi- och vatten i det nya systemet. Det används bland annat för registrering av mätvärden, uppföljning av kostnader samt vidarefakturering av energi. Dessutom medger det enkel tillgång till information om energianvändning i olika byggnader.

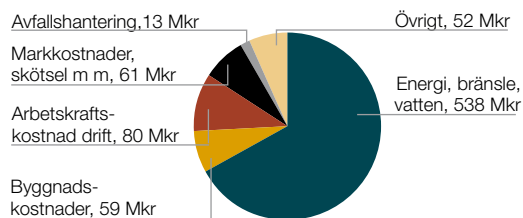
Idag sammanställs mätvärden från drygt 6 000 mätare i systemet, vilket medger lättillgänglig uppföljning av varje enskild anläggning i koncernen. Resultat presenteras både i det nya verktyget och i rapporter från koncernens datalager.

Det nya systemet ger stora möjligheter till effektivisering, inte minst genom en automatiserad och enhetlig energifakturering till kunderna. Systemet kommer successivt att kompletteras med ytterligare verktyg.

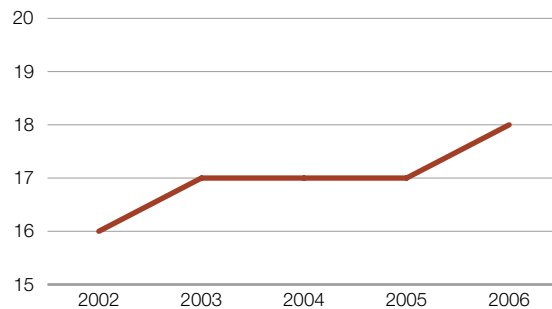
Akademiska Hus inför också en automatiserad timavläsning av alla mätare, ett arbete som beräknas vara slutfört inom två år. Avläsningen omfattar även de väderstationer som installerats på samtliga orter. Väderstationerna ger allmänna klimatdata, graddagar samt aktuellt väder tillgängligt i samband med energiutvärderingar.

Under året har också ett annat hjälpmedel, "Paletten", utvecklats vidare: det är en samling handgripliga rekommendationer och råd att tillämpas vid energieffektivisering.

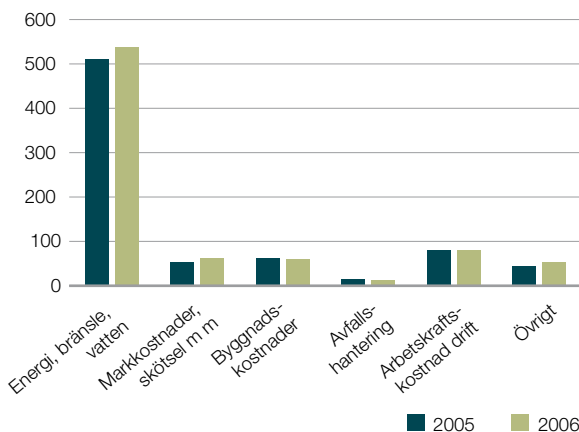
Driftskostnadsfördelning 2006



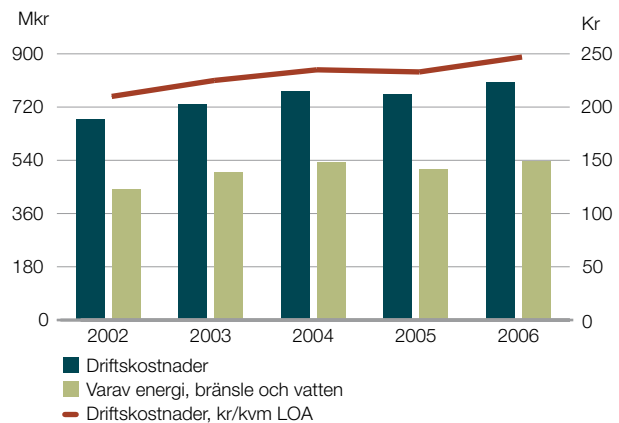
Driftskostnader – andel av hyresintäkter, %



Driftskostnader 2005–2006, Mkr



Driftskostnader



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna sjunker

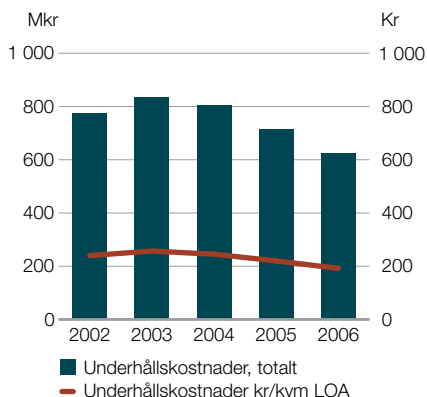
Underhållskostnader uppstår då åtgärder genomförs för att återställa slitna eller skadade byggnadsdelar till ursprunglig standard och funktion.

Underhållskostnaderna för året uppgår till 624 Mkr (717). 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 257 Mkr (264) akut och planerat underhåll, 252 Mkr (299) underhåll i projekt och 115 Mkr (154) hyresgäst Anpassningar. Genomsnittligt för koncernen uppgår underhållskostnaderna för året till 192 kr/kvm (219). Akut och plane-

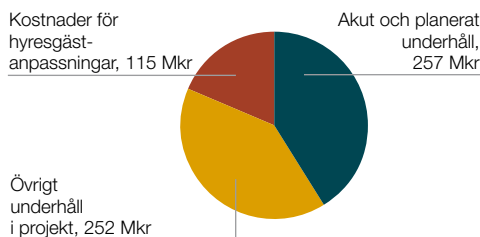
rat underhåll utgör 79 kr/kvm (81) och underhåll i projekt 78 kr/kvm (92). Regional fördelning av underhållskostnaderna redovisas i tabellen nedan. Underhållskostnaderna varierar mellan regionerna, främst på grund av underhåll i projekt i samband med ombyggnationer. I Linköping har exempelvis ombyggnationen av A-huset, som inrymmer kontors- och undervisningslokaler, medfört att underhållsåtgärder till en kostnad av 20 Mkr har genomförts. A-huset byggdes 1972 och har fram till nu inte genomgått något större underhållsprogram. I region Syd har det under året förekommit stora ombyggnadsprojekt bland annat på Tandvårdshögskolan i Malmö, 53 Mkr, och Kemicentrum i Lund, 45 Mkr. I Umeå har Universum medfört underhållsåtgärder till en kostnad på 11 Mkr och i Stockholm uppgår motsvarande siffra för ombyggnaden av Konstfack för SIDA och Naturvårdsverket till 26 Mkr.

Underhållskostnader Mkr	Regionbolag						Summa
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
Akut och planerat underhåll	44	39	24	41	73	36	257
Underhåll i projekt	117	34	20	3	53	25	252
Kundanpassningar	38	25	6	30	2	14	115
Totala underhållskostnader	199	98	50	74	128	75	624
Underhållskostnader i kr/kvm	397	190	152	131	135	188	192
varav akut och planerat underhåll i kr/kvm	88	76	73	72	77	91	79
varav underhåll i projekt i kr/kvm	233	66	61	5	56	63	78
varav kund Anpassningar i kr/kvm	76	49	18	54	2	34	35

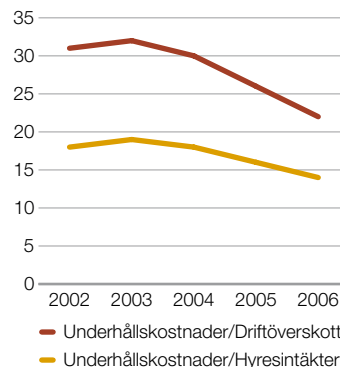
Underhållskostnader



Underhållskostnader 2006



Underhållskostnader, %



Femårsöversikt

	Diagram	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkning, Mkr						
Förvaltningsintäkter		4 596	4 533	4 530	4 413	4 240
Driftskostnader		-803	-762	-783	-730	-677
Underhållskostnader		-624	-717	-806	-835	-775
Fastighetsadministration		-253	-254	-245	-216	-195
Driftöverskott		2 843	2 727	2 625	2 573	2 539
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 874	7 214	-478	-	-
Centrala administrationskostnader		-38	-35	-35	-22	-24
Rörelseresultat	1	4 649	9 917	2 119	1 604	1 604
Finansiellt netto		-419	-647	-794	-895	-917
Resultat före skatt	1	4 229	9 270	1 324	710	687
Årets resultat		3 038	6 654	950	503	495
Balansräkning, Mkr						
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	48 454	45 616	38 230	36 118	36 475
Pågående nyanläggningar		894	1 121	806	1 555	1 251
Övriga tillgångar		3 147	3 414	1 385	1 471	2 708
Eget kapital		24 801	22 455	16 618	7 506	7 248
Räntebärande skulder		18 270	19 140	17 454	16 794	17 390
Övriga skulder och avsättningar		9 424	8 556	6 349	3 138	3 099
Kassaflöde, Mkr						
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 777	1 675	1 200	1 591	1 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-1 000	-328	-1 502	-1 894	-1 766
Kassaflöde före finansiering		777	1 347	-302	-303	-191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-624	-450	164	-840	-147
Årets kassaflöde	3	153	897	-139	-1 143	-338
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Totalavkastning fastigheter, %		9,8	24,7	5,9	1,3	-
varav direktavkastning, %		6,0	6,5	7,1	7,1	7,0
varav värdeförändring, %		3,8	18,2	-1,2	-5,8	-
Hysesintäkter kr/kvm		1 399	1 372	1 365	1 342	1 302
Driftskostnader kr/kvm		247	233	238	225	210
Underhållskostnader kr/kvm (inkl kundpassningar)		192	219	245	257	240
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %		62	60	58	58	60
Driftöverskott kr/kvm		875	835	799	791	787
Vakansgrad, yta		3,5	3,2	2,8	1,8	1,8
Vakansgrad, hyra		2,6	2,1	1,8	1,2	1,1
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	2	15 000	13 903	11 534	11 089	11 243
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, % ¹⁾	4	12,9	34,2	5,8	6,9	6,9
Avkastning på totalt kapital, % ²⁾	4	10,0	22,6	5,4	5,9	6,0
Räntebärande nettolåneskuld		16 250	16 336	-	-	-
Soliditet, %		47,2	44,8	41,1	-	-
Räntetäckningsgrad, % ³⁾	5	434	435	327	179	175
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %		2,5	3,8	4,5	5,3	5,6
Belåningsgrad, %	5	33,5	35,8	-	-	-
Utdelning, Mkr		1 400 ⁴⁾	660	394	250	245
Kunder och personal						
Nöjd kund-index (NKI)		69	67	67	67	63
Genomsnittligt antal anställda		434	446	442	430	427
Nöjd medarbetar-index (NMI) ^{***}		66	66	66	67	63

¹⁾ Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsränta plus 4,0 procentenheter (till och med 2004 var kravet 2,5) sett över en konjunkturcykel. Under 2006 uppgick den genomsnittliga statsobligationsräntan till 3,52 procent.

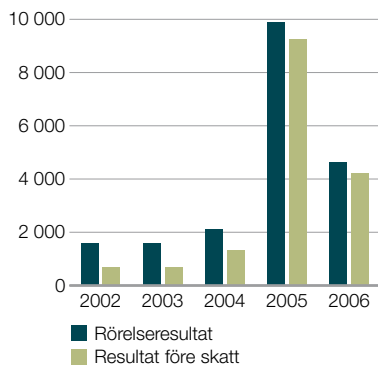
²⁾ Enligt IFRS 2006 och 2005.

³⁾ Exklusive värdeförändring förvaltningsfastigheter 2006, 2005 och 2004.

⁴⁾ Enligt styrelsens förslag till årsstämma den 19 april 2007.

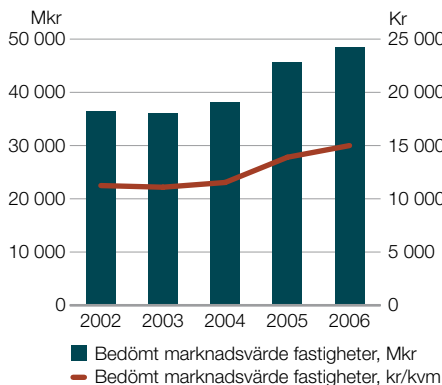
Kommentarer till femårsöversikt

1. Resultat, Mkr



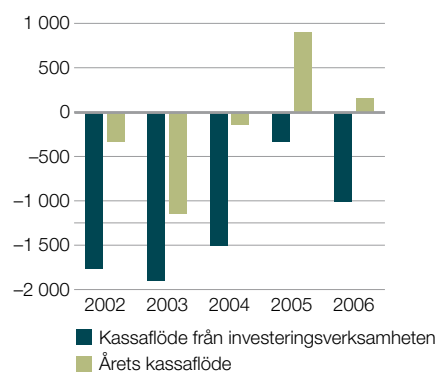
Koncernens rörelseresultat uppgick till 4 649 Mkr (9 917) vilket ligger under förra årets rekord-siffra. Resultatet hör huvudsakligen från ett ökat driftöverskott om 116 Mkr samt ökningen av bedömt marknadsvärde på fastigheter som uppgår till 1 874 Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 4 229 Mkr (9 270). Finansnettot är, främst på grund av den lägre redovisade kostnadsräntesatsen, 228 Mkr lägre än fjolåret.

2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter



Det bedömda marknadsvärdet har ökat och uppgår till 48 454 Mkr (45 616). Ökningen beror delvis på under året nedlagda investeringar uppgående till 1 635 och delvis på ökade fastighetsvärden främst i storstadsområden som en följd av sänkta direktavkastningskrav.

3. Investeringar och kassaflöde, Mkr

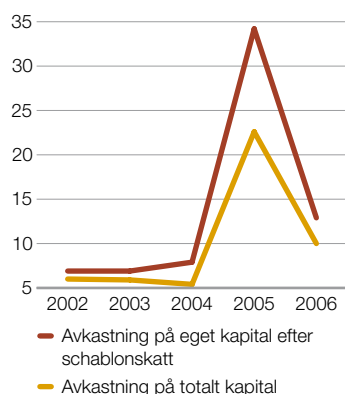


Nettoinvesteringarna 2006 uppgick till 1 804 Mkr. Under den senaste femårsperioden har nettoinvesteringarna årligen uppgått till mellan 1 500 och 2 000 Mkr med undantag av 2005 då delar av fastighetsbeståndet på Chalmersområdet i Göteborg såldes till Chalmersfastigheter AB (i diagrammet redovisas investeringar med negativt tecken).

Resultat före skatt uppgår till 4 229 Mkr och justeringar för poster ej ingående i kassaflödet, främst realiserade värden fastigheter, uppgår till 2 007 Mkr. Efter minskning både av kortfristiga fordringar och av ej räntebärande skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 777 Mkr. Nettoinvesteringarna påverkade kassaflödet negativt med 1 000 Mkr.

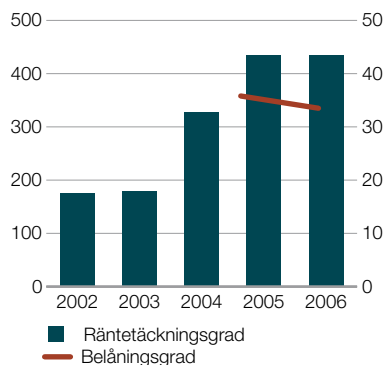
Finansieringsverksamheten minskade kassaflödet med 624 Mkr till största del beroende på utdelning uppgående till 660 Mkr. Efter förändringen i likvida medel uppgår årets kassaflöde till 153 Mkr.

4. Avkastning, %



Avkastningen uppgick till 12,9 procent på eget kapital och 10,0 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. Räntetäckningsgrad och belåningsgrad, %



Belåningsgraden uppgick till 33,5 procent för året. Räntetäckningsgraden uppgick till 434 procent.



Regioner och koncern

Nyckeltal

Nyckeltal för regionbolagen och koncernen

	Regionbolag						Koncernen
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	
Nyckeltal							
Hysesintäkter, kr/kvm	1 336	1 306	1 351	1 287	1 668	1 154	1 399
Driftskostnader, kr/kvm	251	229	210	282	277	203	247
Underhållskostnader, kr/kvm	397	190	152	131	135	188	192
Driftöverskott, kr/kvm	606	809	930	794	1 150	689	875
Fastighetsadministrativa kostnader, kr/kvm	83	75	71	73	84	72	78
Vakans, %	3,9%	1,6%	2,4%	6,0%	3,6%	2,3%	3,5%
Direktavkastning, %	5,1%	5,9%	6,6%	7,3%	5,6%	6,8%	6,0%

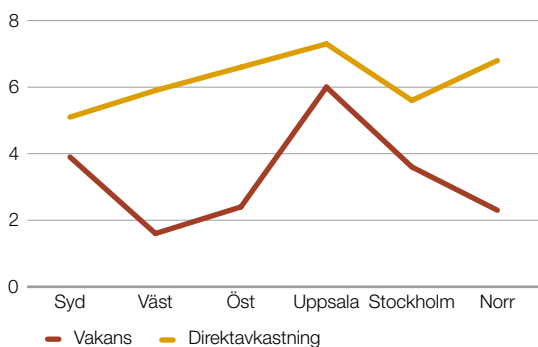
Fastighetsfakta

Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	502 133	511 932	325 308	561 532	948 745	399 311	3 248 961
Vakanser, kvm	19 721	7 835	7 752	33 192	34 126	9 329	111 955
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 443	7 251	4 729	6 170	19 671	4 190	48 454
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	12 773	14 671	14 472	11 065	20 798	10 439	15 000

NKI och NMI

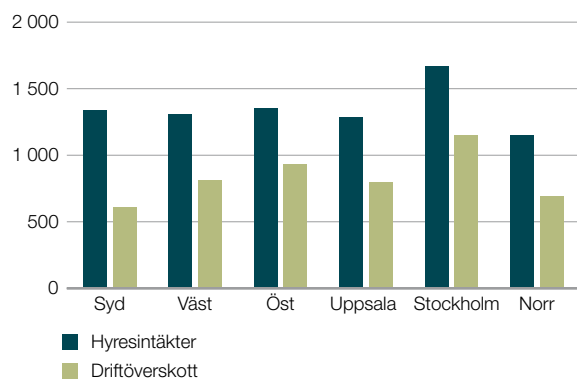
Nöjd kundindex (NKI)	65	69	77	68	66	74	69
Nöjd medarbetarindex (NMI)	62	59	69	69	68	71	66

Vakans och direktavkastning, %



Direktavkastningen uppgår i genomsnitt till 6,0 procent. Regionbolagen uppvisar en direktavkastning på mellan 5,1 och 7,3 procent. Vakanserna ligger på en fortsatt låg nivå, även om den ökat något sedan föregående år.

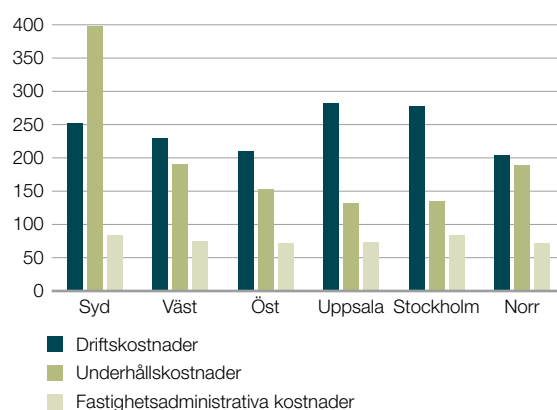
Hysesintäkter och driftöverskott, kr/kvm



Hysesintäkterna uppgår i genomsnitt till 1 399 kr/kvm och varierar mellan 1 154 kr/kvm i Norr och 1 668 kr/kvm i Stockholm. Skillnaden beror främst på olika marknadsförutsättningar. Stockholm, men även Väst, har också en större andel laboratorier vilket medför ökade hysesintäkter.

Driftöverskottet räknat i kr/kvm uppgår till i genomsnitt 875 kr/kvm och är högst i Stockholm med 1 150 kr/kvm.

Förvaltningskostnader, kr/kvm



Driftskostnader räknat i kr/kvm uppgår till mellan 203 kr/kvm i Norr och 282 kr/kvm i Uppsala. Cirka 2/3-delar av driftskostnaderna utgörs av energi, bränsle och vatten. Stockholm har en betydligt större andel laboratorier som är mer resurskrävande i detta avseende.

Fastighetsadministration uppgår till mellan 71 kr/kvm i Öst och 84 kr/kvm i region Stockholm.

Underhållskostnader varierar mest mellan regionbolagen beroende på förekomsten av större underhållsprojekt där bland annat Syd under året genomfört omfattande åtgärder på Kemicentrum och Tandvårdshögskolan.

Regionerna

Resultat och översikt

Regionbolagets andel av koncernen

Region Syd

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter netto	671	639
Driftöverskott	304	342
Rörelseresultat	158	238
Årets resultat	20	76

Hysesintäkter netto



Driftöverskott



Vakanser, kvm



"Ett antal omfattande underhållsprojekt har påverkat regionens rörelseresultat negativt jämfört med föregående år. Vakanserna har totalt sett ökat något, till största delen beroende på att Lunds universitets förhyrning successivt minskar. Under året har en kraftfull satsning på ökad kundnöjdhet genomförts vilket resulterat i ett starkt förbättrat NKI. Våra viktigaste marknadsförare är våra befintliga kunder", säger regiondirektör Mikael Lundström.

Region Väst

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter netto	668	706
Driftöverskott	415	441
Rörelseresultat	331	697
Årets resultat	167	320

Hysesintäkter netto



Driftöverskott



Vakanser, kvm



"Trots ett organisatoriskt svårt år har region Väst behållit ett högt resultat vad gäller NKI, vilket kan tillskrivas en professionell och engagerad personal. Regionen fortsätter att redovisa bra resultat, driftöverskottet har minskat något sedan föregående år. Vakanserna har blivit lägre än förväntat tack vare tillfälliga uthyrningar bland annat på Matematiskt Centrum", säger regiondirektör Birgitta Hohlfält.

Region Öst

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter netto	439	447
Driftöverskott	303	281
Rörelseresultat	191	179
Årets resultat	62	49

Hysesintäkter netto



Driftöverskott



Vakanser, kvm



"Under 2006 beslutades om betydande nyinvesteringar med långsiktiga hyresavtal i såväl Linköping som Norrköping och Örebro. Våra huvudkunder visar därigenom både styrka och framtidstro", säger regiondirektör Bengt Erlandsson.

Region Uppsala

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter netto	723	715
Driftöverskott	447	397
Rörelseresultat	366	221
Årets resultat	173	49

Hysesintäkter netto



Driftöverskott



Vakanser, kvm



"Uppsalaregionens två universitet effektiviserar nu sitt lokalutnyttjande och planerar för framtiden. Detta gör att Akademiska Hus Uppsala nu går in i en period som domineras av tunga investeringar. Tack vare en väl skött ekonomi i bolaget är det möjligt att finansiera dessa nödvändiga framtidssatsningar som uppgår till miljard-belopp", säger regiondirektör Hans Antonsson.

Region Stockholm

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter netto	1 582	1 529
Driftöverskott	1 102	1 028
Rörelseresultat	987	816
Årets resultat	498	240

Hysesintäkter netto



Driftöverskott



Vakanser, kvm



"Fastighetsmarknaden i Stockholm har under 2006 varit stark och bolagets verksamhet har utvecklats positivt. Driftöverskottet har ökat med 63 Mkr dels till följd av driftsättningar av nya lokaler för bland annat Sida och Danshögskolan och dels till följd av en fortsatt effektivisering av verksamheten. Årets resultat påverkas även positivt av bolagets aktiva arbete med fastighetsutveckling genom försäljningen av fastigheten Svea Artilleri 13 i Stockholm", säger regiondirektör Lennart Karlsson.

Region Norr

Mkr	2006	2005
Hysesintäkter netto	461	464
Driftöverskott	276	259
Rörelseresultat	173	193
Årets resultat	62	68

Hysesintäkter netto



Driftöverskott



Vakanser, kvm



"De senaste årens relativt höga investeringstakt kommer för de närmast kommande åren att återgå till mer normala nivåer, även om ett par spännande produktioner ännu återstår att genomföra. En god efterfrågan, nöjda kunder och medarbetare medverkar till en förväntad positiv framtida resultatutveckling. De kommande åren präglas också av ständiga förbättringar inom alla delar av förvaltningen", säger regiondirektör Matias Lindberg.

Finansiering

Fokus på strategisk kreditförsörjning och exponering för finansiella risker

Koncernens finansiering

Koncernen ska bedriva finansieringsverksamhet med väl anpassade strategier i avvägningen mellan de finansiella riskerna och en låg finansieringskostnad. Koncernstyrelsen fastställer årligen Finansplanen i vilken den långsiktiga strategiska inriktningen och ansvarsfördelningen anges samt konkreta planer för nästkommande års finansieringsverksamhet. I Finansplanen återfinns även bemyndiganden och mandat för nästkommande år samt koncernens risksyn och hur exponeringen för de finansiella riskerna ska hanteras.

Finansieringsverksamhetens mål och strategier

- Att i kraft av koncernens finansiella ställning och goda rating, inom ramen för givna riskmandat, uppnå en så låg finansieringskostnad som möjligt.
- Att via de publika finansieringsprogrammen erhålla en kostnads-effektiv finansiering på de delmarknader som prissätter koncernens kreditvärdighet mest fördelaktigt.
- Att med en samordnad finansförvaltning möjliggöra stordriftsfördelar och en effektiv hantering av exponering för finansiella risker inom koncernen.

Mandat för räntebindning

Den totala skuldportföljen delas upp i fyra separata portföljer med avseende på räntebindningen för att renodla den huvudsakliga delen av skuldportföljen som åsätts ett räntebindningsmandat. För beräkning av ränterisikexponeringen inräknas räntederivat. Portföljerna är följande:

Kort portfölj

Koncernens räntebärande nettolåneskuld varierar till följd av de kvartalsvisa hyresinbetalningarna. Detta medför säsongsmässiga variationer i räntebindningen. Räntebindningen för lån med förfall i avvaktan på varje kvartals hyresinbetalning hanteras därför i en separat portfölj. Portföljen kan uppgå till maximalt 1 400 Mkr.

Realränteportfölj

Realränteeponering utgör en diversifiering i skuldportföljen och bidrar till att koncernen inte endast exponeras för förändringar i nominella räntor. Portföljen får uppgå till högst 15 procent av räntebärande skulder. Nettoexponeringen för realräntor uppgick vid årsskiftet till 190 Mkr.

Risker och finansiell riskhantering

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Risikbegränsning enligt policy
Ränterisk	Risken för att koncernens resultat påverkas till följd av förändringar i räntenivån.	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. Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får uppgå till högst 40 procent av den totala lånevolymer. Kreditlöften ska finnas i tillräcklig omfattning.
Kredit- och motpartsrisk	Risken för förlust för att motparten inte fullgör sina åtaganden.	Limit för motpartsrisken baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivattransaktioner genomförs. För stora engagemang ska CSA-avtal eftersträvas.
Valutarisk	Risken för att valutaförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning.	Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Begränsad valutaexponering i samband med elhandel accepteras.

Dedicerad portfölj

Koncernen har ett fåtal större hyreskontrakt som löper med ränteanknuten hyra utöver indexuppräknningen. Justering sker med hänsyn till statslåne- eller subventionsräntan, normalt vart femte år. Detta motiverar att ränterisken i dessa hyreskontrakt beaktas. Vid årsskiftet uppgick denna exponering till 1 724 Mkr.

Riskberäknad portfölj

Denna portfölj, som åsätts det av styrelsen fastställda räntebindningsmandatet, uppgick vid årsskiftet till 14 000 Mkr. Mandatet uttrycks som ett intervall för portföljens genomsnittliga räntebindningstid. Under 2006 har intervallet varit 1 till 3 år, för att i december ändrats till 1 till 2,5 år.

Mandat för kapitalbindning

Styrelsen fastställer även ett mandat för kapitalbindningen i syfte att begränsa refinansieringsrisken. Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får uppgå till högst 40 procent av den totala lånevolymer.

Rating

Koncernen har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's. Motivering lyder: "Statligt ägda Akademiska Hus kreditvärdighet återspeglar bolagets roll som huvudsaklig hyresvärd för den svenska universitets- och högskolesektorn; den svenska universitetssektorns betydelse och därmed styrka som främste kund, bolagets långa hyreskontrakt, stabila hyresintäkter samt förväntan om stöd från ägaren vid ekonomiska svårigheter. Kreditbetyget avspeglar även Akademiska Hus tillfredsställande resultat, förväntade jämna intäktsbas samt bolagets något höga skuldnivåer."

Finansieringsformer och faciliteter

Koncernen har varit etablerad på den publika finansieringsmarknaden sedan 1996 och har väl fungerande kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Utöver programmen fanns vid årsskiftet bankfaciliteter på 4 200 Mkr, varav 2 700 Mkr var obekräftade.

Finansieringsprogram och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2006-12-31	Utnyttjat nom. 2006-12-31
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 610 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	75 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 390 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	1 500 MUSD	880 MUSD

Räntebärande nettolåneskuld inklusive derivatinstrument

Belopp i Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Summa lån från finansieringsprogram	16 907	17 496
Finansiella derivatinstrument	1 155	943
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner	29	498
Summa övriga finansiella skulder	1 184	1 441
SKULDER	18 091	18 937
Kortfristiga placeringar	815	418
Kassa och bank	564	807
Finansiella derivatinstrument	462	1 376
TILLGÅNGAR	1 841	2 601

NETTOLÅNESKULD (inklusive finansiella derivatinstrument)	2006-12-31	2005-12-31
	16 250	16 336

I tabellen ovan ingår inte avsättning till pensioner och liknande förpliktelser med 212 Mkr (202).

Skuldförvaltningen under 2006

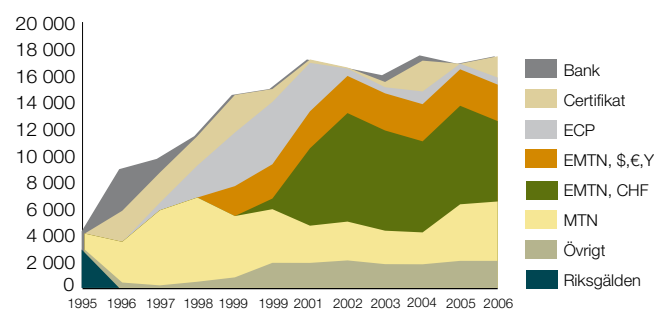
Hantering av räntebindningen är centralt för finansieringsverksamheten. Underlaget för koncernens agerande är baserat på analyser och tolkningar av finansiella marknader såväl domestiskt som internationellt. Koncernens genomsnittliga räntebindning var vid inledningen av året 2,4 år. Fram till senhösten hölls räntebindningen relativt stabil för att därefter förkortas och vid årets utgång vara 1,9 år.

Tidigt på året reviderades den förväntade BNP-tillväxten upp samtidigt som arbetsmarknaden såg allt ljusare ut. Riksbanken lyfte fram hushållens ökade skuldsättning och prisuppgången på fastighetsmarknaden och uttalade en oro för att utvecklingen skulle kunna öka risken för kraftiga korrigeringar senare. Penningpolitiken stramades åt successivt och reporäntan höjdes från 1,5 procent till 3,0 procent. Trots en förbättrad arbetsmarknad och förväntningar om stigande löneökningstakt bidrog en fortsatt hög produktivitetstillväxt till att begränsa kostnadstrycket. Fortsatt internationell konkurrens och förtroende för centralbankernas inflationsbekämpning har hållit tillbaka inflationen. Signaler om avmattning i USA, tecken på att husmarknaden börjar kylas av och sjunkande energipriser har förändrat scenariot för kortfristiga räntor. Den flackare avkastningskurvan under slutet av året har förstärkts i Sverige av inhemska faktorer. Finansinspektionens rekommendationer gällande diskonteringsränta för livbolagen samt Riksgäldens prognoser på ett ökat budgetöverskott bidrog till en ökad efterfrågan på långa obligationer. Denna efterfrågan innebar möjligheter för Akademiska Hus att emittera långa obligationer i Sverige i slutet av året. Före årsskiftet emitterades

800 Mkr på löptider mellan 10–14 år och i januari 2007 emitterades ytterligare 320 Mkr med 8–12 års löptid.

Kapitalbindningen förlängdes under inledning av året till 4 år genom en relativt stor obligationsemission i Schweiz. Under året har refinansieringen främst skett via de korta finansieringsprogrammen och kapitalbindningen kortades därmed successivt. Obligationsemissionerna i Sverige i december bidrog till att kapitalbindningen vid utgången av året var 3,7 år. 60 procent av koncernens totala finansiering härrör från utlandet.

Finansieringskällor Mkr, 1995–2006



Förfallostruktur för räntebindning och nettolåneskuldens kapitalbindning per 2006-12-31

År	Räntebindning	Kapitalbindning
	Mkr	Mkr
2007	12 892	3 850
2008	-500	2 674
2009	1 800	2 260
2010	2 301	3 094
2011 och senare	987	4 851
Totalt	17 480	16 729

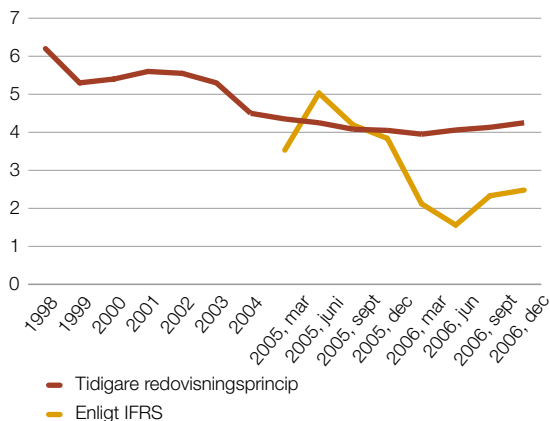
Nyckeltal

	2002	2003	2004	2005	2006
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr ¹⁾	–	–	–	16 336	16 250
Räntebärande skulder	17 390	16 794	17 454	19 140	18 270
Räntetäckningsgrad, %	175	179	327	435	434
Räntebindning, december, år	3,4	2,4	1,6	2,4	1,9
Kapitalbindning, december, år	3,9	3,2	2,3	4,0	3,7

¹⁾ Omräkning enligt IFRS ej gjord för 2004 och tidigare.

Finansieringskostnad

IFRS innebär att derivatportföljen marknadsvärderas vilket medför betydande resultatvariation inom året. Finansnettot uppgick till -419 Mkr (-647), varav orealiserade värdeförändringar i räntederivat 228 Mkr (43). Den räntebärande nettolåneskulden exklusive kassa och bank uppgick i genomsnitt till 16 773 Mkr (16 794). I relation till denna uppgick finansieringskostnaden, enligt IFRS, till 2,48 procent (3,85). Beräknad enligt de tidigare redovisningsprinciperna uppgick kostnaden till 4,24 procent (4,10). Den 31 december var nettolåneskuldens genomsnittsränta 3,35 (2,35) exklusive, respektive 4,21 (3,50) inklusive räntederivat. Den högre räntan förklaras främst av stigande kortfristiga räntor under året till följd av Riksbankens höjningar av reporäntan.



Jämförelser olika beräkningar av räntekostnaden, %

De nya redovisningsreglerna har inte föranlett någon förändring i synen på användningen av räntederivat. Koncernen kommer även framledes, som en upplysning och för att möjliggöra jämförbarhet med tidigare år, presentera räntekostnaden, inklusive och exklusive påverkan av IFRS.

Utsikter för 2007

Koncernen gör bedömningen att Riksbanken sannolikt kommer att fortsätta höja reporäntan ytterligare något under 2007. Detta motiveras av den goda konjunkturutvecklingen, förbättringen på arbetsmarknaden, ökande enhetsarbetskostnader och på sikt ett något stigande inflationstryck. Inflationen förväntas trots detta ligga kvar på en historiskt låg nivå. Internationellt har ECB mot slutet av 2006 uttryckt en fortsatt oro för inflationsutvecklingen och under 2007 kommer troligtvis den penningpolitiska åtstramningen fortsätta. Den amerikanska ekonomin visar i början av 2007 tecken på att sakta in något och nästa justering av Federal Reserve torde bli en räntesänkning även om denna förväntas dröja. Globalisering, internationell konkurrens, stort förtroende för centralbankernas inflationsbekämpning, god likviditet och stor efterfrågan på obligationer från försäkringsbolag, pensionsförvaltare och centralbanker håller nere långa räntor. Detta bedöms begränsa riskerna för stigande långa räntor även i Sverige.

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, %
2006-12-31	2 739	3,70	12 053	3,35	2 115	2,92	16 907	3,35	5 561	5,08	-5 561	-2,41	16 907	4,21
2007-12-31	2 171	3,43	11 239				13 410		2 761	3,74	-2 761		13 410	
2008-12-31	2 098	3,35	8 679				10 777		3 361	3,39	-3 361		10 777	
2009-12-31	2 098	3,35	6 427				8 525		2 061	2,40	-2 061		8 525	
2010-12-31	599	4,01	6 484				7 083		1 261	3,66	-1 261		7 083	
2011-12-31	599	4,01	3 887				4 486		961	5,07	-961		4 486	
2012-12-31	599	4,01	3 232				3 831		961	5,07	-961		3 831	
2013-12-31	599	4,01	3 230				3 829						3 829	
2014-12-31	599	4,01	1 698				2 297						2 297	



Portföljtillväxten för koncernen beräknas bli måttlig under 2007. Finansieringsbehovet består till största delen av förfallande lån på 4 500 Mkr. Nettoinvesteringar på 2 000 Mkr samt utdelningen på 1 400 Mkr förväntas till viss del finansieras med det goda kassaflödet från fastighetsverksamheten. Relativt stora ränteomsättningar i portföljen bidrar till att Riksbankens reporäntehöjningar bedöms få begränsade effekter på koncernens finansieringskostnad. För mer detaljerad information, se de finansiella noterna.

Projektverksamhet

Fortsatt hög investeringstakt

Sedan företagets start 1993 har totalt 21 miljarder kronor investerats i ny-, till- och ombyggnader. Det 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 genomförs 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 kunderna 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.

Målsättningen är också att öka tillgängligheten i hela fastighetsbeståndet så att i första hand alla publika lokaler fungerar bättre för personer med olika typer av funktionshinder.

Akademiska Hus håller för närvarande på att introducera ett nytt gemensamt projektledningssystem som kommer att göra det lättare att ta tillvara alla de projekterfarenheter som finns inom koncernen.

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, planer 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 som ser fördelar med att vara kunder på ett campusområde.

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 tillvarata varje möjlighet att vinna tid utan att förlora i noggrannhet och kvalitet.

Tidiga skeden

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

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.

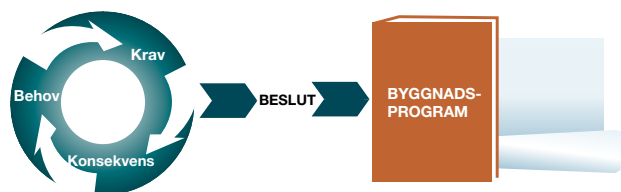
I en förstudie kan också parallella arkitektuppdrag eller tävling genomföras för att få fram ytterligare aspekter på förändringsarbetet.

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.

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 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 mår om att arbeta med små egna kontrollorganisationer och ställer krav på anlidade 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 tillägsarbeten 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



Kvällsregn över Handelshögskolan i Göteborg.

Projektverksamheten 2006

Koncernens totala projektportfölj uppgår till 8 400 Mkr (5 339). 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, 4 440 Mkr.
- Planerade projekt är projekt där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst, 915 Mkr.
- Övriga projekt är projekt under utredning, 3 045 Mkr.

Under 2006 har projektportföljen ökat beroende på några större projekt som tillkommit under året. De största av de pågående projekten

är nybyggnation av Pedagogikum i Uppsala, 516 Mkr, ombyggnad av Tre Vapen för Naturvårdsverket i Stockholm, 293 Mkr, nybyggnation av Karolinska Institutet Science Park, 540 Mkr samt nybyggnation av Musikhögskolan, 460 Mkr, även de i Stockholm.

Fördelat per region, dominerar Stockholm och Uppsala projektverksamheten. Därefter är den relativt jämnt fördelad över landet. Av den totala projektvolymen utgör nybyggnader cirka 30 procent och andelen om- och tillbyggnader resterande del. Nivån är densamma som tidigare år. Detta innebär att andelen om- och tillbyggnader beloppsmässigt ökar till knappt 6 000 Mkr.

Under 2006 har investeringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar uppgått till 2 400 Mkr (1 482).

Driftsatta projekt 2006 > 50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid år	Beräknat årligt driftöverskott
Biomedicinskt centrum hus D	Lund	Nybyggnad	281	Lunds universitet	10	19
Ångström hus 7	Uppsala	Nybyggnad	121	Uppsala universitet	20	9
Tre Vapen 2	Stockholm	Om- och tillbyggnad	397	SIDA	10	
Matematiska Vetenskaper	Göteborg	Om- och tillbyggnad	117	Chalmersfastigheter AB	20	
Maskiningenjören 1	Stockholm	Ombyggnad	101	Danshögskolan	10	
A-huset, ombyggnad del B	Linköping	Ombyggnad	85	Linköpings universitet	7	
Kemicentrum 1	Lund	Ombyggnad	75	Lunds universitet	10	
TVH Labflygeln	Malmö	Ombyggnad	71	Malmö högskola	10	
Berzeli lab/Nano	Lund	Ombyggnad	67	Lunds universitet	10	

Pågående/beslutade projekt 2006-12-31 > 50 Mkr

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid år	Beräknat årligt driftöverskott
Karolinska Institutet Science Park	Stockholm	Nybyggnad	540	Biovitrum	15	34
Pedagogikum	Uppsala	Nybyggnad	516	Uppsala universitet	20	39
Musikhögskolan	Stockholm	Nybyggnad	460	Musikhögskolan	10	28
Hus 21	Karlstad	Nybyggnad	278	Karlstads universitet	20	22
Bilbergska huset	Örebro	Nybyggnad	150	Örebro universitet	15	10
LMC	Göteborg	Nybyggnad	97	Göteborgs universitet	20	7
Djurhus	Stockholm	Nybyggnad	77	Biovitrum	20	6
IKSU tillbyggnad	Umeå	Nybyggnad	60	Stiftelsen universitetshallen	10	5
Tre Vapen 2 Naturvårdsverket	Stockholm	Om- och tillbyggnad	293	Naturvårdsverket	6	
Kåkenhus, om- och tillbyggnad hus 6+7	Norrköping	Om- och tillbyggnad	130	Linköpings universitet	10	
Tre Vapen 2 Teaterhögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	130	Teaterhögskolan	15	
Naturvetarhuset	Umeå	Om- och tillbyggnad	79	Umeå universitet	7	
C-huset etapp II	Luleå	Om- och tillbyggnad	69	Luleå tekniska universitet	10	
Ultuna Undervisningshuset	Ultuna	Om- och tillbyggnad	64	Sveriges lantbruksuniversitet	20	
Ultuna Ekologihuset	Ultuna	Om- och tillbyggnad	61	Sveriges lantbruksuniversitet	10	
Kemicentrum	Lund	Ombyggnad	353	Lunds universitet	10	
A-huset, ombyggnad del C	Linköping	Ombyggnad	83	Linköpings universitet	7	
Histologi	Göteborg	Ombyggnad	62	Göteborgs universitet	10	
Geo-Vetenskap	Stockholm	Ombyggnad	53	Stockholms universitet	14	

Projektbeskrivning

Framtidshus för naturvetenskap och teknik i Karlstad

Naturvetenskap och teknik ska få mer plats på universitetsområdet i Karlstad. Här bygger Akademiska Hus ett nytt hus, en karaktärsbyggnad som ska spegla universitetets höga ambitioner för utbildning och forskning inom teknik och naturvetenskap. Ett hus för kreativitet och möten.

Universitetsområdet i Karlstad ligger samlat i stadens utkant. Det är ett campus i ständig utveckling med bland annat ett prisbelönt universitetsbibliotek och "Studenternas Hus", ett servicecenter, som de senaste tillskotten. Befintliga byggnader är dessutom i ständig omvandling för att möta kraven från en dynamisk verksamhet hos det unga universitetet.

Det senaste projektet i raden är ännu ett nybygge, ett hus speciellt för teknik och naturvetenskap. Huset kommer att stå klart för invigning sommaren 2008. Här ska vetenskap och människa mötas i en rad kreativa miljöer. Lokalerna utformas för att ge möjlighet för en ny pedagogik där teori omsätts i praktik i pedagogiska verkstäder, experimentrutor och välutrustade laboratorier. Det innebär att huset byggs med stora öppna ytor och många platser för eget arbete som komplement till de traditionella lärosalarna. Lärosalarna är i sin tur flexibla och kan vid behov omvandlas till grupparbetsrum. Den undervisande och forskande personalens miljö är utformad för att stimulera möten med mindre arbetsrum till förmån för fler gemensamma utrymmen. Ny informationsteknologi spelar en allt större roll i undervisningen. En multimediastudio i form av ett hängande ägg, en av husets mest spännande arkitektoniska lösningar, blir därför ett viktigt inslag.

Universitetet vill utöka kontakten med det omgivande samhället och näringslivet. En stor del av huset är därför publikt med ytor för konferenser och utställningar samt ett café. En generös glasfasad ska ge insyn i den dagliga verksamheten och visa ett öppet, inbjudande och kreativt universitet.

Projektet genomförs som ett partneringsprojekt, vilket innebär ett nära samarbete med kunden och entreprenörerna. Man söker ständigt de bästa, mest kostnadseffektiva och kreativa lösningarna i varje fas. Huskroppen utformas generellt med flexibel interiör för att kunna förändras över tid och anpassas till nya undervisningsämnen.

Med invigningen av huset fullbordas universitetets vision 2010 för den fysiska miljön. Akademiska Hus arbetar nu tillsammans med universitetet, kommunen och andra vidare på en ny vision och plan för att utveckla universitetsområdet och östra Karlstad ytterligare.

Fakta:

- Projektkostnad: 278 miljoner kronor
- 15 600 kvm totalarea
- 3 100 kvm labblokal
- 600 studentarbetsplatser
- 204 arbetsrum
- Åtta datasalar
- 150 caféplatser
- En multimediastudio
- Invigning sommaren 2008

Spännande arkitektur, öppna ytor och flexibla lärosalar kännetecknar Akademiska Hus nybygge för Karlstads universitet som beräknas stå klart sommaren 2008.



Bild: Christian Frisenstam, Nordstrand Frisenstam Rung

Utmärkelser för genomförda projekt

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

2004

KTHs bibliotek Stockholm

Helgopriset

Musikhögskolan Örebro

Årets byggnadspris, Byggnadsnämnden i Örebro

Academicum Göteborg

Nominerat till Årets bygge, Tidningen Byggindustrin

Språk- och litteraturcentrum Lund

Nominerat till Kasper Salinpriset

Lunds stadsbyggnadspris 2004

2005

Campus Åkroken Sundsvall

Charter Awards, internationellt stadsbyggnadspris

Biblioteket vid Högskolan i Gävle

Årets bästa bygge, Bygg- och miljökontoret i Gävle kommun

Nominerat till Stora Samhällsbyggarpriset

Tomas Hallén

Stora Energi priset 2005

2006

Förvarshögskolan Stockholm

Årets Gröna tak

Förvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet Stockholm

Nominerat till Betongvaruindustrins arkitekturpris

Dramatiska institutet Stockholm

Nominerat till Betongvaruindustrins arkitekturpris

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

Årets Gröna tak 2006 finns på Campus KTH i Stockholm på en nybyggd fastighet där Förvarshögskolan är hyresgäst. Akademiska Hus har här anlagt tre tak med växter för att uppnå flera miljömålsdelar – en attraktiv utemiljö för hyresgästerna, en bibehållen grönska i området och en bättre hantering av regnvattnet.



Foto: Jörgen Orback

Miljö

Stort engagemang hos kunder och medarbetare

Hur lever Akademiska Hus upp till sin miljöpolicy? Med konkreta exempel från verksamheten under 2006 visas här på sambandet mellan ambitioner och visioner i AkaVision 2010 och det vardagliga arbetet.

Akademiska Hus ska vara miljöcertifierat och därmed uppfylla tillämpliga lagar, förordningar och andra krav

Koncernen är sedan tidigare certifierad enligt ISO 14001:1996. Certifieringsorganet SP genomförde därför en uppgraderingsrevision i juni 2006 och granskade då bland annat koncernens hantering av interna revisioner, ledningens genomgång, lagefterlevnad, mål och handlingsplaner samt avvikelsehantering utifrån de höjda kraven i ISO 14001:2004.

Revisionen resulterade i att koncernen erhöll certifikat enligt den nya ISO-standard. Certifieringsorganet SP har därutöver genomfört uppföljande revisioner i region Syd, Väst, Öst och Stockholm med slutomdömet: "Koncernen och dotterbolagen har ett mycket bra fungerande miljöarbete. Engagerad ledning och medarbetare gör att man lyckas bra i sitt arbete med miljöfrågor."

Nya ISO 14001:2004 innebär bland annat hårdare krav på systematiserad och dokumenterad kontroll av lagefterlevnad. För att möta detta krav har Akademiska Hus under året anslutit sig till en webbaserad tjänst för kontinuerlig uppdatering av gällande lagar, förordningar och lokala föreskrifter.

Akademiska Hus ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls

Koncernen har under året arbetat med att förebygga föroreningar, bland annat genom att ta fram instruktioner för hantering av köldmedia. Akademiska Hus har även medverkat i Kretsloppsrådets styrgrupp och referensgrupp i arbetet med en branschgemensam standard, "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". Region Stockholm har tecknat ramavtal med Sellbergs avseende avfallshantering i projekt för att säkerställa en korrekt hantering från byggarbetsplats till avfallsstation.

Akademiska Hus bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt

Ett verktyg för att kvalitets- och miljösäkra projektprocessen har utvecklats under året. Ett viktigt hjälpmedel här är en koncerngemensam mall för miljöstyrning i byggprojekt. Enligt denna formuleras projektspecifika miljömål utifrån en riskanalys som görs i det enskilda projektet. Mallen strukturerar och förenklar uppföljning av miljöarbetet.

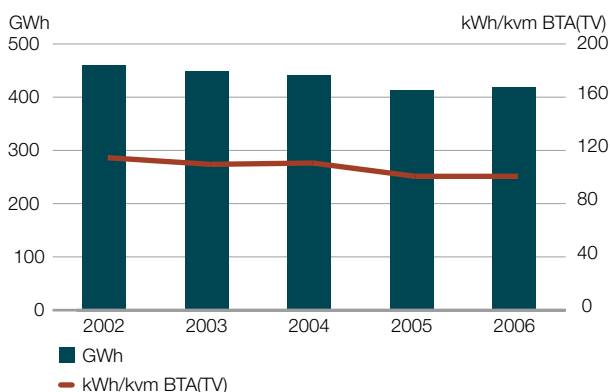
Inom förvaltningen sker styrning och uppföljning av miljömål och -aktiviteter med hjälp av de verksamhets- eller affärsplaner som upprättas på varje enhet, förutom det löpande arbetet baserat på instruktioner som styr hantering av inköp, avfall, köldmedia med mera. Som ett exempel kan nämnas att koncernen under 2006 har påbörjat framtagandet av mätplaner för radonmätning i koncernens fastigheter.

Akademiska Hus verkar för att likvärdig miljöomsorg visas av kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners så att den får genomslag i hela verksamheten

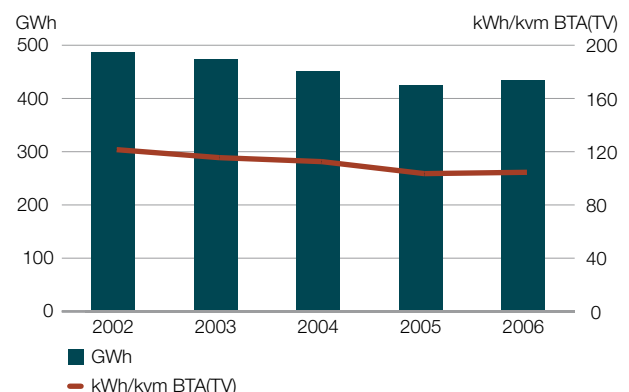
Akademiska Hus har under året även genomfört olika aktiviteter tillsammans med kunder för att skapa samsyn kring viktiga miljöfrågor såsom energiförbrukning, avfallshantering och en god inommiljö. Exempel på detta är broschyren "Sluta slösa" som tagits fram tillsammans med Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan, Karolinska Institutet, Operahögskolan och Danshögskolan i Stockholm. Materialet används bland annat i aktiviteten "Energijakten" på Stockholms universitet.

Ett framgångsrikt exempel på hur Akademiska Hus i samverkan med kunden kan spara energi är det treåriga incitamentsavtal som slöts med Stockholms universitet (SU) avseende fastighetsområdet Frescati 2003. Akademiska Hus hade som mål att spara 6 procent på energianvändningen (el och värme) under 2003–2005. Om SU medverkade till att besparingen blev större än sex procent av 2002 års förbrukning skulle 50 procent av överskottet gå till en gemensam miljöfond. Energiförbrukningen minskade med 8,6 procent eller 5,5

Elanvändning



Värmeanvändning



miljoner kWh, vilket under perioden gav nästan 3,3 miljoner kronor i besparing. Av de 2,6 procent som översteg målet placerades hälften, cirka 570 000 kronor, i en miljöfond som Akademiska Hus och SU tillsammans beslutar över.

100 000 kronor har avsatts för de tio första institutionerna som miljödiplomerar sig på SU. Under 2006 har två institutioner erhållit 10 000 kronor vardera efter godkänd diplomering.

Under 2006 anordnades också en energisparjakt med medel ur den gemensamma miljöfonden. Energisparjakten pågick under november månad och innebar att var och en som slog av datorn och släckte ljuset vid dagens slut deltog i ett lotteri med fina priser såsom mikrovågsugnar, vattenkokare och biobiljetter.

För varje fastighet eftersträvar Akademiska Hus den mest effektiva energilösning en till nytta för såväl kunder som Akademiska Hus

Då energianvändningen står för en stor del av koncernens miljöpåverkan är samtliga medarbetare engagerade för att i varje fastighet effektivisera och minska denna. Exempel på detta är Akademiska Hus medverkan i Boverkets arbete med förslag till ny lag om energideklarationer. Ett stort antal energikartläggningar har även gjorts i fastighetsbeståndet. Dessa har lett till en hel del förändringar, allt från ombyggnader av ventilationsaggregat till justering av styrtider.

Akademiska Hus ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion

Under 2006 invigdes ett av Europas största energilager för värme och kyla vid kem centrum i Lund. Lagret ger värme och kyla till hela kem centrum på cirka 50 000 kvm och även kyla till närliggande byggnader.

Provboringar har genomförts för att utvärdera möjligheterna till ett akviferlager för produktion av kyla och värme vid Akademiska Hus fastigheter i Kristianstad.

Akademiska Hus vill inte bara minska förbrukningen av energi, utan även växla till miljömässigt bättre energislag, till exempel fjärrvärme och -kyla. Region Öst köper exempelvis bara så kallad "grön

el" till Linköpings universitet. Akademiska Hus har också undersökt möjligheten till egen produktion av fjärrvärme tillsammans med Locum i Stockholm.

Akademiska Hus väger in miljöpåverkan vid val mellan olika material, produkter och tjänster

Akademiska Hus har system och hjälpmedel i såväl förvaltning som byggproduktion för val av kemiska produkter och byggvaror. Sedan flera år tillbaka miljöbedöms inbyggda varor i ny- och ombyggnadsprojekt. Vid upphandling av tjänster såsom konsulter och entreprenörer på årsavtal och ramavtal utgör miljö en parameter vid utvärdering av anbud.

Nya ISO 14001:2004 fastställer ett vidgat ansvarstagande för att varje leverantör har relevant miljökunskap med hänsyn tagen till arbetsuppgiften. Därför använder Akademiska Hus ett system för prekvalificering avseende bland annat kvalitet, miljö och arbetsmiljö vid upphandling av ram- eller årsavtal för konsulter och entreprenörer.

Akademiska Hus prövar och utvecklar teknik och metoder med god miljöprofil

Akademiska Hus prövar även alternativ energiproduktion i lämpliga projekt som t.ex. energiglas med solceller. Tekniken testas nu i ett flertal projekt, bland annat i fasad på KTH och på tak på Campus Gärdet respektive i Linköping.

Ett annat exempel är Akademiska Hus medverkan till energiforskning i kraftcentralen på Chalmers. Koncernen medverkar även i ett flertal externa arbetsgrupper för att föra miljöarbetet i branschen framåt, bland annat i Kretsloppsrådet och i Bygga-bo-dialogens regi.

Exempel på detta är koncernens engagemang i utvecklingen av MilaB, ett miljöbedömningsystem för byggvaror.

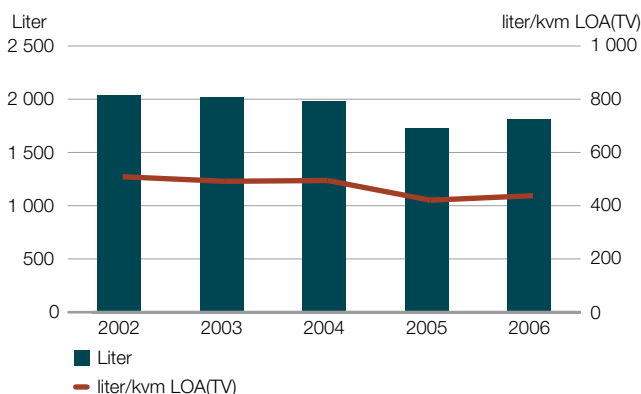
Akademiska Hus bedriver, följer upp och informerar om miljöarbetet på ett effektivt sätt

Miljöarbetet ska vara en naturlig del i verksamheten. Därför följer miljöansvaret med linjen. Koncernens miljö nätverk och regionernas miljösamordnare utgör ett stöd i linjen på alla nivåer. Det är därför väsentligt att informationsflödet fungerar väl i hela organisationen. Det strukturerade miljöarbetet är lätt tillgängligt för samtliga medarbetare på AkaCampus, koncernens intranät.

Uppföljningen av miljöarbetet sker bland annat genom internrevisioner (totalt 14 stycken under 2006). Tio av dessa har utförts av interna revisorer, vilket är ett led i erfarenhetsåterföringen mellan regionerna. Akademiska Hus följer även upp miljöarbetet genom löpande kontakter mellan bland annat ledningsgrupp, miljösamordnare och driftpersonal.

Akademiska Hus strävar efter en hög kunskapsnivå inom miljö. Det har lett till att koncernen har medverkat i Bygga-bo-dialogens arbete med att ta fram miljöutbildning för olika kategorier i branschen. Ett antal medarbetare har under året gått denna utbildning till miljö-pilot och har sedan på hemmaplan vidarebefordrat kunskapen till sina arbetskamrater. Även interna utbildningsinsatser sker punktvis vid behov. Under 2006 har ett antal medarbetare genomgått utbildning i MilaBs miljöbedömningsystem.

Vattenanvändning



Avstämning övergripande miljömål och aktiviteter för Akademiska Hus år 2006

Miljöaspekter och vision (ur AkaVision 2010)

ENERGIHUSHÅLLNING

Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion.

För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss.

Långsiktigt	År 2006	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
Andelen köpt energi, angivet i kWh/m ² , ska minska med 10% till år 2010 och 30% till år 2025 jämfört med år 2000.	<ul style="list-style-type: none"> • Det totala energibehovet ska för år 2006 minska jämfört med 2005 års utfall. • Andel hyreskontrakt där elen separatredovisas ska redovisas. • Utsläpp till luft av koldioxid beroende på energiproduktion (egen eller indirekt) ska redovisas. • Aktiv medverkan i branschens utveckling avseende energihushållning. 	<ul style="list-style-type: none"> • Under året har flera energieffektiviseringsprojekt genomförts, exempelvis utbyte av ineffektiva belysningsanläggningar, nattvandringar med efterföljande besparingsaktiviteter, samarbetsprojekt med hyresgäster i syfte att spara energi etc. • Modeller har tagits fram där hyresgästen får ett ökat incitament för att spara el. • Våra utsläpp av växthusgaser är starkt kopplade till energianvändningen och i princip alla våra anläggningar är anslutna till lokala fjärrvärmenät och vi hämtar årligen information från våra energileverantörer om ekvivalenta utsläpp av växthusgaser (CO₂) vid energiomvandling. • Akademiska Hus är sedan flera år engagerade i olika lokala och nationella nätverk med syfte att finna nya och gemensamma angreppssätt för att effektivisera energianvändningen. Exempel på sådana nätverk är Bygga-bo-dialogen, BELOK, Byggherreforum, Kretsloppsrådet, UFOS med flera. 	<p>2006 års energianvändning är i princip oförändrat jämfört med föregående år mätt per kWh/m². Dock bör nämnas att Akademiska Hus redan år 2005 uppnådde Kretsloppsrådets långsiktiga miljömål för energibesparing till år 2010.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Under året har det i de hyreskontrakt som omförhandlats införts en klausul avseende särredovisning av elanvändning. • Utsläpp av växthusgaser i form av koldioxidekvivalenter baseras på leverantörsdata. När det gäller utsläpp av växthusgaser på grund av elanvändning baseras redovisning på Vattenfalls uppgifter om den nordiska elmixen. • Som ett snitt för riket gäller för fjärrvärme cirka 30 gr CO₂/kWh och från el cirka 6,5 gr CO₂/kWh.

MATERIALHUSHÅLLNING

Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.

Långsiktigt	År 2006	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
Mängden byggavfall som deponeras ska fram till år 2010 ha minskat till hälften jämfört med år 2005.	<ul style="list-style-type: none"> • Avfall till deponi i investeringsprojekt ska redovisas. • Aktiv medverkan i branschens utveckling avseende materialhushållning. 	<ul style="list-style-type: none"> • Krav ställs i upphandlingsdokument att sorterat avfall och avfall som ska läggas på deponi samlas in och dokumenteras. • Akademiska Hus har medverkat i såväl styrgrupp som referensgrupp i Kretsloppsrådets utvecklingsprojekt "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". 	<ul style="list-style-type: none"> • Deponiavfall dokumenteras genom att kvitto sparas i varje enskilt projekt.

UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

Vi ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.

Långsiktigt	År 2006	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
Material och produkter som används i byggnad eller i övrig verksamhet ska inte påverka människors hälsa eller miljö negativt.	<ul style="list-style-type: none"> • Akademiska Hus ska ha fungerande system för: a/ utfasning av oönskade kemiska produkter i förvaltningen. Antalet produkter i koncernen med kemiskt innehåll på "svarta listan/undvikslistan" ska reduceras jämfört med 2005. b/ Bedömning av miljöpåverkan vid val mellan olika material och produkter. Mer än 50 procent av antalet investerings-/ombyggnadsprojekt ska använda MilaB för utvärdering av farliga ämnen i material och varor. • Aktiv medverkan i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen. 	<p>Akademiska Hus arbetar med "kriterier för val av kemiska produkter" samt strukturerar inköpsrutin för produkter med kemiskt innehåll.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Akademiska Hus är delägare i och användare av MilaB miljöbedömning av byggvaror. • Krav på att MilaB används vid investerings- och ombyggnadsprojekt ställs i projektens miljöprogram. • Akademiska Hus har medverkat i i Kretsloppsrådets arbetsgrupper för "Utveckling av byggvarudeklarationer" och "Webbplats för byggvarudeklarationer". • Akademiska Hus är aktivt drivande i MilaB, miljöbedömning av byggvaror. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ett kontinuerligt arbete med att reducera produkter med innehåll från "svarta listan" pågår. MilaB används generellt i projekt. • Förslag till ny mall för byggvarudeklarationer. • En översyn av kriterier för miljöbedömning har gjorts tillsammans med Byggt Miljö.

INNEMILJÖ

Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra kunders över tiden skiftande behov.

Långsiktigt	År 2006	Genomförda aktiviteter	Uppnådda mål
Inga konstaterade hälsoproblem finns registrerade samt att kund ska vara nöjd med inomhusklimatet.	<ul style="list-style-type: none"> • Förbättra utfallet "nöjda kunder" i NKI-enkät med en enhet på frågorna - Lokalerna är trivsamma. - Lokalerna har bra inomhusklimat. - Lokalerna är ändamålsenliga. • Vi ska medverka i branschens utveckling avseende god inommiljö. • Ta fram en plan med syfte att kartlägga radonförekomst i våra byggnader. • I alla investeringsprojekt som påbörjas under 2006 ska risk för fuktskador bedömas. 	<ul style="list-style-type: none"> • NKI enkät genomförd under 2006. • Akademiska Hus har medverkat vid framtagande av ny R1, Svenska Inneklimatinstitutet. • Kartläggning av radonförekomst pågår. • Krav på metodisk fuktsäkring ställs på leverantörer i projekt enligt mall. • Krav ställs i mall till miljöprogram. 	<ul style="list-style-type: none"> • Resultatet av NKI mätningen utföll så att: <ul style="list-style-type: none"> - lokalerna är trivsamma ökade med 2 enheter. - lokalerna har bra inomhusklimat minskade med 1 enhet. - lokalerna är ändamålsenliga ökade med 1 enhet. • Där radonhalt överskrider gränsvärden för skolor och utbildningslokaler, det vill säga 200 bq, vidtas åtgärder. • Fuktdimensionering utförs generellt i investeringsprojekt och större ombyggnadsprojekt.

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)		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Syd	127	125	130	101	98	102	130	124	117	104	97	92	367	339	337
Väst	133	123	125	102	94	96	125	108	111	83	80	85	459	356	434
Öst	134	128	126	108	103	102	112	106	102	90	85	83	519	457	423
Uppsala	168	161	156	130	122	118	195	191	194	151	144	147	550	504	496
Stockholm	120	115	121	112	90	93	138	131	138	129	103	106	568	436	463
Norr	122	121	118	99	98	95	119	117	114	96	94	92	439	402	406
Totalt	133	128	129	110	100	100	137	132	134	112	103	104	492	418	435



Organisation

57–66



Medarbetare

Friskare medarbetare med ny hälsosatsning

För Akademiska Hus medarbetare kännetecknades 2006 av en ny satsning på hälsa och friskvård. Företaget märker av en allt hårdare konkurrens om kvalificerad arbetskraft. Därför blir det viktigare att fortsätta utveckla Akademiska Hus till en alltmer attraktiv arbetsgivare.

Med 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.

Processorientering

Koncernen bedriver ett omfattande processarbete och samordnings- och utvecklingsarbetet följer ledningssystemet och processkartan. Det kan noteras att den nya plattformen för intern information och kommunikation, intranätet AkaCampus, är uppbyggt efter processkartan.

Koncernen har definierat verksamhetens processer och hur dessa är knutna till varandra och beskrivit detta i en övergripande processkarta. Denna utgör utgångspunkt för att på olika nivåer kunna styra, följa upp och utveckla verksamheten. Detta innebär att den koncerngemensamma styrningen och samordningen sker dels via linjen, befintlig linjeorganisation, dels i en matrisorganisation via processerna. Ledningen fastställer årligen mål och nyckeltal för respektive process.

Personalutveckling och nyanställningar

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

Pensionsavgångarna i Akademiska Hus ökar nu successivt och tillsammans med en allmän ökning av rörligheten och hårdare konkurrens på arbetsmarknaden blir det ännu viktigare än tidigare att positionera Akademiska Hus som en attraktiv och utvecklande arbetsgivare.

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

Utbildningskostnaden per anställd 2006 var i genomsnitt 18 000 kronor (18 000), 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 då stor vikt läggs vid ökad kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa personer som föreläsare. Två gånger per år träffas dessutom alla ledningsgruppsmedlemmar från samtliga bolag, cirka 50 medarbetare, för utvecklingsaktiviteter och erfarenhetsutbyte. Utveckling av koncernens processer sker i cirka 15 nätverk med representation från berörda enheter. Nätverken, som utgör en bra bas för både individuell och organisatorisk utveckling, träffas normalt 3–6 gånger per år.

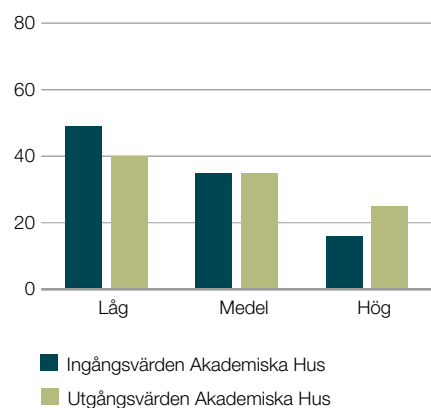
Friskvårdssatsning

Akademiska Hus har i samarbete med hälsoföretaget Spiritgruppen erbjudit alla anställda att delta i ett treårigt hälsoutvecklingsprogram för att öka medvetenheten om hälsa och minska ohälsan. Totalt deltog 87 procent av medarbetarna i personalutvecklingsprogrammet under 2005/2006. Mottagandet hos de anställda har varit positivt och många har förbättrat både kostvanor och kondition. Totalt har 73 procent bra kostvanor jämfört med 34 procent när programmet startade. 67 procent har förbättrat sin kondition vilket klart överstiger det uppsatta målet på 45 procent.

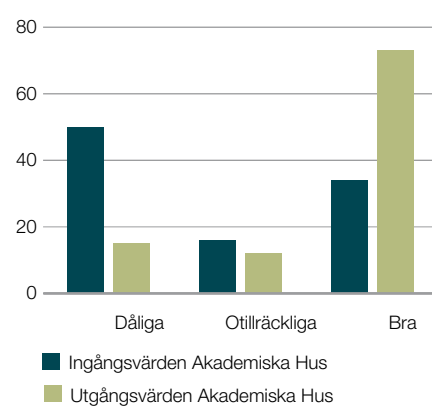
Sjukfrånvaron uppgick till 4,0 procent varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst

Resultat från Spiritprogrammet

Förändring av kondition, %



Förändring av kostvanor, %





Anna Pettersson, växeltelofonist, koncernkontoret.



Daniel Olsson, drifttekniker i region Väst.



Malin Ingesson, informationsansvarig i region Öst



Anders Bergander, IT-driftansvarig, koncernkontoret och Mats Andberger, IT-ansvarig i region Stockholm.



Koncernens cirka 420 anställda träffas varje år i augusti på en gemensam utbildningsdag. 2006 hölls denna dag i Lund.

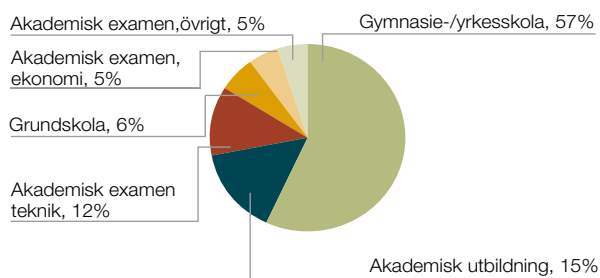
60 dagar, utgjorde 2,6 procent. Detta är en kraftig förbättring jämfört med föregående år då totala sjukfrånvaron var 5,4 procent och långtidssjukfrånvaron var 3,6 procent.

För att förebygga och minska kostnaderna för sjukfrånvaron har Akademiska Hus tillsammans med Alecta arbetat fram en koncern-gemensam handlingsplan för sjuk- och rehabiliteringshantering. Planen har förankrats hos samtliga chefer som också har fått en utbildning i hanteringen. Målet är att genom en enhetlig hantering som tydliggjorts för både chefer och medarbetare skapa förutsättningar för ett bättre omhändertagande när någon drabbas av sjukdom.

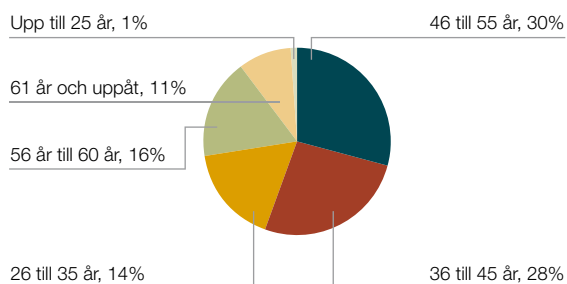
Akademiska Hus har diplomerats av Alecta pensionsförsäkring för sitt arbete med att stärka kunskapen inom företaget om bland annat ITP, sjukfrånvarokostnad och rutiner för att upprätthålla kontakt med sjukskrivna medarbetare.

Personalomsättningen har ökat och ligger för 2006 på 10,6 procent (4). Främsta orsakerna är pensionsavgångar samt omorganisering och rationalisering av ekonomiadministrationen.

Utbildningsnivå, %



Åldersfördelning, %



Medarbetarundersökning

Hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. 2006 års enkät visade att koncernen stabiliserats på en god nivå.

Svarsfrekvensen var mycket hög, 94 procent (91) 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 2006 blev ett NMI på 66 (66). De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivare (företagets mål, förtroende för högsta ledningen och arbetssätt) och arbetsuppgifter.

Sammanfattningsvis uppgav 81 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 individuell- och gruppnivå.

Arbetsmiljöcertifiering

I slutet av maj år 2006 beslutades att certifiera koncernens arbetsmiljöarbete i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete". Arbetet med att utforma enhetliga rutiner och kartlägga risker och utbildningsbehov har pågått under hösten. Certifieringsrevisionerna har inletts och vi beräknar att dessa kan avslutas under våren 2007 då vi kan erhålla ett certifikat för koncernen.

I NMI-undersökningen höjde medarbetarna betyget från 83 till 84 på den fysiska arbetsmiljön. Även övriga arbetsmiljöfaktorer får bra resultat i undersökningen.

Medarbetarna uppmuntras att påverka sin egen arbetssituation genom bland annat medarbetarenkäten, utvecklingssamtal, förbättringsförslag och engagemang i koncerngemensamma projekt som AkaVision 2010.

Sveriges bästa arbetsplats

För sjunde året anordnade Alecta tävlingen Sveriges bästa arbetsplats. Med utmärkelsen vill Alecta uppmuntra arbetsplatser som

insett sambandet mellan gott ledarskap och medarbetarskap, god arbetsmiljö och lönsamhet och som med roliga och kreativa idéer kan inspirera andra till framgång.

Akademiska Hus deltog för andra året i tävlingen och gick även i år till final. Akademiska Hus blev därmed första företag som nominerats bland de tio främsta företagen två gånger i rad. I år var konkurrensen mycket hård. Sammanlagt 126 företag anmälde sig och deltog i den enkät som alla medarbetare får svara på. De tio företag som gick vidare till final utsattes för ett omsorgsfullt examinationsarbete med bland annat djupintervjuer med anställda.

Som nominerat företag får man en omfattande återföringsrapport med omdömen om vad som givit positivt respektive negativt betyg. Akademiska Hus fick höga poäng för bland annat arbetet med det övergripande styrdokumentet AkaVision, nya intranätet AkaCampus, god laganda och arbetet med certifiering av arbetsmiljön.

Mot bättre balans i könsfördelningen

Akademiska Hus hade vid årets slut 419 tillsvidareanställda, varav 24 procent är kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen, och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma nätverk. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad, men Akademiska Hus har exempelvis åtta kvinnliga förvaltare och sex kvinnliga projektledare i traditionsenligt manliga befattningar.

Mångfaldsarbete

Akademiska Hus har cirka 12 procent (cirka 50 personer) anställda med utländsk bakgrund, hälften är teknisk personal och resterande arbetar inom administration och ledning. I företagets riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald som bland annat innebär att företaget vid varje rekryteringstillfälle ska väga in etnisk mångfald som en viktig faktor.

Utdrag ur medarbetarundersökningen

	2004	2005	2006
Jag ställer upp på bolagets mål	87	85	86
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	77	78	78
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	75	73	74
Vårt bolag ger mig möjlighet att utveckla min kompetens	75	75	77
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	79	79	79
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	82	82	84
Trivs du på jobbet	87	86	87

Fördelning av antal anställda i befattning och kön

	Kvinnor	Män
Drifttekniker	4	167
Förvaltare	8	22
Fastighetschefer	1	11
Projektledare	6	18
Ekonomipersonal	37	5
Ledning	4	12
Övriga tjänster	39	85

Koncernens styrning

Det övergripande målet är värdeskapande

Ett kontinuerligt arbete pågår för att utveckla regelsystem och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.

Denna rapport, som fastställdes av styrelsen i januari 2007, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning (Bolagskoden) samt tillämpar de riktlinjer som regeringen anger i sin ägarpolitik (www.naring.regeringen.se).

Avsteg från Bolagskoden

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 (se nedan). Akademiska Hus tillämpar därför inte reglerna i Bolagskoden som rör tillsättande av styrelse och revisorer.

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 och ändamålsenliga miljöer för högre utbildning och forskning.

Ägarstyrning – statens ägarpolitik

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.

Årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång men bör äga rum före den 30 april varje år. Vid årsstämman väljer aktieägaren bland annat styrelse och revisorer samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

Regeringens mål är att styrelsen ska ha hög kompetens som är väl anpassad till bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar.

Ägaren tillämpar en strukturerad nomineringsprocess vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer. Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom Näringsdepartementet. Urvalet av ledamöter kommer från en bred rekryteringsbas.

Styrelsen och dess 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 större 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 direktör samt instruktioner för styrelsens kommittéer.

Styrelsen har under 2006 bestått av sju bolagsstämموvalda ledamöter samt två ledamöter som representerar de anställda i bolaget. Av de sju bolagsstämموvalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och företräder styrelsen och bolaget gentemot ägaren. Vidare ansvarar ordföranden för utvärdering av styrelsens arbete.

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 och styrelsen har under året vid ett tillfälle träffat bolagets revisor utan närvaro av Vd eller annan person från koncernledningen. Under 2006 sammanträdde styrelsen enligt följande:

Januari	Bokslutsrapport, investeringar
Mars	Årsredovisning, investeringar
April (två möten)	Kvartalsrapport, investeringar, arbetsordning för styrelsen, ansvars- och befogenhetsfördelning, val av medlemmar till finans-, ersättnings- och revisionskommitté.
Juni	Investeringar, ansvars- och befogenhetsfördelning (justering)
Juli	Delårsrapport
Augusti	Strategifrågor
Oktober (två möten)	Delårsrapport, investeringar, styrelseutvärdering, entledigande och tillsättande av verkställande direktör
December	Affärsplan och budget 2007 inklusive övergripande arbetsmiljö- och miljömål, finansplan samt jämställdhets- och mångfaldsplan

Under året har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden. Styrelsemedlemmarna får den skriftliga dokumentationen som rör dagordningen i god tid före varje styrelsesammanträde.

Styrelseledamöternas närvaro på mötena redovisas nedan.

Närvaro för styrelseledamöterna i koncernstyrelsen

Antal möten under 2006: 10 stycken

Styrelseledamöter	Närvarat på antal möten
Charlotte Axelsson	9
Sigbrit Franke	9
Marianne Förander	10
Maj-Charlotte Wallin	9
Birgitta Kantola	3 (avgick ur styrelsen vid årsstämman 27 april)
Per Granath	10
Claes Ljungh	10
Parzin Seradji	9
Svein Jonsson	10
Göran Wendel	5 (invaldes i styrelsen vid årsstämman 27 april)

Under året har styrelsen utsett tre stycken kommittéer (utskott), finanskommittén, revisionskommittén och ersättningskommittén.

Under året har styrelsen utsett tre stycken kommittéer (utskott):

Finanskommittén

Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2006
Claes Ljungh Göran Wendel	Kommitténs uppgift är att bereda och följa finansieringsfrågor och därvid bistå styrelsen i dessa frågor.	2

Revisionskommittén

Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2006
Maj-Charlotte Wallin Per Granath Marianne Förander	Kommitténs uppgifter är att bistå styrelsen i frågor rörande ekonomisk risk, rapportering, extern revision och bistå ägaren vid val av revisorer.	3

Ersättningskommittén

Ledamöter	Uppgifter	Antal möten under 2006
Sigbrit Franke Charlotte Axelsson Claes Ljungh	Kommittén har som uppgift att förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och direktion.	1

Vid mötena kan också koncernens ekonomidirektör, finansdirektör, planeringsdirektör, vice verkställande direktör och verkställande direktör delta som föredragande. Samtliga deltagare har medverkat vid mötena under året. Återrapportering av kommitténs arbete sker till styrelsen.

Koncernens styrning

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

Koncernens styrning utgår från koncernledningen och direktionen. Koncernledningen består av koncernchef, planeringsdirektör, finansdirektör, ekonomidirektör, it-chef, informationsdirektör, marknadsansvarig, teknisk direktör och koncernjurist. Direktionen består av koncernchef, planeringsdirektör och de sex dotterbolagens verkställande direktörer.

Verkställande direktör, som tillika är koncernchef, leder verksamheten inom de ramar som styrelsen bestämt. Till koncernchefen rapporterar dotterbolagens verkställande direktörer samt personer i koncernledningen.

Koncernledningen ska vara vd:s stöd i att leda verksamheten, framför allt i att driva och utveckla styrprocessen, ledningssystemet och stödprocesserna samt att bereda frågor för koncernstyrelsen. Koncernledningen är processägare för stödprocesserna förutom Byggprojekt.

Direktionen ska vara vd:s stöd i att leda verksamheten, framför allt i att driva och utveckla koncernens huvudprocess. Direktionens uppgift är också att vara rådgivare till koncernchefen om verksamhetens affärs- och strategifrågor. Direktionen är processägare för huvudprocessen och stödprocess Byggprojekt.

Moderbolagets enheter ansvarar bland annat för koncernens ekonomiska rapportering, finansiering, it, juridik, kommunikation och information samt övriga frågor av koncernövergripande natur. Vissa koncerngemensamma områden, såsom till exempel miljö och energi, hanteras genom nätverk av personer från olika delar av koncernen.

Ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning utgår i enlighet med statens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare".

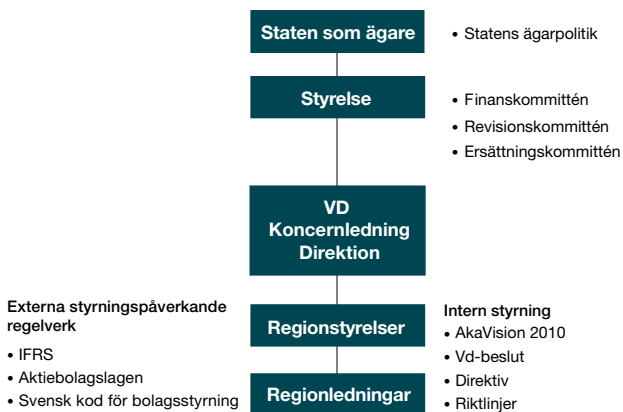
Dotterbolagens styrning

Moderbolagets vd är ordförande i samtliga dotterbolagsstyrelser. I övrigt ingår externa personer med lokal kännedom om näringsliv och högskola/universitet och representanter för de anställda. Vid samtliga styrelsemöten är dotterbolagets verkställande direktör föredragande.

Investeringsärenden initieras och bereds av bolagsledningen för att sedan prövas av respektive dotterbolagsstyrelse. Vid större investeringar ska ärendet, sedan det tillstyrks av dotterbolagsstyrelsen, beslutas av koncernstyrelsen.

Dotterbolagen har egen bolagsledning som möjliggör en effektiv styrning av bolaget.

Styrningsstruktur Akademiska Hus



STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Allmänt

Styrelsen har ett övergripande ansvar för den finansiella rapporteringen och ansvarar enligt aktiebolagslagen och Bolagskoden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med kodens avsnitt 3.7.2 och 3.7.3 och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Rapporten är inte en del av den formella årsredovisningen och har inte granskats av bolagets revisorer.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är inom Akademiska Hus en process som involverar styrelse, ledning och personal och är utformad för att ge en rimlig försäkran om att företagets mål uppnås i följande hänseenden:

- Ändamålsenlig och effektiv verksamhet.
- Tillförlitlig finansiell rapportering.
- Efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar.

Den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen beskrivs inom fem områden som utgör basen för en god kontrollstruktur.

Kontrollmiljön

Dokumentet AkaVision 2010 beskriver Akademiska Hus sätt att arbeta, att möta kunder, att ta hand om tillgångar och att möta framtiden. AkaVision 2010 har kommit till genom ett arbete där alla i företaget deltagit. Arbetet har lett fram till en affärsidé, till mål och strategier och till en beskrivning av företagskulturen – ett annat ord för företagets sätt att agera i olika sammanhang. Med AkaVision 2010 som grund upprättas ett antal direktiv och riktlinjer för vissa strategiska områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering och finansiering. Under 2006 har en organisatorisk förändring genomförts genom att en gemensam ekonomi- och personalenhet skapats. Den nya enheten, som främst har transaktionsintensiva arbetsuppgifter, säkerställer en kontrollfunktion gentemot den regionala kärnverksamheten då den är organisatoriskt skild från denna.

Riskbedömning

I riskanalysen för Akademiska Hus gäller det att identifiera processerna där risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen är högst. Risken bedöms som högst i de processer där effekterna av eventuella fel riskerar att bli stora eftersom värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet. De viktigaste har bedömts vara:

Intäktsrisker. Lokaler som saknar kund har oftast kvar sina kostnader. Vakansgraden för Akademiska Hus är för branschen förhållandevis låg men representerar en utebliven intäkt på drygt 100 Mkr. Uppföljning av vakansgraden sker månatligen.

Kostnadsrisker. Beträffande förvaltningskostnaderna utgör energikostnadsutvecklingen den största risken. Övriga kostnader beräknas följa den allmänna kostnadsutvecklingen. Energiförbrukningsutvecklingen följs dagligen och rapporteras minst en gång per månad till koncernledningen.

Fastighetsvärdering. I fastighetsvärderingsprocessen är det bland annat viktigt att utvecklingen på fastighetsmarknaden följs och att man på olika sätt har frekventa avstämningar med externa värderare. De värderingsparametrar med mera som används stäms av med revisionskommittén.

Finansiering. Koncernens finansieringsverksamhet och dess risker beskrivs på sidorna 46–48. Utvecklingen inom finansieringsfrågorna bereds i finanskommittén och rapporteras vid varje styrelsemöte.

Kontrollaktiviteter

Med hjälp av standardiserade rapporteringsrutiner och beslutade arbetsordningar ska fel och avvikelser förhindras, upptäckas och korrigeras. För väsentliga processer har både risker och kontroller dokumenterats i framtagna processbeskrivningar.

Generella risker finns avseende samtliga poster i rapporteringen. I matrisen på nästa sida visas de mer specifika risker samt tillhörande kontrollstrukturer som är förknippade med de väsentliga resultat- och balansposterna i Akademiska Hus verksamhet. Riskhantering avseende dessa poster har högst prioritet. Inom resultaträkningen är dessa hyresintäkter, driftkostnader, värdeförändringar samt finansiella poster. Inom balansräkningen utgörs de av förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder.

Information och kommunikation

Under 2006 har ett nytt intranät tagits i bruk där samtliga gällande direktiv och riktlinjer, anvisningar samt manualer finns publicerade. Inom koncernen träffas också olika yrkeskategorier regelbundet inom de olika processerna i nätverksmöten. System och rutiner finns för att förse styrelse och ledning med nödvändiga rapporter i relation till satta mål.

Uppföljning

Styrelsen erhåller vid varje styrelsemöte ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika kommittéerna.

I revisionskommittén diskuteras förutom revisionsfrågor större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen bland annat rörande fastighetsvärdering.

Koncernledningen genomför resultatuppföljning genom ett rapporteringssystem som dels innehåller budget dels tidigare faktiska resultat, nyckeltal, avvikelser med mera.

För att säkerställa en konsekvent och enhetlig finansiell rapportering finns ett standardiserat rapporteringspaket för alla enheter beskrivet i koncernens rapportmanual. Samtliga rapporterade enheter använder samma konto-/kodplan och samma ekonomisystem.

Uppföljning av processer och kvalitet är inom Akademiska Hus en egen process.

Resultaträkning

Post	Risker	Kontrollstruktur – direktiv med mera	Kontrollstruktur – processtöd	Kontrollstruktur – systemstöd
Hysesintäkter	<ul style="list-style-type: none"> – Förfallostrukturer – Samtliga hyresintäkter debiteras ej – Korrekt hyresintäkt debiteras ej 		<ul style="list-style-type: none"> – Processbeskrivning av hyresprocessen – Processbeskrivning kundreskontra/hyresdebitering 	<ul style="list-style-type: none"> – Systemkontroller i hyresystem
Driftskostnader		<ul style="list-style-type: none"> – Riktlinje för elhandel 	<ul style="list-style-type: none"> – Processbeskrivning elhandel – Organisatorisk åtskild backofficefunktion 	<ul style="list-style-type: none"> – Energiuppföljningssystem
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none"> – Felaktigt beräknade marknadsvärden 	<ul style="list-style-type: none"> – Direktiv för fastighetsvärdering 	<ul style="list-style-type: none"> – Värderingshandbok och processbeskrivning framtagen. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som ska kostnadsföras 	<ul style="list-style-type: none"> – Avstämning av anläggningsregister – Enhetligt systemstöd
Finansnetto	<ul style="list-style-type: none"> – Ränterisk – Refinansieringsrisk – Kredit- och motpartsrisk – Valutarisk 	<ul style="list-style-type: none"> – Direktiv för finansiering – Riktlinje för backofficefunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Processbeskrivning finansiering – Organisatorisk åtskild backofficefunktion 	<ul style="list-style-type: none"> – Avstämningar i finanssystem

Balansräkning

Post	Risker	Kontrollstruktur – direktiv med mera	Kontrollstruktur – processtöd	Kontrollstruktur – systemstöd
Förvaltningsfastigheter	<ul style="list-style-type: none"> – Säkerställa att alla förvaltningsfastigheter redovisas – Säkerställa av korrekt värdering 	<ul style="list-style-type: none"> – Direktiv för fastighetsvärdering 	<ul style="list-style-type: none"> – Värderingshandbok och processbeskrivning framtagen. Gränsdragning mellan vad som är tillgång och vad som ska kostnadsföras 	<ul style="list-style-type: none"> – Avstämning av anläggningsregister – Enhetligt systemstöd
Räntebärande skulder	<ul style="list-style-type: none"> – Ränterisk – Refinansieringsrisk – Kredit- och motpartsrisk – Valutarisk 	<ul style="list-style-type: none"> – Direktiv för finansiering – Riktlinje för backofficefunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Processbeskrivning Finansiering – Organisatorisk åtskild backofficefunktion 	<ul style="list-style-type: none"> – Avstämningar i finanssystem

Styrelse och revisorer

STYRELSE

Claes Ljungh

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

Charlotte Axelsson

Född 1948. Ledamot sedan 1998. Vd i HSB Stockholm. Ordförande i styrelsen för arbetsgivarorganisationen Fastigo, ledamot i styrelsen för Statens Fastighetsverk. Dessutom styrelseuppdrag som sammanhänger med arbetet som vd i HSB Stockholm.

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, Specialfastigheter Sverige AB.

Per Granath

Född 1954. Ledamot sedan 2005. Vd och koncernchef för Humana Group AB. Ordförande i Svefa Holding AB.

Sveinn Jonsson

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

Parzin Seradji

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

Maj-Charlotte Wallin

Född 1953. Ledamot sedan 2004. Vice vd i Alecta Pensionsförsäkring, öms. Inga övriga styrelseuppdrag.

Göran Wendel

Född 1954. Ledamot sedan 2006. Vd i Svenska Bostäder AB. Ledamot i styrelsen för arbetsgivarorganisationen Fastigo.



Claes Ljungh



Charlotte Axelsson



Sigbrit Franke



Marianne Förander



Per Granath



Sveinn Jonsson



Parzin Seradji



Maj-Charlotte Wallin



Göran Wendel

REVISORER

Peter Gustafsson

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

Anita Nilsson

Född 1955. Revisor i Akademiska Hus sedan september 2006. Riksrevisionen. Auktoriserad revisor.



Peter Gustafsson



Anita Nilsson

Direktion och koncernledning



Från vänster: Lennart Karlsson, Hans Antonsson, Matias Lindberg, Birgitta Hohlfält, Thomas Norell, Mikael Lundström, Bengt Erlandsson, Anders Rubensson.



Från vänster: Per Brantsing Karlsson, Carolin Åberg Sjöqvist, Hans Lindh, Tomas Hallén, Gunnar Oders, Katarina Hägg Peterson, Thomas Norell, Anders Rubensson. Saknas: Agneta Rodosi.

DIREKTION

Thomas Norell¹⁾

Född 1944. Koncernchef och vd 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 lokalförsörjning, 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.

Birgitta Hohlfält

Född 1958. Regiondirektör Akademiska Hus Väst. Anställd 2005. Förvaltnings-socionom Göteborgs universitet. Tidigare erfarenhet: Planeringsråd Akademiska Hus koncernkontoret, lokalförsörjningschef och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.

Lennart Karlsson

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

Matias Lindberg

Född 1965. Regiondirektör Akademiska Hus Norr. Anställd 2006. Förvaltnings-ekonom. Tidigare erfarenhet: Vd AB Telgebostäder, Vallonbygden AB samt Årehus AB.

Mikael Lundström

Född 1961. Regiondirektör Akademiska Hus Syd. Anställd 2005. Civilingenjör. Tidigare erfarenhet: Vd vid Jonas Lang LaSalle AB, marknadsområdeschef Skandia och förvaltningschef i södra regionen, NCC.

Anders Rubensson

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

¹⁾ Thomas Norell efterträdde Joakim Ollén som koncernchef och vd den 17 oktober 2006.

KONCERNLEDNING

Thomas Norell¹⁾

Se direktion.

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, Akademi-ledamot i IVA.

Katarina Hägg Peterson

Född 1969. Informationsdirektör Akademiska Hus. Anställd 2004. Civilekonom. Tidigare erfarenhet: Konsult JKL, informationschef Nokia Home Communications, marknadsansvarig Svenska Moderådet.

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 Svenska Skeppshypotekskassan.

Carolin Åberg Sjöqvist

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

Anders Rubensson

Se direktion.



Ekonomisk redovisning

67–96



Resultat i sammandrag

Koncernen

Intäkter

Koncernens omsättning för 2006 uppgick till 4 704 Mkr (4 606). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 544 Mkr (4 481). Intäktsnivån har främst ökat som en följd av om-, till- och nybyggnation.

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 2 843 Mkr (2 727) tack vare sänkta underhållskostnader och något ökade hyresintäkter.
- Rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till 4 649 Mkr (9 917).
- Resultatet före skatt uppgick till 4 229 Mkr (9 270). Den stora resultatförändringen är främst hänförlig till att ökningen av förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde är lägre 2006 och uppgår till 1 874 Mkr (7 214). Ökningen 2006 förklaras av en fortsatt generell uppgång på den svenska fastighetsmarknaden.

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick på balansdagen till 48 454 Mkr (45 616).

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2006 uppgick till 1 785 Mkr (469). Orsaken till den stora nettoinvesteringsförändringen är att den försäljning av fastigheter som skedde 2005 uppgick till 990 Mkr. Ett antal större projekt har färdigställts 2006. Större nybyggnadsprojekt har bland annat genomförts i Karlstad för naturvetenskap och teknik. Färdigställda projekt återfinns vid Kemientrum och Biomedicinskt centrum i Lund, A-huset del B i Linköping och en ny flygel på Ångströmlaboratoriet i Uppsala. I Stockholm har lokaler färdigställts för SIDA, Danshögskolan och ECDC (Europeiska Smittskyddsmyndigheten).

Försäljningar

Under året har Kv. Växthuset (före detta Pedagoger) i Mölndal sammanlagt 36 000 kvm, Musikhögskolefastigheten i Stockholm om 16 000 kvm och Kv. Seminariet i Uppsala uppgående till 11 000 kvm försålts. Försäljningarna har bidragit till resultatet med 56 Mkr.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 777 Mkr (1 675). Investeringsverksamheten uppgick till -1 000 Mkr (-328), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på 777 Mkr (1 347). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -624 Mkr (-450). Årets kassaflöde uppgår till 153 Mkr (897).

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, två pannor för värme och elproduktion, värmepumpsanläggningar för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, uttag av grundvatten för kyländamål, avloppsanläggningar och marklager för uppvärmning och kylning.

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

Moderföretaget

Intäkter, resultat och investeringar

Moderföretagets intäkter för 2006 utgjorde 132 Mkr (107). Härav utgjorde intäkter från regionbolag 122 Mkr (97). Rörelseresultatet var 3 Mkr (-20). Det finansiella nettot var 1 181 Mkr (416) inklusive utdelningar från regionbolag om 710 Mkr (190). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 184 Mkr (396). Investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 3 Mkr (4). Det egna kapitalet uppgick till 5 683 Mkr (5 361).

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 2006 summerar till 7,5 procent. Under 2006 uppgick soliditeten till 47,2 procent i koncernen och till 23,5 i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 45,8 procent i koncernen och 18,8 i moderbolaget vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Ägarens mål för soliditeten uppnås även efter den föreslagna utdelningen.

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	398 852 525 kronor
Årets vinst	1 014 102 287 kronor
Summa	1 412 954 812 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 400 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 12 954 812 kronor balanseras i ny räkning.

Förslag till ordinarie utdelning för år 2006 baseras på nu gällande utdelningsmål som är 2,5 procent av eget kapital och uppgår till 620 Mkr. Mot bakgrund av bolagets höga soliditet och med beaktande av kommande års investeringsbehov, föreslås en utökad utdelning utöver utdelningsmålet med 780 Mkr, det vill säga en total utdelning på 1 400 Mkr.

Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2006	2005	2006	2005
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5				
Hysesintäkter	6	4 543 873	4 480 648	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	6,7	52 065	52 589	-	-
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		4 595 938	4 533 237	-	-
Kostnader för fastighetsförvaltningen					
Driftskostnader	9	-803 499	-762 365	-	-
Underhållskostnader		-623 648	-716 524	-	-
Fastighetsadministration	9	-252 758	-254 550	-89 303	-93 853
Övriga förvaltningskostnader	8	-72 834	-72 632	-	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen		-1 752 739	-1 806 071	-89 303	-93 853
Driftöverskott/underskott		2 843 199	2 727 166	-89 303	-93 853
Värdeförändringar fastigheter, positiva		3 316 148	8 669 210	-	-
Värdeförändringar fastigheter, negativa		-1 442 401	-1 455 628	-	-
Summa värdeförändringar fastigheter	5,19	1 873 747	7 213 582	-	-
Centrala administrationskostnader		-37 750	-34 602	-36 142	-32 951
Övriga rörelseintäkter	5,10	107 695	72 403	132 503	107 126
Övriga rörelsekostnader	11	-138 349	-61 245	-4 178	-123
Summa övriga rörelseposter		-30 654	11 158	128 325	107 003
Resultat före finansiella poster	5,12,13,31	4 648 542	9 917 304	2 880	-19 801
Finansiella intäkter		461 717	333 179	2 048 771	1 391 897
Finansiella kostnader		-880 797	-980 830	-867 617	-976 219
Summa finansiella poster	14,30,31	-419 080	-647 651	1 181 154	415 678
Resultat efter finansiella poster		4 229 462	9 269 653	1 184 034	395 877
Bokslutsdispositioner	15	-	-	-48 046	55 678
Resultat före skatt		4 229 462	9 269 653	1 135 988	451 555
Skatt	16	-1 191 393	-2 615 977	-121 886	-75 695
ÅRETS RESULTAT	17	3 038 069	6 653 676	1 014 102	375 860
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 038 069	6 653 676		

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella tillgångar</i>					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	18	-	-	-	-
Summa immateriella tillgångar		-	-	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	19	48 454 287	45 616 146	-	-
Pågående nyanläggningar förvaltningsfastigheter	20	893 817	1 121 436	-	-
Inventarier och installationer	21	24 520	26 403	5 696	7 153
Summa materiella anläggningstillgångar		49 372 624	46 763 985	5 696	7 153
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	22	-	-	1 564 200	1 564 200
Fordringar hos koncernföretag	27	-	-	-	21 433 234
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	50	50	-	-
Derivatinstrument	23,27	385 028	1 068 846	385 028	1 068 846
Andra långfristiga fordringar	24,27	513 442	4 665	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		898 520	1 073 561	1 949 228	24 066 280
Uppskjuten skatt	16,27	-	-	33 014	88 528
Summa anläggningstillgångar		50 271 144	47 837 546	1 987 938	24 161 961
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar	25	369 342	465 999	-	52
Fordringar hos koncernföretag		-	-	20 721 967	5 691
Aktuell skattefordran	16	-	-	6 856	59 911
Övriga fordringar		295 656	166 066	8 870	1 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	102 460	149 383	30 290	33 244
Derivatinstrument	23	77 702	306 843	77 702	306 843
Summa kortfristiga fordringar	27	845 160	1 088 291	20 845 685	407 723
<i>Likvida medel</i>					
Kortfristiga placeringar		815 250	418 149	815 250	418 149
Kassa och bank		563 563	807 330	563 507	807 275
Summa likvida medel	28	1 378 813	1 225 479	1 378 757	1 225 424
Summa omsättningstillgångar		2 223 973	2 313 770	22 224 442	1 633 147
SUMMA TILLGÅNGAR	5	52 495 117	50 151 316	24 212 380	25 795 108

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
		2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL 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 eget kapital/Överkursfond		2 134 950	2 134 950	–	–
Reservfond		–	–	2 134 950	2 134 950
				<i>Fritt eget kapital</i>	
Säkringsreserv	29	1 842	33 636	–	–
Fond för verkligt värde	29	–	–	1 842	33 636
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 529 436	18 151 367	–	–
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		–	–	397 010	681 150
Årets resultat (i moderföretaget)		–	–	1 014 102	375 860
Summa eget kapital		24 801 228	22 454 953	5 682 904	5 360 596
Obeskattade reserver	15	–	–	272 546	224 501
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Lån	30	13 062 578	13 472 358	12 881 932	13 277 705
Derivatinstrument	23	909 762	924 936	909 762	924 936
Uppskjuten skatt	16	7 218 838	6 259 004	–	–
Övriga skulder	32	9 134	–	2 487	–
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	212 064	201 904	77 130	78 630
Summa långfristiga skulder		21 412 376	20 858 202	13 871 311	14 281 271
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		86 358	313 553	18 155	22 006
Skulder till koncernföretag		–	–	2 470	994 334
Skatteskulder	16	101 775	45 370	–	–
Övriga skulder	32	298 178	728 859	39 314	508 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	1 705 292	1 707 945	242 773	361 713
Lån	30	3 844 218	4 023 320	3 837 215	4 023 320
Derivatinstrument	23	245 692	19 114	245 692	19 114
Summa kortfristiga skulder		6 281 513	6 838 161	4 385 619	5 928 740
Summa skulder	5,34	27 693 889	27 696 363	18 256 930	20 210 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 495 117	50 151 316	24 212 380	25 795 108
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	36	319 812	52 335	319 812	52 335
Eventualförpliktelser	37	2 107	1 893	111 799	102 004

Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel	
KONCERNEN						
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		–	–	–21 981	–633 566	–655 547
Skatteeffekt av byte av redovisningsprincip		–	–	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
Resultat från kassaflödessäkringar	29	–	–	51 163	–	51 163
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	–19 235	–	–19 235
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	31 928	–	31 928
Kassaflödessäkringar	29	–	–	–	–	–
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	17 534	–	17 534
Årets resultat		–	–	–	6 653 676	6 653 676
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	49 462	6 653 676	6 703 138
Utdelning		–	–	–	–394 000	–394 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2005		2 135 000	2 134 950	33 636	18 151 367	22 454 953
Resultat från kassaflödessäkringar	29	–	–	–15 233	–	–15 233
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	12 362	–	12 362
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	–2 871	–	–2 871
Kassaflödessäkringar	29	–	–	–	–	–
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	–28 923	–	–28 923
Årets resultat		–	–	–	3 038 069	3 038 069
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	–31 794	3 038 069	3 006 275
Utdelning		–	–	–	–660 000	–660 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2006		2 135 000	2 134 950	1 842	20 529 436	24 801 228

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 2005		2 135 000	2 134 950	–	1 531 318	5 801 268
Justering för byte av redovisningsprincip ÅRL 4:14		–	–	–21 981	–633 566	–655 547
Skatteeffekt av byte av redovisningsprincip		–	–	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
Resultat från kassaflödessäkringar	29	–	–	51 163	–	51 163
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	–19 235	–	–19 235
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	31 928	–	31 928
Kassaflödessäkringar	29	–	–	–	–	–
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	17 534	–	17 534
Årets resultat		–	–	–	375 860	375 860
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	49 462	375 860	425 322
Utdelning		–	–	–	–394 000	–394 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2005		2 135 000	2 134 950	33 636	1 057 010	5 360 596
Resultat från kassaflödessäkringar	29	–	–	–15 233	–	–15 233
Skatt hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital		–	–	12 362	–	12 362
<i>Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	–2 871	–	–2 871
Kassaflödessäkringar	29	–	–	–	–	–
Upplösta mot resultaträkningen		–	–	–28 923	–	–28 923
Årets resultat		–	–	–	1 014 102	1 014 102
<i>Summa intäkter och kostnader för perioden exklusive transaktioner med bolagets ägare</i>		–	–	–31 794	1 014 102	982 308
Utdelning		–	–	–	–660 000	–660 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2006		2 135 000	2 134 950	1 842	1 411 112	5 682 904

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 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	
		2006	2005	2006	2005
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	38	4 229 462	9 269 653	1 184 034	395 877
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	39	-2 059 460	-7 465 330	-212 677	-281 464
Betald skatt		-163 055	-158 114	-953	-43 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		2 006 947	1 646 209	970 404	71 350
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		148 622	46 904	-20 720 158	237 375
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-377 684	9 309	-124 646	18 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 777 885	1 702 422	-19 874 400	327 547
Investeringsverksamheten					
	40				
Investeringar i andelar i koncernföretag		-15 421	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-620 056	-588 809	-	-
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		93 453	871 450	-	-
Investeringar i pågående nyanläggningar		-570 621	-743 817	-	-
Försäljningar av pågående nyanläggningar		-	141 971	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-9 133	-7 247	-2 875	-4 514
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		422	2 938	35	-
Ökning (-)/minskning(+) av långfristiga fordringar		121 155	-248 130	21 612 855	446 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 000 201	-571 644	21 610 015	442 021
Finansieringsverksamheten					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		35 650	160 073	-	521 280
Amortering av räntebärande skulder		-	-	-922 282	-
Utbetald utdelning		-660 000	-394 000	-660 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-624 350	-233 927	-1 582 282	127 280
Årets kassaflöde		153 334	896 851	153 333	896 848
Likvida medel vid årets ingång		1 225 479	328 628	1 225 424	328 576
Likvida medel vid årets slut	28,41	1 378 813	1 225 479	1 378 757	1 225 424

Noter

1 Allmän information

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

Moderföretagets funktionella valuta är Svenska kronor.

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (tkr) om inget annat anges.

2 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 7 mars 2007.

3 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 2006. 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.

Nya och ändrade IFRS Standarder och tolkningar

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade Standarder vilka vid utfärdandet av denna årsredovisning ännu ej trätt ikraft:

- IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplysningar
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2007 eller senare.
- Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2007 eller senare.
- IFRS 8 Operating Segments (har ännu inte godkänts av EU för tillämpning)
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2009 eller senare.

IASBs International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) har givit ut nedanstående nya tolkningar vilka ännu ej har trätt ikraft:

- IFRIC 7 Tillämpning av inflationsjusteringsmetoden enligt IAS 29, Redovisning i höginflationsländer
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 mars 2006 eller senare.
- IFRIC 8 Omfattning av IFRS 2
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 maj 2006 eller senare.
- IFRIC 9 Omvärdering av inbäddade derivat
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 juni 2006 eller senare.
- IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment (har ännu inte godkänts av EU för tillämpning)
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 november 2006 eller senare.
- IFRIC 11 IFRS 2: Group and Treasury Share Transactions
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 mars 2007 eller senare.
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements (har ännu inte godkänts av EU för tillämpning)
Träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2008 eller senare.

Företagsledningen förväntar sig att införandet av dessa nya och ändrade Standarder och tolkningar i framtida perioder inte kommer att medföra någon väsentlig finansiell effekt på koncernens finansiella rapporter.

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 uppstår 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 anses ha en obestämd nyttjandeperiod. Goodwill allokeras till minsta möjliga kassagenererande enhet och det redovisade värdet provas minst en gång per år för eventuell nedskrivningsbehov. Prövning av nedskrivningsbehov sker dock oftare om det finns indikationer på att en värdeminskning inträffat under året.

Om ett förvärv medför ett verkligt värde på förvärvade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser överstiger anskaffningsvärdet redovisas överskottet omedelbart 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 orealiserade 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 värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyromna 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. Ränteintäkter 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.

Ersättning 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 så kallade korridoren, redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad fördelat över de anställdas genomsnittliga återstående beräknade anställningstid fram till pensionering. Korridoren utgörs av de högsta av 10 procent av nuvärdet av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen och 10 procent av förvaltnings-tillgångarnas värde. 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 poster. Koncernens aktuella skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas 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.

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 utveck-

lingskostnaderna 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 innehas 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 såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet.

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 i förvaltningsfastigheter 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.

Not 3, forts.

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 nedskrivning 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 realiserar, 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 utsäcks. 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 fodringar**
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.
- **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 inkluderar 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 marknadsnoteringar 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.

Hyes- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyes- 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 omsättningsbara 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 erhållet belopp och återbetalningsbeloppet 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 finansnettot.

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 långsiktigt kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering 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 derivatinstrument-

Not 3, forts.

tets 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. Räntederivaten 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 intäkt ränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakursssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatets 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. Elderivaten 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. Valutaderivaten 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 säkringar beroende på syftet med säkringen, "Verkligt värdesäkkring" eller "Kassaflödessäkkring".

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

Vid kassaflödessäkkring 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 kassaflödessäkkring, redovisas löpande mot eget kapital till dess den underliggande transaktionen/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.

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

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RR 32 innebär att moderbolaget 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.

4 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 intäkt- 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 tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare efterföljande not).

5 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	2006	2005
Syd	692 496	653 808
Väst	719 542	748 545
Öst	447 324	450 756
Uppsala	730 331	717 187
Stockholm	1 638 112	1 562 881
Norr	477 075	472 609
Övrig verksamhet	132 503	107 126
Eliminering koncerninterna intäkter	-133 750	-107 272
Totala intäkter	4 703 633	4 605 640

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

Not 5, forts.

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	2006	2005
Syd	704 193	1 053 546
Väst	946 423	1 466 390
Öst	566 976	712 244
Uppsala	597 717	728 336
Stockholm	1 491 860	4 919 808
Norr	376 106	1 108 750
Övrig verksamhet	39 022	-18 340
Eliminering koncerninterna poster	-36 005	-18 828
Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	4 686 292	9 951 906

Avstämning resultaträkningen

Resultat före finansiella poster exklusive centrala omkostnader	4 686 292	9 951 906
Centrala omkostnader	-37 750	-34 602
Resultat från finansiella poster (netto)	-419 080	-647 651
Skatt	-1 191 393	-2 615 977
Årets resultat enligt resultaträkningen	3 038 069	6 653 676

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2006	2005
Syd	-874	-1 317
Väst	-967	-1 212
Öst	-340	-486
Uppsala	-1 792	-1 902
Stockholm	-10 995	-10 264
Norr	-614	-706
Övrig verksamhet	-4 167	-13 036
Totala av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-19 749	-28 923

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2006	2005
Syd	398 002	718 780
Väst	550 526	972 557
Öst	264 038	421 095
Uppsala	153 124	341 420
Stockholm	410 447	3 904 485
Norr	97 610	855 245
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 873 747	7 213 582

Tillgångar (balansomslutning)	2006-12-31	2005-12-31
Syd	6 713 093	6 038 870
Väst	7 571 382	6 905 305
Öst	4 852 611	4 491 904
Uppsala	6 468 729	6 197 168
Stockholm	20 855 008	19 793 125
Norr	4 380 044	4 086 876
Övrig verksamhet	24 214 850	25 649 148
Eliminering av koncerninterna mellanhavanden	-22 560 600	-23 011 080
Totala tillgångar	52 495 117	50 151 316

Skulder (balansomslutning)	2006-12-31	2005-12-31
Syd	4 095 266	3 838 587
Väst	4 254 365	3 970 421
Öst	2 812 517	2 807 302
Uppsala	3 669 492	3 773 808
Stockholm	12 480 403	12 238 329
Norr	2 463 390	2 374 833
Övrig verksamhet	18 256 938	20 124 750
Eliminering av koncerninterna mellanhavanden	-20 338 482	-21 431 667
Totala skulder	27 693 889	27 696 363

Investeringar	2006	2005
Syd	221 669	410 202
Väst	135 641	105 589
Öst	134 288	82 122
Uppsala	124 998	168 421
Stockholm	616 246	600 871
Norr	190 514	117 790
Övrig verksamhet	2 875	4 514
Totala investeringar	1 426 231	1 489 509

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.

6 Hyreskontrakt

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4 543 873 tkr (4 480 648) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 752 739 tkr (1 806 071).

Löptider för hyreskontrakt per 2006-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2007	281	355 509	9
2008	185	379 967	9
2009	196	327 437	8
2010	83	349 199	8
2011	69	388 079	9
2012 och senare	306	2 291 995	56
Övrigt	314	21 800	1
Totalt	1 434	4 113 986	100

Not 6, forts.

Kontrakterade hyresintäkter per 2006-12-31 efter kontraktsstorlek

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt, tkr	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
>90 000	1	107 887	3
50 000-90 000	3	155 497	4
30 000-50 000	14	516 540	13
20 000-30 000	17	412 437	10
15 000-20 000	36	628 110	15
10 000-15 000	54	666 798	16
7 500-10 000	48	413 957	10
5 000-7 500	62	380 282	9
2 500-5 000	112	417 304	10
<2 500	773	393 374	9
Övrigt	314	21 800	1
Totalt	1 434	4 113 986	100

7 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÄRL	
	2006	2005	2006	2005
Parkeringsintäkter	41 859	45 715	-	-
Övrigt	10 206	6 874	-	-
Summa	52 065	52 589	-	-

8 Övriga förvaltningskostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÄRL	
	2006	2005	2006	2005
Tomrättsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-68 488	-68 218	-	-
Övrigt	-4 346	-4 414	-	-
Summa	-72 834	-72 632	-	-

9 Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÄRL	
	2006	2005	2006	2005
<i>Avskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Inventarier och installationer	-19 749	-19 148	-4 167	-3 261
Balanserade utgifter för IT-projekt	-	-383	-	-383
<i>Nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Balanserade utgifter för IT-projekt	-	-9 392	-	-9 392
Summa	-19 749	-28 923	-4 167	-13 036

I koncernen har 11 958 tkr (20 980) redovisats som fastighetsadministration och 7 791 tkr (7 943) som driftskostnad. I moderföretaget har 4 167 tkr (13 036) redovisats som fastighetsadministration.

10 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÄRL	
	2006	2005	2006	2005
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	278	209	-	-
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	59 973	38 462	-	-
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	37 557	26 008	-	-
Fakturering till regionbolagen	-	-	121 553	96 690
Övrigt	9 887	7 724	10 950	10 436
Summa	107 695	72 403	132 503	107 126

11 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÄRL	
	2006	2005	2006	2005
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	-128	-123	-128	-123
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-49 091	-35 289	-	-
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-34 280	-24 179	-	-
Evakueringskostnader	-11 500	-	-	-
Övrigt	-43 350	-1 654	-4 050	-
Summa	-138 349	-61 245	-4 178	-123

12 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2006	2005
<i>Moderföretaget</i>		
Göteborg	54	40
<i>Regionbolagen</i>		
Syd	72	78
Väst	62	68
Öst	31	36
Uppsala	80	80
Stockholm	98	105
Norr	37	39
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	-	-
Koncernen totalt	434	446

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget 52 procent (43) och i koncernen 25 procent (25).

Könsfördelning styrelse, koncernledning och övriga ledande befattningshavare

Styrelsen utgörs av 9 (9) ledamöter varav 4 (5) är kvinnor, det vill säga 44 procent (56).

Ledningsarbetet i koncernen bedrivs i två grupperingar, koncernledningsgrupp (vd, planeringsdirektör, marknadsansvarig och enhetscheferna på koncernkontoret) och direktionen (vd, planeringsdirektör och regionbolagsdirektörerna). Koncernledningsgruppen består från och med 2007-01-01 av 6 (7) män och 3 (3) kvinnor, det vill säga 67 procent (70) män och 33 procent (30) kvinnor. Direktionen består av 7 (8) män och 1 (1) kvinna, det vill säga 88 procent (89) män och 12 procent (11) kvinnor.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen omfattar 25 (26) män och 8 (11) kvinnor, det vill säga 76 procent (70) män och 24 procent (30) kvinnor.

Not 12, forts.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006			2005		
	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
<i>Löner och ersättningar</i>						
Styrelseledamöter, VD	2 633	6 700	9 333	2 646	6 674	9 320
Övriga anställda	28 061	129 065	157 126	22 166	133 506	155 672
Summa	30 694	135 765	166 459	24 812	140 180	164 992
<i>Sociala kostnader</i>						
Styrelseledamöter, VD	1 702	5 218	6 920	2 008	4 911	6 919
(varav pensionskostnader)	(1 001)	(3 527)	(4 528)	(745)	(2 849)	(3 594)
Övriga anställda	16 982	67 777	84 759	17 673	72 140	89 813
(varav pensionskostnader)	(9 908)	(37 060)	(46 968)	(10 759)	(29 362)	(40 121)
Summa	18 684	72 995	91 679	19 681	77 051	96 732
(varav pensionskostnader)	(10 909)	(40 587)	(51 496)	(11 504)	(32 211)	(43 715)

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktörer och regionbolagsdirektörer uppgår till 4 699 tkr (5 442). Motsvarande belopp i moderföretaget är 1 266 tkr (0). Joakim Ollén lämnade sitt uppdrag som vd och koncernchef i Akademiska Hus AB den 17 oktober. Lön, sociala kostnader, pensionskostnader, särskild löneskatt på pensioner enligt gällande avtal har redovisats som centrala administrationskostnader 2006.

Ersättningar till styrelsen

		Styrelsearvode	Ersättningskommitté	Finanskommitté	Revisionskommitté
Ordförande	Claes Ljungh	150	11	25	–
Ledamot	Charlotte Axelsson	74	11	–	–
Ledamot	Sigbrit Franke	74	11	–	–
Ledamot	Marianne Förander	74	–	–	15
Ledamot	Per Granath	74	–	–	15
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin	74	–	–	15
Ledamot	Göran Wendel ¹⁾	38	–	12	–
Ledamot	Birgitta Kantola ¹⁾	36	–	13	–
Arbetsstagarledamot	Sveinn Jonsson	–	–	–	–
Arbetsstagarledamot	Parzin Seradji	–	–	–	–
Summa		594	33	50	45

¹⁾ Ledamot under del av 2006.

Ersättningar till ledande befattningshavare

		Grundlön	Pensionskostnad
Koncernchef/verkställande direktör	Thomas Norell ¹⁾	1 385	389
Koncernchef/verkställande direktör	Joakim Ollén ¹⁾	1 899	746
Regionbolagsdirektör, Syd	Mikael Lundström	1 155	408
Regionbolagsdirektör, Väst	Birgitta Hohlfält ¹⁾	73	–
Regionbolagsdirektör, Väst	Stellan Olsson ¹⁾	637	256
Regionbolagsdirektör, Väst	Eva Lindberg ¹⁾	215	219
Regionbolagsdirektör, Öst	Bengt Erlandsson	824	265
Regionbolagsdirektör, Uppsala	Hans Antonsson	921	306
Regionbolagsdirektör, Stockholm	Lennart Karlsson	1 296	405
Marknadsansvarig/vvd, Stockholm	Hans Lindh	793	359
Regionbolagsdirektör, Norr	Matias Lindberg ¹⁾	219	67
Regionbolagsdirektör, Norr	Lars Gustafsson ¹⁾	626	635
IT-chef, Akademiska Hus AB	Per Brantsing-Karlsson	645	172
Teknisk direktör, Akademiska Hus AB	Tomas Hallén	837	363
Informationsdirektör, Akademiska Hus AB	Katarina Hägg Peterson ²⁾	116	133
Informationsdirektör, Akademiska Hus AB	Hanna Jansson ³⁾	243	57
Ekonomidirektör, Akademiska Hus AB	Gunnar Oders	699	236
Finansdirektör, Akademiska Hus AB	Agneta Rodosi	847	258
Planeringsdirektör, Akademiska Hus AB	Anders Rubensson	1 059	526
Jurist, Akademiska Hus AB	Carolin Åberg Sjöqvist ²⁾	522	96
Summa		15 011	5 896

¹⁾ Koncernchef/verkställande direktör respektive regionbolagsdirektör under del av 2006.

²⁾ Föräldraledig under del av 2006.

³⁾ Informationsdirektör under del av 2006.

Not 12, forts.

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

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

Ersättning för arbetet i kommittéerna fastställdes vid bolagsstämman 2006.

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 och avgiftsbestämd pension.

Pensioner

Akademiska Hus har för koncernchefen tecknat individuell tjänstepensionslösning. Den avtalade pensionsåldern är 65 år.

För övriga ledande befattningshavare (koncernledningen) utgår pension som motsvarar ITP-alternativ eller individuell tjänstepensionslösning med 65 år som pensionsålder.

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	
	2006	2005	2006	2005
Total sjukfrånvaro i %	4,0	5,4	3,5	2,9
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	65,9	67,2	61,7	46,0
Sjukfrånvaro för män i %	3,2	4,7	3,8	3,4
Sjukfrånvaro för kvinnor i %	6,4	7,4	3,2	2,4
Sjukfrånvaro för anställda under 30 år i %	4,4	5,0	1,8	1,6
Sjukfrånvaro anställda 30–49 år i %	2,8	3,4	3,0	1,8
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre i %	5,3	7,7	4,5	4,9

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

13 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Moderföretaget	Regionbolagen	Koncernen
2006			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	378	810	1 188
Övriga uppdrag	599	385	984
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	60	–	60
Summa	1 037	1 195	2 232
2005			
<i>Deloitte AB</i>			
Revisionsuppdrag	489	809	1 298
Övriga uppdrag	814	8	822
<i>Riksrevisionen</i>			
Revisionsuppdrag	59	–	59
Summa	1 362	817	2 179

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra (t ex 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.

14 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Utdelning	–	–	710 000	190 000
Summa	–	–	710 000	190 000
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	869 489
Ränteintäkter, övriga	194 474	236 773	194 474	236 773
Summa	194 474	236 773	194 474	1 106 262
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>				
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	879 985	892
Ränteintäkter, övriga	267 243	96 406	264 312	94 743
Summa	267 243	96 406	1 144 297	95 635
Resultat från finansiella intäkter	461 717	333 179	2 048 771	1 391 897
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	–62	–10 103
Räntekostnader, övriga	–880 797	–980 830	–867 555	–966 116
Resultat från finansiella kostnader	–880 797	–980 830	–867 617	–976 219
Resultat från finansiella poster, netto	–419 080	–647 651	1 181 154	415 678

Not 14, forts.

Värdeförändringar finansiella poster fördelar sig på följande sätt:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	233 430	54 062	233 430	54 062
Värdeförändringar verkligt värdesäkring	-4 879	-11 147	-4 879	-11 147
Summa	228 551	42 915	228 551	42 915
<i>Realiserade värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-10 651	-10 598	-10 651	-10 598
Värdeförändringar kassafliodessäkringar	2 167	993	2 167	993
Värdeförändringar övriga skulder	-	-59 022	-	-59 022
Summa	-8 484	-68 627	-8 484	-68 627
Summa värdeförändringar	220 067	-25 712	220 067	-25 712

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Förändring av periodiseringsfond	-47 994	54 316
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-52	1 362
Summa	-48 046	55 678
<i>Obeskattade reserver</i>		
Periodiseringsfond 2001 års taxering	-	15 168
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	-	-
Periodiseringsfond 2007 års taxering	63 161	-
Överavskrivningar	-	-52
Summa	272 546	224 501

16 Skatt

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
Skatt på årets resultat				
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	-219 460	-258 297	-54 008	95
Summa aktuell skatt	-219 460	-258 297	-54 008	95
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-971 933	-2 357 680	-67 878	-75 790
Summa uppskjuten skatt	-971 333	-2 357 680	-67 878	-75 790
Summa skatt på årets resultat	-1 191 393	-2 615 977	-121 886	-75 695

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

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
Redovisat resultat före skatt	4 229 462	9 269 653	1 135 988	451 555
Skatt enligt gällande skattesats	-1 184 249	-2 595 503	-318 077	-126 435
<i>Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	-12 075	-675	-568	-394
Ej skattepliktiga intäkter	5 404	460	246	57
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-6 699	-6 934	-1 476	-2 218
Utdelning från regionbolag	-	-	198 800	53 200
Justering av tidigare års skattekostnad	6 226	-13 325	-811	95
Summa redovisad skattekostnad	-1 191 393	-2 615 977	-121 886	-75 695

Not 16, forts.

Redovisad uppskjuten skattefordran/skuld

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Finansiella instrument	33 203	101 318	33 203	101 318
Övrigt	6 843	6 450	529	291
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	40 046	107 768	33 732	101 609
<i>Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader</i>				
Periodiseringsfond	-335 948	-287 350	-	-
Förvaltningsfastigheter	-6 922 218	-6 058 395	-	-
Kassafödessäkringar	-718	-13 081	-718	-13 081
Övrigt	-	-7 946	-	-
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 258 884	-6 366 772	-718	-13 081
Summa redovisad uppskjuten skattefordran/skuld	-7 218 838	-6 259 004	33 014	88 528

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

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<i>Kassafödessäkring</i>				
- valutaränteswap	98	13	98	13
- valutaderivat	1 439	-331	1 439	-331
- elderivat	-2 255	-12 763	-2 255	-12 763
Summa uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-718	-13 081	-718	-13 081

Ej redovisad uppskjuten skatt

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 76 313 tkr (62 860). 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.

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 31 maj 2006 uppgick till 660 000 000 kronor (394 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 309,13 kronor (184,54 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning på 655,74 kronor per aktie utbetalas till aktieägaren den 26 april 2007. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen. Utdelningen beräknas uppgå till 1 400 000 000 kronor.

18 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 008	11 008	11 008	11 008
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Inköp	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 008	11 008	11 008	11 008
Ingående avskrivningar	-1 616	-1 233	-1 616	-1 233
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-383	-	-383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 616	-1 616	-1 616	-1 616
Ingående nedskrivningar	-9 392	-	-9 392	-
Årets nedskrivningar	-	-9 392	-	-9 392
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 392	-9 392	-9 392	-9 392
Bokfört värde	-	-	-	-

Under året har utgifter för utveckling uppgående till 10 204 tkr (14 717) kostnadsförts.

Under 2005 redovisades nedskrivning avseende balanserade utgifter för utvecklingsarbeten om 9 392 tkr som fastighetsadministration. Nedskrivningen belastade i sin helhet driftöverskottet/underskottet 2005. Nedskrivningen baserades på en beräkning av koncernens nyttjandevärde och var främst hänförlig till konsultkostnader och internt upparbetad tid för utveckling av IT-system.

19 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

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

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående bokfört värde	45 616 146	38 230 248
Investeringar överförda från pågående nyanläggningar	983 488	512 306
Direktinvesteringar	652 224	588 810
Försäljningar och utrangeringar	-615 000	-859 287
Värdeförändring, netto	1 817 429	7 144 069
Bokfört värde	48 454 287	45 616 146

Värdeförändringar fördelar sig på följande komponenter:

	2006	2005
<i>Värdeförändringar</i>		
Positiva	3 259 730	8 597 860
Negativa	-1 442 301	-1 453 790
<i>Resultat vid försäljning och utrangeringar</i>		
Positiva	56 418	71 350
Negativa	-100	-1 838
Summa värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 873 747	7 213 582

Not 19, forts.

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2006 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

		Mkr	Andel, %
Intern värderingsmodell	Kassaflödesmetod	45 651	94
Utbyggnadsreserver	Ortprismetod	984	2
Övrig värdering	Särskild beräkningsgrund	1 819	4
Summa		48 454	100

Externvärdering

Ett urval av fastigheterna värderas varje år av externa värderingsföretag som benchmark för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Dessutom externvärderas vissa utvecklingsfastigheter med svårbedömda intäkter och kostnader. Externvärderingarna har utförts av Newsec och DTZ.

Av de 100 högst värderade objekten i Akademiska Hus har 14 objekt externvärderats. Värdemässigt utgör externvärderingarna cirka 10 procent av det totala värdet. Avvikelsen i värdet för de externvärderade objekten jämfört med den interna värderingen ligger på objektsnivå inom felmarginalen +/-10 procent. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i Akademiska Hus interna värderingsmodell.

Internvärdering

45 651 Mkr (94 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts med den interna kassaflödesvärderingen.

Värdering med kassaflödesmetod

Värdet av en tillgång utgörs av nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Inom Akademiska Hus byggs fastighetsvärderingen på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år 11. Kassaflödet består av varje värderingsobjekts intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. För att uppskatta driftöverskottet under kalkylperioden görs bland annat bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett troligt marknadsvärde vid tidpunkten. Driftöverskottet är 1 till 10 diskonterats med en nominell kalkylränta och restvärdet år 11, vilket utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, diskonteras med ett direktavkastningskrav. Summan av nuvärdet av driftöverskottet och restvärdet har beräknats med samma kalkylränta och minskats med tre procent för stämpelskatt.

Akademiska Hus syn på kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylränta och direktavkastningskrav i Akademiska Hus värderingsmodell härleds dels ur transaktioner på fastighetsmarknaden dels med hjälp av egna analyser. Både marknadens krav och de egna analyserna är avstämde med externa värderingsföretag.

Kalkylränta och direktavkastningskrav ska vara motiverade från såväl Akademiska Hus-specifika förhållanden som fastighetsbranschpraxis. Det är i dessa avkastningskrav som risken i fastighetsbeståndet kommer till uttryck.

För Akademiska Hus del är hyresgästerna en styrkefaktor. De har till cirka 90 procent svenska staten som huvudman och den genomsnittliga återstående löptiden på befintliga hyreskontrakt är 6,4 år. Kassaflödet under kalkylperioden är med dessa förutsättningar mycket väl säkrat och några större osäkerheter råder inte under kalkylperioden. Riskpåslaget i kalkylräntan ska med dessa förutsättningar vara lågt. Osäkerheten består till största delen i restvärdesrisker och att Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden.

Restvärdesrisken innebär att det föreligger en relativt sett hög risk i hyresflödet på lång sikt, och det framförallt för byggnader utanför storstadsområdena med ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. Flera byggnader är inte generella i den meningen att de inte utan betydande ombyggnad är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål. Det relativt stora intervallet för direktavkastningskraven återspeglar en bedömning av detta förhållande.

Ort och läge

Vid internvärderingen har en uppdelning gjorts i ort och läge.

- AA Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg
- A Malmö, Lund, övriga delar av Göteborg, övriga delar av Stockholm, Solna, Kista och Uppsala
- B Borås, Kalmar, Skövde, Norrköping, Linköping, Huddinge, Sundsvall, Umeå och Luleå
- C Alnarp, Kristianstad, Röbbäcksdalen, Skara, Ultuna, Örebro, Karlstad och Gävle
- D Övriga orter

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. AA-orter och lägen är mest efterfrågade och attraktiva medan D-lägen efterfrågas minst. Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning där större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet och dels ur perspektivet högre utbildning och forskning där AA- och A-orter är mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

Omfattning av specialanpassning och lokalkategori

I värderingen har en uppdelning gjorts på dels laborativa lokaler och dels icke-laborativa lokaler. Andelen laborativa lokaler uppgår inom Akademiska Hus till 35 procent. För dessa lokaler finns en relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de utgör ett betydande inslag av specifikt verksamhetsanpassade lokaler. För att möta denna risk har laborativa lokaler ett generellt högre direktavkastningskrav avseende restvärdet.

Kvarvarande hyrestid

I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år respektive lika med eller understigande sex år. För värderingsobjekt med en genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden. Ett lägre direktavkastningskrav kan åsättas dessa värderingsobjekt jämfört med de som till större del bygger på bedömningar.

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika värderingsobjekt inom intervallet 6,5–8,5 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori i värderingsobjektet. Kalkylräntan varierar vilket kan motiveras genom genomsnittligt långa och säkra flöden under kassaflödesperioden.

Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 5,5 procent och 10,0 procent beroende på ort, läge och lokalkategori. En grövre känslighet för direktavkastningskravet finns jämfört med kalkylräntan med anledning av att direktavkastningskravet avser osäkra förhållanden efter år 10.

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för marknadsvärderingen:

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen beräknas till 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen (KPI). Hänsyn tas till hyreskontraktens utformning vilka har en årlig hyresutveckling motsvarande i genomsnitt 70 procent av KPI. Hyran anpassas till bedömd marknadshyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om fem procent antagits.
- Driftkostnader bedöms i normalfallet följa inflationen.
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 70 kr/kvm (70).
- Underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 70 kr/kvm (70) för icke-laborativa lokaler respektive 110 kr/kvm (110) för laboratorielokaler. De antagna underhållsschablonerna återspeglar den faktiska kostnadsbilden.
- Kostnader har beaktats för installationstäta lokaler samt för ett fåtal andra lokaler med stort upprustningsbehov av underhållskaraktär.

Not 19, forts.

Utbyggnadsreserver

Av det bedömda marknadsvärdet utgör 984 Mkr utbyggnadsreserver där byggrätter om cirka 1,1 miljoner 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.

Övrig värdering

45 651 Mkr har värderats enligt den interna värderingsmodellen och 984 Mkr avser utbyggnadsreserver. Återstående värde, 1 819 Mkr, består främst av utvecklingsfastigheter med osäkra framtida intäkter och kostnader samt Akademiska Hus fåtaliga bostadsobjekt. Dessa har, individuellt värderats utanför den interna värderingsmodellen med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

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 4 543 873 tkr (4 480 648) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 752 739 tkr (1 806 071).

Med investeringar avses direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter. Investeringar i pågående nyanläggningar uppgick till 894 Mkr (1 121) vilka redovisas till nedlagda kostnader.

Taxeringsvärden fördelar sig enligt följande:

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	147 265	119 055
Mark	59 062	52 442
Summa	206 327	171 497

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

20 Pågående nyanläggningar i förvaltningsfastigheter (Koncernen)

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 121 436	805 790
Inköp	765 304	893 452
Försäljning	–	–65 500
Överfört till förvaltningsfastigheter	–983 918	–512 306
Överfört till övriga anläggningstillgångar	–9 005	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	893 817	1 121 436

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.

Not 22, forts. Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

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

¹⁾ Överensstämmet med andelen av rösterna.

21 Inventarier och installationer

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	127 050	134 768	12 604	8 407
Inköp	9 134	7 247	2 875	4 514
Överfört från pågående nyanläggningar	9 005	–	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–5 313	–14 965	–569	–317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 876	127 050	14 910	12 604
Ingående avskrivningar	–100 647	–93 552	–5 451	–2 384
Försäljningar och utrangeringar	5 040	12 053	404	194
Årets avskrivningar	–19 749	–19 148	–4 167	–3 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	–115 356	–100 647	–9 214	–5 451
Bokfört värde	24 520	26 403	5 696	7 153

22 Andelar i koncernföretag

	2006-12-31	2005-12-31
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

23 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:

	2006-12-31 IFRS/ÅRL		2005-12-31 IFRS/ÅRL		2006-12-31 IFRS/ÅRL		2005-12-31 IFRS/ÅRL	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga								
<i>Fristående derivatinstrument</i>								
– räntederivat	54 864	194 712	295 112	743 440				
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkring</i>								
– räntederivat	–	39 543	235 284	22 136				
– valutaränteswapavtal	319 392	672 655	507 763	159 360				
<i>Säkringsinstrument kassaflödessäkring</i>								
– valutaderivat	–	2 852	585	–				
– valutaränteswapavtal	–	–	12 939	–				
– elderivat	10 772	–	17 163	–				
Summa långfristiga	385 028	909 762	1 068 846	924 936				
Kortfristiga								
<i>Fristående derivatinstrument</i>								
– räntederivat					77 702	151 643	38 635	19 114
<i>Säkringsinstrument verkligt värdesäkring</i>								
– valutaränteswapavtal					–	42 672	226 159	–
<i>Säkringsinstrument kassaflödessäkring</i>								
– valutaderivat					–	50 824	13 630	–
– elderivat					–	553	28 419	–
Summa kortfristiga					77 702	245 692	306 843	19 114
Summa derivatinstrument					462 730	1 155 454	1 375 689	944 050

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, i Mkr:

	2006-12-31						2005-12-31					
	Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkring ²⁾		Kassaflödessäkring ³⁾		Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkring ²⁾		Kassaflödessäkring 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
2006	–	–	–	–	–	–	–701	18	–3 021	214	–1 088	55
2007	2 800	–73	–281	–42	–1 201	–51	2 843	–199	–785	125	–121	15
2008	–600	–4	–1 994	25	–191	8	–600	–3	–2 148	141	–38	3
2009	1 800	–63	–2 260	87	–106	–	1 940	–112	–2 349	268	–	–
2010	800	–10	–1 593	–332	–	–	1 537	–10	–1 785	–93	–	–
2011	300	11	–562	–56	–	–	1 410	–	–604	–3	–	–
2012	–	–	–570	–89	–	–	–	–	–639	–5	–	–
2013	961	–74	–	–	–	–	461	–125	–	–	–	–
2014 och senare	–	–	–2 606	–28	–	–	415	–	–1 200	142	–	–
Summa	6 061	–213	–9 866	–435	–1 498	–43	7 305	–431	–12 531	789	–1 247	73

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.

	2006-12-31						2005-12-31					
	Valutaränteswap ¹⁾		Valutaderivat ¹⁾		Eldervat ²⁾		Valutaränteswap ¹⁾		Valutaderivat ¹⁾		Eldervat 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
2007	–450	–21	–624	–29	–127	–1	–	–	–35	–	–86	15
2008	–	–	–83	–2	–108	10	–	–	–11	–	–27	3
2009	–	–	–49	–1	–57	1	–	–	–	–	–	–
Summa	–450	–21	–756	–32	–292	10	–483	13	–522	14	–242	46

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 prognostiserad användning avseende elkraft tillsammans med ingångna el- och valutaderivat avsedda för att säkra elpriset. Samtliga utestående valutakurssäkringar är i EUR/SEK.

	Prognostiserad användning, MWh	Säkringsnivå pris, i %	Säkringsnivå valuta, i %
2007	461 560	81,5	67,8
2008	461 560	60,9	57,1
2009	461 560	32,3	28,5

24 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Räntebärande revers	320 089	–	–	–
Ej räntebärande revers	130 222	–	–	–
Övriga ej räntebärande	63 131	4 665	–	–
Summa	513 442	4 665	–	–

Av koncernens andra långfristiga fordringar förväntas 372 121 tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 141 321 tkr senare än 5 år.

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende andra långfristiga fordringar.

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Hyres- och kundfordringar	370 039	467 445	–	52
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	–697	–1 446	–	–
Summa	369 342	465 999	–	52

26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna hyror	15 557	12 825	–	–
Förutbetalda hyror	2 795	2 987	–	–
Upplupna ränteintäkter	1 043	118	1 043	–
Förutbetalda räntekostnader	290	651	290	651
Förutbetalda energi-kostnader	22 717	69 712	–	–
Övriga	60 058	63 090	28 957	32 593
Summa	102 460	149 383	30 290	33 244

27 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	845 160	1 025 897	20 845 685	407 493
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	600 861	953 712	228 740	887 873
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	297 659	182 243	189 302	21 702 965
Summa	1 743 680	2 161 852	21 263 727	22 998 331

28 Likvida medel

Kortfristiga placeringar utgörs främst av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA). Vid årsskiftet hade koncernen lämnat säkerheter genom CSA-avtal på 275 250 tkr (0). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börsclearade derivatinstrument ingår med 44 562 tkr (52 335) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget.

Likvida medel enligt kassafödesanalysen överensstämmer med likvida medel i balansräkningen.

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Kassa och bank	563 563	807 330	563 507	807 275
Kortfristiga placeringar	815 250	418 149	815 250	418 149
Summa	1 378 813	1 225 479	1 378 757	1 225 424

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

29 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ingående balans	33 636	–15 826	33 636	–15 826
Värdeförändring derivat-instrument (kassafödes-säkkring)				
– valutaränteswap	–115	88	–115	88
– valutaderivat	–6 008	1 089	–6 008	1 089
– elderivat	–9 111	49 987	–9 111	49 987
Överfört till finansnettot	92	951	92	951
Överfört till rörelseresultatet	–29 014	16 582	–29 014	16 582
Skatteeffekt	12 362	–19 235	12 362	–19 235
Utgående balans	1 842	33 636	1 842	33 636

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 315 Mkr (5 Mkr) under 2006.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 35 Finansiell riskhantering.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till –419 Mkr (–648) och den genomsnittliga skuldportföljen till 16 773 Mkr (16 794). Finansieringskostnaden uppgick till 2,48 procent (3,85) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank enligt IFRS. Den 31 december 2006 var utestående skuldportföljs genomsnittsränta 3,35 procent (2,35) exklusive räntederivat, respektive 4,21 (3,50) procent inklusive räntederivat.

Not 30, forts.

Finansieringskostnad, %

	2002	2003	2004	2005	2006
Finansieringskostnad för lån, %	4,75	3,97	3,05	2,62	2,81
Räntenetto ränteswappar, %	0,40	0,90	1,20	1,05	0,93
Periodiseringar och avgifter, %	0,40	0,43	0,25	0,03	0,02
Värdeförändringar finansiella instrument enligt IFRS, %	–	–	–	0,15	–1,28
Total finansieringskostnad, %	5,55	5,30	4,50	3,85	2,48

En varaktig förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle påverka Akademiska Hus finansieringskostnad med 169 Mkr (175). I beräkningen beaktas inte räntebindningen vare sig för lån eller derivat.

Upplåningen fördelar sig på följande sätt i Mkr:

	Koncernen IFRS				Moderföretaget ÄRL			
	2006-12-31		2005-12-31		2006-12-31		2005-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Obligationer & MTN	4 419	4 378	4 322	4 343	4 419	4 378	4 322	4 343
EMTN	5 542	5 542	7 569	7 577	5 542	5 542	7 569	7 577
Övriga lån	3 102	3 101	1 582	1 583	2 921	2 920	1 387	1 387
Summa långfristiga lån	13 063	13 021	13 473	13 503	12 882	12 840	13 278	13 307
Bankfinansiering	–	–	–	–	–	–	–	–
Företagscertifikat	1 605	1 605	–	–	1 605	1 605	–	–
ECP	510	510	435	434	510	510	435	434
Obligationer & MTN	297	300	564	568	297	300	564	568
EMTN	1 425	1 427	3 024	3 024	1 425	1 427	3 024	3 024
Övriga lån	7	7	–	–	–	–	–	–
Summa kortfristiga lån	3 844	3 849	4 023	4 026	3 837	3 842	4 023	4 026
Summa lån	16 907	16 870	17 496	17 529	16 719	16 682	17 301	17 333

Förfallostruktur lån, Mkr

	Fast ränta			Rörlig ränta				
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	Totalt
2007:1	–	1 699	1 699	450	2 119	–2 153	416	2 115
2007:2	–	–900	–900	–	–	900	900	–
2007:3	731	269	1 000	100	–	–231	–131	869
2007:4	450	1 000	1 450	–	–	–1 000	–1 000	450
2008	1 694	–2 594	–900	980	–	2 681	3 661	2 761
2009	2 260	–460	1 800	–	–	950	950	2 750
2010	3 094	–793	2 301	–	–	1 142	1 142	3 443
2011	562	–262	300	–	–	295	295	595
2012	569	–569	–	–	–	653	653	653
2013	–	961	961	–	–	–961	–961	–
2014 och senare	2 206	–2 606	–400	1 514	–	2 730	4 244	3 844
Summa	11 566	–4 255	7 311	3 044	2 119	5 006	10 169	17 480

I tabellen ovan visas finansiering (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.

Valutafördelning

Koncernens finansiering fördelas per balansdagen på följande sätt efter ursprungsvaluta respektive i Mkr efter hänsyn till valuta- och ränteswapavtal.

Valuta	2006-12-31				2005-12-31			
	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>								
GBP	5	5,09	3,00	67	–	–	–	–
USD	65	5,34	2,88	443	55	3,88	1,57	435
Summa			2,90	510			1,57	435
<i>EMTN</i>								
CHF	760	2,49	3,37	4 265	1 260	2,93	1,99	7 690
EUR	250	4,50	3,26	2 275	250	4,50	1,92	2 440
JPY	3 000	1,97	3,33	177	3 000	1,97	2,01	213
Summa			3,33	6 717			1,97	10 343
<i>Övriga lån</i>								
JPY	20 000	1,59	3,26	1 162	20 000	1,59	1,85	1 387
CHF	250	2,26	3,35	1 369	–	–	–	–
Summa			3,31	2 531			1,85	1 387
Totalt				9 758			1,95	12 165
<i>Ej swappat (i Mkr)</i>								
Företagscertifikat	1 610	–	2,95	1 605	–	–	–	–
Obligationer & MTN	4 640	–	3,60	4 966	4 920	–	3,27	5 136
Övriga lån	578	–	3,32	578	195	–	3,24	195
Totalt			3,43	7 149			3,27	5 331
Totalt			3,35	16 907			2,35	17 496

31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, så kallade alternativ ITP eller 10-taggarpension samt individuella pensionslöften till ledande befattningshavare, omfattar anställda i samtliga koncernföretag. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen.

Pensionskostnaderna uppgår för året till 12 541 tkr (15 384).

Förmånsbestämda pensionsplaner

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan omfattar anställda i samtliga koncernföretag. Enligt dessa planer har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggas genom avsättningar i FPG/PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegrupppliv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar

Säkringsredovisning

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. 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.

i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens löne- och pensionsverk (SPV).

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2006. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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 Redovisningsrådet Akutgrupp, URA 42 och URA 45, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2006 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 9,5 Mkr (9,2). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2006 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva kon-

Not 31, forts.

solideringsnivån till 143,1 procent (128,5). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

	2006-12-31	2005-12-31
Diskonteringsränta	3,90	3,90
Löneökning	3,00	3,00
Inflation	2,75	2,75
Inkomstbasbelopp	1,80	1,80
Personalomsättning	–	–
Återstående tjänstgöringstid, år	17,4	17,0

Den totala pensionskostnaden fördelar sig på följande sätt:

	2006	2005
Förmåner intjänade under året	7 757	4 946
Ränta på pensionsavsättning	9 092	9 284
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)	1 021	–
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	17 870	14 230

Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	22 029	24 645
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	7 307	9 136
Totala pensionskostnader	47 206	48 011

Följande avsättningar hänförliga till koncernens förmånsbestämda förpliktelse har gjorts i balansräkningen:

	2006-12-31	2005-12-31
Förpliktelsens nuvärde vid periodens utgång	237 043	235 883
Balanserade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-24 979	-33 979
Avsatt för pensioner	212 064	201 904

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

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående balans	201 904	194 541
Förmåner intjänade under året	7 757	4 946
Räntekostnader	9 092	9 284
Amortering aktuariell vinster(+)/förluster(-)	1 021	–
Betalda förmåner	-7 710	-6 867
Utgående balans	212 064	201 904

	2006-12-31	2005-12-31
Aktuariella vinster/förluster		
Ingående balans aktuariella vinster (+)/förluster (-)	-33 979	5 538
Aktuariella vinster (+)/förluster (-) att redovisa	1 021	–
Aktuariella vinster (+)/förluster (-) på pensionsförpliktelsen	7 979	-39 517
Utgående balans aktuariella vinster (+)/förluster (-)	-24 979	-33 979

Framtida betalningar

Koncernen förväntas betala 16 594 tkr (17 870) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderföretaget

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2006-12-31	2005-12-31
FPG/PRI-pensioner	15 298	14 239
Övriga pensioner	61 832	64 391
Summa	77 130	78 630

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 utvecklats på följande sätt:

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående balans	78 630	80 793
Övriga förändringar	879	-196
Räntekostnader	3 271	3 348
Utbetalningar	-5 650	-5 315
Utgående balans	77 130	78 630

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2006	2005
Övrig intäkt/kostnad för förändringar av pensionsskulden	879	-196
Räntedel av pensionskostnad	3 271	3 348
Pensionskostnader förmånsbestämda planer	4 150	3 152

Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5 644	9 188
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	1 476	2 513
Totala pensionskostnader	11 270	14 853

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	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Övriga räntebärande skulder	28 871	498 362	28 871	498 362
Övriga ej räntebärande skulder	278 441	230 497	12 930	9 891
Summa övriga skulder	307 312	728 859	41 801	508 253

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisker 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 balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 28 871 tkr (498 362).

Av koncernens övriga skulder förfaller 298 178 tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 3 576 tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 5 378 senare än fem år efter balansdagen.

33 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 144 982	1 116 806	-	-
Upplupna lön- och personalkostnader	26 239	16 952	5 292	3 291
Upplupna drifts- och underhållskostnader	108 396	107 236	-	-
Upplupna investeringar	191 574	123 586	-	-
Upplupna räntor	214 944	329 951	214 944	329 951
Övriga interimsskulder	19 157	13 414	22 537	28 471
Summa	1 705 292	1 707 945	242 773	361 713

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. Det styrande dokumentet, finansplanen, fastställs årligen av styrelsen. Det 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. Finansplanen fastställer att ränterisken ska

Förfallostruktur för räntebindning och skulders kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån	Räntebindning, lån	Räntebindning, derivat	Räntebindning, summa
2007:1	2 569	2 769	10 772	13 541
2007:2	-	390	-3 367	-2 977
2007:3	831	831	-1 031	-200
2007:4	450	1 828	700	2 528
2008	2 674	2 094	-2 594	-500
2009	2 260	2 260	-460	1 800
2010	3 094	3 094	-793	2 301
2011	562	562	-262	300
2012	569	569	-569	-
2013	-	-	961	961
2014 och senare	3 720	2 332	-2 606	-274
Summa	16 729	16 729	751	17 480

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.

34 | Skulder

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<i>Förfallostruktur</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	6 281 513	6 838 161	4 385 619	5 928 740
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	9 293 423	10 417 636	9 270 616	10 417 636
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	12 118 953	10 440 566	4 600 695	3 863 635
Summa	27 693 889	27 696 363	18 256 930	20 210 011

hanteras inom ett räntebindningsmandat som fastställs av styrelsen. Nu gällande mandat anger att räntebindningstiden, inklusive räntederivatinstrument, ska vara mellan 1 och 2,5 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 1,9 år (2,4) räntederivatinstrument inräknade. Under året var räntebindningen i genomsnitt 2,08 år (1,85).

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 190 Mkr (190).

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 valutaterminkontrakt och valutaränteswapavtal. Koncernen accepterar valutaexponering för elhandel, eftersom denna är av begränsad omfattning.

Valutafördelning lån och derivatinstrument, Mkr

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
CHF	5 680	-5 680	-
EUR	2 260	-2 260	-
GBP	67	-67	-
JPY	1 326	-1 326	-
SEK	6 949	10 531	17 480
USD	447	-447	-
Summa	16 729	751	17 480

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. Finansplanen 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 1 379 Mkr (1 225) vid utgången av 2006. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 4 200 Mkr (4 200), varav 2 700 Mkr (2 700) var obekräftade.

Faciliteter och rating

	Rating Standards & Poor's	Ram 2006-12-31	Utnyttjat nom. 2006-12-31
Bank		4 200 Mkr	-
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	1 610 Mkr
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	600 MUSD	75 MUSD
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 390 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	1 500 MUSD	880 MUSD

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 i finansplanen 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 inom 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 2006 uppgick den totala motparts-exponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 662 Mkr (1 110). 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 lämnat 247 Mkr (erhållet 498) netto.

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

Motpartsrisk exklusive hyresfordringar, Mkr

	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Netto- exponering
<i>Institut med lång rating</i>				
AAA/Aaa	-	-	-	-
AA+/Aa1	-	-258	-	-258
AA/Aa	-	-	-	-
AA-/Aa3	123	-486	86	-277
A+/A1	984	-7	161	1 138
A/A2	-	-	-	-
<i>Institut med endast kort rating</i>				
K1	-	-	-	-
Clearinginstitut	15	-	44	59
Summa	1 122	-751	291	662

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	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Spärrade bankmedel	44 562	52 335	44 562	52 335
Kortfristiga placeringar	275 250	–	275 250	–
Summa	319 812	52 335	319 812	52 335

Oreglerade resultat från transaktioner samt standardiserade beräknade säkerhetsmarginaler med börsclearade derivatinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

Moderföretaget har, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisker 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 2006 har några säkerheter ej ställts för koncernens skulder.

37 Eventualförpliktelser

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	2 107	1 893	306	285
Borgen för regionbolagens pensionsförpliktelse	–	–	111 493	101 719
Summa	2 107	1 893	111 799	102 004

38 Erhållna och betalda räntor

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
Erhållen ränta	51 622	56 584	928 677	915 211
Betald ränta	–692 186	–756 069	–679 535	–743 280
Summa	–640 564	–699 485	249 142	171 931

39 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
Avskrivningar	19 749	19 531	4 167	3 644
Nedskrivningar	–	9 392	–	9 392
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–1 817 429	–7 213 581	–	–
Realisationsvinst (–)/förlust (+) vid försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar	–56 318	–209	–	–
Värdeförändringar finansiella instrument	–171 315	294 389	–171 315	294 389
Kassaflödessäkring	–44 157	68 698	–44 157	68 698
Förändring av redovisningsprincip finansiella instrument	–	–655 547	–	–655 547
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	10 160	7 363	–1 500	–2 163
Förändring av övriga avsättningar	–	4 511	–	–
Övrigt	–150	123	128	123
Summa	–2 059 460	–7 465 330	–212 677	–281 464

40 Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 1 426 231 tkr (1 489 509) erlagts, varav 1 230 935 tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 672 130 tkr (1 016 359) erhållits, varav 93 875 tkr erhållits i likvida medel.

41 Förändring av räntebärande nettolåneskuld

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Belopp vid årets ingång	16 042 533	17 125 551	–4 598 329	–4 566 521
Ökning (–)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	499 710	–346 240	912 289	343 760
Ökning (–)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	–397 101	–372 849	–397 101	–372 849
Ökning (–)/Minskning (+) av likvida medel	243 767	–524 002	243 768	–523 999
Ökning (+)/Minskning (–) av räntebärande skulder	35 650	160 073	–922 282	521 280
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	382 026	–1 083 018	–163 326	–31 808
Belopp vid årets utgång	16 424 559	16 042 533	–4 761 655	–4 598 329

42 Händelser efter balansdagen

Akademiska Hus Stockholm AB sålde den 19 februari 2007 fastigheten Mimer 5 med en uthyrningsbar yta på cirka 12 000 kvadratmeter till Fabege. Försäljningen avsåg aktier i det helägda dotterföretaget Vanadishus AB och köpeskillingen uppgick till 359 miljoner kronor.

43 Transaktioner med närstående

	Koncernen IFRS		Moderföretaget ÅRL	
	2006	2005	2006	2005
Intäkter				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	999 934	967 071
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	3 507	418	–	–
Summa	3 507	418	999 934	967 071
Kostnader				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	–492	–10 104
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	–46 256	–60 636	–38 942	–18 628
Summa	–46 256	–60 636	–39 434	–28 732
Fordringar				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	20 721 967	21 438 925
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	–	4	–	–
Summa	–	4	20 721 967	21 438 925
Skulder				
Bolag inom Akademiska Hus-koncernen	–	–	2 470	994 334
Övriga statligt ägda företag som drivs i vinstintresse	4 874	5 031	–	4 265
Summa	4 874	5 031	2 470	998 599

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 7 mars 2007

Claes Ljungh
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson

Sigbrit Franke

Marianne Förander

Per Granath

Maj-Charlotte Wallin

Göran Wendel

Sveinn Jonsson

Parzin Seradji

Thomas Norell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2007

DELOITTE AB

Riksrevisionen

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Anita Nilsson
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 2006. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6–60, 67–94. 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 de verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 mars 2007

DELOITTE AB

Riksrevisionen

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Anita Nilsson
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.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

Driftskostnader

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

Fastighetsadministration

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

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.

Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

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 uthyrningsbar 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

Philips

Reception

Management
Organisation vind

Seminarierum
3:229 - 3:232

vind 4



AKADEMISKA HUS

Informationstillfällen

Delårsrapport januari–mars 2007, 19 april 2007
Delårsrapport januari–juni 2007, 15 augusti 2007
Delårsrapport januari–september 2007, 23 oktober 2007
Bokslutsrapport 2007, januari 2008
Årsredovisning 2007, mars 2008
www.akademiskahus.se

För ytterligare information kontakta:

Thomas Norell, vd
telefon: +46 8 685 75 55
e-post: thomas.norell@akademiskahus.se
Katarina Hägg Peterson, informationsdirektör
telefon: +46 31 63 24 22
e-post: katarina.hagg@akademiskahus.se